

COMMUNE DES CLAYES SOUS BOIS (YVELINES)

ENQUETE PUBLIQUE

Du 04/12/2023 au 15/01/ 2024 inclus

Relative à la

**REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

LE 06 février 2024

CHRISTIAN WILLECOQ

Commissaire enquêteur

Table des matières

1	Généralités	- 3 -
1.1	Cadre général du projet et objet de l'enquête.....	- 3 -
1.2	Cadre juridique de l'enquête publique	- 3 -
1.2.1	Le Plu se situe dans le cadre réglementaire :.....	- 3 -
1.2.2	La procédure d'élaboration prévue a été respectée :.....	- 4 -
1.2.3	Notification aux PPA (Personnes politiques associées).....	- 5 -
1.2.4	Mise en place d'une concertation en amont du projet.....	- 5 -
1.2.5	Etat initial de l'environnement, et évaluation environnementale envoyée à la MRAE - 6 -	-
1.3	Présentation de la revision du PLU DCSB et de ses principaux enjeux	- 7 -
1.3.1	Présentation succincte de la ville des Clayes sous-bois (DCSB)	- 7 -
1.3.2	Vision régionale de la commune et documents supra-communaux en vigueur.....	- 8 -
1.3.3	Diagnostic territorial découlant des enjeux décrits et du dossier de présentation	- 9 -
1.3.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	- 10 -
1.3.5	Présentation synthétique des 7 OAP.....	- 12 -
1.3.6	Présentation des 7 Orientations d'Aménagement et de programmation extrait de l'avis de la MRAE daté du 08/11/24 :	- 13 -
1.3.7	Le règlement.....	- 14 -
1.4	Liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête	- 15 -
1.5	Bilan de la concertation.....	- 16 -
1.5.1	Analyses tirées du questionnaire	- 16 -
1.5.2	Propositions des clétiens issues des 4 réunions publiques et forums	- 18 -
2	Organisation de l'enquête publique.....	- 20 -
2.1	Désignation du Commissaire enquêteur	- 20 -
2.2	Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	- 20 -
2.3	Réunions en mairie avec le porteur de projet et visite des lieux.....	- 20 -
2.4	Mesures de publicités prévues pour l'enquête publique.....	- 21 -
3	Déroulement de l'enquête publique.....	- 21 -
3.1	Permanences réalisées.....	- 21 -
3.2	Réunion publique	- 21 -
3.3	Comptabilisation des observations	- 22 -
3.4	Clôture de l'enquête.....	- 22 -
4	Réponses des PPA. Et de la MRAE. Synthèse des avis.....	- 22 -
4.1	Direction départementale des territoires/synthese des services de l'Etat préfecture des Yvelines.....	- 22 -

4.2	Avis de la MRAE.....	- 24 -
4.3	Ville de Villepreux.....	- 25 -
4.4	SNCF immobilier.....	- 25 -
4.5	Commission locale de l'eau.....	- 26 -
4.6	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France.....	- 26 -
4.7	Architecte des bâtiments de France. Prefecture des Yvelines.....	- 26 -
4.8	Avis du département des Yvelines.....	- 28 -
4.9	Communauté de Communes Gally-Mauldre.....	- 28 -
4.10	Region ile de France.....	- 29 -
4.11	Les autres PPA (au nombre de 27) n'ayant pas répondu dans le délai règlementaire des 3 mois, leur avis est réputé favorable.....	- 29 -
5	Analyse des observations et réponses de la commune et de l'agglomération.....	- 30 -
6	Synthèse des observations.....	- 66 -
6.1	Typologie et classement des questions par nombre de contributeurs.....	- 66 -
6.2	Classement des observations par thèmes.....	- 67 -
6.3	Synthèse des observations relevées pendant l'enquête publique hors MRAE.....	- 68 -
6.3.1	En ce qui concerne la trajectoire logement et la mixité sociale.....	- 68 -
6.3.2	En ce qui concerne les remarques sur l'OAP puis a loup.....	- 69 -
6.3.3	En ce qui concerne les autres OAP.....	- 69 -
6.3.4	En ce qui concerne le règlement :.....	- 69 -
6.3.5	Zonage :.....	- 71 -
6.3.6	En ce qui concerne les espaces protégées et les bâtis remarquables :.....	- 71 -
6.3.7	Demandes de déclassification d'une partie de la ZONE N :.....	- 71 -
6.4	Analyse des réponses de la MRAE et de celles de la commune/agglomération.....	- 72 -
7	Appréciation générale.....	- 75 -
8	Annexes au rapport d'enquête publique.....	- 77 -

1 Généralités

1.1 Cadre général du projet et objet de l'enquête

Le présent rapport relate les travaux réalisés par le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'urbanisme de la ville des Clayes sous-bois (LCSB) qui fait partie de la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines (SQY).

Le PLU de LCSB a été élaboré en 2013 et a fait l'objet de modification en 2017, 2019 et 2023.

Compte tenu des évolutions apportées par les plans supra communaux ainsi que de celles constatées depuis 2013 en matière environnementale, il a paru souhaitable à la commune dès 2020 de lancer les travaux de révision du PLU.

Le conseil communautaire 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

1.2 Cadre juridique de l'enquête publique

1.2.1 Le Plu se situe dans le cadre réglementaire :

- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Code du patrimoine et notamment les articles L.321-31 et R.621-92 à R.621-95
- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19, et R 153-8 ;
- Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants ;
- de la délibération du Conseil municipal des Clayes-sous-Bois en date du 11 avril 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois ;
- 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 des Clayes-sous-Bois en date du 11 avril 2013 et modifié les 28 septembre 2017, 4 avril 2019 et 16 février 2023 ;
- la délibération n° 2022-231 du Conseil communautaire en date du 30 juin 2022 relative au débat sur les orientations générales d'aménagement et de développement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

- la délibération n°23-042 du conseil municipal des Clayes-sous-Bois, en date du 26 juin 2023 donnant un avis favorable au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet de révision du PLU des Clayes-sous-Bois ;
- la délibération n°2023-197 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 29 juin 2023 portant approbation du bilan de la concertation mise œuvre en application de la délibération du Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n°2020-335 en date du 17 décembre 2020 susvisée et arrêtant le projet de révision du PLU des Clayes-sous-Bois ;
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) d'Île-de-France joint au dossier d'enquête publique, en date du 09/11/2023
- la décision n° E23000051/78, en date du 19 septembre 2023, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, portant désignation de Monsieur Christian WILLECOCQ en qualité de Commissaire-enquêteur et Monsieur Michel RIOU en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la révision du PLU des Clayes-sous-Bois ;
- l'arrêté en date du 10/11/2023 émanant du Président de la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines prescrivant l'enquête publique annexe 1

1.2.2 La procédure d'élaboration prévue a été respectée :

Les éléments du dossier prévus par la réglementation sont présents dans le dossier d'enquête publique :

- outre les pièces administratives rappelées ci-dessus :
- dossier de présentation reprenant le diagnostic
- la justification des choix retenus
- L'évaluation environnementale
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- La présentation des 7 OAP
- le règlement du PLU
- Zonage
- le bilan de la concertation
- la réponse sous forme d'avis de l'autorité environnementale
- le mémoire en réponse de la commune a l'avis de l'autorité environnementale
- la liste des PPA (Personnalités politiques associées), auxquels le dossier d'enquête publique a été envoyé

-notice de synthèse non technique du PLU

Comme indiqué, la procédure d'élaboration de la révision du PLU de la ville des Clayes sous-bois a été respectée. Les éléments constitutifs d'une révision ont été actés, et le PLU est en phase avec les programmes et plans structurants, nationaux et régionaux...

Il s'agit en outre d'un projet discuté et présenté depuis 3 ans et qui a fait l'objet d'une concertation large (voir point spécifique ci-après)

1.2.3 Notification aux PPA (Personnes politiques associées)

Le dossier a été envoyé à 37 PPA avec un dernier courrier envoyé le 9 août 2023.

10 PPA ont répondu avec des avis favorables assortis de réserves pour la DDT. Celles-ci seront présentées plus avant dans le rapport dans la partie bilan de la concertation et avis des PPA

Les autres PPA n'ayant pas répondu dans le délai de 3 mois, leur avis est réputé favorable.

L'autorité environnementale régionale a rendu un avis favorable assorti de remarques qui ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la communauté d'agglomération de SQY et de la commune joint au dossier de l'enquête publique

1.2.4 Mise en place d'une concertation en amont du projet

Conformément à la réglementation le dossier de révision du PLU de la ville DCSB a fait l'objet d'une concertation en amont du projet.

Par délibération en date du 17 décembre 2020, le conseil communautaire de SQY a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Clayes-Sous-Bois. À cette occasion et conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a délibéré sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de la révision du projet, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les PPA). **Cette délibération du Conseil municipal a précisé les modalités de la concertation :**

- Affichage au siège de la Communauté d'Agglomération et à l'Hôtel de Ville de la délibération prescrivant la révision du PLU.
- Organisation d'une exposition permanente et évolutive et mise à disposition d'un dossier à l'Hôtel de ville
- Installation d'une urne située à l'hôtel de ville destinée à recueillir les avis et suggestions du public

- Publication d'articles dans les presses municipales et d'agglomération
- Edition d'une plaquette d'information sur la révision du PLU
- Mise à disposition d'informations sur les sites internet de la commune et de SQY
- Organisation d'au moins 2 réunions publiques en format présentiel ou numérique. Dans les faits, 4 réunions publiques auront été organisées dont les CR se trouvent dans le dossier

Un questionnaire proposé aux habitants de la ville des Clayes sous-bois a aussi été mis à disposition. Les suggestions en émanant sont reprises dans le dossier intitulé « bilan de la concertation » qui sera développé ci-après

Le commissaire enquêteur considère donc que les modalités de la concertation ont été mises en place, et que les différentes parties prenantes ont pu s'exprimer sur l'objet de l'enquête publique, et ce depuis 2020.

A noter aussi que la commune ainsi que la communauté d'agglomération ont amendé leur projet de PLU sur certains points à la suite de la concertation.

1.2.5 Etat initial de l'environnement, et évaluation environnementale envoyée à la MRAE

Dans le dossier soumis à l'enquête publique sont intégrés deux documents relatifs à la problématique clé de l'environnement

L'un intitulé « Etat initial de l'environnement réalisé par la maîtrise d'ouvrage « espace ville » et qui comprend 150 pages. Ce dossier fait partie intégrante du rapport de présentation et en constitue le point 2/4

Il reprend les caractéristiques physiques de ce sujet, le patrimoine naturel et paysager du territoire, les risques, les sujets de santé humaine, ceux de l'eau potable et de l'assainissement, le climat énergie avec un focus sur les accès aux espaces verts, les îlots de chaleur urbains (ICU) et les aménités liées à la nature en ville. Les dernières parties de ce document sont relatives aux grands enjeux environnementaux (pages 120 à 126) avec une synthèse intéressante slide 127

L'autre document important envoyé à la MRAE est la NOTICE ENVIRONNEMENTALE (point 2/6 du rapport de présentation précité) qui porte sur 239 pages. Cette « notice » a été rédigée par un cabinet spécialisé « BIOTOPE » avec pour mandataire « Espace ville » maîtrise d'ouvrage déléguée de l'agglomération de SQY

Se référer à la notice qui reprend 7 points principaux : insertion de l'évaluation environnementale dans la révision du PLU, résumé non technique, état initial de l'environnement, articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes régionaux, incidences du projet sur l'environnement, motifs pour lesquels le projet a été

retenu et mesures ERC, et enfin programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement (indicateurs)

Ce dossier a été envoyé comme indiqué à la MRAE et la réponse de l'autorité environnementale est incluse dans le dossier soumis à l'enquête publique ainsi que le mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage et de l'autorité organisatrice (communauté de SQY et commune DCSB). Cela étant donc conforme à la réglementation.

1.3 Présentation de la revision du PLU DCSB et de ses principaux enjeux

1.3.1 Présentation succincte de la ville des Clayes sous-bois (DCSB)

Située à l'est du département des Yvelines, en deuxième couronne parisienne, la commune des Clayes-sous-Bois s'étend sur un territoire de 611 hectares. Située à proximité de pôles départementaux dynamiques (Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Poissy) et membre de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines, second pôle économique de l'Ouest parisien, depuis 2016, elle bénéficie d'une position géographique stratégique à l'échelle du département.

La commune des Clayes-sous-Bois est constituée à 43,4% d'espaces verts. Une grande partie du territoire est couverte par le massif forestier de Bois-d'Arcy, au sud de la commune.

Une partie du nord-ouest de la commune est d'autre part occupée par un espace agricole, marquant le début de la Plaine de Versailles. La partie urbanisée des Clayes-Sous-Bois constitue une jonction entre la forêt de Bois-D'arcy, au sud, et la Plaine de Versailles au nord.

La commune des Clayes-sous-Bois a rejoint la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines en 2016. (12 communes totalisant 230000 habitants)

La commune des Clayes-sous-Bois n'est pas concernée pour l'instant par le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cependant, d'autres documents intercommunaux tels que le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) ou d'autres programmes d'action stratégiques sont en mesure d'avoir un impact sur le territoire communal. (SDRif, Etc)

Aujourd'hui, la commune des Clayes-sous-Bois est une ville de 17 560 habitants, ce qui représente 7,7% de la population de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

A noter que depuis 2013 la tendance démographique positive connue par le territoire depuis deux décennies s'est inversée : entre 2013 et 2018, la population communale a enregistré une baisse de -1%.

L'une des raisons à l'instar de l'agglomération, est le nombre moyen de personnes par ménage qui est tombé à 2,4 aux Clayes-sous-Bois. Cet indicateur (chiffre de 2018) confirme un phénomène de desserrement des ménages.

Or, le parc de logements des Clayes-sous-Bois est pour sa grande majorité constitué de grands (4 pièces et plus) et moyens logements (3 pièces), avec une part respective de 62% et 27% sur l'ensemble des logements. Les petits logements (moins de 2 pièces) représentent quant à eux 11 % du parc total. Il y a donc un décalage entre ce parc locatif et les besoins actuels des clétiens. Cette donnée a été prise en compte dans l'élaboration du PLU

Une autre caractéristique de la commune est une proportion d'actifs qui augmente et un bassin d'emploi tourné vers l'est de l'Île-de-France, entraînant de fortes demandes de transport et de mobilité. Voir dossier de présentation. Diagnostic socioéconomique

Un parc de logements qui augmente de manière régulière : depuis 2018, environ 280 logements ont été autorisés aux Clayes-sous-Bois.

La commune est inscrite dans un bassin d'emploi important, à proximité directe de Versailles et de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris Saclay. La commune a d'autre part sur son territoire des centres commerciaux très significatifs, en proximité immédiate de PLAISIR

La commune dispose d'une gare SNCF, la gare Villepreux – Les Clayes, desservie par la ligne N du Transilien. Le territoire est également desservi par des grands axes routiers, les Routes Départementales 11 et 98 sur sa partie Nord, ainsi que la Route Nationale 12 au sud, qui assure notamment la desserte du futur espace économique du Puits-à-Loup. Enfin, sept lignes du réseau de bus de l'agglomération desservent la commune.

1.3.2 Vision régionale de la commune et documents supra-communaux en vigueur

A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre **2013**.

En l'absence de SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le SDRIF.

Préconisations du SDRIF en matière de densification :

Les quartiers à densifier à proximité d'une gare : Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

D'une manière générale, à horizon 2030, à l'échelle communale, le SDRIF prévoit que les documents d'urbanisme locaux doivent rendre possible une augmentation minimale de 15% de la densité humaine

Objectif chiffré à atteindre pour les espaces d'habitat : En 2013, le territoire comptait 7 381 logements sur une superficie totale des espaces d'habitat de 213 ha, soit 34,6 logements par hectare (Référentiel SDRIF). Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% des espaces d'habitat, cette densité devra atteindre 39,8 logements par hectare d'ici 2030. **Ainsi, pour atteindre cet objectif, le PLU doit rendre possible sur la période 2024 à 2030, la réalisation de 1 094 logements au sein des secteurs d'habitat, afin d'arriver à un total de 8 475 logements.**

On compte 320 logements construits dans le cadre d'opérations de logement collectifs au sein des espaces urbains entre 2013 et 2022 ;

407 logements sont déjà prévus ou en cours de réalisation dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements au sein des espaces urbains. Ainsi, 727 logements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation au sein des espaces urbains. Pour répondre aux objectifs du SDRIF, les Clayes-sous-Bois doivent donc rendre possible la construction de 367 logements supplémentaires dans les espaces urbains d'ici 2030.

B. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France, adopté le 21 octobre 2013, est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels). Voir dossier de présentation du territoire

C. Le PDUIF

Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), document approuvé le 19 juin 2014, définit des préconisations et prescriptions en termes de normes de stationnement véhicules et vélos.

D. Le PL Hi

Le Programme Local de l'Habitat est le document par lequel la politique de l'habitat de Saint-Quentin-en Yvelines est définie.

Dans le cas des Clayes-sous-Bois, le PLH de Saint-Quentin-en-Yvelines flèche la construction de 772 logements sur la période 2018-2023/ voir dossier de présentation

1.3.3 Diagnostic territorial découlant des enjeux décrits et du dossier de présentation

Dans le cadre du PLU, les objectifs suivants ont été déterminés, après considération des enjeux présentés dans le dossier de présentation, ainsi que les objectifs des plans supra Enquete publique no E23000051/78 Revision du PLU de la commune des Clayes sous-bois (Yvelines) Christian Willecocq commissaire enquêteur

communaux ; qui peuvent se résumer en une densification cible, le respect des obligations en termes de logements sociaux, la préservation du centre-bourg, les exigences environnementales dont la trame verte et bleue :

- La requalification des gares SNCF et routière vers un nouveau pôle d'échange multimodal
- La requalification de la RD 11 en faveur des modes de circulation doux et d'une entrée d'agglomération revalorisée. Ainsi que dans le même esprit la requalification des entrées de ville
- La valorisation et la préservation du vieux village des Clayes à l'étude
- Le secteur du Puits-à-Loup : un foncier stratégique à l'échelle de l'intercommunalité
- La zone industrielle du Gros Caillou revalorisée au profit de nouveaux locaux d'activités orientés tertiaire et R/D.
- La construction d'un nouveau quartier d'habitat au cœur des espaces urbains dans le secteur du Gros Caillou
- La mutation du quartier de l'Avre, une opération de renouvellement urbain d'ampleur
- pérenniser et développer la trame verte et bleue...
- Protéger le patrimoine historique localisé en cœur de commune et les éléments bâtis remarquables (plus de 70 bâtis, arbres, murs, ... répertoriés.)

Ces objectifs découlent logiquement du PADD et vont se traduire par 7 OAP. Six sectorielles ainsi qu'une OPA dite thématique (trame verte et bleue)

1.3.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit donc les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement, d'urbanisme,
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Les grandes composantes du PADD peuvent être résumées par les 3 axes suivants pour la ville DCSB, étant rappelé qu'un dossier de présentation de ce PADD est présent dans le dossier d'enquête publique

Axe 1 du PADD : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

Cet axe s'organise autour de la volonté de permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain des Clayes-sous-Bois, en renouvellement au sein de secteurs définis, tout en préservant le reste du tissu pavillonnaire.

L'objectif affiché par la commune repris dans d'autres documents est de permettre la construction de 1094 logements supplémentaires sur la période 2013 à 2030 dont 494 déjà réalisés.

