



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Île-de-France**

**Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: [tiphaine.linares@culture.gouv.fr](mailto:tiphaine.linares@culture.gouv.fr)

Ref : AdL/TL 2023 – 205

**Astrid de LARGENTAYE**

Architecte des bâtiments de France

Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 14 septembre 2023,

Objet: LES CLAYES-SOUS-BOIS – révision du plan local d'urbanisme

J'ai bien reçu votre consultation du 2 août 2023, réceptionnée le 7 août 2023, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois, et je vous en remercie.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable sur le projet arrêté, assorti des prescriptions suivantes :

**I. Patrimoine bâti remarquable – Eglise Saint-Martin**

L'église Saint-Martin des Clayes-sous-Bois est l'édifice patrimonial le plus ancien de la commune. La nef de l'église a été édifiée au XI<sup>e</sup> siècle et le chœur rectangulaire ainsi que le sanctuaire sont datés respectivement du XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles.

Dans le diagnostic territorial du rapport de présentation (pages 3 et 4), elle est présentée avec la mairie et les vestiges du château des Clayes comme l'un des trois principaux éléments bâtis

**Direction Départementale des Territoires des Yvelines**

Service de l'urbanisme des territoires (SUT)

Unité planification (UP), à l'attention de M. SEDILLOT

35 rue de Noailles - BP 1115

78011 Versailles Cedex

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines

7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03

Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France>

remarquables présents sur le territoire en sus de l'ancien rendez-vous de chasse, inscrit 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. En effet, elle n'est pas repérée comme tel au plan de zonage et aucune fiche patrimoniale concernant cet immeuble n'est présente en annexe du règlement (5.2 - *Règlement Titre VIII - Dispositions applicables au patrimoine bâti, naturel et urbain*).

Considérant du reste qu'elle est non protégée au titre des monuments historiques, il est demandé son identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et la mise à jour des pièces correspondantes (plan de zonage, fiche patrimoniale etc.), afin d'en reconnaître la valeur patrimoniale pour assurer sa préservation et sa mise en valeur.

Par ailleurs, l'emprise de l'Eglise Saint-Martin et la parcelle du cimetière attenant sont exclus de l'OAP Centre-bourg séquence n°3 « centre ancien », dont l'un des principaux enjeux et objectifs est d'assurer la préservation des éléments patrimoniaux et formes urbaines à l'origine de l'identité du centre ancien.

Considérant que ces deux éléments sont constitutifs de l'identité patrimoniale et historique du centre-bourg, il est demandé d'intégrer le parcellaire du cimetière et de l'église au périmètre de l'OAP Centre-bourg séquence n°3.

## **II. Règlement – Dispositions générales - II.2 « site classé »**

En page 40 du règlement, le chapitre relatif aux dispositions législatives, réglementaires, jurisprudentielles et aux délibérations municipales introduit un paragraphe concernant le site classé de la Plaine de Versailles, dans lequel il est indiqué que la partie Nord-Ouest du territoire de la commune, dite du Colombier, est située dans cette servitude d'utilité publique AC2.

Après vérification dans le plan annexé à l'arrêté de protection du site classé et dans le géoportail de l'urbanisme, cette servitude ne couvre pas le territoire communal. Elle affecte uniquement le territoire de Villepreux situé au-delà de la limite nord de la commune.

Il convient donc de supprimer ce paragraphe du règlement, qui entre par ailleurs en contradiction avec les documents annexes (plan des servitudes et liste des SUP) sur lesquels elle n'est pas reportée.

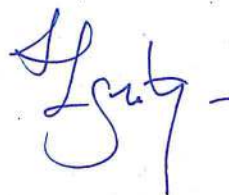
## **III. Règlement – Dispositions communes applicables en toutes zones**

Le projet arrêté du document d'urbanisme appelle également des recommandations de ma part au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans leur milieu environnant. Ces recommandations visent principalement le bâti ancien et les dispositions spécifiques applicables au patrimoine bâti identifié à l'article L151-19 du code de l'urbanisme (pages 46 et 47 du règlement) mais pourraient éventuellement être déclinées ou adaptées à d'autres typologies de bâtis.



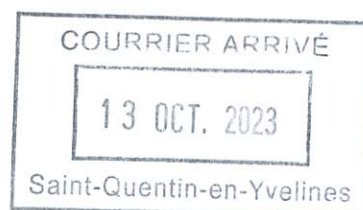
- Le chapitre concernant les prescriptions applicables au bâti patrimonial protégé s'amorce par les différentes possibilités de démolition permises pour les bâtis à valeur patrimoniale.  
Considérant que les prescriptions introduites par l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent assurer la préservation 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.

