



Le Vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF-Environnemental

Saint-Ouen-sur-Seine, le 1 - DEC. 2023

MONSIEUR JEAN-MICHEL FOURGOUS
PRESIDENT
HÔTEL D'AGGLOMERATION
1 RUE EUGENE HENAFF
78192 TRAPPES

Réf : CR/POLAT/DADT/D23-CRIDF-003097

Monsieur le Président, *Che Jean-Michel*

Par courrier transmis le 16 août 2023, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois, arrêté par votre conseil communautaire le 29 juin 2023.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Le projet de PLU des Clayes-sous-Bois cherche à préserver le cadre de vie communal ; une attention particulière est accordée à la préservation du patrimoine bâti et notamment du centre ancien, de la biodiversité, aussi bien pour les grands espaces fonctionnels (massif forestier, plaine agricole, cours d'eau) qu'en matière de nature en ville.

Il concilie production de logements et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le développement des programmes de logements est privilégié dans le tissu urbain et en mutation de secteurs stratégiques (pôle gare) ou dégradés (friche, bâti vieillissant...). Les différents secteurs de projet contribuent à la requalification du secteur gare - centre-bourg, au renouvellement urbain du quartier de l'Avre, à la requalification des entrées de ville et à la redynamisation du commerce.

Le projet vise à développer les déplacements doux par des aménagements de pistes cyclables et piétonnes ainsi que par la création de stationnements vélos et trottinettes.

Toutefois, 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.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous rappelle que le 12 juillet 2023, le conseil régional d'Île-de-France a arrêté son projet de SDRIF-Environnemental, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme et à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Après son approbation définitive en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

A - t h i s -



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Jérémy DESTOUCHES, direction de l'aménagement durable du territoire
jeremy.destouches@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune des Clayes-sous-Bois (78)

Population (2020) : 17 378 habitants

Superficie : 611 ha

La commune est située à 10 km au nord-ouest du centre de Saint-Quentin-en-Yvelines et 19 km à l'ouest de Versailles. Elle appartient à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines qui regroupe 12 communes et compte environ 230 000 habitants.

Le dernier document d'urbanisme local approuvé (PLU) date du 11 avril 2013. La commune fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, de « l'agglomération centrale ».

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet de PLU est attentif à la préservation du cadre de vie communal, à travers la protection d'éléments de patrimoine remarquable (église Saint-Martin, mairie et vestige du château) et de leurs abords, du patrimoine vernaculaire (murs, sentes) ainsi que de l'aqueduc de l'Avre. L'OAP centre-bourg (séquence - secteur ancien) vient compléter la protection du patrimoine bâti, des formes urbaines villageoises et du paysage.

Le projet urbain en matière d'habitat est économe en espaces agricoles, naturels et forestiers, la commune a consommé 3,6 ha pour des projets résidentiels depuis 2013 et prévoit de consommer uniquement une parcelle de 8 000 m² (OAP Broderie). Compte-tenu d'une morphologie urbaine déjà fortement constituée, les projets de développement résidentiels sont situés principalement sur des secteurs mutables (tissu d'habitat hétérogène et sous-utilisé, friche, îlot bâti dégradé...) et un secteur de projet majeur en dent creuse (OAP Gros Caillou). Ces projets d'ensemble participent à plusieurs grandes dynamiques : la requalification et la redynamisation du secteur gare et centre-bourg (OAP centre-bourg), l'amélioration de la qualité urbaine des entrées de ville (OAP intercommunale Pointe à l'Ange et Gros Caillou), et le renouvellement urbain d'un quartier de logements sociaux (OAP quartier de l'Avre). Ainsi, le projet de PLU permet une augmentation de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine supérieure au 15% minimum attendu par le SDRIF.

Le projet d'aménagement à vocation économique (OAP de la Puits-à-Loup) prévoit une consommation foncière à horizon 2030 d'environ 4 ha et d'environ 2,2 ha au-delà. 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 ce projet, 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. 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.

2 – Environnement et développement durable

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie au sud du territoire communal : un important réservoir de biodiversité constitué par la forêt domaniale de Bois d'Arcy, un cours d'eau intermittent fonctionnel correspondant à la rigole des Clayes, et un corridor fonctionnel herbacé situé sur le secteur du Puits-à-Loup. Le projet de PLU prend bien en compte les orientations du SRCE et les décline localement dans son OAP « trame verte et bleue » (TVB). Le document assure la préservation du massif forestier de Bois d'Arcy par un classement en zone naturelle et en espace boisé classé (EBC) ainsi que ses lisières représentées dans le plan de zonage, de la plaine agricole du Colombier par un classement en zone agricole, et de la rigole des Clayes par des protections réglementaires. Le maintien de la fonctionnalité écologique du corridor de type herbacé est recherché, au moyen de la préservation d'une bande d'espace paysager à protéger, de l'OAP du Puits-à-Loup qui vise à concilier la sensibilité environnementale du site avec le projet d'aménagement (village d'entreprises), en particulier par la préservation d'une zone humide à aménager en bassin de rétention, d'un traitement qualitatif des lisières et d'objectifs en matière de perméabilité de la RN 12 (OAP TVB). Des corridors écologiques du milieu aquatique tels que les rus du Maldroit et du Petit Croult sont identifiés localement en complément de la rigole des Clayes.