L'amélioration du cadre de vie passe également, aux Clayes-sous-Bois, par la préservation du patrimoine bâti et paysager (plus de 70 bâtis ou murs ou arbres recensés)

Axe 2 : Un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement clétien : espaces naturels protégés et espaces agricoles

Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

SHEMA DU PADD AVEC LES PRECISIONS SUIVANTES :(carte dans le dossier)

Axe 1 : un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

- | | |
|--|---|
|  Maintenir la diversité des formes urbaines existantes |  Améliorer le traitement de certaines entrées de ville |
|  Réaliser un quartier durable sur le secteur du Gros Caillou |  Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes |
|  Poursuivre la requalification du quartier de l'Avre | Valoriser et améliorer les transitions paysagères :
- Entre les zones urbaines et les espaces agricoles ;
- Entre les zones urbaines et la forêt de Bois-d'Arcy |
|  Accompagner la requalification de certains quartiers en mettant la convivialité et la nature en ville au coeur du parti pris d'aménagement et en veillant à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant :
- Secteur gare
- Secteur «centre et hameaux anciens»
- La Poste / Pointe à l'Ange |  Préserver le cône de vue sur la Plaine de Versailles depuis la RD 98 |
| |  Accompagner la requalification de la RD 11 |
| |  Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables |

Axe 2 : un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement clétien

- | | |
|---|--|
|  Préserver et valoriser les espaces naturels communaux
- Forêt de Bois-d'Arcy
- Rigole des Clayes, Ru Maldroit |  Maintenir une proportion d'espaces verts privatifs au sein des tissus pavillonnaires, favoriser la désartificialisation des sols |
|  Préserver le secteur agricole du Colombier |  Préserver et valoriser les espaces verts |
|  Améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques existantes |  Améliorer l'accessibilité au public de la forêt de Bois-d'Arcy |

Axe 3 : un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

- | | |
|---|--|
|  Conforter le dynamisme des zones d'activités |  Maintenir un bon niveau d'équipements |
|  Favoriser le développement du pôle économique SQY High Tech sur le territoire en accueillant des activités au sein du secteur du Puits-à-Loup |  Créer une Maison de Santé Pluridisciplinaire |
|  Articuler le développement du pôle commercial des Clayes-sous-Bois avec celui existant à Plaisir |  Affirmer les polarités commerciales de proximité |

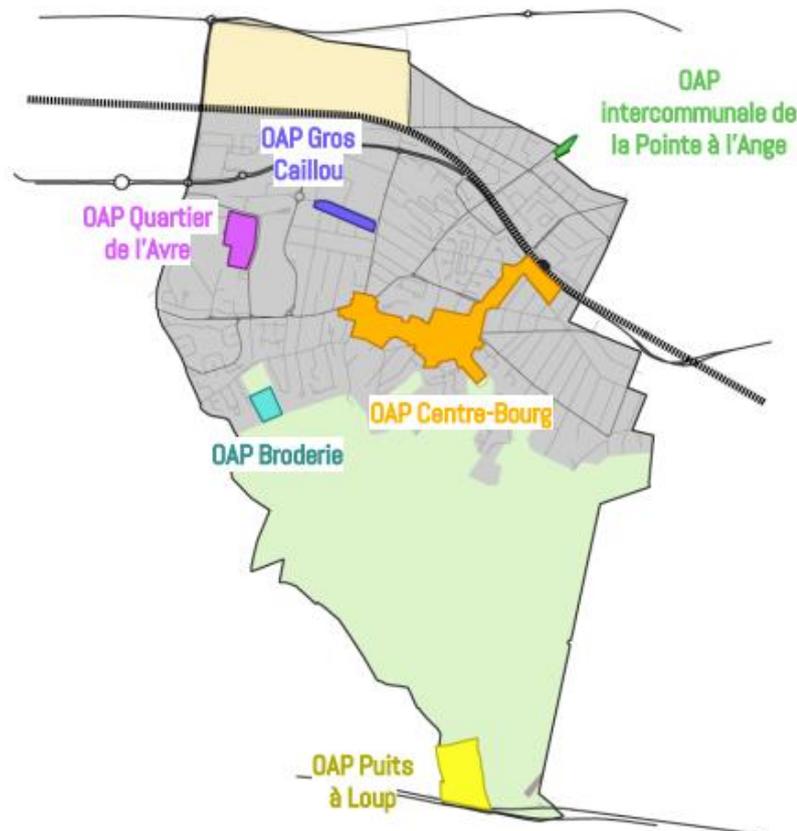
1.3.5 Présentation synthétique des 7 OAP

Une OAP thématique :

- Trame Verte et Bleue et nature en ville

6 OAP sectorielles :

- OAP centre-bourg
- OAP Gros Caillou
- OAP Puits à Loup
- OAP Quartier de l'Avre
- OAP Broderie
- OAP intercommunale de la Pointe à l'Ange



Extrait de l'avis de la MRAE daté du 08/11/24 :

Le projet de PLU révisé comporte une OAP thématique trame verte et bleue, en application de l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme, incluant des préconisations de gestion des milieux naturels, et prévoyant de maintenir et de valoriser certaines lisières (notamment celle de la forêt du Bois d'Arçay), et de préserver les haies et alignements d'arbres.

1.3.6 Présentation des 7 Orientations d'Aménagement et de programmation extrait de l'avis de la MRAE daté du 08/11/24 :

Le projet de PLU révisé comporte une OAP trame verte et bleue comme rappelé ci-dessus

Le projet de PLU révisé inclut également six OAP sectorielles : quatre OAP à vocation résidentielle (« Broderie », « Pointe à l'ange », « Gros Caillou », « quartier de l'Avre »), une OAP mixte (« Centre bourg »), et une OAP d'activités (« Puits-à-Loup »).

Ces OAP peuvent être résumées à ce niveau dans le tableau suivant, établi par la MRAE :

OAP / secteur	occupation du sol sur le périmètre de l'OAP	surface de l'OAP	Principaux usages, constructions, aménagements et plantations créés / supprimés dans le cadre de l'OAP		
OAP « Centre bourg »	« pôle gare »	Ensemble pavillonnaire proche de la gare	2,08 ha	Réalisation de 80 logements collectifs (constructions culminant à R+4, reposant sur des parkings souterrains, et incluant des commerces et services à rez-de-chaussée), d'« équipements » (dont la nature n'est pas précisée)	Déplacement d'une gare routière Démolition potentielle de pavillons et de parkings aériens (cf infra)
	« rue Maurice Jouet »	Ensemble linéaire de petit habitat collectif et commerces et services à rez-de-chaussée, de part et d'autre de la rue Maurice Jouet (« cœur commercial du centre bourg », rue à deux voies séparées par du stationnement central)	2,33 ha	Reconstitution bilatérale des fronts urbains à l'alignement, de part et d'autre de la rue (en incluant 25 % de logement social dans les nouvelles réalisations, avec un linéaire de commerces à rez de chaussée)	Non précisé
	« centre ancien »	Ensemble urbain de maisons mitoyennes, vastes espaces verts privatifs, et habitat collectif, riche en patrimoine bâti, et incluant un cinéma	13,5 ha	Création de deux alignements bâtis, restauration des tours de l'ancien château des Clayes, « intervention ponctuelle » sur les bâtiments	Non précisé
	« ancien hôtel »	Sur ce carrefour majeur du centre ancien, se trouvent un hôtel désaffecté, des logements, et des espaces attenants non bâtis	-0,24 ha	Réalisation de 55 logements, dont 25 % de logement social, dans des constructions culminant à R+2	Démolition potentielle de l'ancien hôtel, et des logements et espaces non bâtis avoisinants (cf infra)
OAP Gros caillou	Friche herbacée linéaire en milieu urbain, située à l'interface entre l'entreprise « Atos » et un quartier pavillonnaire	1,6 ha	Réalisation de 120 à 150 logements (constructions culminant à R+2, reposant sur des parkings souterrains, et représentant une emprise au sol maximum de 40 %), dont 30 % de logements sociaux, et aménagement d'espaces verts	Débroussaillage potentiel de la friche herbacée recouvrant le site, a priori sur la totalité de son emprise (cf infra)	
OAP Puits-à-loup	Friche arbustive (voire arborée) située à l'extrême sud de la commune, immédiatement au sud du Bois d'Arcy, en bordure de la RN 12, et en continuité de la zone d'activités des Gâtines de Plaisir	6,9 ha	Construction de trois bâtiments d'activités industrielles et tertiaires (entreprises de haute technologie au sein du « pôle économique SQY High Tech »), aménagement d'espaces verts (dont un parc sportif et une lisière périphérique) et de stationnement	Défrichement potentiel d'une grande partie de la friche (cf infra), et transformation d'une zone humide en bassin de rétention	
OAP quartier de l'Avre	Ensemble de tours de logement, parkings aériens et espaces verts	3,68 ha	Réalisation de 183 logements collectifs (dont 55 logements sociaux) répartis en cinq bâtiments reposant sur des parkings souterrains, réhabilitation et résidentialisation des neuf bâtiments restants (représentant 326 logements), reconfiguration des espaces publics	Démolition de deux tours d'immeuble (représentant 91 logements)	
OAP Broderie	Friche située dans un quartier pavillonnaire, en lisière Nord du Bois d'Arcy et en continuité du cimetière de la Brétechelle	1,4 ha	Réalisation d'un lotissement de 20 logements et aménagement d'espaces verts périphériques	Défrichement potentiel d'une grande partie de la friche (cf infra)	
OAP intercommunale de la pointe à l'ange (partie Clétière)	Petit espace vert arboré et places de stationnement limitrophes	-0,1 ha	Réalisation de 20 logements collectifs	Défrichement potentiel de l'espace vert arboré (cf infra)	

Figure 2 : OAP sectorielles inscrites au projet de PLU révisé (tableau réalisé par l'Autorité environnementale sur la base du document relatif aux OAP)

Le commissaire enquêteur peut faire à ce niveau les commentaires suivants :

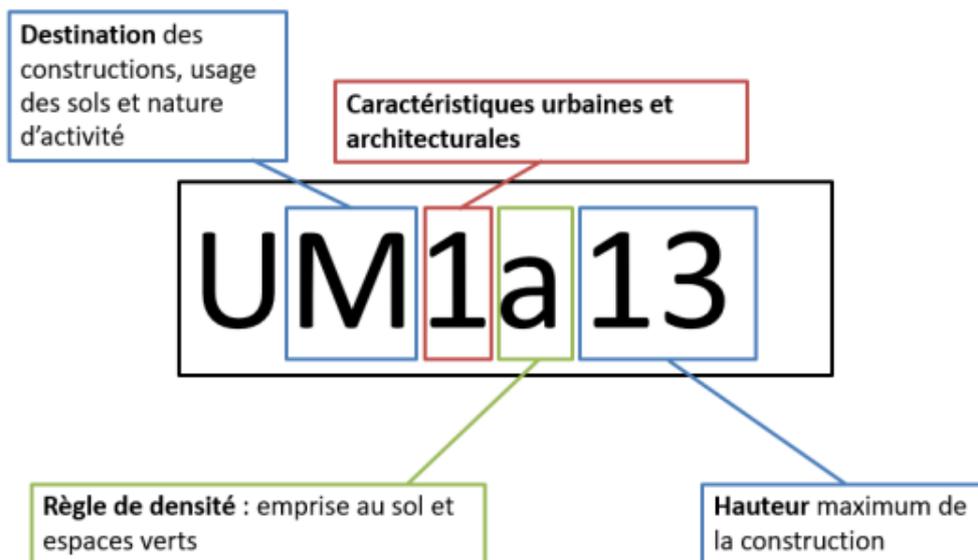
- L'offre de densification est diffuse sur l'ensemble des 6 OAP sectorielles et semble proportionnée aux enjeux environnementaux. L'ensemble des nouveaux logements prévus totalise 480 logements, ce qui peut paraître inférieur de l'ordre de 100 logements à l'objectif indiqué dans les programmes supra communaux (un programme prévu ayant été annulé et représentant une centaine de logements). Ce point sera repris par les services de l'Etat (cf. avis des PPA). Voir la réponse de la commune, qui fera dans la suite du rapport un point précis et à date.
- Les exigences de logements sociaux ne sont pas toujours précisées par OAP
- La préservation du centre ancien (et de ses bâtis remarquables) mérite d'être soulignée même si les objectifs pourraient être un peu plus contraignants.
- L'effort principal en termes de logements porte sur l'OAP gros cailloux
- Le projet du quartier de l'AVRE est intéressant car très complet : démolitions de logements qui datent d'une autre époque, nouvelles constructions avec hauteur réduite, et exigences environnementales qui méritaient d'être indiquées (ainsi que la lutte contre les ilots urbains...)
- Il peut être regretté l'absence à ce niveau de normes plus restrictives en matière de publicités, enseignes, pré enseignes tout en étant rappelé que ceci est du ressort du RLP i (repris néanmoins par le terme de trame « noire » mais qui n'est pas assez développé)

1.3.7 Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme.

Schéma descriptif de ces règles page suivante

La zone urbaine des Clayes-sous-Bois est réglementée selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :



Une fiche par indice précise l'application spécifique de la règle.

Cette **classification** assez novatrice et qui est utilisée pour la première fois sur la commune, permet en 6 critères, de connaître grâce au zonage les règles qui seront appliquées à la future construction, et ce très précisément.

Il y a dans le règlement du PLU un **lexique** fort complet très utile pour le clétien

Puis une présentation classique du règlement reprenant les spécificités générales toutes zones confondues. Avant de présenter les spécificités par zones : Urbaines (U), à Urbaniser (AU) avec deux sous classement pour celles-ci, Naturelle (N) et Agricole (A)

Nous ne reprendrons pas à ce niveau le détail du règlement qui est présent dans le dossier d'enquête comme prévu par la réglementation...

1.4 Liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique est assez volumineux et représente plus de 1500 pages

Conformément à la réglementation il se compose :

- Pièces administratives : PV de délibération des conseils municipaux et communautaires, arrêté de désignation du commissaire enquêteur, arrêté du

président de l'agglomération de SQY prescrivant l'ouverture de l'enquête publique :
cf. annexe 1

- Rapport de présentation fort complet
- Etat initial de l'environnement
- Justification des choix retenus
- Evaluation environnementale envoyée à la MRAE
- PADD
- OAP
- Règlement
- Zonage
- Bilan de la concertation (y compris l'analyse des réponses au questionnaire envoyé aux clétiens et les 4 CR de réunions publiques)
- Liste des PPA et courrier type
- Réponses des PPA (9 réponses plus une hors délai sur un total de 37)
- Avis de l'autorité environnementale (MRAE)
- Mémoire en réponse de la commune et de l'agglomération sur cet avis de la MRAE
- Résumé non technique du dossier de révision du PLU : inséré à la demande du commissaire enquêteur

1.5 Bilan de la concertation

Comme indiqué dans le point 1-2-4 celle-ci a été de notre point de vue complète et a débuté en 2020

Les principales observations des clétiens en la matière se trouvent dans les CR des 4 réunions publiques, des ateliers, ainsi que dans les réponses et analyses du questionnaire

1.5.1 Analyses tirées du questionnaire

Celles-ci ont été reprises dans les chapitres concernés du rapport de présentation

Les clétiens ayant répondu sont au nombre de 40, ce qui peut être considéré comme significatif d'autant plus qu'ils ont répondu sur plusieurs thèmes (plus de 160 contributions)

Profils des répondants : des répondants d'âge moyen, avec enfants, implantés depuis longtemps dans la commune et habitant le plus souvent le centre

43% des répondants déclarent vivre aux Clayes-sous-Bois en raison du cadre de vie proposé par la commune ; 42% en raison de leur lien affectif au territoire (y ont toujours vécu ; présence des proches) ; 19% en raison des prix avantageux de l'immobilier, 88% de

personnes satisfaites de leur logement. Les insatisfactions sont majoritairement liées à la taille (trop petite) du logement.

Des commerces répondant globalement aux attentes (61%) mais une insatisfaction marquée en centre-ville sur le manque de diversité du tissu commercial et l'absence de nombreux commerces de bouche

Stationnement voiture : Des places de stationnement jugées insuffisantes aux abords de la gare et des écoles). Une offre suffisante à proximité des commerces et des lieux de loisir. Des places de stationnement globalement bien placées.

Stationnement deux-roues motorisé : Des places de stationnement dans l'ensemble suffisamment nombreuses (sauf aux abords des écoles).

Stationnement vélo et trottinettes : Des places de stationnement jugées suffisantes sur l'ensembles des lieux. Des aménagements pour les circulations douces jugés insuffisants et pas assez sécurisés.

Les accès à la forêt sont jugés globalement satisfaisants

La majorité des points forts de la commune portent sur la qualité des parcs et espaces verts.

Le Chemin des Eaux est également avancé comme un exemple d'aménagement qualitatif de l'espace à préserver (ce qui est aussi l'avis du commissaire enquêteur)

Parmi les éléments patrimoniaux remarquables les plus fréquemment cités pour être protégés : Les maisons à meulières remarquables, et les quartiers pavillonnaires

Les points faibles de la commune portent sur : la perte de « l'esprit village » (remplacement des maisons par des immeubles. L'exemple du V Park de Villepreux est souvent avancé comme un exemple d'aménagement qualitatif

Ainsi que sur les espaces publics existants à retravailler. Les plus cités sont le quartier des gares, les alentours de la RD 11 (circulation piétonne, pistes cyclables, mur anti-bruit pour les voies ferrées...)

26% des gênes rapportées concernent la circulation sur la RD11, 21% les infrastructures ferroviaires,

Suivies de 18% des réponses liées au stationnement

18% des réponses pointent l'existence d'une gêne liée à l'écoulement des eaux de ruissellement

Par ailleurs, les clétiens se montrent en grande majorité satisfaits des équipements de la commune. Les insatisfactions portent essentiellement sur les activités sociales et de santé. (Besoin d'un centre médical réunissant davantage de disciplines). Ce qui a été prévu.

1.5.2 Propositions des clétiens issues des 4 réunions publiques et forums

1^{er} atelier sur la préservation des quartiers et sur les grands projets :

Le réaménagement de la gare est bien accueilli - L'accès à la gare (tunnel) serait à remettre au goût du jour, en lien avec la création d'une place. Pas de continuité avec le cœur de ville. L'aménagement de la gare doit être pensé en lien avec l'aménagement du centre-ville. Une mixité des usages est à rechercher Les clétiens ne souhaitent pas réduire le nombre de places de stationnement dans ce secteur.

Le côté familial et peu élevé des bâtiments est à conserver, en restant raisonnable sur les volumes des bâtiments

Les clétiens aimeraient éviter la surélévation : pas plus de R+2, ou +3...

Relèvent également un sentiment d'insécurité lors de l'emprunt du tunnel, et souhaiteraient davantage d'entretiens des espaces de circulation de la gare (collecte des déchets). Prévoir des aménagements piétons le long de la voie ferrée.

Concernant le centre-ville : L'ensemble des participants souhaite conserver l'aspect village de la commune en préservant le pavillonnaire.

Services et équipements : souhait de trouver aux Clayes-sous-Bois des espaces de coworking, davantage de parkings pour vélo et trottinettes en possession propre, et des parkings souterrains.

Le centre-ville : Le R+2 convient, on ne souhaite pas voir apparaître de bâtiments aux hauteurs plus importantes le long de l'avenue Maurice Jouet notamment.

Les commerces (banques, agences immobilières) sont insatisfaisants. Il manque des restaurants « haut de gamme » type gastronomie ou bistronomie, d'espaces de café coworking, d'épiceries.

Un niveau des services et équipements complémentaires, des espaces de convivialité et des commerces seraient à prévoir

Atelier n°2 Nature en ville, cadre de vie et patrimoine

Quartier nord de la commune délaissé, avec peu de moyens pour favoriser la nature en ville. Les accès à la forêt peuvent être améliorés. Le chemin des eaux est un élément important dans cette thématique, il apporte une vraie plus-value. Néanmoins, les aménagements pourraient être améliorés. Le quartier Nord doit être repensé

La rue Henri Prou est significative du patrimoine ancien, avec des maisons en pierre, du bâtiment historique... Des pistes cyclables sont à requalifier notamment rue Henri Prou et le long de la RD11. (Prévu dans le PLU)

La RD11 génère également des nuisances sonores

Éléments ou ensembles à préserver : Le centre-bourg, quartier de l'église

Enquête publique no E23000051/78 Revision du PLU de la commune des Clayes sous-bois (Yvelines)
Christian Willecocq commissaire enquêteur

Principales nuisances recensées : problèmes de stationnement

Atelier no 3 Réunion publique de présentation du PADD

Citations du maire de la commune à la suite d'une question sur la hauteur des immeubles et autres questions :

La révision du PLU vise à éviter de devenir une ville trop dense. Il s'agit d'un combat quotidien contre certains projets de promoteurs qui ne correspondent pas du tout au tissu urbain environnant. Le nouveau PLU trouvera les moyens d'éviter ça. Il reste cependant quelques zones où il sera possible de construire des petits collectifs, notamment autour du centre-ville où il existe déjà des bâtiments à R+2+attique ou R+3+attique. Autoriser les bâtiments à R+3 permettra de répondre aux besoins de logements de la commune et aux objectifs de l'Etat, sans dénaturer les quartiers pavillonnaires

Dans le cœur du village, la municipalité ne souhaite pas aller plus haut que l'actuel, où il existe des bâtiments de 16m

Secteur du Gros Caillou faisant l'objet d'une modification du PLU : Sur ce secteur, la commune a souhaité réaliser un écoquartier, pas trop dense, avec du privatif et du locatif

Sur ce secteur, R+2+attique correspond à 12m, ce qui représente 2m de plus par rapport aux pavillons de la zone UC à côté. Modification réalisée afin d'éviter une sur-densification du secteur

La commune souhaite imposer des locaux commerciaux en rez-de-chaussée des nouvelles constructions en centre-ville, afin d'accueillir des commerces de proximité.