Astrid de LARGENTAYE





Feucherolles, le 26 septembre 2023



Communauté d'Agglomération Saint Quentin en Yvelines  
A l'attention de Monsieur le Président  
Monsieur Jean-Michel FOURGOUS  
1, Rue Eugène-Hénaff  
BP10118 – 78192 TRAPPES cedex

Par lettre RAR n° 2C 169 594 0878 1

N/Réf.: PL/KD/MB-2023-35

Objet : Avis sur l'arrêt du projet du PLU des Clayes-sous-Bois

Dossier suivi par : M. Matthieu BOURG

Pôle Aménagement, Environnement, Développement économique

**Ligne directe : 01.30.55.55.40**

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous suite à l'arrêt du projet du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune des Clayes-sous-Bois et sa transmission pour avis à la Communauté de Communes Gally-Mauldre (CCGM) en tant que Personne Publique Associée (PPA) à la procédure, par courrier reçu au siège de la CCGM au 39, Grande Rue à Feucherolles le 09 août 2023.

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. Par ailleurs, ces secteurs sont situés au sein de la Plaine de Versailles.

Il est ainsi primordial, dans un objectif de préservation et valorisation de ces espaces que ces zones soient totalement sanctuarisées et non artificialisées. Dans ce cadre, je porte à votre attention que d'autres protections existent et peuvent être matérialisées au PLU comme par exemple 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 : « Un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement clétien », « Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles », « Préserver, valoriser et renforcer la Trame Verte et Bleue locale ». Ce sujet est d'autant plus important qu'il s'agit de la seule zone Agricole du territoire clétien.

Concernant le projet de règlement sur la zone Agricole (A) du PLU, il est à remarquer que les logements dans la zone Agricole sont possibles « à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et que l'activité requière une présence permanente et rapprochée nécessitant une surveillance ou en continuité des constructions agricoles dans la limite de 1 logement de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole ». A ce sujet, le PLU de Chavenay indique que, dans la zone Agricole (Ac) limitrophe, le logement est possible à condition exclusive « d'être une extension, de 100m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ». De la même manière, dans le PLU de Chavenay, les exploitations agricoles sont possibles à condition « d'être implantée à moins de 50 mètres autour du nu des façades des constructions existantes ».

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 et le projet de PLU des Clayes-sous-Bois pourrait ainsi utilement s'en inspirer.

D'autre part, le projet de PLU révisé prévoit la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont certaines peuvent impacter la commune de Chavenay notamment (en termes de gestion des réseaux, de densification dont les effets seraient mal maîtrisés....).

Ainsi, 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. J'attire votre attention sur le fait qu'il s'agit-là d'une densité classique de centre historique d'une commune de taille moyenne beaucoup moins d'une densité d'un projet situé en extension urbaine. Le centre-bourg de la Commune de Chavenay est situé à environ 2500 mètres de ce projet et il est à craindre que les impacts de cette densité (en termes de circulation, de réseaux, de cadre de vie...) se répercutent au moins en partie sur la Commune de Chavenay.

Concernant la circulation et les infrastructures liées, une étude de circulation semblerait pertinente dans le cadre de la conception de ce projet.

Concernant le stationnement, sauf erreur de notre part, 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 sera 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.

Concernant la qualité du cadre de vie de ce projet, le projet d'OAP indique qu'un « écoquartier » sera réalisé (page 31 de l'OAP). J'attire votre attention sur le fait que le néologisme « écoquartier » désigne un type de planification urbaine qui vise à associer la maîtrise des ressources nécessaires à la population et aux activités de production économiques, à la maîtrise des déchets qu'ils produisent. Cette caractéristique de maîtrise dépend généralement d'une implication des habitants. Par ailleurs, ce terme est à l'origine du label Ecoquartier, promu par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. La dimension d'écoquartier étant visée par le projet, l'OAP pourrait à notre sens être davantage volontariste concernant le respect des principes de développement durable :

- Identification précise sur le schéma de l'OAP du corridor écologique,
- Programmation des logements en imposant un taux de logements intermédiaires et à prix maîtrisé,
- Interdiction des logements mono-orientés,
- Intégration de la gestion de l'eau au projet (noues paysagères, double réseau d'eau),
- Obligation concernant la réalisation d'études des potentiels EnR et réseaux de chaleur,
- Obligation d'utilisation de biomatériaux pour la construction, en privilégiant les biomatériaux locaux ou régionaux ainsi que les biomatériaux labellisés,
- Obligation de végétalisation des bâtiments (pas seulement concernant les toitures végétalisées),
- Imposition de revêtements perméables et végétalisation totale des sols...

Enfin, les rejets d'eaux pluviales devront être traités sur le périmètre du projet et ne devront pas augmenter le débit du ru de Gally en période d'orage. La Communauté de Communes Gally-Mauldre, par sa compétence GEMAPI, portera une attention particulière à ce que la Commune de Chavenay située en aval de ce projet ne soit pas impactée par les phénomènes de crues du ru.

