

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

<b>Etude :</b>	Révision du PLU	<b>Date :</b>	2 février 2022
<b>Objet :</b>	Réunion publique diagnostic	<b>Lieu :</b>	Espace Philippe Noiret

**Personnes présentes**

---

Communauté agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines

Alexis LARGILLET, chef de projet révision du PLU des Clayes-sous-Bois

Ville des Clayes-sous-Bois :

Philippe GUIGUEN, maire des Clayes-sous-Bois

Bertrand COQUARD, adjoint à l'urbanisme

Astrid LANSON, responsable du service urbanisme

Bureau d'études Espace Ville :

Jean-Baptiste AUSTRUY, chef de projet

Sylvain RIVED, chargé d'études

Environ une quarantaine d'habitants étaient présents lors de la réunion publique. Après une introduction de M. le Maire, Espace Ville a fait la restitution du diagnostic technique à la lumière de la synthèse et de l'analyse des questionnaires et ateliers de concertation qui ont eu lieu. Un rappel des prochaines étapes de la procédure a également été fait. Un temps d'échange à la fin de la présentation a permis aux participants de s'exprimer et poser leur question.

**Synthèse des échanges :**

---

**Question 1 : Quelles contraintes sont imposées par le SDRIF**

Le SDRIF impose des contraintes à l'ensemble des communes de la région Île-de-France entre 2013 et 2030. Il impose une densification des espaces urbanisés.

Les villes n'ont que peu de leviers car l'État impose des directives : atteindre un taux de 25% de logements sociaux (loi SRU) et augmenter la densité des espaces urbanisés de 10% (SRIF).

Aujourd'hui, il ne reste que très peu de sites mutables sur la commune. Il est nécessaire de cibler les endroits en ville où l'on pourra construire pour respecter les objectifs quantitatifs. L'un des enjeux est de ne pas construire dans des zones pavillonnaires.

L'Etat a une certaine idée de l'aménagement du territoire. Aujourd'hui, la plupart des franciliens souhaitent rester en ville, près d'une gare et à proximité de Paris. On assiste aujourd'hui à un desserrement des ménages avec des habitants de la petite couronne qui viennent vivre aux Clayes-sous-Bois.

Le diagnostic partagé permettra de cibler des sites qui pourront répondre à ces objectifs tout en ne construisant pas sur des sites non voulus.

**Question 2 : la commune de Saint-Nom-la-Bretèche ne souhaite pas construire davantage et font avec les pénalités**

Au vu des difficultés des communes face au manque de possibilités fiscales, ce n'est pas souhaitable. Aujourd'hui les objectifs sont atteignables tout en préservant le cadre de vie. L'enjeu est de maintenir une ville aux abords de 18 000 habitants.

De plus, il est nécessaire de renouveler la population pour conforter le niveau d'équipement, dont les écoles. Le bon équilibre est à trouver dans le PLU.

Aujourd'hui l'Etat est de plus en plus coercitif. Les villes sont réticentes et le préfet a la possibilité de récupérer la compétence de l'aménagement urbain. La ville doit conserver cette compétence pour pouvoir construire où il est souhaitable de construire.

Le dialogue doit être constant avec les services de l'Etat. La commune approche de l'objectif de la loi SRU (il manque 1% pour atteindre les 25% de logements sociaux). Quand il y a un effort de fait, le risque est moins faible. Concernant la levée d'impôt, la taxe foncière est la seule possibilité fiscale. Depuis 10 ans, il n'y a pas eu d'augmentation sur la taxe fiscale.

**Question 3 : vous parlez de parcours résidentiel avec les personnes âgées, les jeunes ménages... mais il y a également les familles monoparentales.**

Nous en parlons par le biais du desserrement des ménages avec des couples qui se défont, des décès etc. Donc la commune doit être capable de proposer différentes possibilités en matière de logement pour l'accession, le prix et la surface. Les logements doivent être abordables. Malheureusement, les promoteurs prennent le risque de construire avec des achats chers, donc les prix des logements construits sont élevés. Il est possible de faire de la mixité au sein des opérations, avec notamment des résidences solidaires etc. pour baisser le prix. Nos jeunes ménages ne souhaitent pas quitter les Clayes-sous-Bois pour aller à Guyancourt, alors à nous de les retenir.

Lorsqu'il y a des programmes, la volonté est de faire de l'accession sociale, un prix fortement baissé avec des prestations que légèrement dégradées.

**Question 4 : avec la loi résilience climatique, les logements en consommation énergétique en F ou G ne seront plus louables, est-ce que vous avez une idée du nombre de logements qui pourraient être rénovés ?**

Beaucoup de résidences sur la commune sont anciennes. Des logements nécessitent une rénovation thermique notamment ceux construits entre 1970 et 1990. La demande est compréhensible mais il faut pouvoir laisser le temps aux propriétaires de réaliser les travaux. La rénovation du quartier de l'Avre permet d'anticiper ces exigences.

Il existe beaucoup de collectifs des années 1970 et 1990 dont la majorité des résidences ont été rénovées ou sont en cours de l'être. Pour le privé, la loi essaie d'être la plus contraignante possible. La mairie peut mesurer les déperditions pour les logements individuels, et avec la MEC de SQY, des bénévoles peuvent expertiser votre logement pour mesurer la meilleure solution énergétique. L'Etat essaie à travers des aides significatives de moderniser les maisons des propriétaires privés. En outre, le prix de l'énergie va continuer d'augmenter ces 5 prochaines années. Il est nécessaire de donner 3 à 5 ans supplémentaires, le temps de pouvoir diagnostiquer, et de pouvoir réaliser les travaux.

A titre d'exemple, la loi sur le handicap a mis plus de 10 ans à se faire. Un objectif est bon seulement s'il est atteignable.

**Fin de séance : conclusion et remerciements.**