Atelier ou réunion publique no 4 : questions/réponses

Quelles formes prendront les futurs logements construits sur le quartier de l'Avre ? **R** : Ces futurs logements prendront la forme de petits collectifs, moins denses et aux formes urbaines plus travaillées par rapport aux tours existantes. Ces logements valoriseront une mixité programmatique et sociale, avec un peu moins d'un tiers de logements sociaux, et des logements d'accession libre.

Q : A quoi correspond l'aplat orange de l'OAP « Pôle Gare » ? **R** : Une partie de cet applat accueillera un parvis. Pour rappel, **le maintien des emplacements existants de stationnement constitue un prérequis à tout aménagement sur le secteur.**

Q : Une notion de fond de parcelle a été ajoutée au règlement de certaines zones pavillonnaires. Qu'en est-il des parcelles qui se situent entre 3 voies ? **R** : L'objectif de cet ajout est d'assurer l'intérêt général et d'éviter des évolutions malheureuses du tissu urbain pavillonnaire, mais certains cas particuliers feront l'objet d'aménagements.

Sur le secteur du Gros Caillou, la création d'une noue paysagère et d'un cheminement cyclable sont prévus pour ménager l'intimité des maisons et des habitants

Q : L'aqueduc de l'Avre, qui passe en-dessous du chemin des Eaux, parcourt plusieurs communes. ? Aux Clayes-sous-Bois, il existe une servitude de retrait de 12 mètres autour de l'aqueduc, allez-vous la maintenir ? **R** : Il n'y a pas de projet de diminuer cette servitude

2 Organisation de l'enquête publique

2.1 Désignation du Commissaire enquêteur

Décision n° E23000051/78, jointe en annexe 2 en date du 19 septembre 2023, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, portant désignation de Monsieur Christian WILLECOCQ en qualité de Commissaire-enquêteur et Monsieur Michel RIOU en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la révision du PLU des Clayes-sous-Bois.

2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

cf. annexe 1 reprenant l'arrêté en date du 10/11/23 émanant du Président de la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines indiquant les caractéristiques de l'enquête publique.

2.3 Réunions en mairie avec le porteur de projet et visite des lieux

Dès le 29/09/23 le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie des Clayes sous-bois afin de prendre connaissance du dossier. Réunion avec la maîtrise d'ouvrage portant le projet, le représentant de l'agglomération de SQY, ainsi que la Directrice de l'Urbanisme de la ville, et échanges avec Mr le Maire.

Lors de cette visite, le commissaire enquêteur a effectué une première découverte de la ville et de ses quartiers emblématiques. Des premières réponses ont pu être apportées aux questions issues de la lecture du dossier d'enquête publique présent sur le site internet de la commune et de l'agglomération. Le porteur de projet s'est entouré de l'assistance d'un cabinet d'étude, ESPACE VILLE qui a rédigé un dossier de notre point de vue fort complet (comportant 1500 pages)

Une deuxième rencontre a eu lieu le 21/11 avec le porteur de projet, la maîtrise d'ouvrage déléguée (Espace ville), le DGS de la ville ainsi qu'un spécialiste du projet de requalification de la RD11 sur laquelle nous avons

demandé des explications complémentaires. A cette occasion, et avant le démarrage de l'enquête publique, nous avons effectué une visite de la ville plus complète que celle de fin septembre, de ses enjeux et quartiers, des OAP prévues, et ce avec la directrice de l'urbanisme de la commune.

2.4 Mesures de publicités prévues pour l'enquête publique

Conformément à la réglementation, les parutions dans les journaux d'annonce légale ont bien été effectuées le 15/11/23 dans les journaux « Toutes les nouvelles de Versailles » ainsi que dans le Parisien. Ces annonces ont été renouvelées le 06/12/23. Les attestations de parution sont en annexe no 3

L'arrêté du Président de l'agglomération de SQY présentant l'enquête publique a été placardé dans les lieux habituels de la commune ainsi qu'à l'hôtel d'agglomération (annexe no 4 certificat d'affichage)

L'enquête publique a aussi fait l'objet de publicités dans le journal communal, a été reprise sur les panneaux lumineux de la commune ainsi que sur les réseaux sociaux (justificatifs annexe 5.)

A noter que les services juridiques de SQY ont rédigé une notice explicative et pédagogique de l'enquête publique insérée en ouverture du registre électronique. Ce que nous avons trouvé pertinent.

3 Déroulement de l'enquête publique

3.1 Permanences réalisées

Celles-ci se sont déroulées dans d'excellentes conditions. L'accueil des citoyens à la mairie des Clayes était bien organisé (plus accès au dossier dématérialisé par micro dédié). Le dossier papier était aussi disponible à l'hôtel d'agglomération

Trois permanences ont été tenues à la mairie qui ont permis de rencontrer 5 citoyens ou groupes de citoyens, soit 10 pers au total lors de la première, 10 lors de la seconde, et 7 lors de la dernière

3.2 Réunion publique

Il n'a pas paru nécessaire au commissaire enquêteur, ni à l'autorité organisatrice d'organiser une réunion publique

Quatre ont été organisées durant la période de concertation et l'enquête publique a été diligentée sur 43 jours compte tenu des vacances de Noël/nouvel an

3.3 Comptabilisation des observations

Plus de 67 observations ont été recueillies qui seront développées ci-après

3.4 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée comme prévu le 15 janvier 2024 à 17h et les registres papier ont été signés par le commissaire enquêteur. Le registre électronique a été fermé à la même heure.

4 Réponses des PPA. Et de la MRAE. Synthèse des avis

4.1 Direction départementale des territoires/synthèse des services de l'Etat préfecture des Yvelines

Avis reçu le 08/11/23 comportant 28 pages Cet avis fait partie intégrante du dossier d'enquête publique

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable, assorti de réserves, qui devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

En synthèse :

A - Trajectoire logement

En orange, avis de la DDT :

Ce sont environ 530 logements et non 638 logements qui ont été ou seront réalisés sur la période 2013-2024. En conséquence, 564 logements restent à construire afin de répondre à l'objectif du SDRIF de réalisation de 1094 logements, sous réserve qu'aucune autre opération prévue d'ici 2024 ne soit abandonnée. Au vu de ces chiffres, l'objectif de 456 logements supplémentaires à l'horizon 2030 énoncé apparaît insuffisant. Les outils mis en place dans le document d'urbanisme communal apparaissent insuffisants pour l'atteindre. Afin de répondre à cet objectif de réalisation de logements, comme le mentionne le PADD, cet effort de densification, ne portera que sur certains secteurs ciblés et encadrés. Sur l'ensemble des autres zones urbaines du territoire, a été mis en place un cadre réglementaire limitant très fortement toute forme de densification. Il ressort de l'examen des éléments prescriptifs compris dans les OAP, qu'aucune obligation quantitative n'y réellement retranscrite.

A la lumière de cette analyse **la réserve est donc la suivante :**

Enquête publique no E23000051/78 Revision du PLU de la commune des Clayes sous-bois (Yvelines)
Christian Willecocq commissaire enquêteur

- *Il est suggéré d'actualiser les chiffres de production de logements dans le diagnostic du rapport de présentation au regard de la réalité des opérations de constructions entreprises*
 - *En l'absence d'outils réglementaires suffisants, la compatibilité du PLU communal avec les objectifs du SDRIF n'est nullement assurée. Au regard de ces éléments, il apparaîtrait donc opportun d'adapter le document afin de fixer un nombre minimum de logements prévus dans les différentes OAP.*
- *chiffrer un minimum de production de logements dans les OAP « Centre Bourg » séquences 1 et 2 OAP « Pôle Gare » et « secteur avenue Maurice Jouet » ainsi que dans l'OAP secteur ancien hôtel,*
 - *de manière plus générale d'augmenter le nombre de logements prévus dans les OAP, afin que le PLU communal puisse réellement répondre aux objectifs des documents supra-communaux (SRHH, PLH, SDRIF...)*
 - *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,*
 - *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.*

B -OAP du Puits-à-Loups : deuxième réserve

Pour que la réserve puisse être levée, il conviendrait de compléter le PLU afin :

- *Au regard des impératifs de limitation des extensions urbaines, justifier dans le rapport de présentation, que l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Puits à Loup », pour une superficie de 6,9 ha, doit être opérée, en démontrant que le périmètre actuel de la zone d'activité High Tech de SQY ne permet pas d'accueillir le projet souhaité,*
- *De modifier l'OAP afin de protéger la zone humide avérée, l'espace de biodiversité qui participe à une continuité écologique afin de se conformer aux objectifs du SRCE de l'OAP trame verte et bleue et du PADD, ou a minima d'apporter des éléments plus circonstanciés de nature à démontrer la séquence « ERC »*
- *De compléter la trame verte et bleue afin qu'elle intègre formellement la continuité écologique du SRCE.*

C - Réserves réglementaires : 3^e réserve

Pour que la réserve puisse être levée, il conviendrait de modifier le règlement du PLU des zones :

- *UM et UR afin que les exigences relatives aux destinations activités et commerces de détail, restauration, activités de service, Qui ne sont autorisées qu'à condition : que leurs exigences de fonctionnement à leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat*

et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. » soit supprimée,

- As : afin que les exigences relatives aux destinations commerces et activités de service, autres activités, qui ne sont autorisées qu'à condition que leur fonctionnement à leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement, soit supprimé.

Et pour les et équipements d'intérêt collectifs et services publics soit supprimé, l'alinéa : « Que leurs exigences de fonctionnement, soient compatibles avec le caractère urbain ou résidentielle du secteur et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, réseaux, capacités en stationnement...

- **Points supplémentaires soulevés par les services de l'Etat :**

Voir l'avis de la DDT dans le dossier d'enquête ainsi qu'au point 5 qui reprendra le réserves et observations avec les réponses de la commune

En supplément de ces réserves, des observations ont été émises par la direction départementale des territoires :

Se référer au document présent dans le dossier d'enquête publique et au point 5 ou toutes les recommandations seront reprises. Avec les réponses de la commune et les remarques éventuelles du commissaire enquêteur

4.2 Avis de la MRAE

La révision de ce PLU prévoit notamment la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique trame verte et bleue, et de six OAP sectorielles ayant pour vocation la production de 430 à 450 logements (soit l'accueil de 2 200 à 2 300 habitants supplémentaires) et d'activités (en extension urbaine sur un total de 11 ha et en densification du tissu urbain existant).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet de PLU sont l'artificialisation des sols, les déplacements et pollutions associées, le patrimoine bâti, le paysage, les risques pour la sécurité et la santé, les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- renforcer la qualité générale de l'évaluation environnementale en complétant l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la biodiversité, l'analyse des incidences du trafic routier, la séquence ERC appliquée à l'artificialisation, la justification de la programmation des OAP et de l'articulation avec les documents de planification ;

- reconsidérer les perspectives d'augmentation de la population de la commune et de production de logements correspondants, au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées ;
- reconsidérer le niveau de consommation d'espaces naturels et agricoles projeté au regard de la consommation foncière de la décennie précédente et de la trajectoire nécessaire pour atteindre l'objectif d'absence d'artificialisation à termes, au sens de la loi « Climat et résilience » de 2021 ;
- présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le projet de PLU, en particulier en ce qui concerne les secteurs ouverts à l'urbanisation, et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- démontrer les besoins d'extension de la zone d'activités sur le secteur du Puits-à-Loup notamment par l'absence de toute solution alternative liée au potentiel d'implantation de nouvelles activités au sein des zones d'activité économique existantes à l'échelle intercommunale ;
- réévaluer les niveaux d'incidences potentielles du projet de PLU révisé sur les milieux naturels et la biodiversité, compte tenu des compléments et approfondissements nécessaires, et approfondir la séquence ERC appliquée à ces incidences écologiques sur le site du Puits-à-Loup, sur la lisière de la forêt du Bois d'Arcy, et sur la faune volante qui pourrait loger dans le bâti ancien ;
- prendre en compte, par des mesures allant au-delà des réglementations applicables par ailleurs, l'exposition de nouvelles populations aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport.

Cet avis rendu par la MRAE a fait l'objet d'une réponse de l'autorité organisatrice de l'enquête publique commune/agglomération présente dans le dossier d'enquête

Nous ferons une synthèse de ces éléments et des réponses de la commune au point 6

4.3 Ville de Villepreux

Emets un avis favorable au projet de révision du PLU des Clayes-sous-Bois. « Nous avons pris bonne note de la création de l'OAP Centre-Bourg et de l'OAP intercommunale de la Pointe à l'Ange qui, par leur situation, présentent un enjeu important pour nos deux communes. Des observations sont à prendre en compte pour une bonne intégration de ces opérations d'aménagement programmés. Nous recommandons ainsi une harmonisation des règles avec celle de notre Plan Local d'Urbanisme. »

4.4 SNCF immobilier

Concernant les emplacements réservés ER8, pour la création d'un cheminement, ER9 et ER10, pour la création d'espace public et d'équipements, une demande de mutabilité devra être faite auprès de SNCF Immobilier.

Enquête publique no E23000051/78 Révision du PLU de la commune des Clayes sous-bois (Yvelines)
Christian Willecocq commissaire enquêteur

Le territoire de la commune des Clayes-sous-Bois est traversé par les emprises de la ligne n°395 000. Voir la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer qu'il faudra respecter

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

Consultation dans le cadre des permis de construire : « il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plateforme ferroviaire. »

« Il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique »

4.5 Commission locale de l'eau

Avis favorable : L'ensemble des documents constitutifs du PLU étant compatibles avec le SAGE de la Mauldre

Les dispositions du règlements applicables en toute zones rappellent la nécessité de se conformer aux prescriptions du SAGE concernant l'assainissement (eaux pluviales et eaux usées). Sur les zones humides le règlement protège les zones humides inscrites aux documents graphiques en interdisant tout remblai, ainsi que la réalisation d'ouvrages enterrés, et toutes installations susceptibles de perturber le fonctionnement de la zone humide, ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol.

4.6 Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France

La Di RIF émet un avis favorable à ce projet assorti d'une remarque. En effet, le PLU respecte bien la loi Barnier puisqu'il impose une bande non constructible de 75m le long de la RN 12 sur la zone à urbaniser stricte et déroge à la loi sur la zone de l'OAP en réduisant la zone non constructible à 45m et une étude pour Justifier de cette dérogation est bien présente. Toutefois, si l'OAP et l'étude font bien mention d'un recul de 45m, le règlement lui indique 40m. Il faudra donc harmoniser les chiffres entre les différents documents du PLU arrêté.

4.7 Architecte des bâtiments de France. Prefecture des Yvelines

Avis favorable

Eglise Saint Martin des Clayes sous-bois : inscrite au titre des monuments historiques. Toutefois elle n'a pas été formellement identifiée dans le document d'urbanisme comme un élément de patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. N'est pas repérée comme tel au plan de zonage

Par ailleurs, il est demandé d'intégrer le parcellaire du cimetière et de l'église au périmètre de l'OAP centre bourg séquence no 3

Supprimer en page 40 du règlement le paragraphe concernant le site classé de de la plaine de Versailles dans sa partie nord-ouest dite du colombier qui serait située dans une servitude d'utilité publique AC2.Or celle-ci ne concerne que le territoire de Villepreux.

Extraits sur le patrimoine bâti patrimonial :

Le chapitre concernant les prescriptions applicables au bâti patrimonial protégé s'amorce par les différentes possibilités de démolition permises pour les bâtis à valeur patrimoniale.

Considérant que les prescriptions introduites par l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent assurer la préservation et mise en valeur du patrimoine identifié, il convient de signaler que cette première disposition entraîne un risque de péril pour le patrimoine protégé face à certains impératifs normatifs et réglementaires de plus en plus mis en avant et qu'il serait souhaitable de revoir cette disposition et/ou de prévoir dans le règlement des mesures adaptées et compensatoires afin qu'apparaisse prioritaire l'adaptation des règles à la conservation du patrimoine repéré.

De la même manière, le règlement admet en dérogation aux dispositions relatives au patrimoine bâti, les travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes. Compte-tenu de leur contexte patrimonial, la mise en valeur des bâtiments concernés par ces impératifs réglementaires pourrait exiger des mesures compensatoires.

Il devrait en être de même pour les modifications de volumétrie devant répondre à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.

Concernant la mise en œuvre d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), il conviendrait de préciser dans l'alinéa dédié que celle-ci pourra être autorisée à condition qu'elle conserve l'aspect extérieur du bâti (décors, modénatures etc.) et qu'elle ne dénature pas le bâtiment identifié par des matériaux incompatibles et non adaptés aux supports existants, risquant de porter atteinte à leur pérennité.

En cas d'impératif technique lié à l'accès pérenne d'une unité foncière, lors de la démolition partielle d'un mur remarquable, la création d'un nouvel accès devra respecter les dispositions de composition et de construction du mur protégé d'origine.

4.8 Avis du département des Yvelines

a) En ce qui concerne les objectifs de densification :

Le département recommande :

- D'expliciter à l'appui de scénarios démographiques le scénario retenu en le précisant a minima au travers d'un taux annuel d'évolution et d'une population indicative à l'échéance du PLU (fourchette haute et basse)
- Dans la même logique, expliciter le rapport entre ce scénario démographique et le volume de production de logement souhaité

b) En ce qui concerne la mixité sociale :

-le département suggère de mentionner une part de logements sociaux sur au moins l'un des deux OAP suivants : séquence OAP centre bourg et /ou OAP intercommunale pointe à l'ange .Suggère également de fixer une part plus importante de logements sociaux et/ou bail réel solidaire sur l'une des deux OAP suivantes : rue Maurice jouet et séquence dite de l'ancien hôtel .D'abaisser le seuil de 10 logements sociaux dans certains secteurs d'OAP ; en le ramenant par ex à 8 voire 4 ou 5 logements .D'envisager pour certaines OAP un taux minimal de logements sociaux lorsqu'il n'est pas indiqué, ou relever le taux global lorsqu'il est indiqué

c) Demande relative au réseau routier :

Rappelle qu'en ce qui concerne la RD 11, tout projet doit faire l'objets de concertation avec le service territorial urbain de l'EPI 78-92 et les délivrances devront faire l'objet de permissions de voirie par ces mêmes services

4.9 Communauté de Communes Gally-Mauldre

La commune de Chavenay intégrée à la Communauté de Communes Gally Mauldre est limitrophe de la Ville des Clayes-sous-Bois, avec une présence de zones Agricoles (A) sur ces secteurs. Ces secteurs sont situés au sein de la Plaine de Versailles. Il est ainsi primordial, que ces zones soient totalement sanctuarisées et non artificialisées. Dans ce cadre, d'autres protections existent et peuvent être matérialisées au PLU comme des Espaces Paysagers à Protéger (au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme), des Espaces Agricoles Pérennes Patrimoniaux, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, ou encore des cônes de vues à protéger.

Ces protections supplémentaires s'inscriraient d'ailleurs en parfaite cohérence avec l'Axe 2 du PADD

Concernant le projet de règlement sur la zone Agricole (A) du PLU : Il semble primordial que les deux PLU soient cohérents dans l'écriture de leur règlement respectif, sur des zones qui présentent les mêmes caractéristiques et qui sont limitrophes. En termes de valorisation de ce secteur, le règlement du PLU de Chavenay semble davantage protecteur

L'OAP du « Gros Caillou » intégrée au projet de PLU des Clayes-sous-Bois prévoit 150 logements qui pourront accueillir environ 400 habitants supplémentaires. Concernant la densité, ce projet prévoit environ 90 logements / hectare : Concernant la circulation et les infrastructures liées et els répercussions sur la commune de Chavanay : une étude de circulation semblerait pertinente dans le cadre de la conception de ce projet

Concernant le stationnement, le projet d'OAP n'indique pas le nombre de places de stationnement par logement pour ce projet. Considérant les typologies de logements souhaitées (T3 et T4), il serait nécessaire d'imposer une offre réglementaire de deux ou trois places de stationnement par logement, soit 400 à 450 places sur l'unité foncière et en souterrain.

L'OAP du « Quartier de l'Avre » intégrée au projet de PLU des Clayes-sous-Bois prévoit la réalisation finale de 92 logements supplémentaires (91 logements démolis et 183 logements construits) soit une densité finale de plus de 110 logements / hectare, ce qui impliquera une augmentation de la circulation dans une zone déjà saturée. Ici également, une étude de circulation à échelle du projet pourrait être intéressante.

4.10 Région ile de France

Ce PPA a répondu hors délai, après les 3 mois règlementaires. Soit le 12 /12/23

Après échange et en accord avec le Commissaire enquêteur, l'avis de la region Ile de France a été rajouté au dossier d'enquete.