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.

Concernant d'une manière générale les OAP sectorielles, qui apportent un certain nombre de cadrages très utiles et pertinents sur le plan urbain, il serait intéressant d'indiquer pour chaque projet de développement la densité du projet en termes de nombre de logements / hectare.

La Communauté de Communes Gally-Mauldre souhaite rappeler à ce sujet, qu'en application du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) intercommunal approuvé le 03 février 2015, la densité de logements situés en extension urbaine doit être de 18 logements / hectare sur le territoire intercommunal de la CCGM. Ainsi, dans un objectif de vision de territoire à échelle d'un bassin de vie et à titre de comparaison, il serait intéressant de pouvoir mettre en parallèle cette densité avec la densité projetée sur les projets immobiliers du territoire clétien.



Concernant d'une manière générale la protection et la préservation de la Plaine de Versailles, objectif affirmé dans le PADD du PLU des Clayes-sous-Bois, la Communauté de Communes Gally-Mauldre reste à votre disposition ainsi qu'à disposition de la Commune des Clayes-sous-Bois, afin d'être associée concrètement à la constitution des projets qui pourraient avoir un impact sur le bassin de vie intercommunal. L'ensemble des projets inscrits dans les OAP du projet de PLU consistant à créer près de 550 logements supplémentaires, il sera primordial de trouver les meilleures solutions conjointes afin de garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants présents et futurs de notre territoire commun.

Souhaitant vous faire part de ces éléments dans le cadre de l'arrêt du projet de PLU des Clayes-sous-Bois et restant à votre disposition concernant les réflexions à venir dans le cadre de vos projets de développement,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations les plus distinguées.

*Très cordialement,*

Patrick LOISEL  
Président  
Maire de Feucherolles





**Service émetteur : Santé environnement  
Délégation Départementale des Yvelines**

Affaire suivie par : Sophie COURTOIS

Courriel : ars-dd78-se@ars.sante.fr

Téléphone : 01 30 97 74 22

Monsieur le Directeur  
Direction départementale des territoires  
Service de l'urbanisme et des territoires (SUT) /UP  
35 rue de Noailles BP 1115  
78011 VERSAILLES Cedex

à l'attention de Monsieur Loic SEDILLOT

Versailles, le 31/10/2023

Réf : votre courrier du 07/08/2023

PJ -Carte communale avec captages d'EDCH et PPC associés et arrêtés préfectoraux de DUP  
- condition de création d'un CREPS  
- Fiche Infofacture 2022

Objet : Porter à Connaissance – Révision Plan Local d'Urbanisme – Commune des Clayes-sous-Bois

Monsieur le Directeur,

Par courrier cité en référence, vous souhaitez connaître les éléments sanitaires à porter à la connaissance de monsieur le Maire de la commune des Clayes-sous-Bois dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les attentes et recommandations de l'ARS :

- **Alimentation en eau potable**

Au titre de l'article R123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine.

La commune est en effet, concernée par :

- la présence du captage d'eau « Forage les Tasses » défini par l'hydrogéologue agréé dans son rapport du 16/04/2014, destinée à la consommation humaine. Bien que ce forage soit à l'arrêt depuis février 2017 et classé comme abandonné, son statut et comblement n'ayant pas été précisés auprès des services de l'ARS, les prescriptions émises sont maintenues,
- les périmètres de protection rapprochée et éloignée de l'aqueduc de l'Arve déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 11 janvier 1965, pour lequel des servitudes s'imposent.

Vous trouverez, ci-joint, une carte de la commune faisant apparaître le captage, l'aqueduc et les périmètres de protection.

Le document de PLU devra également indiquer l'origine de l'eau potable distribuée sur la commune ainsi que la Personne Responsable de la Production et de la Distribution de l'Eau (PRPDE). Actuellement, Suez eau France est cette PRPDE

La population de la commune est alimentée par une eau souterraine provenant de quatre captages. Elle fait l'objet d'un traitement. L'unité de distribution est celle des Clayes-sous-Bois.

Au regard des résultats du contrôle sanitaire de l'eau destinée à la consommation humaine effectué par l'Agence Régionale de Santé Île-de-France en 2022, l'eau distribuée sur cette commune est conforme aux limites et références de qualité des eaux destinées à la consommation humaine fixées par l'arrêté du 11/01/2007 modifié mentionnées aux articles R. 1321-2 et suivants du Code de la Santé Publique. Ces informations sont reprises dans la fiche infofacture mise en pièce jointe.

- **Réutilisation des eaux de pluie**

En cas de réutilisation des eaux de pluie, il convient que le PLU indique que les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent être respectées, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

En outre, l'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur des établissements de santé, des établissements sociaux, médicaux-sociaux et d'hébergement de personnes âgées, des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale, des établissements de transfusion sanguine, des crèches, et des écoles maternelles et élémentaires.

