

Les Clayes-sous-Bois
Compte-rendu de la réunion publique

Etude :	Révision du PLU	Date :	05 avril 2023 – 19h30
Objet :	Réunion publique de présentation du dispositif règlementaire	Lieu :	Salle du Conseil

22 habitants présents

Autres personnes présentes :

Commune des Clayes-sous-Bois :

- Philippe GUIGUEN, Maire des Clayes-sous-Bois
- Bertrand COQUARD, Adjoint à l'Urbanisme, au Logement et à la Vie économique locale
- Thomas CORDIER, Directeur Général Adjoint
- Astrid LANSON, Directrice du service urbanisme

Saint-Quentin-en-Yvelines :

- Alexis LARGILLET, Chef de projet révision du PLU des Clayes-sous-Bois
- Franck RABIN, Urbaniste opérationnel

Bureau d'études Espace Ville :

- Jean-Baptiste AUSTRUY, Directeur d'études
- Lucie GIROD, Chargée d'études

Mot d'introduction de M. Philippe GUIGUEN, Maire des Clayes-sous-Bois

Présentation du dispositif règlementaire et du bilan de la concertation par le bureau d'études Espace Ville

Temps d'échanges

Quelles formes prendront les futurs logements construits sur le quartier de l'Avre ?

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'accès libre.

Par où sera assuré l'accès au futur lotissement de la Broderie ? Le secteur est aujourd'hui enclavé entre les pavillons et le cimetière.

Cette question n'a pas encore été tranchée. Aujourd'hui, ce secteur ne constitue qu'un projet, qui nécessite d'être encore travaillé de manière à être précisé.

A quoi correspond l'aplat orange de l'OAP « Pôle Gare » ? Va-t-il être construit ?

Cet applat a été positionné sur la partie du secteur de la gare pour laquelle rien ne peut aujourd'hui être envisagé avec certitude. Une partie de cet applat accueillera un parvis, identifié sur le schéma d'OAP par une étoile jaune, et le reste du secteur pourrait être susceptible d'accueillir des logements, des commerces, la gare routière... Pour rappel, le maintien des emplacements existants de stationnement constitue un prérequis à tout aménagement sur le secteur.

L'OAP « Ancien hôtel » intègre des parcelles aujourd'hui habitées. Quel sera le devenir de ces habitants ?

La réalisation de cette opération sera l'occasion d'apporter une solution à la situation de ces ménages.

Est-ce que le PLU sera intouchable vis-à-vis des lois actuelles et futures en matière d'urbanisme ?

La commune espère que le PLU sera effectivement pérenne mais cela dépend également du contenu des lois dans les années à venir ainsi que des évolutions des documents supra-communales, et notamment du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France, qui évoluera à horizon mi-2024 sur un nouveau schéma, le SDRIF-E (« E » pour « environnement »).

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 ?

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. Il reste encore 3 mois pour affiner les règles, et notamment traiter ce type de cas spécifique.

Sur le secteur du Gros Caillou, y a-t-il un projet en cours, et quel niveau d'aménagement ?

Aujourd'hui, le projet a été vendu à un promoteur. Le permis de construire est en cours d'instruction et pourra être consulté à la suite son instruction. Ces derniers mois, le projet a été présenté à plusieurs occasions, notamment certains grands principes comme les hauteurs, la programmation, la création d'une noue paysagère, qui seront des éléments qui se retrouveront dans le permis de construire.

Au niveau du Gros Caillou, que va-t-il advenir des impasses existantes à proximité ?

Les impasses existantes seront maintenues. A proximité des pavillons, une noue paysagère et un cheminement cyclable sont prévus pour ménager l'intimité des maisons et des habitants.

Quelle logique a conduit à la création de logements collectifs sur le secteur du Gros Caillou, et à des pavillons sur le secteur de la Broderie ?

Il s'agit d'une logique de cohérence des formes urbaines et de fonctionnalité des différents quartiers. Le secteur de la Broderie est bordé de part et d'autre par des lotissements pavillonnaires, et se situe

au niveau de la lisière de la forêt de Bois-d'Arcy, un espace naturel majeur du territoire. Le secteur du Gros Caillou se situe quant à lui plus proche du centre-ville et de la gare, et constitue une transition entre une zone d'activités présentant des hauteurs et des gabarits importants, et des pavillons. Il était dès lors plus logique de réaliser des bâtiments collectifs sur cette seconde emprise.