L'avis est favorable avec la recommandation suivante :

« Les capacités d'extension autorisées par le SDRIF sont exclusivement prévues au titre du pôle gare ce qui conditionne leur utilisation dans un rayon de 2 km de la gare et dans un espace urbain continu. Ainsi, le projet d'aménagement du Puits-à-Loup, situé à l'extrémité sud de la commune, de l'autre côté du massif boisé de Bois d'Arcy, n'est pas compatible avec le SDRIF en vigueur. Cependant, le projet de SDRIF-E arrêté, sous réserve d'absence de modification sur les capacités d'extension prévues pour Les Clayes-sous-Bois d'ici son approbation, autoriserait le projet d'aménagement sur le secteur de la Puits-à-Loup. Il vous est donc conseillé d'attendre l'approbation définitive du SDRIF-E pour inscrire le projet d'aménagement du Puits-à-Loup dans le PLU des Clayes-sous-Bois.

4.11 Les autres PPA (au nombre de 27) n'ayant pas répondu dans le délai réglementaire des 3 mois, leur avis est réputé favorable

5 Analyse des observations et réponses de la commune et de l'agglomération

En bleu les réponses de la commune et de l'agglomération. En vert celles éventuelles du commissaire enquêteur (CE)

1) observations relatives à la trajectoire logement et à la mixité sociale. Toutes ces observations émanent des PPA. Et font l'objet de réserves de la part de la DDT pour certaines d'entre elles

Quatre observations concernent la trajectoire logements : nos 1,7,8 et 21 (source PV de synthèse des observations en annexe 6)

1 : Réserve des services de l'ETAT :il est suggéré d'actualiser les chiffres de production de logements dans le diagnostic du rapport de présentation au regard de la réalité des opérations de constructions entreprises. Apporter des explications sur le dynamisme démographique de la population qui est anticipé par la commune. Par ailleurs, le dynamisme démographique attendu par la commune est indissociable de l'atteinte des objectifs de construction de logements évoqués

Reponse : Le diagnostic et le rapport de présentation (volet justifications) seront actualisés sur les chiffres de production de logements, et renforcés, complétés, sur la question de la dynamique démographique attendue par la commune.

A ce stade, pour informations, nous pouvons préciser que la commune a permis la construction de 329 logements entre 2014 et 2020. Depuis 2020, 414 logements sont en cours de réalisation.

Le PLU prévoit à travers ses OAP, mais également dans le diffus, environ 650 logements supplémentaires. La commune des Clayes aura alors réalisé près de 1 400 logements entre 2014 et 2030, dont plus de 1 000 logements en 10 ans (2020-2030).

Cette production de logements en cours et des dernières années d'une part, et la production de logements prévue par ce nouveau PLU d'autre part, ont pour objectif de réenclencher une dynamique démographique dans un contexte où, malgré la production de logements, la commune a perdu des habitants entre 2014 (17 668) et 2020 (17 378) ce qui s'explique par une baisse du nombre de personnes par ménage (2,63 en 1999 / 2,47 en 2014 / 2,39 en 2020) et un point mort négatif.

L'objectif est donc, dans ce contexte, d'inverser la tendance et de retrouver une croissance démographique positive et maîtrisée avec une perspective, à horizon 2030, de franchir la barre des 18 000 habitants.

Le commissaire enquêteur note ce complément d'informations ainsi que l'objectif réaffirmé d'atteindre sur la période 2014/2030 plus de 1400 logements, contre 1094 demandés par le SDRIF.

7 : En l'absence d'outils réglementaires suffisants, la compatibilité du PLU communal avec les objectifs du SDRIF n'est nullement assurée. Au regard de ces éléments, il apparaîtrait donc opportun d'adapter le document afin de fixer un nombre minimum de logements prévus dans les différentes OAP :

- de chiffrer un minimum de production de logements dans les OAP « Centre Bourg » séquences 1 et 2 OAP « Pôle Gare » et « secteur avenue Maurice Jouet » ainsi que dans l'OAP secteur ancien hôtel : De manière plus générale d'augmenter le nombre de logements prévus dans les OAP, afin que le PLU communal puisse réellement répondre aux objectifs des documents supra-communaux (SRHH, PLH, SDRIF...),

Réponse : Ces éléments seront bien pris en compte :

- Dans la séquence 1 de l'OAP Centre Bourg, secteur Gare, un minimum de 90 logements sera ajouté dont 30% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU
- Dans la séquence 2 de cette même OAP, secteur Maurice Jouet, un minimum de 120 logements dont 30% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU sera ajouté
- Dans la séquence 4 – Ancien hôtel : un minimum de 55 logements dont 30% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU.

Au total ce sont 610 logements qui sont programmés au sein des OAP, auxquels il faut ajouter une quarantaine de logements en diffus pour un total d'environ 650 logements permis par le PLU a horizon 2030 (horizon de l'actuel SDRIF). Ainsi, lorsqu'on ajoute cette production de logements à celle déjà réalisé ou en cours depuis 2014, nous arrivons a un total de près de 1400 logements pour un objectif SDRIF de 1094. Le PLU et la ville des Clayes non seulement respecte le SDRIF mais vont même au-delà.

Le commissaire enquêteur (CE) note avec satisfaction ce complément d'informations. Les objectifs de logements concernent toutes les OAP ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent (et sont en augmentation pour certaines), et une volonté de mixité sociale est aussi présente dans toutes les OAP. Ceci devrait permettre de lever les réserves de la DDT si ces éléments sont bien rajoutés au dossier de présentation comme indiqué.

8- 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.

-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

Réponse : Le nombre de logements sera augmenté dans les OAP, conformément à la réponse ci-dessus.

L'aménagement du pôle gare devra veiller à se rapprocher le plus possible de l'offre de stationnement public actuel déjà insuffisante. Il s'agira donc non plus d'un conditionnement mais d'une préconisation.

Le CE approuve ces nouveaux objectifs qui seront à repreciser dans le document adéquat

21 : Le département recommande :

-D'expliquer à l'appui de scénarios démographiques le scénario retenu en le précisant a minima au travers d'un taux annuel d'évolution et d'une population indicative à l'échéance du PLU (fourchette haute et basse)

-Dans le meme logique, expliciter le rapport entre ce scénario démographique et le volume de production de logement souhaité

Réponse : : Se référer à la réponse apportée à la contribution n°1.

Deux Observations sur la mixite sociale :

12 : DDT : OAP Centre-Bourg – Pôle Gare L'OAP Centre-Bourg comprend quatre séquences géographiques bien identifiées dont le Pôle Gare. Le secteur d'habitat du Pôle gare est en limite de la commune de Villepreux. Outre les réserves émises, l'OAP appelle les observations suivantes : - la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 qui impose un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) sur le territoire. Au premier janvier 2022, elle comptabilisait 24,21 % de LLS. Afin d'atteindre l'objectif sus-énoncé, il serait donc souhaitable à minima que l'OAP propose un minimum de 25 % de logements sociaux

Réponse : : Conformément à la réponse apportée à la contribution n°7 ci-dessus, les OAP Gare, Maurice Jouet et Hôtel seront portées à 30% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU.

Le CE approuve ces nouveaux objectifs

22 : -le département suggère de mentionner une part de logements sociaux sur au moins l'un des deux OAP suivants : séquence OAP centre bourg et /ou OAP intercommunale pointe à l'ange

Suggère également de fixer une part plus importante de logements sociaux et/ou bail réel solidaire sur l'une des deux OAP suivantes : rue Maurice Jouet et séquence dite de l'ancien hôtel

D'abaisser le seuil de 10 logements sociaux dans certains secteurs d'OAP ; en le ramenant par ex à 8 voire 4 ou 5 logements

D'envisager pour certaines OAP un taux minimal de logements sociaux lorsqu'il n'est pas indiqué, ou relever le taux global lorsqu'il est indiqué

Réponse : : Conformément à la réponse apportée à la contribution n°7 ci-dessus, les OAP Gare, Maurice Jouet et Hôtel seront portées à 30% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU.

L'abaissement du seuil de déclenchement de réalisation de LLS à 8 voire moins est très problématique pour les promoteurs qui ne trouvent pas de bailleurs capables de gérer une part si peu importante dans un programme. Le maître d'ouvrage est donc défavorable à cette proposition.

Le CE note la remarque de la commune et est en accord avec celle-ci.

2) **6 OBSERVATIONS SUR OAP PUIITS AU LOUP : toutes émanant des PPA**

2 : Reserve de l'ETAT :

Au regard des impératifs de limitation des extensions urbaines, justifier dans le rapport de présentation, que l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Puits à Loup », pour une superficie de 6,9 ha, doit être opérée, en démontrant que le périmètre actuel de la zone d'activité High Tech de SQY ne permet pas d'accueillir le projet souhaité,

Réponse : Le projet est constitué de trois bâtiments qui comptabiliseront une surface totale d'un peu moins de 22 000m². L'espace nécessaire pour un tel projet ne peut pas être retrouvé au sein du périmètre de SQY High Tech. En effet, aucun autre terrain ne permet d'atteindre cette superficie à l'échelle du périmètre de projet. L'outil utilisé dans le cadre de l'inventaire des zones d'activités actuellement en cours de réalisation a mis en évidence qu'il n'existe aucun terrain de cette ampleur (y compris utilisé) pour accueillir cette activité tournée vers les nouvelles technologies qui correspond bien aux activités souhaitées dans le cadre de SQY High Tech.

Par ailleurs, sa situation n'est également pas comparable avec un quelconque autre terrain à l'échelle du périmètre de projet SQY High Tech. En effet, ce terrain jouxte la RN 12, ce qui est un atout majeur pour le futur projet qui sera à l'origine d'un flux de poids lourds non

négligeable. Son éloignement du tissu pavillonnaire et des habitations permettra également de limiter les nuisances, notamment sonores, occasionnées par le projet futur.

Enfin, il est rappelé que le projet poursuit l'objectif porté par l'État et la Région Île-de-France de réindustrialisation et de recherche en Île-de-France de grands fonciers pouvant accueillir des activités industrielles.

Le CE est en accord avec la réponse de la commune/agglomération. A priori, l'espace nécessaire pour accueillir le projet Nouvelles Technologies destiné à IOAP puits à loup, n'est pas disponible dans les autres zones industrielles DCSB. D'autre part, la proximité par rapport à la RN 12 est un argument recevable. Enfin, il s'agit d'un projet stratégique pour l'agglomération qui souhaite y associer la commune. A préciser dans les documents du PLU.

3 Réserve de l'ETAT :

Modifier l'OAP afin de protéger la zone humide avérée, l'espace de biodiversité qui participe à une continuité écologique afin de se conformer aux objectifs du SRCE de l'OAP trame verte et bleue et du PADD, ou a minima d'apporter des éléments plus circonstanciés de nature à démontrer la séquence « ERC »

Réponse : 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. Ainsi, l'aménagement d'un bassin de rétention à cet endroit n'apparaît pas incompatible avec le rôle actuellement occupé de cet espace. Cette analyse sera par ailleurs requise dans le cadre de l'étude d'impact du projet et relèvera de la responsabilité du porteur de projet.

La continuité écologique repérée au SRCE sera reprise dans les OAP Trame Verte et Bleue (TVB) et Puits-à-Loups.

Le CE note les réponses de la commune. En particulier la précision quant à la localisation de la zone humide qui semble être plus au sud de l'OAP.

14 : observation de la DDT : OAP du Puits-à- Loups Selon l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme, les OAP doivent définir un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et, le cas échéant, de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles. En conséquence, l'OAP du Puits-à-Loups devra être complétée par un échancier

Réponse : L'OAP Puits-à-Loups sera bien complétée par un échancier pour se mettre en adéquation avec l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme.

Le foncier Puits-à-Loups est disponible immédiatement et permet donc l'implantation d'une activité à très court terme. Néanmoins, le projet SQY High Tech est en cours d'étude. Des études pré-opérationnelles et opérationnelles complémentaires doivent être conduites ainsi qu'une procédure de mise en œuvre d'une ZAC. Couplé au temps des travaux d'aménagement, ce foncier ne sera disponible pour les entreprises seulement qu'à moyen terme. C'est pour cela qu'il est important de maintenir ce secteur en zone A Urbaniser afin de permettre l'implantation d'une activité économique compte tenu de ces différents éléments.

Le CE note les réponses de la commune

15 : Observation de la DDT : Page 21/28 Le PLU respecte la loi Barnier en imposant une bande non constructible de 75 m le long de la RN 12. S'agissant de la zone à urbaniser, couvrant l'OAP du Puits-à-Loups, une étude qui justifie la réduction de la bande non constructible à 45 mètres est présente dans le rapport de présentation. Toutefois, si l'OAP et l'étude font mention d'un recul de 45m, le règlement du PLU indique lui 40 m. Ces chiffres nécessitent en conséquence d'être harmonisés.

La DRIF dans l'observation 31 fait la même préconisation

Réponses aux observations 15 et 31 : : **rectification à faire dans le règlement**

Il s'agit d'une coquille qui sera rectifiée pour le dossier approbation. Le règlement fera bien mention des 45 mètres en cohérence avec l'étude et l'OAP.

41 : PPA Region Ile de France (**avis reçu hors délai, soit le 12/12/23**) : « les capacités d'extension autorisées par le SDRIF sont exclusivement prévues au titre du pôle gare ce qui conditionne leur utilisation dans un rayon de 2 km de la gare et dans un espace urbain continu. Ainsi, le projet d'aménagement du Puits-à-Loup, situé à l'extrémité sud de la commune, de l'autre côté du massif boisé de Bois d'Arcy, n'est pas compatible avec le SDRIF en vigueur. Cependant, le projet de SDRIF-E arrêté, sous réserve d'absence de modification sur les capacités d'extension prévues pour Les Clayes-sous-Bois d'ici son approbation, autoriserait le projet d'aménagement sur le secteur de la Puits-à-Loup. Il vous est donc conseillé d'attendre l'approbation définitive du SDRIF-E pour inscrire le projet d'aménagement du Puits-à-Loup dans le PLU des Clayes-sous-Bois.

Réponse : Le terrain est classé comme espace agricole au SDRIF actuellement en vigueur, datant de 2013. Cet espace n'est pour autant absolument pas agricole mais en friche, sans usage aujourd'hui. Par conséquent, il apparaît qu'il y a une contradiction entre la réalité du

terrain et sa destination au sein du SDRIF. Or, concernant les Orientations réglementaires du SDRIF, la réalité du terrain prime sur les orientations cartographiques.

Par ailleurs, la Région IDF a bien confirmé dans son avis que le futur SDRIF-E qui sera soumis à enquête publique dans les prochaines semaines (et donc sous réserves d'évolutions ultérieures), permet bien la réalisation du projet souhaité sur cette parcelle. Compte tenu de la temporalité du projet qui nécessite diverses autorisations administratives, le projet ne se concrétisera pas avant l'approbation du futur SDRIF-E. Étant en zone AU, il nous est aussi demandé à ce qu'un échancier soit inscrit dans l'OAP Puits-à-Loups. Celui-ci fixera une date postérieure à la date d'approbation actuellement envisagée du futur SDRIF-E.

Le CE est en phase avec cette réponse. Le projet puits a loup sortira incontestablement après la remise des conclusions du nouveau SDRIF E 2024... le CE note d'autre part avec satisfaction la réponse positive du projet quant à l'élaboration d'un échancier sur puits a loup

3) trois OBSERVATION SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE :1 émanant d'un PPA et deux du public

4 : Reserve de la DDT : De compléter la trame verte et bleue afin qu'elle intègre formellement la continuité écologique du SRCE.

Réponse : L'OAP Trame Verte et Bleue sera complétée afin d'y intégrer la continuité écologique du SRCE. Cette même continuité sera également répertoriée directement sur l'OAP Puits-à-Loups.

Pas de remarque complémentaire du CE

62 : registre papier 15 janvier 2024mdme chassang 1 avenue jules ferry. Préserver les arbres au maximum (replanter reste très différent : il faudra attendre de l'ombre), et surtout en ville ! Préserver l'esprit village : rue Henri Prou mais aussi avenue Maurice jouet et jules ferry. Préserver et inciter les commerces de proximité. Entretien des cours d'eau, étangs, etc. que l'on a la chance d'avoir.

Réponse : Des arbres remarquables sont bien identifiés dans le PLU. Par ailleurs, un alignement d'arbre a été repéré avenue du Bois, en centre -ville.

Il y a un souhait de protéger le secteur dit « centre et hameau ancien », quartier historique des Clayes avec des bâtis remarquables, des clôtures anciennes à préserver et des espaces paysagers.

Toutefois, le secteur de la rue Maurice Jouet et de l'avenue Jules Ferry, situés à proximité de la gare, a vocation à muter afin de respecter les prescriptions du SDRIF en matière de construction de logements collectifs.

L'objectif est de densifier ce secteur sur lui-même sans nouvelles ouvertures à l'urbanisation de secteur pavillonnaires des Clayes.

Le CE est en accord avec ces réponses de la commune. Le PLU a pris en compte la problématique environnementale.

65 : - LPO Île-de-France LPO Île-de-France Organisme : LPO Île-de-France Date de dépôt : Le 15/01/2024 à 11h41

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Objet : Avis de la LPO Île-de-France sur l'enquête relative à la révision du PLU des Clayes-sous-Bois Contribution : Monsieur le Commissaire enquêteur, Veuillez-trouver ci-joint la contribution de la LPO Île-de-France sur l'enquête publique relative à la révision du PLU des Clayes-sous-Bois. En espérant que vous porterez une attention particulière à nos remarques, Respectueusement, LPO Île-de-France voir **annexe11** pour la contribution de 9 pages

Réponse : En préambule, SQY et la commune tiennent à rappeler leur préoccupation sur la question des espèces faunistiques présentes dans les territoires urbains, comme l'atteste l'OAP TVB qui cherche à maintenir les espaces de nature en ville. Toutefois, cela est à concilier avec les exigences en matière de constructibilité qui s'imposent au territoire via les documents supra-communaux comme le SDRIF.

En réponse aux observations effectuées, il sera mentionné, au sein de l'Évaluation Environnementale et de l'État Initial de l'Environnement (EIE), la présence d'espèces d'oiseaux protégées au sein des bâtiments. Les espèces floristiques citées seront également ajoutées au sein de l'EIE.

Pour les autres points, se référer à la réponse effectuée à la contribution n°66 au thème n°15 traitant du même sujet.

Le Ce note la réponse de la commune

4) 15 OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT : 8 émanant des PPA (en dehors de celles concernant la limite de constructibilité des 50 mètres qui sera traitée avec les observations relatives à la zone N et les demandes particulières) et **sept du public**

5 ET 6 : RESERVES DE LA DDT :

Zones UM, UR et AS : supprimer les exigences relatives aux destinations activités et commerces de détail, restauration, activités de service ; que leurs exigences de fonctionnement à leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.,

Réponse : Cette modification sera effectuée.

Et pour les et équipements d'intérêt collectifs et services publics soit supprimé, l'alinéa : « Que leurs exigences de fonctionnement, soient compatibles avec le caractère urbain ou résidentielle du secteur et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, réseaux, capacités en stationnement

Réponse : : [Cette modification sera effectuée.](#)

17 : Observation de la DDT Zones A et N - Les extensions et les annexes à des habitations existantes en zones naturelles et agricoles ne peuvent être autorisées, qu'à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. - Le règlement doit préciser leur zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement, ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. Le règlement de la zone naturelle (N) et agricole (A) doit être complété sur ces points

Réponse : : [Cette modification sera effectuée.](#)

18 : observations de la DDT : Zones A et N - - Les règlements des zones A et N autorisent des équipements d'intérêt collectif et services publics, mais sans fixer de conditions (page 110). La rédaction du règlement des zones naturelles et agricoles doit être reprise en indiquant clairement, que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous la condition spécifique que, ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Réponse : [La rédaction du règlement sera bien reprise sur ces points.](#)

[Le CE note la réponse positive de la commune aux préoccupations de la DDT](#)

19 : observation de la DDT : En ce qui concerne les annexes : voir le document de la DDP. A relever : La réouverture du chemin rural n°6 sur la commune des Clayes-sous-Bois est indispensable et est expressément demandé par l'Office National des Forêts. Ce chemin carrossable aux poids lourds permettrait la liaison directe avec la RN 12 et en ferait ainsi un accès privilégié pour l'exploitation des fonds forestiers.