- **Sites et sols pollués**

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués complétée par la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués qui met à jour des outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.

De même, la construction d'établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

Selon la base de données GEORISQUES (<http://www.georisques.gouv.fr>), il existe 36 sites CASIAS sur la commune des Clayes-sous-Bois.

L'exhaustivité de cette base n'est toutefois pas assurée, il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune (archives communales, cadastres, etc.) pour s'assurer, avant tout projet d'aménagement, de l'état des sols et de leur compatibilité avec l'usage envisagé.

- **Qualité de l'air**

Selon l'article L.220-1 du Code de l'Environnement, le PLU peut constituer un outil privilégié permettant de prévenir, surveiller et réduire les pollutions atmosphériques, et préserver la qualité de l'air sur le territoire de la commune des Clayes-sous-Bois. L'impact sur la qualité de l'air, générés ou favorisés par le PLU devra être examiné au regard de la situation antérieure et en explicitant par quels moyens est atteint, l'objectif de l'article L.220-1 du Code de l'Environnement susmentionné.

Par ailleurs, l'OMS a également édité en 2021, de nouvelles lignes directrices qui font état de recommandations à suivre pour six polluants pour lesquels ils existent des données récentes quant à leurs effets sur la santé (<https://www.airparif.asso.fr/recommandations-de-loms>).

L'ARS rappelle que la qualité de l'air sur le territoire de la commune doit être appréciée aux regards de ces données.

- **Nuisances sonores**

Je rappelle que le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte, en amont, les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation, mais aussi d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs.

S'agissant de la lutte contre les bruits de voisinage, les dispositions sont définies par le Code de la Santé Publique (cf. Articles R.1334-30 et suivants) et l'arrêté préfectoral n° 2012-346-0003 du 11 décembre 2012 relatif à la lutte contre le bruit dans le département des Yvelines.

Les établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser une étude d'impact des nuisances sonores de façon à limiter le niveau de pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements conformément aux articles R.571-25 à R.571-28 du Code de l'Environnement.

Le territoire de la commune des Clayes-sous-Bois est concerné par l'arrêté préfectoral n°03-60/DUEL du 4 avril 2003 modifiant l'arrêté n°266 du 10 octobre 2000, de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune des Clayes-sous-Bois est également concernée par l'arrêté n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021, relatif au classement des infrastructures ferroviaires. (<https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Sante/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Classement-des-voies-bruyantes/Classements-sonores-des-voies-ferrees-2021>).

Ainsi, le projet de PLU devra prendre en compte les zones affectées par le bruit de ces infrastructures.

Par ailleurs, tout comme la problématique de la qualité de l'air, l'OMS a émis des lignes directrices en 2018 afin d'apporter des recommandations en vue de protéger la santé humaine de l'exposition au bruit provenant de diverses sources environnementales : les transports (trafic routier, ferroviaire et aérien) , les éoliennes et les loisirs. Une vigilance devra être apportée à l'isolement acoustique des bâtiments nouvellement construits sur ces zones afin de suivre la réglementation en vigueur et les recommandations émises par l'OMS. Le rapport OMS de 2018 est disponible sur le site suivant : <https://www.bruitparif.fr/l-oms-publie-son-dernier-rapport-sur-le-bruit-dans-l-environnement/>

- **Nuisances olfactives**

L'ARS rappelle que pour toute installation ou projet d'installation de station d'épuration, le règlement doit faire mention de l'arrêté interministériel du 21 juillet 2015, modifié l'arrêté du 31 juillet 2020, relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO<sub>5</sub>, qui préconise l'implantation des installations d'assainissement de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

- **Champs électromagnétiques**

Il existe 1 site comprenant des antennes relais sur la commune des Clayes-sous-Bois. Leur localisation et des informations complémentaires sont disponibles sur le site : <https://www.cartoradio.fr/>

Le PLU doit respecter les contraintes liées aux lignes électriques et aux relais de radiotéléphonie définies notamment dans le décret n°2002-775 du 3 mai 2002 relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.

J'attire également votre attention sur le rapport de l'ANSES du 5 avril 2019 dans lequel elle renouvelle les recommandations formulées dans son avis du 29 mars 2010 visant à ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très haute tension et de limiter les expositions. Dans cet objectif, l'ANSES préconise que l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (recommandation de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1µT) soit intégrée à la réglementation.

- **Lutte contre l'habitat indigne**

- **Lutte contre le saturnisme infantile**

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L.1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique prévoient la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949,
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

Conformément à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, un CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb. Quand un CREP établit la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, il fait peser sur le propriétaire une obligation d'information des acquéreurs, des occupants et des personnes amenées à réaliser des travaux mais également une obligation de travaux pour les logements loués et lorsqu'un risque d'exposition au plomb a été identifié (article L.1334-9 du Code de la Santé Publique).

