

# SQ

Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



*Mairie*

*Place Charles de Gaulle*

*78340 Les Clayes-Sous-Bois*

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



### EXPOSÉ DES MOTIFS

### MODIFICATION SIMPLIFIEE

### MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

COIGNIERES

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

LES CLAYES-SOUS-BOIS

MAGNY-LES-HAMEAUX

MAUREPAS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

PLAISIR

TRAPPES

VILLEPREUX

VOISINS-LE-BRETONNEUX





# Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

## Commune des Clayes-sous-Bois

### Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

#### EXPOSE DES MOTIFS

#### 1) Rappel du contexte juridique

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, en modifiant l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, a instauré une nouvelle procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'article 3 de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a modifié les dispositions applicables à cette procédure en créant un nouvel article L.123-13-3.

L'article L.123-13-3 précité dispose, en effet, qu' « en dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2 [article relatif à la procédure de modification non simplifiée], et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, **le projet de modification peut**, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, **être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) étant compétente en matière de PLU sur le territoire de la commune des Clayes-sous-Bois en vertu de ses statuts, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération a engagé, en accord avec la Commune des Clayes-sous-Bois, une procédure de modification simplifiée du PLU des Clayes-sous-Bois, approuvé par délibération du conseil municipal du 11 avril 2013 du Conseil municipal, afin de :

- Modifier la délimitation entre les zones UAb et UC en incluant la parcelle AH 174 à la zone UAb.

## 2) Modifier la délimitation entre les zones UAb et UC

Cette modification de zonage vise à permettre la reconstruction de la halle de marché.

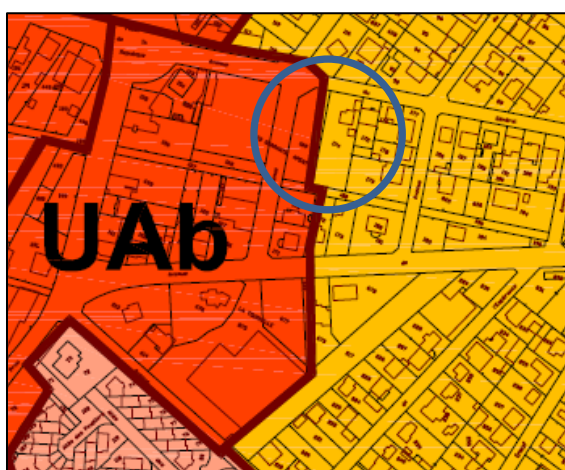
La ville des Clayes-sous-Bois a décidé d'engager un projet de reconstruction de sa halle du marché en remplacement de celle existante qui est aujourd'hui particulièrement vétuste. Afin de conserver l'activité du marché, la nouvelle halle sera construite à proximité de la halle existante qui ne sera démolie, pour faire place à une opération, qu'une fois la nouvelle halle en service.

Pour se faire, la ville a acquis la parcelle cadastrée AH n° 174 mitoyenne de la place du marché dont l'emprise, associée à celle-ci, permettra la reconstruction à surface équivalente du marché couvert actuel.

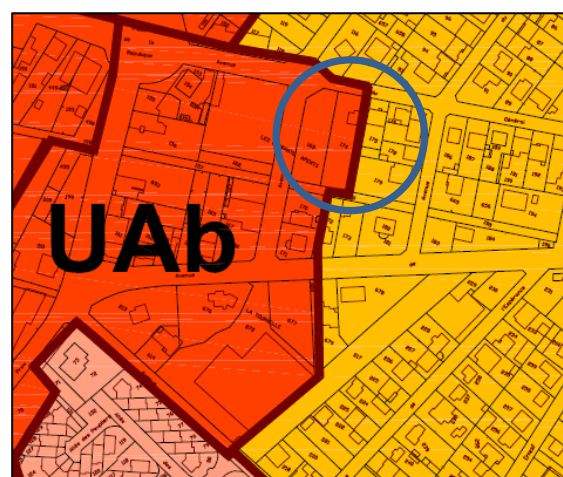
Néanmoins, ce projet qui se veut être très qualitatif, se trouve compromis par le zonage du PLU dans lequel cette parcelle est identifiée en zone UC. En effet, la zone UC, si elle permet la préservation des caractéristiques du tissu pavillonnaire, dispose de règles qui sont incompatibles avec la réalisation d'un projet de halle.

Par conséquent et pour mener à bien ce projet, il est nécessaire d'harmoniser les zonages de la parcelle avec l'ensemble du périmètre du projet et de la classer en zone UAb. La zone UAb correspond au secteur dense englobant les abords de la route de Versailles et de la place du Marché. Elle constitue une transition vers les secteurs résidentiels.

Cette évolution permettant une évolution qualitative du marché, facteur majeur de l'attractivité du centre-ville, s'inscrit parfaitement dans l'orientation PADD du PLU « POUR UNE VILLE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE » qui vise notamment à accompagner le développement du centre-ville.




Extrait du plan de Zonage PLU actuel



Extrait du plan de Zonage PLU modifié

### ZONES URBAINES

 **UAa, UAb, UAa, UAd, UAe**  
Centre ville

 **UB** Zone urbaine constituée d'un tissu bâti de moyenne densité

 **UC** Zone urbaine constituée d'un tissu bâti de moyenne densité  
**UCa, UCb, UCc**

 **UD** Zone urbaine constituée d'un tissu collectif

Légende des zones urbaines du PLU



Périmètre concerné par la modification

## 4) Les modifications apportées aux documents du PLU

Deux pièces du dossier de PLU sont ainsi modifiées :

- Le plan de Zonage (intégration de la parcelle cadastrée AH n° 174 à la Zone UAb)

## 5) Justification de la procédure

Cette modification simplifiée du PLU n'a pour objet que de Modifier le zonage d'une parcelle de 1118 m<sup>2</sup>. Au regard des superficies de la parcelle à intégrer à la zone UAb et de celle de ladite zone, il apparaît que cette intégration n'emporte pas une augmentation de plus de 20% de la constructibilité de la zone UAb.

La modification ainsi opérée est mineure et s'inscrit dans le parti d'urbanisme précédemment défini et correspond des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Cette modification simplifiée n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette modification de par son objet n'a aucun impact nouveau sur les zones Natura 2000 situées à proximité immédiate du territoire de la commune et plus généralement sur l'environnement. Elle vise à favoriser le renouvellement d'une halle de marché à proximité immédiate du marché actuel et la réalisation d'une résidence pour personnes en lieu et place d'un autre équipement collectif.