Réponse : [Le PLU est un document de planification qui ne permet pas de répondre à cette problématique. Toutefois, la commune s'engage à discuter avec l'ONF pour trouver une solution \(une pose de barrière pourrait par exemple être étudiée\).](#)

[Pas de remarques additionnelles](#)

20 : l'ETAT revient sur la recommandation de l'architecte des bâtiments de France : le parcellaire du cimetière et de l'église pourrait être intégré dans le périmètre de l'OAP Centre-bourg séquence n°3. Ainsi que la remarque concernant la plaine de Versailles

Et celle relative aux bâtiments bâtis remarquables (cf. avis de l'architecte des bâtiments de France)

Réponse : : [Le parcellaire du cimetière et l'église seront intégrés à la séquence 3 de l'OAP Centre bourg afin de garantir leur protection compte tenu de leur aspect patrimonial](#)

28 : SNCF immobilier (observation relevant également du zonage)

Concernant les emplacements réservés ER8, pour la création d'un cheminement, ER9 et ER10, pour la création d'espace public et d'équipements, une demande de mutabilité devra être faite auprès de SNCF Immobilier.

Le territoire de la commune des Clayes-sous-Bois est traversé par les emprises de la ligne n°395 000. Voir la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer qu'il faudra respecter

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

Réponse : : [Cette notice sera bien intégrée et les demandes de mutabilité effectuées le moment venu.](#)

[Le CE est en accord avec ces réponses de la commune.](#)

29 : SNCF : Consultation dans le cadre des permis de construire : « il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. »

« Il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique »

Réponse : : [Cette consultation se fait d'ores et déjà lors de l'instruction et se poursuivra. La précision proposée sera intégrée.](#)

Sept observations émanant du public :

51 registres électronique : Il n'y a eu aucune prise en compte par la commune de la constitution actuelle des clôtures séparatives. Certaines sont un simple grillage. Vues directes sur les jardins pour les piétons. Je demande qu'on revienne à l'agencement initial qui a été validé lors de la modification no 2 du PLU. Je demande qu'un complément soit fait à l'OAP pour obliger le projet immobilier à prendre en charge et réaliser la pose d'une palissade en dur pour protéger des vues directes des piétons. Une troisième remarque concernant la définition de l'Attique. L'actuel PLU interdit les accès aux attiques sauf pour raison technique ou d'entretien. Cf annexe 4 pour la définition. Dans le projet de révision du Plu, l'attique voit sa restriction des accès disparaître. Dans le document "bilan des concertations" annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023, la justification pour cet assouplissement est la suivante... Reprise dans l'annexe 4. Je ne retrouve dans aucun des comptes rendus des différentes réunions publiques et "ateliers habitants" cette demande pour lever cette restriction d'accès. Pouvez-vous produire (demander) l'information sur qui et par quel canal cette demande a été faite ? Quoiqu'il en soit, rendre l'intégralité des attiques accessible ne fait qu'augmenter les vues directes et plongeantes sur les pavillons avoisinants. Si l'explication avancée par le demandeur est "d'avoir une règle plus en adéquation avec les constructions modernes », cela ne peut pas, ne doit pas se faire au détriment des habitants existants. Je demande donc de maintenir la restriction existante pour l'accessibilité aux attiques. Vous souhaitant bonne réception pour prise en compte de ces remarques. CF ANNEXE 4 du PV des observations pour les croquis

Réponse : Pour répondre aux trois différents points soulevés dans cette contribution :

- Sur les clôtures et palissades : sur certains secteurs, conformément aux préconisations de la MRAE, des prescriptions particulières sont nécessaires afin de laisser passer la petite faune et préserver le caractère écologique des sites. Ainsi, SQY et la commune ne sont pas favorables à ce que des clôtures en murs pleins soient autorisés.
- Sur les attiques : le PLU actuel interdit les terrasses en attique accessible sur certains secteurs uniquement. Le souhait est de permettre sur l'ensemble des secteurs, une meilleure qualité des logements et permettre aux futurs habitants de logements collectifs de bénéficier de terrasses extérieures. Par ailleurs, ce sont les règles de prospect (distance des constructions par rapport aux limites séparatives) qui viennent limiter les éventuelles vues.
- Enfin, le calcul des distances de retrait par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives s'effectue au droit des façades, saillies, balcons, terrasses comprises au point le plus éloigné.

Le CE est en accord avec la commune sur ces réponses qui lui semblent adaptées.

67 : complément a la contribution 51 suite - ACHARD Jean-Philippe Date de dépôt : Le 15/01/2024 à 16h58 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Objet : complément pour donner suite à notre entrevue Contribution : Monsieur le commissaire enquêteur, Pour faire suite à notre entrevue de cet après-midi, voilà comment je pourrais reformuler ma remarque concernant les attiques. Il faut distinguer les terrasses sur attique (profondeur

d'une certaine distance) des 'coursives' attiques de faible profondeur.' Les terrasses (profondeur minimale de 2,5m) pourraient être accessibles alors que les coursives de faible profondeur, entre 1,5m (retrait minimum) et 2,5 m resteraient inaccessibles (hors entretien). Le but étant d'offrir aux appartements un espace extérieur sans multiplier les coursives qui ne seraient qu'espace donnant accès/visibilité plongeantes sur les propriétés voisines. Bien cordialement

Reponse : La définition de l'attique sera reprise dans le règlement pour parler d'étage. La notion d'attique est clairement définie dans le règlement. Il s'agit d'un étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction, le recul du plan de la façade de l'attique doit être supérieur à 1,5 mètres par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction. Comme indiqué en réponse de la contribution n°51, la commune a fait le choix de permettre la réalisation de terrasses extérieures en dernier étage.

Le CE note la réponse de la commune qui reprecise la définition de l'Attique

53 Registre électronique le 07 janvier MR Legrenzi Angelo : Madame, Monsieur, Nous sommes propriétaires des parcelles AI391 et AI392 situées 43 avenue de la forêt (jaune et verte sur l'image). La rubrique suivante du nouveau PLU : « IMPLANTATION par rapport aux voies et implantation par rapport aux emprises publiques Les constructions doivent être implantées de manière harmonieuse avec le tissu urbain environnant et dans la continuité des constructions voisines. Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante à la date d'approbation du PLU en vis-à-vis de l'accès principal à la parcelle. » rend inconstructible notre parcelle AI391 (en jaune sur l'image). Cela constitue un énorme problème pour nous. Cette parcelle existe de longue date et est desservie par la parcelle AI392 (en vert). Cette dernière est ce qui reste de l'ancien chemin d'accès aux terrains enclavés qui ont servi au programme Allila. Ce chemin débouche lui-même sur la voie privée du lotissement des prés-Bataille. Ainsi, l'essentiel de la parcelle AI391 se trouve à plus de 25m de l'accès du lotissement à la voie publique (en rouge) et aucune construction principale ne peut plus y être implantée. Nous comprenons l'objectif de cet article du PLU qui est d'éviter les constructions anarchiques résultant des divisions des fonds de parcelles. Mais notre projet n'entre pas dans cette catégorie puisque la voie privée préexistait et desservait plusieurs terrains. Accessoirement, comme on le voit sur l'image, l'objectif de « continuité avec les constructions voisines » n'a pas vraiment de sens ici. Pour corriger le problème, nous proposons d'ajouter à la rubrique un paragraphe de ce type : "Les voies privées peuvent aussi être prises en compte dans les mêmes conditions si elles sont existantes et font l'objet d'une parcelle dédiée à la date d'approbation du PLU." Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre requête. Elle constitue un enjeu majeur pour nous. CF annexe 6

Réponse : : La bande des 25 m permet de conforter les caractéristiques urbaines du secteur avec un front bâti depuis la rue mais avec des fonds de jardins et cœur d'îlots verts constitués de jardin. Les règles du PLU ne peuvent répondre à des spécificités particulières d'un terrain.

Le CE est en accord avec la réponse de la commune. La règle des 25 mètres nous semble indispensable pour conforter l'urbanisation tout en permettant des cœurs d'îlots verts dans les jardins. Ceci devrait d'ailleurs être appliqué dans tous les PLU.

54 : Registre électronique le 9 janvier 2024 à 20h07 CARTEAU SEBASTIEN, Dans l'ancien PLU (annexe 1) les parcelles 282,283,284 et 285 étaient en zone UCa qui limitait la hauteur à 10m. Comment se fait-il maintenant que ces 3 parcelles se retrouvent en zone UM1c12 (annexe 2 et 3 repères B) avec une limite la construction à 12m ? En effet, il y a un élément du patrimoine bâti protégé (ancien corps de ferme rénové annexe 4) inclus dans cette zone et permettre la construction de bâtiments plus haut juste à côté ne serait pas vraiment en harmonie avec celui-ci. Ne serait-il pas plus pertinent de limiter la zone UM1c12 jusqu'à la rue Henri Prou (Annexe 3 repère A) et mettre les parcelles 282,283,284 et 285 en zone UR5e10 pour limiter la construction à 10m ? Autre point, ne serait-il pas plus logique que la zone espace paysager protégé de la parcelle 277 longe les parcelles 282, 632 et 634 (Annexe 3 B62 repère C hachuré en rouge) ? Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

VOIR ANNEXE 6 du PV des observations POUR LA PIECE JOINTE

Réponse : : Les justifications de l'OAP Ancien Hôtel seront reprises. L'objectif de cette OAP est bien de pouvoir profiter d'un emplacement laissé vacant en cœur de bourg pour étoffer l'offre de logements à proximité directe des services et commerces de centre-bourg, d'où cette légère augmentation de hauteur.

Le Ce note la réponse de la commune

55 et 63 : Registre électronique - GOUJON Sylvain Date de dépôt : Le 14/01/2024 à 21h54

Objet : Panneaux solaires Contribution : Bonjour, Il est précisé sur divers alinéas la prescription suivante, relative à la pose de panneaux solaires : "Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage." Cependant, il s'avère que cette disposition visant à imposer l'incorporation des panneaux solaires à la toiture va à l'encontre de l'article Article L111-16 du code de l'urbanisme (voir Pj) visant à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. Cette question particulière a part ailleurs été évoquée à l'Assemblée nationale en 2020 (ref QST-AN-15-31745QE voir pj) et fait l'objet d'une réponse publiée au JO corroborant le caractère caduc de cette disposition particulière imposant l'incorporation à la toiture. Enfin, vous trouverez en pièce jointe un argumentaire complet sur le sujet de l'association GPPEP avec 10 bonnes raisons d'autoriser la pose en Enquête publique no E23000051/78 Revision du PLU de la commune des Clayes sous-bois (Yvelines)
Christian Willecocq commissaire enquêteur

surimposition. En conclusion, il apparait que le maintien de cette disposition, non conforme au code de l'urbanisme, expose la mairie à des recours administratifs et compromet le développement de ce modèle d'énergie renouvelable. Cordialement. CF **ANNEXE 8 du PV de synthèse pour la Piece jointe**

ET 63 registres papier. Le 15 janvier 2024. Mr Mahoudeau christian 5 petite avenue les clayes. je suis surpris de la réponse concernant les panneaux photovoltaïques posés dans le volume de la toiture alors que les communes Plaisir/Villepreux/Maurepas peuvent poser en ce moment les panneaux en sur position.

Réponse : : [Après avoir regardé attentivement ce point il apparait en effet nécessaire d'ajuster la rédaction du règlement concernant les panneaux photovoltaïques de manière à permettre leur installation en sur épaisseur. Il convient de rappeler que des demandes différentes pourront toutefois être formulées par l'architecte des bâtiments de France dans le secteur ABF.](#)

[Le CE est en accord avec cette position qui semble cohérente par rapport aux autres communes limitrophes](#)

61 registre papier 11 janvier 2024 Mr kamboua Youssef 15 allée de l'ombrelle rouge les Clayes je suis étonné de voir l'interdiction d'un lieu de culte actuellement dans la zone industrielle des dames dans la zone UAS malgré un lieu de culte actuellement dans la zone industrielle « église évangélique"

Reponse : : [Le règlement sera revu afin de rendre possible les lieux de culte en secteur UAS](#)

5) DEUX OBSERVATIONS SUR LE FUTUR SDRIF E 2024 : émanant des PPA

9 : Recommandation de la DDT : SDRIF - E Il serait souhaitable que la prise en compte du SDRIF-E qui a arrêté le 12 juillet 2023 et dont l'approbation est prévue en 2024, puisse être anticipée dans le cadre de la présente révision. Sur ce point, il conviendrait en particulier de réactualiser le calcul portant sur l'objectif de réalisation des logements (1094 d'ici 2030)

Reponse : : [Se référer à la réponse effectuée à la contribution n°1.](#)

Et 41 : recommandation de la région ile de France déjà reprise page 38

Réponse : [Se référer à la réponse effectuée au thème 2.](#)

6) OAP CENTRE BOURG SEQUENCE 1 : 6 observations

Dont 4 émanant des PPA :

Observations 7 et 8 : déjà commentées aux pages 35 et 36

Reponse : [Se référer à la réponse effectuée au thème 1.](#)

[L'OAP Gare sera modifiée afin d'en exclure l'îlot pavillonnaire le plus à l'est qui permettait toutefois la liaison avec la commune de Villepreux en renforçant la dimension intercommunale de cette OAP.](#)

[Le CE note la réponse de la commune. Pas de remarques particulières](#)

12 : observation de la DDT : OAP Centre-Bourg : comprend quatre séquences géographiques bien identifiées dont le Pôle Gare. Le secteur d'habitat du Pôle gare est en limite de la commune de Villepreux. Outre les réserves émises, l'OAP appelle les observations suivantes :
- la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 qui impose un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) sur le territoire. Au premier janvier 2022, elle comptabilisait 24,21 % de LLS. Afin d'atteindre l'objectif sus-énoncé, il serait donc souhaitable à minima que l'OAP propose un minimum de 25 % de logements sociaux : voir contribution dans la partie « mixité sociale »

Reponse : : [Se référer aux réponses effectuées au thème 1.](#)

27 : Ville de Villepreux

Emets un avis favorable au projet de révision du PLU des Clayes-sous-Bois. « Nous avons pris bonne note de la création de l'OAP Centre-Bourg et de l'OAP intercommunale de la Pointe à l'Ange qui, par leur situation, présentent un enjeu important pour nos deux communes. Des observations sont à prendre en compte pour une bonne intégration de ces opérations d'aménagement programmés. Nous recommandons ainsi une harmonisation des règles avec celle de notre Plan Local d'Urbanisme

Réponse : : [Les règles de prospect seront vérifiées, tout particulièrement au niveau du secteur de la Gare Villepreux-Les Clayes.](#)

[Sur l'OAP Pointe-à-l'Ange, cette harmonisation a déjà effectuée entre les deux secteurs de l'OAP intercommunale. Ainsi, les hauteurs portées dans l'OAP sont identiques. Pour le reste, ce point sera vérifié et des ajustements règlementaires pourront éventuellement être fait.](#)

[Le CE note la réponse de la commune](#)

Deux observations émanant du public :

37 : registre papier. Permanence du 04/12/23 Mr Dos Santos et madame Montacq 32 avenue du commerce. Comment sera estimée la valeur du terrain, lorsque celui-ci sera occupé par des services publiques (parc, parking vélo, esplanade gare etc...Est ce que le métrage de la maison sera pris en compte ? (Sur plan : piste cyclable en V suite rue du commerce).2e point : lors de la destruction de la maison d'en face, nous avons ressenti beaucoup de vibrations.

Réponse : Cette contribution a trait à la valeur vénale du bien qui n'est pas régie par le PLU. Il est par ailleurs important de rappeler que les servitudes d'urbanisme ne sont pas indemnisables. Se référer à la réponse au thème n°17.

Le CE note la réponse de la commune. Pas de commentaires additionnels

38 : registre papier permanence du 04 décembre 2023 : Mr Denis Nancelle (avenue du bois)
« Dans le projet de réflexion de la gare, qu'est-il prévu sur la circulation des bus? Notre crainte est le nouveau cheminement des bus. Comment conserver le calme de l'avenue du bois ainsi que son aspect verdoyant et éviter le passage des bus ?

Réponse : La protection de l'alignement d'arbres est bien prévue dans le plan de zonage. En ce qui concerne le nouveau cheminement des bus, le projet de pôle d'échanges multimodal est en cours de réflexion autour de plusieurs scénarios. La réorganisation de la gare routière telle qu'envisagée à ce stade prévoit de s'appuyer sur le parking des Cèdres. Ainsi, l'extrémité ouest de l'avenue du Bois pourrait accueillir une circulation des bus supplémentaire par rapport à l'offre actuelle.

Toutefois, le réseau de transports en commun ne sera pas modifié puisqu'il s'appuie sur les itinéraires des lignes de bus existantes. Le futur pôle d'échanges multimodal viendra en outre faciliter l'intermodalité trains/bus dans le but de favoriser l'usage des transports en commun.

Ainsi, le report modal des voitures vers les transports en commun (mais aussi vers les modes actifs : marche à pied, vélos, etc.) contribuera à pacifier la circulation sur les voiries à proximité et dans le secteur de la gare.

Le CE note la réponse de la commune qui devrait rassurer les cletiens habitant rue du bois (deux rencontrés en permanence)

7) OAP BRODERIE /POINTE A L'ANGE : 3 OBSERVATIONS DONT 2 OBSERVATIONS émanant des PPA

16 : Observation de la DDT : OAP broderie : L'OAP appelle les observations suivantes : • on rappellera en préambule que la parcelle dédiée au projet est déclarée à la PAC 2023 en jachère ; • il serait en tout état de cause opportun que le zonage du projet soit réduit au seul

secteur de construction de l'UR6 et de reclasser en zone N la limite de 50 m de lisière à préserver dans l'OAP ; • Il conviendra de porter attention au surcroît de circulation qui surviendra avec la création de 20 lots supplémentaires, sur une impasse qui dessert déjà 21 logements, sans possibilité de créer davantage de liaison vers d'autres voies, puisque le foncier environnant est privatif et déjà construit

Réponse : Il s'agit ici d'une simple observation de la part des services de l'État. Les études menées montrent que la construction de 20 lots sur le périmètre de l'OAP Broderie n'a pas d'impact sur la circulation. Toutefois, une attention particulière sera bien apportée sur cette question dans le cadre du projet.

Le CE note la réponse de la commune

27 : observation déjà reprise page 41

: Se référer à la réponse déjà effectuée à la contribution n°27 dans le thème Centre bourg.

50 : registre Papier 22 décembre Mr Lainé 19 rue Paul Cézanne je suis très inquiet pour le projet de lotissement prévu sur la réserve du cimetière de la Broderie. je suis en effet mitoyen de cette réserve et j'aurais voulu comprendre comment l'accès à cette parcelle sera réalisé. J'ai déjà écrit un message électronique à ce sujet au service urbanisme mais je n'ai pas eu de réponse. Merci

Plusieurs solutions sont actuellement réfléchies. Le choix définitif sera décidé en concertation avec les riverains.

Le CE note cette réponse facilitatrice.

8) OAP QUARTIER DE L'AVRE : 1 observation émanant d'un PPA

35 : Communauté de communes de Gally-Mauldre : L'OAP du « Quartier de l'Avre » intégrée au projet de PLU des Clayes-sous-Bois prévoit la réalisation finale de 92 logements supplémentaires (91 logements démolis et 183 logements construits) soit une densité finale de plus de 110 logements / hectare, ce qui impliquera une augmentation de la circulation dans une zone déjà saturée. Ici également, une étude de circulation à échelle du projet pourrait être intéressante.

réponse : La desserte du projet est suffisamment dimensionnée par la rue Pablo Neruda qui débouche sur deux axes structurants, à savoir la RD11 et la rue Henri Prou. Ce projet n'aura pas d'impact particulier sur le périmètre de la Communauté de Communes Gally Mauldre. Ce projet s'avère par ailleurs nécessaire afin de pouvoir répondre aux objectifs du SDRIF en matière de construction de logements et plus globalement de mixité sociale.

Le CE note la réponse de la commune

9) OAP GROS CAILLOUX :1 observation émanant d'un PPA et une du public

34 : : Communauté de communes de Gally-Mauldre ; L'OAP du « Gros Caillou » intégrée au projet de PLU des Clayes-sous-Bois prévoit 150 logements qui pourront accueillir environ 400 habitants supplémentaires. Concernant la densité, ce projet prévoit environ 90 logements / hectare : Concernant la circulation et les infrastructures liées et els répercussions sur la commune de Chavanay : une étude de circulation semblerait pertinente dans le cadre de la conception de ce projet

Concernant le stationnement, le projet d'OAP n'indique pas le nombre de places de stationnement par logement pour ce projet. Considérant les typologies de logements souhaitées (T3 et T4), il serait nécessaire d'imposer une offre réglementaire de deux ou trois places de stationnement par logement, soit 400 à 450 places sur l'unité foncière et en souterrain.