Les dispositions de réalisation d'un CREP doivent figurer dans les annexes du PLU.

➤ Lutte contre l'habitat insalubre

La commune compte à ce jour, un arrêté préfectoral d'insalubrité toujours en vigueur concernant un logement situé au 43 avenue de la Forêt. (arrêté pris en date du 30/06/2016).

L'ARS recommande de mentionner les adresses concernées sur les notes de renseignements d'urbanisme demandés par le notaire en cas de vente, le défaut d'information étant une source de litige potentiel entre le vendeur et l'acquéreur.

En outre, si le maire apprenait que les bâtiments ou les logements frappés d'insalubrité ont été entièrement remis aux normes, il serait souhaitable d'inviter le propriétaire à solliciter un arrêté de levée d'insalubrité auprès de mes services.

• Adaptation au changement climatique

➤ Lutte contre l'ambroisie

L'implantation de l'ambroisie, plante fortement allergène, en Île-de-France est encore marginale. D'après le bilan annuel de 2022 réalisé par Fredon Île-de-France, 3 communes des Yvelines (Freneuse, Magny-les-Hameaux et Mericourt) sont touchées. Son implantation peut être favorisée lors des chantiers, en raison de sa capacité à coloniser les terrains mis à nu.

Aussi, il est recommandé la mise en place de mesures de gestion de chantier sans ambroisie. A cet effet, les grands principes de lutte contre l'ambroisie sont disponibles sur le site du Ministère des solidarités et de la santé : <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/risques-microbiologiques-physiques-et-chimiques/especes-nuisibles-et-parasites/article/l-ambroisie-une-plante-sous-surveillance>

➤ Lutte contre le moustique tigre

La lutte contre *Aedes albopictus*, appelé communément « moustique tigre » fait partie intégrante de la lutte antivectorielle. Originaire d'Asie, il est le vecteur de maladies telles que la dengue, le chikungunya ou le zika. En métropole, ce moustique s'est développé de manière significative. Ainsi, en 2022, on comptabilise la colonisation de plus de 2/3 des départements dont l'intégralité de la région francilienne dont vous trouverez la cartographie sur le site : <https://www.iledefrance.ars.sante.fr/moustique-tigre-en-ile-de-france>

Le moustique tigre est essentiellement urbain. La lutte contre la prolifération de ce vecteur et le risque d'apparition de pathologies autochtones constituent un véritable enjeu de santé publique à prendre en compte dans l'aménagement du territoire. L'état de colonisation de votre commune est disponible sur le site : [https://signalement-moustique.anses.fr/signalement\\_albopictus/colonisees](https://signalement-moustique.anses.fr/signalement_albopictus/colonisees).

➤ Lutte contre les îlots de chaleur

Le phénomène d'îlots de chaleur est à prendre en compte dans l'aménagement de la ville afin de limiter ces effets.

**Conclusion :** Je demande que l'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus soit pris en compte dans les documents du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

P/ La Directrice Générale  
L'Ingénieure d'études sanitaires



Cécilia HOUMAIRE

Copie : Mairie des Clayes-sous-Bois



Trappes, le mardi 31 octobre 2023

**MONSIEUR JEAN-MICHEL FOURGOUS**  
**PRESIDENT**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE**  
**SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES**  
**1, RUE EUGENE HENAFF**  
**BP 10118 -**  
**78192 TRAPPES CEDEX**

Direction générale des Services,  
Territoire d'Action Départementale de Saint-Quentin,

*Affaire suivie par : Abdenor Salhi*

*Courriel : [asalhi@yvelines.fr](mailto:asalhi@yvelines.fr)*

*Téléphone : 06 60 26 14 07*

Monsieur le Président,

Par courrier du 6 juillet réceptionné le 8 août, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) a notifié au Département pour avis, en référence notamment aux articles L.153-33 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme (CU), le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Clayes-sous-Bois arrêté le 29 juin 2023, procédure pour laquelle SQY est compétente.

En référence notamment aux orientations issues du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), **le Département des Yvelines note que la plupart des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des dispositions du projet de PLU révisé sont en cohérence avec ces orientations, telles que :**

- **Paccent mis sur le renouvellement urbain** (requalification du secteur de la gare de Villepreux/Les Clayes,...) ainsi que sur l'utilisation de poches de terrains encore non bâtis situés au sein du périmètre urbanisé, sur des secteurs proches des commerces, services et pôles de mobilités (réalisation d'un quartier durable sur le secteur du Gros Caillou,...).
- **la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'accueil de logements** (0,8 ha dans le secteur de la Broderie, enclavé entre un cimetière et la Forêt de Bois d'Arcy et zoné UR6c10).
- **la production de nouveaux logements mixtes en taille et en type** (locatif, locatif social, bail réel solidaire, accession à la propriété,...) essentiellement sur quelques sites stratégiques couverts par plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sectoriels (OAP), ce qui renforce la diversité du parc, ainsi que l'encouragement à la rénovation énergétique et acoustique du bâti existant.
- **le confortement des Clayes-sous-Bois en tant que pôle au sein de l'agglomération Plaisir/Les Clayes-sous-Bois/Villepreux**, notamment par la valorisation des équipements à rayonnement intercommunal et par la création d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire cofinancée par le Département.