La restauration de la nature et de la biodiversité en ville sont activement recherchées par la préservation d'espaces naturels relais correspondants à des espaces verts publics et de quelques cœurs d'îlots, la protection de zones humides (marres et bassins), des éléments de nature à préserver (haies, alignement d'arbres, arbres remarquables). L'identification de corridors écologiques peu fonctionnels seront en partie restaurés dans le cadre des projets d'aménagement du Gros Caillou et du quartier de l'Avre. Les infrastructures fragmentantes seront traitées pour améliorer la perméabilité en secteur urbain. Des dispositions en matière de lutte contre les îlots de chaleur (désimperméabilisation des espaces publics, incitation aux constructions avec toitures végétales, perméabilité des revêtements, gestion alternative des eaux de pluie) et de trame brune (évaluation des fonctions et/ou des services rendus par les sols pour évaluer les incidences des projets) viennent compléter les mesures de préservation en matière de restauration de la nature en ville.

3 – Développement économique

L'économie locale est fortement marquée par l'activité commerciale composée d'un pôle majeur : la zone commerciale de Plaisir-Les Clayes, d'un pôle intermédiaire correspondant au centre-ville et de 4 pôles de proximité. L'OAP centre-bourg et notamment le projet de requalification du pôle gare ainsi que le renouvellement urbain sur l'avenue Maurice Jouet doivent permettre de créer une offre nouvelle de commerces et de services en rez-de-chaussée des projets immobiliers afin de créer un parcours commercial allant de la gare, en passant par la nouvelle halle de marché jusqu'au centre ancien. Le centre-ville est conforté dans sa vocation commerciale de proximité à l'aide de linéaires de diversité commerciale. Les polarités commerciales de proximité seront redynamisées dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble (exemple des OAP quartier de l'Avre et Pointe de l'Ange) visant à développer de nouveaux logements, à améliorer la qualité des espaces publics et des espaces verts ou encore améliorer l'accès piéton et vélo.

Un vaste pôle économique au nord de la commune, le long de la RD 11, composé d'une zone commerciale et de 4 zones d'activités à dominante industrielle est conforté par le règlement afin de favoriser le développement des entreprises existantes, requalifier les locaux et les espaces extérieurs en s'inscrivant dans des objectifs environnementaux (production d'énergies renouvelables, toitures végétalisées, biodiversité...). Le secteur de projet en extension du Puits-à-Loup au sud de la commune a pour objectif d'accueillir un village d'entreprises afin de compléter l'offre du parc d'activités intercommunal SQY High Tech réparti sur plusieurs communes.

En cohérence avec le front urbain inscrit dans le SDRIF, le projet de PLU sanctuarise le dernier secteur agricole situé sur le site du Colombier au nord de la commune.

4 – Transports et déplacements

La commune bénéficie de la gare du Transilien N de Villepreux – Les Clayes et de la desserte de plusieurs lignes de bus. Le secteur gare fait l'objet d'un projet d'aménagement global qui permet de bien articuler la desserte en transport en commun avec la production de nouveaux logements, d'améliorer l'intermodalité et les rabattements vers la gare. Les projets d'aménagement sectoriels, quelques emplacements réservés et le projet de requalification de la RD 11 doivent améliorer le maillage de pistes cyclables, et l'offre de stationnement vélos et de trottinettes électriques en libre-service. Le projet de PLU gagnerait à présenter une carte des projets de liaisons cyclables et piétonnes afin de résoudre les discontinuités, améliorer le rabattement vers la gare, et d'identifier la ou les liaisons avec le projet structurant de ligne B3 du réseau vélo Ile-de-France.

5 – Logement

Le document fixe comme objectif d'atteindre entre 19 500 et 20 000 habitants d'ici 2030, soit un peu plus de 2 000 à 2 500 habitants supplémentaires qu'en 2019. Depuis 2013, la commune des Clayes-sous-Bois a participé à l'effort régional de construction avec la production de 638 logements. Le projet de PLU a pour objectif de renforcer la production de logements à l'horizon 2030 avec la production d'environ 700 logements. La totalité des projets depuis 2013, excepté le petit programme de 18 logements sur le secteur de la Broderie (8 000 m²), sont situés dans l'enveloppe urbaine et contribue donc pleinement à l'effort de densification résidentielle et de sobriété foncière.

Le projet de PLU vise à diversifier le parc de logements aussi bien en matière de typologie que de statut afin de favoriser un parcours résidentiel complet. Toutes les opérations d'aménagement d'ensemble ont une programmation à minima de 25% de logements accessibles (logements locatifs sociaux et logements en bail réel solidaire). De surcroît, tous les programmes de plus de 10 logements situés dans le diffus doivent prévoir 25% de logements locatifs sociaux.