Réponse : : [Comme cela a déjà été indiqué à l'occasion de la Modification du PLU des Clayes-sous-Bois portant notamment sur ce sujet, la commune des Clayes-sous-Bois est soumise au respect du PDUIF qui fixe un maximum de 1,95 place par logement sur la commune. Les 400 à 450 places indiquées n'entrent pas en compatibilité avec ce document supra-communal.](#)

[Le CE est tout à fait en accord avec cette position de la commune/agglomération](#)

51 et 51 suites : Registre papier le 05 janvier 2024(repris aussi au registre électronique avec le même texte). Mr Achard Jean Philippe 25 avenue Jean Jaurès. Monsieur, je formule 3 remarques sur le projet de révision du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois. Une première concernant la classification de la zone Gros Caillou. La classification retenue est UR7c16. Cette zone fait l'objet d'une OAP limitant les constructions à R+2+A (A pour attique). Le chapitre 2.2("Hauteur maximale des constructions) des dispositions applicables aux zones urbaines donne le tableau indiqué dans le règlement et repris dans la pièce jointe annexe 4. Pour rester en cohérence avec ces éléments je demande le passage en classification UR7c12(ce qui grave dans le règlement cette limite à 12 mètres de hauteur. Pour information, le fait d'avoir pour une classification actuelle (UD) dans le cas de la zone Gros Caillou plusieurs classifications dans la nouvelle nomenclature ne sera pas une exception. Déjà, pour la zone concernée par l'OAP Broderie, la classification retenue (UR6 e 10) est différente du reste de la zone (UR5 e 10) alors que l'ensemble de la zone est actuellement classifié UCc.

Une deuxième remarque concernant la reprise de l'OAP Gros Caillou. Voir dans l'annexe 3 le schéma d'implantation (annexé à la validation de la modification no 2 du PLU DCSB cf délibération CA SQY 2023/36) de la noue et du chemin piéton. Dans le document attaché au dossier de révision sur les OAP ; il y a une inversion de la noue et du chemin piéton cf annexe 4. Cela aura pour conséquence, d'avoir le passage des piétons au plus près des limites séparatives des terrains au sud, avec la gêne que ces passages vont occasionner.

Il n'y a eu aucune prise en compte par la commune de la constitution actuelle des clôtures séparatives. Certaines sont un simple grillage. Vues directes sur les jardins pour les piétons. Je demande qu'on revienne à l'agencement initial qui a été validé lors de la modification no

2 du PLU. Je demande qu'un complément soit fait à l'oap pour obliger le projet immobilier à prendre en charge et réaliser la pose d'une palissade en dur pour protéger des vues directes des piétons. Une troisième remarque concernant la définition de l'Attique. L'actuel PLU interdit les accès aux attiques sauf pour raison technique ou d'entretien. Cf annexe 4 pour la définition. Dans le projet de révision du PLU, l'attique voit sa restriction des accès disparaître. Dans le document "bilan des concertations" annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023, la justification pour cet assouplissement est la suivante... Reprise dans l'annexe 4. Je ne retrouve dans aucun des comptes rendus des différentes réunions publiques et "ateliers habitants" cette demande pour lever cette restriction d'accès. Pouvez-vous produire (demander) l'information sur qui et par quel canal cette demande a été faite ? Quoiqu'il en soit, rendre l'intégralité des attiques accessible ne fait qu'augmenter les vues directes et plongeantes sur les pavillons avoisinants. si l'explication avancée par le demandeur est "d'avoir une règle plus en adéquation avec les constructions modernes », cela ne peut pas, ne doit pas se faire au détriment des habitants existants. je demande donc de maintenir la restriction existante pour l'accessibilité aux attiques. Vous souhaitant bonne réception et pour prise en compte de ces remarques. Voir annexe 4 du PV de synthèse en annexe pour les croquis

Réponse : [Se référer à la réponse apportée à cette même contribution au thème 4.](#)

10) OAP CENTRE BOURG SEQUENCE 3 :2 OBSERVATIONS émanant des PPA

20 : la DDT revient sur la recommandation de l'architecte des bâtiments de France : le parcellaire du cimetière et de l'église pourrait être intégré dans le périmètre de l'OAP Centre-bourg séquence n°3. Ainsi que la remarque concernant la plaine de Versailles

Et celle relative aux bâtiments bâtis remarquables (cf. avis de l'architecte des bâtiments de France)

ET :

24 : Architecte des bâtiments de France. Prefecture des Yvelines

Eglise Saint Martin des Clayes sous-bois : inscrite au titre des monuments historiques. Toutefois elle n'a pas été formellement identifiée dans le document d'urbanisme comme un élément de patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme N'est pas repérée comme tel au plan de zonage

Par ailleurs il est demandé d'intégrer le parcellaire du cimetière et de l'église au périmètre de l'OAP centre bourg séquence no 3

Réponses : [Se référer à la réponse apportée à la contribution n°24 au thème 4. L'église sera bien intégrée comme un élément de patrimoine bâti avec une fiche associée, à l'instar des autres éléments remarquables.](#)

Le CE note la réponse de la mairie

11) STATIONNEMENTS ET PISTES CYCLABLES : 5 OBSERVATIONS dont 4 émanant des PPA et une du public

8 : déjà vue page 36

Se référer aux réponses apportées à cette contribution au thème 1.

10 : observation de la DDT : Diagnostic territorial : à la rubrique du fonctionnement urbain, un inventaire des parkings sur le territoire communal a été dressé avec une cartographie de l'offre. En application de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, les capacités de stationnement de la commune et les possibilités de mutualisation doivent être inventoriées. Le chapitre nécessiterait donc d'être complété pour répondre à cette obligation réglementaire.

Réponse : Cet inventaire sera effectué et ajouté au rapport de présentation afin de se conformer à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme.

Le CE note la réponse de la commune

13 : observation de la DDT : S'agissant des places de stationnement des véhicules motorisés, leur nombre est à préciser en prenant en compte les mobilités douces avec les places de stationnement pour les deux-roues aux abords de la gare des Clayes / Villepreux .La requalification du pôle gare pourrait être encouragée selon quatre directions : • une amélioration de la lisibilité du pôle gare ; • une amélioration de la connexion du pôle avec la partie sud de la ville, • une pacification avec la RD11, qui constitue actuellement avec les voies ferrées, une frontière en milieu de ville.

Réponse : : Les objectifs de la requalification du pôle Gare sont bien ceux évoqués dans cette contribution. Ils seront réaffirmés dans l'OAP.

Le CE note la réponse de la commune tout en rappelant qu'il faudrait éviter pour des raisons de sémantique le terme de boulevard urbain concernant la requalification de la RD 11

Et 34 : contribution déjà reprise page 4

En complément de la réponse déjà apportée au stationnement au thème n°9, les conclusions de l'étude Mobilités qui a été menée par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ont été ajoutées dans les éléments de contexte de l'OAP. De manière générale, il y aura très peu d'impact à l'échelle de Chavenay qui se situe certes à 2500 mètres à vol d'oiseau mais à plus de 4,5 km de distance réellement parcourue depuis le site de projet.

En ce qui concerne la densité de l'opération, le SDRIF fixe un objectif de densité humaine à atteindre à horizon 2030 à hauteur de 88,9 habitants et emplois par hectare urbanisé sur la

commune des Clayes-sous-Bois. Le PLU se doit de répondre à cet objectif et de respecter ce document supra-communal, d'où la densité retenue pour le projet.

Le CE note la réponse de la commune qui lui semble cohérente par rapport aux objectifs du PLU.

Extrait de la contribution 56 : Pour les places de stationnement : au § IV-4-3 il est indiqué que le nombre de place maximum est de 1.95 par logement. On comprend le calcul pour un collectif de plusieurs logements, mais qu'en est-il pour une maison individuelle ? Le nombre sera-t-il arrondi à 2 ? Dans l'attente de votre retour, je vous remercie de m'avoir accordé cet espace d'expression. Salutations Sébastien Klein CF ANNEXE 9 du PV de synthèse des observations

Réponse Le PDUIF indique un nombre de place maximum à imposer dans le PLU qui dépend d'une formule calculée sur la base du taux de motorisation de la commune et qui donne ce chiffre de 1,95 place. Dans le cas d'une maison individuelle le nombre de place imposé est bien entendu arrondi au supérieur. Ce sont donc bien 2 places qui sont imposées.

Pas de commentaires additionnels

12) RD 11 ET RD 30 : 3 OBSERVATIONS EMANANT DES PPA

11 : Observation de la DDT : En sus du projet de requalification de la RD11, le trafic routier en provenance de Plaisir Les Gâtines, via la RD 30 n'est pas traité. Il s'agit d'un axe très encombré depuis l'ouverture du centre commercial de « Mon Grand Plaisir ». Le trafic supporté par la RD 30 est donc, à prendre en compte dans le PLU.

Réponse : La RD 30 se situe non pas sur le territoire clétien mais sur la ville de Plaisir. De ce fait, le PLU des Clayes-sous-Bois n'est pas compétent pour traiter des problématiques sur une commune voisine. La RD 11, connectée à la RD 30, est vouée à être transformée en boulevard urbain, comme indiqué dans la séquence 1 de l'OAP Centre Bourg. L'un des objectifs de cette transformation est bien la pacification de cet axe routier.

Le CE note la réponse de la commune

Et contribution no 13 : déjà reprise page 45

: Se référer à la réponse apportée à cette contribution au thème n°11.

23 : Département des Yvelines : Demande relative au réseau routier :

Rappelle qu'en ce qui concerne la RD 11, tout projet doit faire l'objet de concertation avec le service territorial urbain de l'EPI 78-92 et les délivrances devront faire l'objet de permissions de voirie par ces mêmes services

Réponse : : [Cet élément est d'ores et déjà pris en compte à l'instruction et continuera à l'être à l'avenir.](#)

13) ASSAINISSEMENT :1 observation émanant d'un PPA

30 : commission locale de l'eau : Avis favorable : L'ensemble des documents constitutifs du PLU étant compatibles avec le SAGE de la Mauldre

Les dispositions du règlements applicables en toute zones rappellent la nécessité de se conformer aux prescriptions du SAGE concernant l'assainissement (eaux pluviales et eaux usées). Sur les zones humides le règlement protège les zones humides inscrites aux documents graphiques en interdisant tout remblai, ainsi que la réalisation d'ouvrages enterrés, et toutes installations susceptibles de perturber le fonctionnement de la zone humide, ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol.

Réponse : : [L'observation n'appelle pas de réponse particulière.](#)

14) ZONAGE :4 observations émanant des PPA

19 : observation de la DDT : En ce qui concerne les annexes du règlement : voir le document de la DDP. A relever : La réouverture du chemin rural n°6 sur la commune des Clayes-sous-Bois est indispensable et est expressément demandé par l'Office National des Forêts. Ce chemin carrossable aux poids lourds permettrait la liaison directe avec la RN 12 et en ferait ainsi un accès privilégié pour l'exploitation des fonds forestiers.

Réponse : : [Se référer à la réponse effectuée à cette contribution au thème 4.](#)

24 : Architecte des bâtiments de France. Prefecture des Yvelines

Eglise Saint Martin des Clayes sous-bois : inscrite au titre des monuments historiques. Toutefois elle n'a pas été formellement identifiée dans le document d'urbanisme comme un élément de patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme N'est pas repérée comme tel au plan de zonage

Par ailleurs il est demandé d'intégrer le parcellaire du cimetière et de l'église au périmètre de l'OAP centre bourg séquence no 3

Reponse : [Se référer à la réponse apportée à la contribution n°24 au thème 4. L'église sera bien intégrée comme un élément de patrimoine bâti avec une fiche associée, à l'instar des autres éléments remarquables.](#)

Le CE est en accord avec la commune sur ce thème

25 : architecte bat de France : Supprimer en page 40 du règlement le paragraphe concernant le site classé de de la plaine de Versailles dans sa partie nord-ouest dite du colombier qui serait située dans une servitude d'utilité publique. Or celle-ci ne concerne que le territoire de Villepreux

Reponse : : [Il s'agit effectivement d'une erreur qui sera corrigée, la plaine de Versailles ne s'étendant pas jusqu'au territoire clétien.](#)

28 : SNCF immobilier

Concernant les emplacements réservés ER8, pour la création d'un cheminement, ER9 et ER10, pour la création d'espace public et d'équipements, une demande de mutabilité devra être faite auprès de SNCF Immobilier.

Le territoire de la commune des Clayes-sous-Bois est traversé par les emprises de la ligne n°395 000. Voir la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer qu'il faudra respecter

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

Reponse : [Se référer à la réponse effectuée à cette contribution au thème 4.](#)

15) BATIMENTS BATIS REMARQUABLES :6 OBSERVATIONS dont 2 émanant des PPA et trois du public

20 : observation de la DDT : revient sur la recommandation de l'architecte des bâtiments de France : le parcellaire du cimetière et de l'église pourrait être intégré dans le périmètre de l'OAP Centre-bourg séquence n°3. Ainsi que la remarque concernant la plaine de Versailles

Et celle relative aux bâtiments bâtis remarquables (cf. avis de l'architecte des bâtiments de France)

Se référer à la réponse apportée à la contribution n°24 au thème 4. L'église sera bien intégrée comme un élément de patrimoine bâti avec une fiche associée, à l'instar des autres éléments remarquables.

Concernant la mention de la plaine de Versailles, il s'agit effectivement d'une erreur qui sera corrigée, la plaine de Versailles ne s'étendant pas jusqu'au territoire clétien.

ET

26 : architecte des bâtiments de France : protéger davantage les bâtis remarquables. (Travaux, démolitions). Normes d'isolation thermiques à préciser, la condition étant de conserver l'aspect extérieur du bâti

Réponses : : Cette règle contraint et rend parfois impossible la mise aux normes thermiques des logements et génère un surcoût financier. La ville souhaite conserver cette souplesse.

Le CE est en accord sur cette réponse de la commune. Etant donné la sensibilité de certains habitants de la rue PRIOU sur la politique des bâtis remarquables, le rajout de règles encore plus contraignantes ne nous semble pas nécessaire

56 : registre électronique 14 janvier 2024- Sébastien Klein Objet : Observations sur le projet de PLU Contribution : Bonjour, Avant toute chose je tiens à saluer quelques nouveautés très positives dans ce PLU, comme l'ajout d'espaces paysagers protégés et d'arbres remarquables protégés (même s'il aurait pu y en avoir un plus grand nombre), la réduction de l'emprise constructible dans les zones pavillonnaires et la limitation de la construction sur les limites à un seul côté. Cela devrait permettre de lutter contre les divisions de fonds de parcelles qui dénaturent complètement les cœurs d'îlots des secteurs pavillonnaires. Je regrette néanmoins que la limitation de longueur de façade de 20m n'ait pas été reprise, et que les distances entre constructions sur une même unité foncière aient été réduites à 12m au lieu de 16m en cas de façades avec vues. Cela va une fois de plus favoriser les grands ensembles au détriment des maisons individuelles. Cela étant dit, j'ai quelques observations : -

Concernant les espaces paysagers protégés, il existe un ancien bras de forêt au fond de l'avenue des Pervenches qui n'a pas été incorporé à ces espaces et qui mériterait de l'être. Il se situe à cheval sur les parcelles 292, 423, 427, 438 (voir pièce jointe). De nombreux grands arbres forment un bosquet en cœur d'îlot qui abrite par ailleurs une faune diverse et variée (nombreux oiseaux, écureuils, etc.). Ce bras de forêt a déjà été en grande partie détruit lors de la construction d'un lotissement sur les parcelles voisines. Serait-il possible d'ajouter cette zone (voir pièce jointe) dans les espaces paysagers protégés afin qu'elle soit préservée ? - Dans ce même secteur, il existe une zone humide qui était mentionnée dans le précédent PLU (zone UCB) mais qui n'a pas été reprise dans le nouveau PLU. Pourquoi ? Cette zone humide existe toujours.

Cf annexe 9 du PV des observations pour la pièce jointe

Reponse : Le cumul des règles rend très difficile la possibilité de réaliser des bâtiments d'une longueur de 20 m. Toutefois, afin de renforcer cela, la commune prévoit de réintégrer cette règle.

La distance entre construction de 16 mètres est très importante compte tenu des longueurs de parcelles aux Clayes, ce qui est contraignant pour les maisons individuelles. Une distance portée à 12 mètres semble très raisonnable.

Concernant les Espaces Paysagers Protégés (EPP), il est nécessaire de trouver un juste équilibre entre la protection des espaces et la possibilité offerte aux propriétaires de faire évoluer légèrement leur bâti. En l'occurrence, le bras de forêt dont il est question ici est bien identifié puisqu'il est classé en Espace Boisé Classé (EBC).

Sur la question des zones humides, celle-ci n'apparaît pas sur la carte des zones humides mise à disposition par la DRIEAT. Néanmoins, si un projet venait à se faire à cet endroit, il appartiendrait au pétitionnaire d'effectuer une étude afin vérifier le caractère humide ou non du secteur.

Le CE est en accord avec la commune pour la réintégration de la règle de longueur maximale de 20 mètres. Ainsi que pour ne pas modifier celle des 16 mètres entre chaque construction.

Quant à l'inscription de la parcelle indiquée dans le périmètre des bâtis et arbres remarquables, le CE note la réponse de la commune avec satisfaction.

64 registres papier le 10 janvier. Contributions communes de Me Louis, Mr Soyer, Mr schmitt et Mr Faucher habitant rue H priou. Voir en annexe la contribution sur deux pages ainsi que les **pièces jointes en annexe 10**

Reponse : Une étude a été effectuée, y compris en marchant, afin de sélectionner les bâtis à protéger. Par ailleurs, une étude intercommunale appelée « Centre et hameaux anciens » a été réalisée sur l'ensemble du secteur et des architectes urbanistes ont déterminé, en fonction de leurs qualités architecturales, les bâtis à protéger. Une réunion de concertation spécifique sur le sujet s'était par ailleurs tenue en amont de la révision du PLU, dans le cadre du diagnostic de l'étude Centre et hameaux anciens, pour interroger les habitants et recueillir leurs avis sur les éléments à protéger.

Sur les rénovations énergétiques, celles-ci restent possibles avec une dérogation sur les isolations extérieures.

Toutefois, la ville maintient son souhait de conserver le patrimoine existant afin d'empêcher une densification trop importante du secteur ancien avec des bâtiments d'habitation collectif pour lesquels les réseaux ne sont pas dimensionnés.

Le CE est en accord avec cette position de la commune et approuve cette disposition du PLU concernant les bâtis remarquables patrimoniaux. Compte tenu de la sensibilité du sujet pour certains habitants de la rue PRIOU, le CE reviendra sur ce thème dans ses conclusions

66 - Huon Florent Date de dépôt : Le 15/01/2024 à 16h57 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Monsieur le Commissaire enquêteur, Veuillez-trouver ci-joint ma contribution sur l'enquête publique relative à la révision du PLU des Clayes-sous-Bois, en tant que naturaliste (ayant réalisé un inventaire des libellules de la ville) et historien amateur, ayant participé à la rédaction d'un ouvrage sur l'histoire du centre ancien." : « L'ancien village des Clayes : des maisons et des hommes, » En espérant que vous porterez une attention particulières à mes remarques d'un passionné de cette ville et de sa biodiversité, Respectueusement, Florent Huon **voir annexe 11** pour la contributions de 15 pages

Reponse : Pour répondre sur les différents points soulevés dans cette contribution :

- Pour ce qui des espèces nichant ou logeant dans le bâti, l'État Initial de l'Environnement (EIE) sera complétée afin d'en faire mention, notamment la présence du Martinet noir et de l'Hirondelle.
- Au sujet de la rénovation thermique des bâtiments, les préconisations effectuées seront intégrées au sein de l'OAP TVB.
- Concernant la présence d'une portion de haie en troène commun soulevée, une vigilance particulière sera apportée en cas de projet d'aménagement sur ce terrain.
- Concernant l'étude odonotologique réalisée en 2006-2008 à laquelle il est fait référence, il est rappelé en réponse que la méthodologie adoptée se base sur les données bibliographiques de moins de 10 ans.
- Concernant la plantation d'espèces indigènes, la « liste des essences locales adaptées aux conditions climatiques » déjà présente dans le PLU pourra être complétée.
- Concernant les aspects liés à l'éclairage de la ville et la dangerosité des vitrages source de collisions, ces aspects paraissent hors du champ de compétences du PLU. Le transit de la faune est d'ores et déjà permis par la mise en place de passage à faune par les clôtures. Il sera également possible d'en faire mention au sein de l'OAP TVB le cas échéant.
- Sur la réalisation d'inventaires naturaliste, le Maître d'ouvrage rappelle la réponse qui a été formulée à ce sujet à la MRAe et jointe au dossier d'enquête publique : « *Des prospections ont été effectuées sur différents secteurs de projet, notamment sur l'OAP Centre bourg (voir la carte en page 150 de l'évaluation environnementale) pour s'assurer de l'impact des projets envisagés sur l'environnement. Néanmoins, les études recommandées ici s'apparentent davantage à des études d'impact, réglementairement requises, qui doivent être effectuées par le porteur de projet avant le démarrage du projet (et non pas par la collectivité). Ainsi, la collectivité a bien conscience de la potentielle présence de cette faune locale dans des interstices mais il appartiendra à*

chaque porteur de projet de réaliser cet inventaire faune-flore dans le cadre des études d'impact réglementaires liées au projet. »

Le CE note les réponses fort complètes de la commune sur les questions posées. Pas de commentaires additionnels

16 ZONES N ET A : 7 observations de nature générale

Dont quatre émanant des PPA :

17 : observation de la DDT : Zones A et N - Les extensions et les annexes à des habitations existantes en zones naturelles et agricoles ne peuvent être autorisées, qu'à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. - Le règlement doit préciser leur zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement, ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. Le règlement de la zone naturelle (N) et agricole (A) doit être complété sur ces points

Et 18 : -observation de la DDT : Les règlements des zones A et N autorisent des équipements d'intérêt collectif et services publics, mais sans fixer de conditions (page 110). La rédaction du règlement des zones naturelles et agricoles doit être reprise en indiquant clairement, que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous la condition spécifique que, ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Réponses : Ces éléments seront bien modifiés dans le règlement écrit.