- **la prise en compte du grand paysage** dans l'aménagement des franges urbanisées, l'amélioration de leurs transitions avec les espaces agricoles ou boisés, ainsi que la préservation du cône de vue sur la Plaine de Versailles depuis la RD98, **ce qui contribue au traitement paysager qualitatif des entrées de ville et à la mise en valeur de la Plaine de Versailles**, espace ouvert à dominante agricole structurant d'échelle régionale à forte valeur patrimoniale et paysagère.
- **le confortement de la Trame Verte et Bleue (TVB)** constituée d'espaces naturels (Rigole des Clayes, Rû de Maldroit, zone humide du Puits à Loup), de la Forêt domaniale du Bois d'Arcy et du secteur agricole du Colombier, entité de la Plaine de Versailles nécessitant en effet une stricte maîtrise du front urbain.
- **Pencouragement des modes actifs** de déplacement et le renforcement de l'accessibilité de cette trame verte pour y conforter les activités de pleine nature et en faire bénéficier la population de l'agglomération (secteurs de la Forêt de Bois-d'Arcy, abords du rû de Maldroit et de la Rigole des Clayes).
- **P'accueil de nouvelles activités au sein du secteur du Puits-à-Loup**, au Sud de la Commune, dans le cadre du déploiement du pôle économique « SQY High Tech », permettant, par la mobilisation d'un des derniers fonciers disponibles, de conforter l'activité économique sur l'agglomération, dès lors que ce projet prend en compte la zone humide du Puits à Loup et respecte la lisière de la Forêt de Bois d'Arcy.
- **la requalification de la RD11 en boulevard urbain**, menée par le Département, qui vise à favoriser une circulation apaisée entre les différents modes de déplacement (piétons, vélos, voiture...) ainsi que l'amélioration du traitement de l'entrée de ville autour de cette RD 11 et du secteur gare.

**Le Département souhaite toutefois émettre plusieurs recommandations, suggestion et demande :**

**1. Recommandation relative à la précision des objectifs en matière de démographie et d'habitat :**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PAIDD) du PLU indique comme objectif de « maintenir le dynamisme démographique des Clayes-sous-Bois pour, *a minima*, conserver le niveau de population actuel ».

Cet objectif démographique nécessiterait un développement plus approfondi dans le rapport de présentation, afin de le rendre plus explicite et d'en préciser les contours, notamment d'un point de vue quantitatif, par exemple au travers d'un examen de plusieurs scénarios tendanciels et d'une explicitation du choix retenu parmi ces derniers. Ses conséquences en matière de production de logements et d'évolution du parc de logements nécessiteraient également d'être clarifiées, l'adéquation entre la trajectoire démographique finalement retenue et celles relatives aux logements méritant d'être davantage exposée et justifiée, en tenant compte des dynamiques sociodémographiques (croissance naturelle, dynamiques d'accueil de populations extérieures ou de départ de la population communale, calcul du « point mort » en matière de logements, phénomènes de décohabitation...).

## Le Département recommande par conséquent :

- d'approfondir et d'expliciter, dans la partie justificative du rapport de présentation, à l'appui de scénarios démographiques s'appuyant sur des données quantitatives, le scénario d'évolution démographique retenu, en le précisant *a minima* au travers d'un taux annuel d'évolution et d'un chiffre de population indicatif à l'échéance du PLU (ou, si nécessaire, d'une « fourchette » chiffrée avec évaluations haute et basse).
- d'expliciter le rapport entre d'une part le scénario démographique retenu, d'autre part le volume de production de logements ainsi que l'évolution quantitative du parc souhaités.

## 2. Recommandation relative à la mixité sociale :

La Commune des Clayes-sous-Bois demeure toujours légèrement déficitaire au titre de loi SRU en matière de logement social (24,21% en 2022 avec 56 logements sociaux manquants).