Les règles du PLU ont-elles un impact sur les règles de stationnement et le respect des règles existantes ?

Le PLU n'est malheureusement pas l'outil le plus pertinent pour traiter des questions de stationnement. Il existe également des règles supra-communales qui imposent un cadre en matière de stationnement, qui sont parfois trop faibles eu égard de la situation des Clayes-sous-Bois. C'est pour pallier ces faiblesses que certaines OAP du PLU révisé traitent des questions de stationnement, et notamment au niveau du pôle gare, de manière à conserver les possibilités de stationnement sur les espaces publics et contraindre les promoteurs à réaliser des ouvrages de stationnement en sous-sol. Néanmoins, le problème du stationnement est plus global, et est notamment lié au taux de motorisation élevé des ménages, qui ont généralement plus d'une voiture.

Quand le PLU sera-t-il applicable ?

L'arrêt du projet de PLU est prévu en juin. A sa suite, il s'ouvrira une phase de consultation des personnes publiques associées jusqu'en septembre, puis, en octobre, un mois d'enquête publique en direction de la population. Les différents retours des personnes publiques associées et des habitants seront intégrés au projet de PLU, qui sera définitivement approuvé à la suite de ces phases, fin 2023 ou tout début 2024. D'ici là le PLU actuel continue de s'appliquer. Après l'approbation du PLU révisé, l'instruction des permis continuera d'être une compétence de la commune.

Quand est-ce qu'une étude concernant le pôle gare, un projet plus précis, pourra être présenté ?

Cette étude pourrait être présentée d'ici quelques années. Les invariants ont été posés sur l'OAP, notamment en matière de maintien des emplacements de stationnement ou des commerces. La commune s'informe très régulièrement de l'avancée ce projet qui est piloté par Saint-Quentin-en-Yvelines, et en fait bouger certaines lignes. Ainsi, le projet a été bloqué 2 ans car les prérequis de la commune n'étaient alors pas remplis.

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, tandis que d'autres départements sont à 6 mètres. Cette servitude va-t-elle être modifiée ?

Il n'y a pas de projet de diminuer cette servitude. La servitude se justifie par la présence de l'eau qui passe, et par la nécessité d'éviter d'abimer l'ouvrage, d'où l'importance de maintenir cette servitude.

Le PLU intègre-t-il des éléments concernant les bornes pour véhicules électriques ?

Il n'y a, aujourd'hui, pas d'obligation d'installation de bornes électriques au sein de la loi. Saint-Quentin-en-Yvelines s'est néanmoins saisi de cette question dans une perspective de service public, notamment

à proximité des commerces. Une cinquantaine de bornes seront déployées sur le territoire intercommunal.

Quel est le pourcentage de logements sociaux sur la commune, et quel est l'objectif à terme ?

Le taux de logements sociaux est aujourd'hui de 24,2% et l'objectif est de porter ce taux à 25%, ni plus ni moins, avec des logements sociaux de qualité, et notamment du Bail Réel Solidaire.

Qu'en sera-t-il de la capacité des équipements à accueillir l'augmentation démographique ?

Les projets ont été dessinés de manière à éviter de saturer les équipements. Il est également à noter que la commune connaît, comme généralement en France, un processus de desserrement des ménages qui rend nécessaire de construire davantage de logements, parfois à population constante. La typologie des logements doit être répartie de manière à assurer le parcours résidentiel sur la commune, pour les jeunes ménages comme pour les seniors qui ont besoin de plus petites typologies. Le renchérissement des terrains, de même que certaines évolutions législatives, incitent également les promoteurs à se tourner vers de plus petits logements en surface et en nombre de pièces.

21h10 : fin de la réunion publique

M. le Maire remercie les participants de leur attention et de la richesse des échanges, ainsi que Saint-Quentin-en-Yvelines et le bureau d'études Espace Ville.