Le CE note les réponses positives de la commune et les modifications du règlement

32 : Communauté de Communes Gally-Mauldre :

La commune de Chavenay intégrée à la Communauté de Communes Gally Mauldre est limitrophe de la Ville des Clayes-sous-Bois, avec une présence de zones Agricoles (A) sur ces secteurs. Ces secteurs sont situés au sein de la Plaine de Versailles. Il est ainsi primordial, que ces zones soient totalement sanctuarisées et non artificialisées. Dans ce cadre, d'autres protections existent et peuvent être matérialisées au PLU comme des Espaces Paysagers à Protéger (au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme), des Espaces Agricoles

Pérennes Patrimoniaux, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, ou encore des cônes de vues à protéger

Et 33 : Concernant le projet de règlement sur la zone Agricole (A) du PLU : Il semble primordial que les deux PLU soient cohérents dans l'écriture de leur règlement respectif, sur des zones qui présentent les mêmes caractéristiques et qui sont limitrophes. En termes de valorisation de ce secteur, le règlement du PLU de Chavenay semble davantage protecteur

Réponses : : [Les outils de protection mis en place au sein du PLU des Clayes visent à traduire le projet exprimé dans le PADD et ont été choisi en prenant en compte les caractéristiques de la commune des Clayes plus importante et urbanisée que celle de Chavenay. Concernant la zone agricole limitrophe entre les Clayes et Chavenay celle-ci est bien identifiée et pérennisée via le dispositif règlementaire mis en place.](#)

[Concernant le règlement de la zone A, ce point sera regardé pour voir s'il est possible de tendre vers un règlement proche de celui de Chavenay.](#)

[Le CE note les réponses de la commune](#)

Et trois des particuliers :

40 : Mr DUVAL ROBERT La nouvelle version du PLU limite drastiquement les nouvelles constructions en lisières de forêt dans les Sites Urbains Constitués. Ainsi, un terrain appartenant à ma famille depuis de nombreuses années est devenu subitement inconstructible. Ce préjudice est d'autant plus insupportable que l'argument de « perméabilité au vivant des tissus urbain » qui est avancé dans les textes constitue, à la lumière de mon expérience, une absurdité totale. J'habite à Palaiseau (91) en lisière de forêt. Je suis un défenseur de la nature et j'ai adapté mes comportements aux préconisations écologiques. Je me félicite que dans la forêt située en arrière de mon terrain se trouve une faune variée (petits rongeurs, écureuils, chauves-souris, hérissons, fouines, renards, chevreuils, une fois au moins des sangliers...) et une flore typique (chênes, châtaigniers, robiniers, tilleuls, ronces, champignons...). Voir une renarde et ses deux renardeaux juste derrière la maison nous a ravis, mes enfants et moi et nous nous sommes longtemps régalez de confitures de mures cueillies années après années sur les ronces des clairières. Donc, j'aime la forêt. Le problème c'est la perméabilité. Perméabilité de la flore, pour commencer. Chaque année, des chênes, des érables et des robiniers germent en quantité dans mon jardin et mes parterres. Je les éradique sans pitié car je sais bien qu'il n'est pas souhaitable pour la bonne santé de ma famille que mon logement EN LISIERE de forêt se retrouve DANS la forêt se voyant privé de soleil et exposé à une humidité quasi permanente. Comme personne, je ne laisse pas non plus mon jardin se faire envahir par les ronces. Dans les faits, les habitants dans la même situation que moi ne laissent pas se diffuser la flore de la forêt chez eux. Inversement, le promeneur longeant les jardins coté forêt constate rapidement que les laurier-cerise, qui sont une espèce invasive apportée par les jardiniers, ont proliféré

et menacent la flore autochtone en privant les sols de lumière toute l'année. La flore des jardins n'a pas sa place en forêt. Perméabilité de la faune surtout. Voici les faits en désordre : Les fouines ont décimé le poulailler des propriétaires précédents. Une d'entre elles s'est introduite sous les tuiles et a ravagé l'isolation thermique de mon toit. Des renards, dont on sait qu'ils peuvent être vecteurs de maladies graves, ont commencé à creuser leur terrier à proximité de la balançoire de mes enfants. Ces renards ont aussi renversé le composteur. Des chevreuils ont couché des clôtures. Des sangliers ont retourné un parterre pour déguster des bulbes de tulipe. (Oui à Palaiseau) Inversement, les chats domestiques se chargent des écureuils trop lents, les voitures aplatissent les hérissons distraits et la mort-aux-rats de certains voisins vient à bout des rongeurs réussissant à pénétrer dans leurs sous-sols. Dans d'autres pays, les ours ou les ratons-laveurs pillent sans vergogne le contenu des poubelles et terrorisent les habitants. Nous n'en sommes pas là mais les exemples vécus que j'ai donnés illustrent le fait que la proximité de l'homme transforme les farouches animaux de la forêt en parasites méprisés. Ou bien les tue tout simplement. J'ai tendance à penser que ceux qui préconisent la perméabilité n'habitent pas en lisière de forêt. Et il y a fort à parier qu'ils ne tolèrent pas chez eux les espèces qui n'y ont pas leur place. Il faut voir la vérité en face : La perméabilité entre la ville et la forêt est néfaste à la nature et à l'Homme. Ce fait s'imposera à coup sûr dans les prochaines années. Hormis des accès piétonniers, une séparation aussi imperméable que possible entre ces deux milieux sera alors la nouvelle norme pour le bénéfice de tous. On le voit, l'interdiction quasi-totale de construire en lisière de forêt dans des Sites Urbains Constitués découlant de cet impératif de perméabilité est injustifiable. Ma première préconisation est l'expérimentation d'un système de clôture non-perméable sur une portion du territoire. Je comprends bien que ce n'est pas encore dans l'air du temps. Ma seconde préconisation est de conserver les règles d'urbanisme antérieures concernant la protection des lisières de forêt. A savoir : En Site Urbain Constitué ET en arrière du front d'urbanisation, autoriser les constructions comme partout ailleurs dans la zone. Car bien sûr, il n'est pas question que la ville avance vers la forêt. Mais aussi, il est absurde de priver des familles, pour de mauvaises raisons, de s'installer sur des terrains parfaitement viabilisés parmi les maisons existantes. Pas de pièces jointes à cette contribution

Reponse : Les lisières boisées étaient déjà identifiées dans la version en vigueur du PLU datant de 2013. De plus, celles-ci ont été identifiées par les services de l'Etat notamment au sein du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Par conséquent, il n'est pas possible de venir modifier leur périmètre sous peine d'entrer en incompatibilité avec ce document supra-communal que le PLU doit respecter.

Le CE est en accord avec la position de la commune.

Suite du 56 : - Restrictions des constructions dans une bande de 50m à partir de la lisière de la forêt (III-1 Protection des lisères de bois et forêts): les dispositions sur les restrictions des extensions (interdiction en direction de la forêt et limitation à 25m² ailleurs indépendamment de l'emprise au sol) sont très pénalisantes, discriminatoires même punitives et injustes pour les maisons déjà existantes. Cela va impacter un grand nombre de foyers qui ne pourront même plus construire de véranda ou même de pergola chez eux. C'est d'autant plus injuste que parfois un voisin sera juste au-delà de la bande de 50m et pourra le lui faire. Quelle est la logique de cette nouvelle règle ? En quoi une extension d'une maison existante, dans la limite du pourcentage d'emprise, crée-t-elle un risque pour la forêt ? Et est-elle seulement légale, dans la mesure où elle est discriminatoire par rapport à d'autres constructions d'une même zone ? De plus elle va entraîner une baisse de valeur des propriétés se trouvant dans cette bande, ce qui n'était clairement pas un objectif du nouveau PLU. Je vous demande donc de revenir sur cette disposition. –

Réponses du 56 : La protection de la lisière des massifs de plus de 100 ha est une disposition qui est fixée par le SDRIF à la fois pour préserver les massifs mais également les lisières des bois qui sont des espaces naturels bénéficiant d'une richesse écologique importante. Le PLU se doit d'être compatible avec ce document de rang supérieur et doit donc traduire cette disposition dans son dispositif réglementaire. Toutefois, si le règlement interdit bien en effet les nouvelles constructions au sein de cette lisière de 50 mètres, il autorise les extensions des constructions existantes, annexes ou encore piscines.

Le CE est en accord avec la réponse de la commune et note que les extensions des constructions existantes seront bien accordées dans la limite des 50 mètres

52 : Registre électronique. 07 janvier Legrenzi Angelo Madame, Monsieur, Nous sommes propriétaires de la parcelle AI391 entourée de bleu située 43 avenue de la forêt. Cette parcelle était destinée à être construite sur sa partie nord au plus loin de la forêt. Les nouvelles dispositions du PLU ont rendu inconstructible la zone de 50 mètres comprise entre la forêt et le trait pointillé vert. En conséquence, alors que ce terrain est cerné de constructions – dont une résidence de plusieurs dizaines de logements en cours d'achèvement (en gris foncé) – et n'a pas de bord commun avec la forêt nous ne pouvons plus rien y bâtir. Lors de l'élaboration d'un PLU précédent, sur 6 parcelles cadastrales, il a été décidé par les personnes habilitées de placer la limite de la zone N à 50 m au-delà du chemin rural des prés-Bataille (en rouge plein), alors que partout ailleurs ce chemin constituait la délimitation naturelle entre la forêt et la ville. Et alors que des constructions existantes se sont retrouvées ainsi en zone N. On voit sur la carte le caractère arbitraire du tracé qui intègre en Zone N un curieux quadrilatère (entouré de violet) alors que plus à l'ouest, il laisse hors de la forêt de grandes parcelles non construites. Le quadrilatère est donc devenu inconstructible. Certaines des parcelles concernées appartenaient à des membres

De notre famille et cela a constitué un préjudice pour eux (les parcelles numérotées actuellement AI417 et AI420 appartenaient à Mario Legrenzi et Zaccaria Legrenzi).

Maintenant, malgré un site urbain constitué plutôt dense, le nouveau PLU rend inconstructibles 50 mètres supplémentaires à cet endroit. Nous savons le seul terrain non construit de cette zone et nous ne pouvons plus rien en faire. Toutes les autres parcelles
Enquête publique no E23000051/78 Revision du PLU de la commune des Clayes sous-bois (Yvelines)
Christian Willecocq commissaire enquêteur

sont déjà bâties et sont peu impactées par les nouvelles règles. Nous sommes atterrés par ce que nous vivons comme un acharnement de l'administration, ou tout au moins du sort, contre nous. Ce que nous demandons aujourd'hui c'est uniquement une mesure d'équité. C'est de ne pas aggraver une situation déséquilibrée héritée du passé. C'est de ne pas rendre inconstructible ici une bande de 100 mètres alors que partout ailleurs, elle est de 50 mètres. Nous proposons que le quadrilatère concerné sorte de la Zone N. Avec les nouvelles règles, il restera inconstructible. Il est relativement boisé avec des constructions en ruine. Il remplira parfaitement son rôle de transition avec la ville.

Accessoirement, le plan de zonage général retrouvera sa cohérence (lignes rouges). Nous savons que nous avons face à nous une administration lourde qui ne change pas facilement d'avis mais nous espérons tout de même que notre appel soit entendu. L'ajustement que nous demandons est juste, cohérent et il fait peu de différence du point de vue écologique. CF annexe 5 du PV des observations

Réponse : : [Se référer à la réponse apportée à la contribution n°36 ci-dessous et a la réponse apportée à la contribution no 56 ci-dessus.](#)

Remarque du commissaire enquêteur : accord du commissaire enquêteur sur la position de la mairie et sur le fait de ne pas remettre en cause la règle des 50 mètres d'inconstructibilité sauf en autorisant les annexes des constructions existantes comme déjà prévu dans le règlement

17 DEMANDES PARTICULIERES NON LIEES A LA ZONE N : 2 observations émanant des particuliers

37 : déjà mentionnée page 42

Ce n'est tout d'abord pas l'objet d'un PLU que de fixer des valeurs de terrains et ce n'est pas le document qui permettra d'estimer un bien. Néanmoins, à titre d'information, le juge judiciaire fait une estimation de la valeur vénale du bien au regard de sa situation actuelle et de sa valeur future.

La valeur vénale du bien est appréciée par comparaison des données du marché sur des biens identiques. Le juge peut procéder à une visite des lieux et estimer la valeur en fonction de la constructibilité du terrain

Le CE note la réponse de la commune

39 : registre papier Permanence du 04 décembre 2023 Mr Petit grand et madame Le Van Tlong 2 avenue du val d'accey. "Nous souhaiterions supprimer l'emplacement réservé sur notre parcelle AL 262 rue de la pépinière. Lors de notre achat de la maison en septembre dernier, nous avons contacté la mairie pour éclaircir l'alignement rue de la pépinière qui est le long de notre parcelle. Madame Lanson nous a prévenu que cet alignement passerait en "espace réservé " lors de la révision du PLU. Par la même occasion, et pour que nous puissions avancer sur notre achat, madame Lanson a validé avec Mr le maire qu'il n'avait pas

le souhait de récupérer la partie de la parcelle, et donc que nous pouvons demander la rectification au moment de l'enquête publique (cf. échanges par courriel avec Mme Lanson et notre notaire le 08 septembre 2023) ». Une modification du PLU arrêté supprimant cet emplacement est prévu"

Reponse : Les emplacements réservés chemin de la pépinière seront supprimés.

Le CE note l'accord de la mairie pour supprimer l'espace réservé 2 avenue du val d'accey

PLUS demande 54 demande particulière rappelée ci-dessus dans le point sur le règlement au point 4

18 DEMANDES PARTICULIERES GENEREES PAR LA ZONE N ET A ;DEMANDES DE DECLASSEMENT DE ZONE ET PROBLEMATIQUE DE LA BANDE DE NON CONSTRUCTIBILITE DE 50 METRES en BORDURE DE FORET : **7 OBSERVATIONS émanant des particuliers. TOUTES EMANANT DU REGISTRE ELECTRONIQUE SAUF LA 36**

36 : Registre papier permanence du 04 décembre 2023 : Mr Lopez nicolas.26 av de la Tour aux Clayes." Est-il possible de régulariser la situation d'habitation et de déclasser la zone N pour juste pouvoir régulariser l'habitation et les dépôts, afin de pouvoir exploiter correctement les choses ?"

Reponse : Il convient tout d'abord de rappeler que l'actuelle délimitation de la zone naturelle N ainsi que des lisières boisées étaient déjà identifiées dans la version en vigueur du PLU datant de 2013.

De plus, il convient également de rappeler que le PLU se doit d'être compatible avec les documents de rang supérieur que sont le SDRIF et le SRCE. Or, le SDRIF identifie les massifs boisés de plus de 100 ha qui doivent être protégés au sein du PLU et donc classés en zone naturelle N, inconstructible. Quant au SRCE, il identifie les lisières à préserver, ce qui se traduit au PLU par une bande inconstructible de 50 mètres. Toutefois, si le règlement interdit bien en effet les nouvelles constructions au sein de cette lisière de 50 mètres, il autorise les extensions des constructions existantes, les annexes ou encore les piscines.

Ce repérage qui a été fait dans les documents supra communaux a pour objectif de préserver ces espaces naturels riches, et tout particulièrement ces zones de lisières qui ont des fonctions écologiques spécifiques en permettant à certaines espèces l'accès aux ressources complémentaires des deux types de milieux (à la fois urbain et naturel).

En tout état de cause, il n'est pas possible de venir modifier le périmètre des zones naturelles et des lisières sous peine d'entrer en incompatibilité avec les documents supra-communaux que le PLU doit respecter.

42 : Cher Monsieur, En 2016, j'ai acheté le bâtiment situé 24 avenue de la Tour, indiqué en bleu en fond de parcelle sur le plan ci-joint. Ma propriété se situe sur un ensemble classé zone naturelle. Je m'interroge sur l'intérêt pour l'environnement de ce classement en l'état au vu des constructions existantes. Cette zone dite naturelle est construite et enclavée entre 2 zones urbaines pavillonnaires. Elle n'a jamais été boisée mais faisait partie d'un ensemble de terrains agricoles. En quoi la forêt, qui s'étend bien au-delà, serait menacée par les constructions existantes sur la zone dite naturelle, sachant que certaines datent de plus de soixante ans ? La plupart de ces constructions apparaissent sur le plan de zonage dans cette zone naturelle. Quelles sont les raisons qui ont motivé ce déclassement en espace boisé, classé en plus de la forêt existante, de plus de 100 ha ? Il y a une erreur manifeste d'appréciation dans le classement en zone N de ces parcelles. Ne peuvent être classés en zone N des terrains déjà construits, raccordés aux réseaux et desservis par voiries routières. Je souhaite obtenir le déclassement de la zone N. Sur la commune, tous les terrains agricoles ont été déclassés au fil du temps afin de pouvoir y construire des maisons familiales, voire des immeubles collectifs. Nos terrains ont même fait l'objet d'un classement pire que celui qui était à l'origine. Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et vous prie de recevoir, Cher Monsieur, mes salutations respectueuses. Monsieur William JOURDAIN pièce jointe annexe1

réponse : [Se référer à la réponse apportée à la contribution n°36 ci-dessus.](#)

Contribution nos 42, 43,44,45, 47,48 et 49 : voir PV de synthèse joint au rapport et ses annexes qui sont les mêmes pour les 7 contributions. **Pour l'essentiel, demandes de déclassement de la zone N à la zone U. Dossiers anciens bien connus de la commune,** déjà abordés lors des précédentes révisions de PLU, et ayant fait pour l'un d'entre eux, l'objet d'un jugement Contributions William Jourdain, Magali GABREAU, Mr Mme lardilleux, Mr et Mme Sille, Yannick Levasseur, Claude Jourdain

Reponse : [Comme indiqué à l'occasion d'un mail de février 2023 qui a été annexé à cette contribution, SQY et la commune ont déjà eu l'occasion d'indiquer leur souhait de conserver ce terrain en zone N. Plusieurs raisons ont été invoquées, et succinctement rappelées ci-après, à commencer par la proximité de la forêt du Bois-d'Arcy et de la fonction de lisière occupée par ce terrain. De plus, le SDRIF fixe aujourd'hui un principe général de préservation des massifs boisés et de ses lisières. Classer en zone U ce terrain viendrait acter le fait d'empêcher la bonne expansion du massif boisé sur les terrains situés en lisière. Par ailleurs, il est de jurisprudence constante qu'un EBC puisse être figuré sur le plan de zonage, y compris en l'absence de boisement, dans le but de démontrer une volonté de laisser le massif boisé s'étendre. Rendre ce terrain constructible viendrait par ailleurs contrevenir aux principes du ZAN, affirmés à l'occasion de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.](#)

Depuis lors, la position de SQY et de la commune n'a pas évolué et il n'est toujours pas souhaité réduire la superficie de la zone N.

Le commissaire enquêteur note la réponse de l'agglomération et de la commune et marque un accord sur celle-ci. Réduire la superficie de la zone N viendrait contrevenir aux principes de la loi ZAN.