Dans ce contexte, le Département note avec intérêt :

- la perspective de création de logements sociaux (I.S) dans plusieurs secteurs couverts par 3 OAP, avec des taux globaux situés entre 25% et 30% selon les cas :
  - OAP Centre-Bourg :
    - Séquence de la Rue Maurice Jouet : 25% de I.S, dont une part en Bail Réel Solidaire (BRS), sur un nombre toutefois indéterminé de logements,
    - Séquence de l'ancien hôtel : 25% de logements locatifs sociaux (I.I.S) sur 55 logements ;
  - OAP du Gros Caillou
    - 30% de I.I.S sur 120 à 150 logements ;
  - OAP du Quartier de l'Avre
    - 55 I.I.S sur 183 logements créés (soit environ 30%).
- l'établissement d'un dispositif réglementaire, qui établit une règle de mixité sociale transversale sur l'ensemble des zones et qui imposerait, pour toute opération de 10 logements et plus, au moins 25 % de logements comptabilisés comme sociaux au titre de la loi SRU.  
Il peut en être déduit que la commune prévoit l'application de cette disposition y compris dans les secteurs d'OAP où le taux global de I.S n'est pas explicitement fixé (séquences Gare et Centre ancien de l'OAP Centre-Bourg, OAP de la Broderie et OAP intercommunale de la Pointe à l'Ange).  
Ce dispositif fait toutefois l'objet d'une recommandation départementale, ci-après.
- l'instauration d'un secteur de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) concernant le secteur de projet du Gros Caillou, permettant d'atteindre 30% de logements comptabilisés comme sociaux au titre de la loi SRU à l'échelle de cette opération.

Cependant, malgré ces dispositions de nature à favoriser en général la mixité sociale, le Département note :

- d'une part, que le seuil de déclenchement fixé à 10 logements par opération pour l'application de la règle de mixité sociale transversale est relativement élevé, n'assurant pas globalement l'effectivité du taux minimal de 25% de I.S dans quelques secteurs d'OAP où aucun taux n'est spécifiquement mentionné.
- d'autre part, que la démolition de 91 logements de l'opération du quartier de l'Avre, si elle peut se justifier par la réhabilitation de cet ensemble collectif en partenariat avec le bailleur social concerné, aura *de facto* pour conséquence de dégrader quelque peu le taux de logement social (la construction de 55 I.S ne compensant que partiellement ces démolitions, le solde s'avérant négatif avec - 36 I.S).



Le Département regrette par ailleurs, s'agissant de POAP du site du Gros Caillou, au regard de son avis du 18 mai 2022 sur le projet de modification n°2 du PLU créant cette OAP (approuvée le 16 février 2023), que sa proposition d'ajout d'une part de l'ordre de 15% de logements en bail réel solidaire (BRS), en sus des 30% de logements locatifs sociaux (L.S) effectivement prévus, n'ait pu être retenue pour ce secteur.

En conséquence, compte tenu des interrogations précitées sur le volume et le rythme de production globale de logements sur la commune (recommandation n°1), sur l'absence de précision sur les volumes de logements et/ou de LS pour quelques OAP ou séquences d'OAP, et sur le seuil de déclenchement relativement élevé fixé pour l'application de la règle de mixité sociale transversale en zones urbaines, **le Département, dans le but de mieux assurer à moyen et long terme la pérennisation du taux global de 25% minimum de logements sociaux sur la Commune, recommande :**

- **d'abaisser le seuil précité de 10 logements dans certains secteurs d'OAP (ou pour des séquences d'OAP) où aucun taux minimal de logements sociaux n'est explicitement indiqué**, par exemple en le ramenant, selon les cas, à 8, voire à 4 ou 5 logements.  
Un tel abaissement du seuil de déclenchement de la règle de mixité sociale transversale pourrait notamment concerner la Séquence Gare de l'OAP Centre-Bourg et POAP intercommunale de la Pointe à l'Ange.
- **d'envisager, pour certaines OAP, et selon les cas, de définir un taux minimal de logements sociaux lorsqu'il n'est pas indiqué, ou de réévaluer le taux global lorsqu'il est indiqué.**

### 3. Suggestions sur les OAP en matière de mixité sociale

Au regard de ce qui précède (recommandation n°2), le Département :

- **suggère de mentionner explicitement une part de logements sociaux, à définir (de l'ordre de 20% à 30% minimum) sur au moins l'un des 2 secteurs d'OAP (ou séquence d'OAP) suivants, où cette part n'est pas actuellement expressément mentionnée :**
  - **Séquence gare de l'OAP Centre-Bourg** (où sont simplement prévus 80 logements au total),
  - **et/ou OAP intercommunale de la Pointe à l'Ange** (où sont simplement prévus 30 logements au total sur la partie concernant Les Clayes-sous-Bois).
- **suggère également de fixer une part un peu plus importante de logements sociaux (logements locatifs sociaux et/ou logements en bail réel solidaire et/ou logements en résidence sociale pour publique spécifique,...) sur l'une des 2 séquences de l'OAP n°1 suivantes :**
  - **Rue Maurice Jouet** (où sont prévus actuellement 25% de LS, dont une part en BRS),
  - **Séquence dite de l'Ancien hôtel** (où sont prévus actuellement 25% de L.S).