52 : Registre électronique. 07 janvier Legrenzi Angelo Madame, Monsieur, Nous sommes propriétaires de la parcelle AI391 entourée de bleu située 43 avenue de la forêt. Cette parcelle était destinée à être construite sur sa partie nord au plus loin de la forêt. Les nouvelles dispositions du PLU ont rendu inconstructible la zone de 50 mètres comprise entre la forêt et le trait pointillé vert. En conséquence, alors que ce terrain est cerné de constructions – dont une résidence de plusieurs dizaines de logements en cours d'achèvement (en gris foncé) – et n'a pas de bord commun avec la forêt nous ne pouvons plus rien y bâtir. Lors de l'élaboration d'un PLU précédent, sur 6 parcelles cadastrales, il a été décidé par les personnes habilitées de placer la limite de la zone N à 50 m au-delà du chemin rural des prés-Bataille (en rouge plein), alors que partout ailleurs ce chemin constituait la délimitation naturelle entre la forêt et la ville. Et alors que des constructions existantes se sont retrouvées ainsi en zone N. On voit sur la carte le caractère arbitraire du tracé qui intègre en Zone N un curieux quadrilatère (entouré de violet) alors que plus à l'ouest, il laisse hors de la forêt de grandes parcelles non construites. Le quadrilatère est donc devenu inconstructible. Certaines des parcelles concernées appartenaient à des membres

De notre famille et cela a constitué un préjudice pour eux (les parcelles numérotées actuellement AI417 et AI420 appartenaient à Mario Legrenzi et Zaccaria Legrenzi). Maintenant, malgré un site urbain constitué plutôt dense, le nouveau PLU rend inconstructibles 50 mètres supplémentaires à cet endroit. Nous savons le seul terrain non construit de cette zone et nous ne pouvons plus rien en faire. Toutes les autres parcelles sont déjà bâties et sont peu impactées par les nouvelles règles. Nous sommes atterrés par ce que nous vivons comme un acharnement de l'administration, ou tout au moins du sort, contre nous. Ce que nous demandons aujourd'hui c'est uniquement une mesure d'équité. C'est de ne pas aggraver une situation déséquilibrée héritée du passé. C'est de ne pas rendre inconstructible ici une bande de 100 mètres alors que partout ailleurs, elle est de 50 mètres. Nous proposons que le quadrilatère concerné sorte de la Zone N. Avec les nouvelles règles, il restera inconstructible. Il est relativement boisé avec des constructions en ruine. Il remplira parfaitement son rôle de transition avec la ville.

Accessoirement, le plan de zonage général retrouvera sa cohérence (lignes rouges). Nous savons que nous avons face à nous une administration lourde qui ne change pas facilement d'avis mais nous espérons tout de même que notre appel soit entendu. L'ajustement que nous demandons est juste, cohérent et il fait peu de différence du point de vue écologique. CF annexe 5 du PV des observations

Réponse : : [Se référer à la réponse apportée à la contribution n°36 ci-dessus.](#)

19 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

57 complétudes du règlement

Le commissaire enquêteur constate des imprécisions dans le règlement écrit du PLU qui peuvent générer des questionnements :

- par rapport aux autres indices, pourquoi n'y a-t-il pas de règle de distance précise de retrait des constructions par rapport à la voie en indice 3 p 78 ?
- par rapport aux autres indices pourquoi n'y a-t-il pas de règle de distance de retrait pour les constructions nouvelles par rapport à la voie en indice 4 p 79 ?
- pourquoi n'y a-t-il pas de règles de distance de retrait pour les constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives en indice 4 page 79 du règlement ?

Réponses : [Les différents points ciblés révèlent en effet des imprécisions et erreurs d'écriture qui sont restées au sein du règlement arrêté. Ainsi il est bien prévu d'ajouter aux indices 3 et 4 une règle de distance précise de retrait des constructions par rapport à la voie ainsi qu'une règle de distance de retrait pour les constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives en indice 4.](#)

[Le CE note l'accord de la commune pour compléter le règlement sur ces points précis](#)

58 : Séparatif des eaux usées et schéma directeur de l'agglomération. Face aux projets de densification, les capacités de la STEP à faire face sont-elles certaines ? N'y a-t-il pas nécessité de mettre en séparatif les réseaux des Clayes sous-bois et de Villepreux et/ou de créer une troisième file ou un renforcement de la filière boue comme repris dans les écrits MRAE ?

Réponse ? [SQY est totalement conscient des enjeux sur les réseaux d'assainissement et les stations d'épuration liés à l'urbanisation de la commune des Clayes-sous-Bois.](#)

[Pour cela des études sont en cours \(mise en séparatif, déconnexion des eaux pluviales des parcelles existantes, capacité des stations\) et seront intégrées dans le Schéma Directeur d'Assainissement \(SDA\) de SQY qui est en phase d'établissement. La phase 1 concernant l'état des lieux est terminée.](#)

[Ce SDA concerne également les stations d'épuration et la mise en place soit d'une troisième file soit d'un renforcement de la filière ou une autre alternative seront étudiés.](#)

De plus dans le cadre de l'aménagement des nouvelles parcelles, chaque projet doit respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre notamment la rétention des eaux pluviales à la source par une gestion de celles-ci à la parcelle sans rejet au réseau soit unitaire ou séparatif. Dans l'optique où l'impossibilité d'infiltrer est démontrée, un raccordement au réseau est autorisé mais régulé et limité à 1L/s/Ha en sus de la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales permettant d'absorber une pluie centennale de 70mm en 12h. Ces prescriptions sont édictées dans le règlement assainissement collectif de SQY exécutoire depuis le 1er juillet 2023 et visent ainsi à pouvoir répondre au mieux à ces enjeux.

Le Ce note la réponse de l'agglomération/commune sur ce sujet.

59 : Projet de requalification RD11 : afin d'aller au bout de la logique de réduction du Traffic et des nuisances sonores (relevée pour celle-ci dans la réponse MRAE) ne serait-il pas opportun de réduire la vitesse en centre-ville a 30 k/heure ? et de changer la formulation « boulevard urbain » qui peut faire peur aux cletiens ?

Réponse ? : L'objectif de la requalification de la RD11 est bien de réduire la vitesse des voitures avec la mise en place d'une 2 X une voie au lieu de 2X2 voies. La notion de boulevard urbain doit être comprise comme une requalification destinée à apporter davantage d'urbanité à cet axe trop routier.

Toutefois, la RD11 étant un axe structurant, il ne peut être envisagé un passage à 30 km/h. En revanche tous les secteurs du centre-ville, pour lesquels une intermodalité est souhaitée, ont déjà été règlementé en zone 30.

Le CE note la réponse de la commune sur ce sujet.

60 pourrait-il être rajouté dans le dossier du PLU un récapitulatif sur le réseau de pistes cyclables global, a jour et a la cible ?

Réponse ? Un plan récapitulatif du réseau des pistes cyclables sera ajouté au sein du rapport de présentation du PLU. Il reprendra les itinéraires actuels ainsi que le Schéma Directeur Cyclable (SDC), figurant déjà, lorsqu'il est présent, à l'échelle de chaque OAP sectorielle.

Le CE note la réponse de la commune sur ce sujet qui est d'accord pour rajouter le réseau des pistes cyclables (actuel et futur) dans le rapport de présentation

6 Synthèse des observations

6.1 Typologie et classement des questions par nombre de contributeurs

Au total, plus de 64 observations/questions ont été répertoriées lors de cette enquête publique, plus 3 du commissaire enquêteur soit 67 au total.

On peut noter l'importance des observations des PPA. Huit d'entre eux ont répondu avec des avis favorables assortis de 36 observations dont des réserves de la Direction départementale du territoire/services de l'ETAT. Plus des remarques de la région Ile de France qui a répondu hors délai mais qui ont été reprises dans l'analyse des observations.

Les autres PPA n'ayant pas répondu dans les délais, leur avis est réputé favorable

D'autre part la MRAE a rendu son avis assorti de 9 recommandations.

Toutes les observations hors MRAE ont été présentées à la commune et à l'agglomération lors de la remise du PV de synthèse le 22 janvier 2024, et ceux-ci ont apporté leurs réponses. Etant rappelé que le mémoire en réponse à la MRAE avait été incorporé au dossier soumis à l'enquête publique avec les réponses appropriées

6.2 Classement des observations par thèmes

Les 67 observations ont été classées en 19 thèmes (hors MRAE) et se décomposent donc en 9 contributeurs PPA, 8 contributions inscrites sur le registre papier, 9 sur le registre électronique et 4 émanant du commissaire enquêteur

Ces contributions portent sur 19 thèmes mais peuvent être reprises plusieurs fois par contributeur

Au total, l'enquête publique a donc généré 103 interrogations réparties en 19 thèmes :

1 Observations relatives à la trajectoire logement et à la mixité sociale : 6 toutes émanant des PPA

2) 7 observations sur l'OAP puits a loup : toutes émanant des PPA

3) cinq observations sur la trame verte et bleue : dont une émanant d'un PPA

4) 19 Observations sur le Règlement : 8 émanant des PPA (en dehors de celles concernant la limite de constructibilité des 50 mètres qui sera traitée avec les observations relatives à la zone N et les demandes particulières) et onze du public

5) 2 observations sur le futur SDRIF E 2024 : toutes émanant des PPA

6) OAP centre bourg séquence 1 : 7 observations dont 4 émanant des PPA

7) OAP Broderie/pointe à l'Ange : 3 observations dont 2 émanant des PPA

8) OAP quartier de l'Avre : 1 observation émanant d'un PPA

9) OAP GROS CAILLOUX : 2 observations émanant d'un PPA et une du public

10) OAP centre bourg séquence 3 : 2 Observations émanant des PPA

11) Stationnements et pistes cyclables : 7 observations émanant des PPA

12) RD 11 ET RD 30 : 4 observations émanant des PPA

13) Assainissement : 2 observations dont une émanant d'un PPA

- 14) Zonage :4 observations émanant des PPA
- 15) Bâtiments bâtis remarquables :6 observations émanant des PPA
- 16) Zones N ET A : 14 observations de nature générale, dont quatre émanant des PPA :
- 17) Demandes particulières non liées à la zone N : 2 observations émanant des particuliers
- 18) Demandes particulières générées par la zone N et A, dont demandes déclassement de zone (7) ET problématique de la bande de non constructibilité de 50 mètres en bordure de forêt(4) : 12 observations au total émanant des particuliers. Toutes émanant du registre électronique sauf la 36
- 19) observations du commissaire enquêteur : 4

6.3 Synthèse des observations relevées pendant l'enquête publique hors MRAE

En synthèse il ressort après analyse des observations et des réponses apportées par SQY et la commune les points suivants :

6.3.1 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 une centaine de 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 se situer entre 18000 et 19000 à horizon 2030 avec un point mort à 62logements /ha pour 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 par 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

6.3.2 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 ne semble pas être 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 enfin à insérer dans cette OAP un échancier

6.3.3 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

6.3.4 En ce qui concerne le règlement :

Elément 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
- 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 Tout en rappelant que les constructions annexes sur maisons existantes seront néanmoins permises. 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

6.3.5 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.

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

6.3.6 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 rappelle qu'il est d'accord avec la position de la commune mais y reviendra dans ses conclusions motivées.

6.3.7 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...Ceci ayant été réaffirmé lors de l'élaboration du PLU en 2013

Pour certaines propriétés, il s'agit de constructions faites sur des terrains qui étaient avant agricoles, et qui sont devenus N puis 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.

6.4 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 (et qui ont été découpées en 18 sous recommandations)

Nous ne reprendrons donc à ce niveau que la position du commissaire enquêteur (en vert), par suite du mémoire en réponse de SQY, après un rapide rappel de la position de la commune.

Les positions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

1) le projet de déplacement de la gare routière au sein de la séquence 1 de l'OAP centre bourg a effectivement besoin d'être mieux identifié et expliqué. Nous avons d'ailleurs eu des questions orales des clétiens à ce sujet.

Le commissaire enquêteur est aussi en phase avec la complétude demandée par la MRAE sur 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 donc complété en ce sens (accord de la commune)

La MRAE demande aussi que le règlement de la zone N soit ajusté afin d'y interdire l'exploitation agricole. Réponse positive de SQY... Nous y sommes favorables

2) et 3) : concernant la demande de renforcer la qualité de l'évaluation environnementale, et de justifier davantage la programmation des OAP et l'articulation avec les documents de planification : nous n'avons pas de remarque additionnelle sur la réponse de la maîtrise d'ouvrage :

- il demeure difficile d'estimer de manière quantitative les effets de la mise en œuvre du PLU sur ces thématiques,

- La séquence ERC a été appliquée tout au long de l'élaboration du PLU, la première trajectoire ZAN est de diviser par 2 les consommations foncières sur la période 2021-2030. La révision du PLU des Clayes s'inscrit donc dans cette première trajectoire.

- 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 élevé sur des secteurs stratégiques (OAP Maurice Jouet, Ancien hôtel et Pôle gare)

- Le rapport de présentation sera complété dans ce sens pour mieux démontrer la compatibilité entre le PLU révisé et le PCAET.

4) L'Autorité environnementale recommande par ailleurs de reconsidérer les perspectives d'augmentation de la population et de production de logements correspondants, au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées :

Cette recommandation a été reprise par la DDT, et le département. Et donc aussi par la MRAE

La réponse de SQY est positive : *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.*

Pas de remarques du commissaire enquêteur sur ce sujet (cf. ci-après)

5) LA MRAE demande que soit davantage justifié l'urbanisation du secteur de la broderie, (15 à 20 logements) ainsi que le projet de l'OAP Puits à loup (implantation du pôle high tech de l'agglomération)

SQY répond : il apparaît nécessaire, pour répondre au souhait de permettre un parcours résidentiel complet à l'échelle de la commune, de diversifier l'offre de logements proposés ainsi que leurs types et gabarits.

Le commissaire enquêteur est en phase avec cet objectif. Ceci permet de compléter l'effort de nouveaux logements sur les secteurs du centre /pôle gare et de l'avenue Maurice Jouet.

Sur puits au loup, SQY répond : 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. Enfin, l'inventaire des zones d'activité économique étant en cours de réalisation, celui-ci n'a pas encore été arrêté et ne peut donc pas être annexé au dossier.

Le commissaire enquêteur est en phase avec cette position

6) en ce qui concerne « la trajectoire nécessaire pour atteindre l'objectif d'absence d'artificialisation à termes, 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 la réponse de la maîtrise d'ouvrage

7) sur les espaces verts de pleine terre : SQY répond que les OAP prévoient d'aménager de nouveaux espaces verts au sein des opérations d'aménagement

8) et 9) points sur la biodiversité :

- L'Autorité environnementale recommande de réaliser des inventaires naturalistes proportionnés aux enjeux écologiques pressentis sur les sites en projet, y compris sur le bâti ancien destiné à être démoli ou réhabilité.

SQY : des études d'impact ont été réalisées qui devront être complétées par les porteurs de projet : *le CE note cette réponse de la maîtrise d'ouvrage*

- concernant la faisabilité de piscines au-delà du front urbain déjà constitué, le règlement sera complété afin que celles-ci n'occasionnent pas d'abattage d'arbres pour maintenir le caractère boisé de la lisière dès lors qu'il est existant.

-Concernant l'OAP Puits-à-Loups, celle-ci sera retravaillée pour y intégrer des orientations qui favorisent l'aménagement de lisières favorables à la biodiversité, par exemple en y inscrivant une lisière paysagère composée de différentes strates (herbacée, arbustive et arborée).

- pour l'OAP Broderie, les orientations sur le traitement de la frange avec l'espace boisé seront complétées, de façon à intégrer les recommandations faites en insistant bien sur la nécessité de réaliser des clôtures végétalisées qui ne fassent pas obstacle au passage de la petite faune. Les clôtures en murs pleins y seront proscrites.

Le commissaire enquêteur approuve ces modifications

10) gestion de l'eau :

À la suite des remarques de la MRAE, SQY rappelle que « le PLU s'est attaché à être compatible avec les documents supra-communaux en vigueur en la matière, notamment le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre. Cette compatibilité est explicitée dans la troisième partie de l'évaluation environnementale du PLU.

Sur les éléments relatifs à l'assainissement, le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de SQY relève bien la nécessité de la mise en séparatif des réseaux pour permettre le développement de projets d'urbanisme. *Cet objectif est bien repris dans le PLU révisé puisqu'il est demandé que, pour les nouvelles constructions, les réseaux d'eaux usées et pluviales soient bien de type séparatif*

Le commissaire enquêteur note la réponse de la MOA sur ce sujet, qui rejoint sa propre contribution no 58

11) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le trafic routier susceptible d'être généré par les nouveaux usages programmés dans le cadre du projet de PLU révisé, ainsi que les incidences associées en termes d'exposition supplémentaire des populations aux pollutions associées :

SQY répond *il demeure difficile d'estimer de manière quantitative les effets de la mise en œuvre du PLU sur ces thématiques*. Pour autant, le PLU révisé a été rédigé en poursuivant un objectif de développement d'alternatives à l'utilisation de la voiture...

Le commissaire enquêteur est en phase avec les réponses de SQY. Même si nous considérons que le projet aurait pu faire davantage en matière de valorisation des circulations douces (voir par ailleurs contribution no 60 du CE). Le commissaire enquêteur note avec satisfaction le projet de requalification de la RD 11 (et recommande de ne pas l'appeler « boulevard urbain »)

12) en ce qui concerne les stationnements :

SQY répond que « plusieurs volontés sont exprimées pour inciter à l'utilisation du vélo et des transports en commun » et rappelle *que le règlement du PLU est conforme au PDUIF*

Dans l'avis qu'il a formulé, Île-de-France Mobilités ne note pas la nécessité de modifier le projet de règlement

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 est favorable à ce qui précède

Enquête publique no E23000051/78 Revision du PLU de la commune des Clayes sous-bois (Yvelines)
Christian Willecocq commissaire enquêteur

13) nuisances sonores et 14) émissions de gaz à effet de serre : le commissaire enquêteur note les réponses de SQY aux remarques de la MRAE.

Points suivants 15 à 18 : se référer au mémoire en réponse aux recommandations de la MRAE présent dans le dossier d'enquête

Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY qui lui semblent adéquates. Pas de remarques supplémentaires de sa part sur ce sujet

7 Appréciation générale

-Les conditions pratiques de déroulement de l'enquête publique à la mairie des Clayes sous-bois ont été très satisfaisantes. Le registre papier était aussi accessible à l'hôtel d'agglomération de SQY, entité organisatrice de l'enquête pendant toute la durée de celle-ci et n'a fait l'objet d'aucune observation

-La période de préparation du projet de PLU et de concertation a été opérante, s'étalant sur 3 ans (à noter 4 réunions publiques à la mairie des Clayes et un forum/exposition organisé à la mairie et à l'hôtel d'agglomération)

-L'information sur l'enquête publique a été placardée réglementairement aux endroits habituels de la commune (en sus des informations légales dans les journaux). L'information a aussi été reprise dans les journaux communaux, celui de l'agglomération, et sur les panneaux lumineux de la ville et réseaux sociaux.

-Le dossier était complet et accessible en papier ainsi que d'une manière digitale sur les deux lieux géographiques déjà mentionnés

-les différents supports suivants ont été utilisés pour cette enquête : Registre papier, adresse internet dédiée et registre électronique (des centaines de téléchargements et des dizaines de visites de site)

- Les informations complémentaires qui ont été demandées par le commissaire enquêteur à la mairie et à l'Agglomération pendant et avant l'enquête ont été obtenues.

- le mémoire en réponse de la mairie/agglomération aux observations du public, des PPA, ainsi qu'à celles du commissaire enquêteur, est complet avec des réponses personnalisées. Nous reviendrons sur cette synthèse dans nos conclusions motivées.

-A noter par ailleurs que la réponse en mémoire aux recommandations de la MRAE était jointe au dossier soumis à l'enquête et donc accessible au public

- Dix PPA ont répondu avec avis favorable aux courriers envoyés avec des recommandations et des réserves de la part de la DDT. Les autres n'ayant pas répondu dans les 3 mois, leur avis est considéré comme favorable

-L'affluence dans les permanences a été moyenne (5 à 10 citoyens par permanence) mais loin d'être marginale. Ce constat peut s'expliquer d'une part par la communication qui a été faite par la municipalité ainsi que l'agglomération, et par la période de concertation active dont les modalités ont été rappelées.

Christian WILLECOCQ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
06 février 2024

8 Annexes au rapport d'enquête publique

1 arrêté prescrivant l'enquête publique signée par le Président de saint Quentin en Yveline

2 arrêté de nomination du commissaire enquêteur

3 attestations de parution dans les journaux communaux et de l'agglomération de SQY

4 certificats d'affichage de l'enquête : commune des Clayes sous-bois et hôtel d'agglomération de SQY

5) autres publications : site internet de la commune et captures d'écran réseaux sociaux

6) PV de synthèse des observations en date du 22 janvier 2024