**Le Département rappelle enfin qu'il se tient prêt à soutenir la CASQY et la Commune dans l'atteinte d'objectifs de cet ordre visant la réalisation de logements sociaux, au travers de ses dispositifs (Prévention Carence, Yvelines Résidences,...) et de son appui à l'Office Foncier Solidaire des Yvelines (logements en BRS).**

#### 4. Demande relative au réseau routier départemental

Il convient de rappeler que tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental (RD 11), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le service Territorial Urbain de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice du TAD de Saint Quentin en Yvelines

Louise Bersihand



Copie : Monsieur le Maire des Clayes sous-bois



Versailles, le 19 septembre 2023

Affaire suivie par  
Marc SOULEZ  
CO.BA.H.M.A.  
Tel : 06.32.19.52.93  
marc.soulez@ryve.fr

N/Réf : COUR/2023/MS/96  
Référence dossier : **23-LCB-PLU-**

Monsieur le Président  
Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-  
Yvelines  
1, rue Eugène Hénaff  
BP 10118  
78 192 Trappes

À l'attention de LARGILLET Alexis

**Objet :** Avis de la CLE sur la révision du PLU des Clayes-sous-Bois.

Monsieur le Président ,

Par courrier réceptionné le 11 août 2023, vous avez sollicité l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la Mauldre sur la révision du PLU des Clayes-sous-Bois.

**Concernant le règlement du PLU :**

Les dispositions du règlements applicables en toute zones rappellent la nécessité de se conformer aux prescription 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, en interdisant la réalisation d'ouvrages enterrés, en interdisant toutes installations susceptibles de perturber le fonctionnement de la zone humide, en interdisant tout affouillement ou exhaussement du sol. De plus il impose les modalités de gestion des zones humides adaptée à la protection du milieu telle que définie par le SAGE. Enfin, il le règlement rappelle aux pétitionnaires la nécessité d'infirmer ou d'affirmer le caractère humide de leurs terrains.

Sur les cours d'eau, le règlement listes les espèces considérées comme envahissante à éviter de planter le long de ceux-ci, tout en dressant une liste d'espèces conseillées à planter. De plus il impose un retrait de 10 mètres de toute construction par rapport au cours d'eau (6 mètres pour le SAGE).

**Concernant le PADD :**

Le PADD affirme dans son axe 2 la protection des éléments constitutif de la trame bleue (rigole, cours d'eau, etc.) ainsi que la zones humide du secteur Puits à Loup. De plus il rappelle la nécessité d'assurer le Bon état écologique du Ru du Maldroit au titre de la DCE (Objectif général 2.1 du PAGD du SAGE).

L'affirmation du développement d'espaces verts de pleine terre et des ambition de désimperméabilisations au sein de la trame urbaine participe à la réduction du ruissellement urbain (Orientation IN.2 du PAGD du SAGE). Conformément aux principes de l'article 3 du règlement le principe de gestion des eaux pluviales est également réaffirmé.

Le PADD affiche également l'ambition d'assurer la protection tant qualitative que quantitative de la ressource en eau (objectif 3.1 et 3.2 du PAGD du SAGE)

**Concernant les OAP :**

L'OAP Trame verte et bleue reprends les éléments à enjeu au regard du SAGE (plan d'eau, zones humides et cours d'eau) et affirme leur nécessaire protection ainsi que le renforcement des corridors écologiques liés aux milieux aquatiques.

Quand aux autres opérations d'aménagements programmées, elles affichent toutes des ambitions de limitation de l'imperméabilisation, de préservation des continuité hydrauliques, ou encore de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

**Concernant les documents graphiques :**

Le cours d'eau traversant la commune, le Ru du Maldroit est situé en zone N. Il en va de même pour l'ensemble des zones humides potentielles. Ceci permet une protection effective des milieux aquatiques.

Ainsi l'ensemble des documents constitutifs du PLU sont compatibles avec le SAGE de la Mauldre

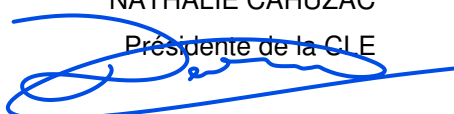
En conséquence, en tant que Présidente de la CLE de la Mauldre, j'émet un **avis favorable** sur ce dossier.

M. SOULEZ, animateur du SAGE (tél : 06.32.19.52.93 – marc.soulez@ryve.fr), reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire Monsieur le Président , l'assurance de mes sentiments distingués.

NATHALIE CAHUZAC

Présidente de la CLE







Communauté d'Agglomération de Saint Quentin  
en Yvelines  
A l'attention Monsieur le Vice-Président  
Monsieur Lorrain MERCKAERT  
1 rue Eugène Hénaff  
BP10118  
78192 TRAPPES Cedex

Villepreux, le 04/10/2023

RAR 2C J6704053716

Objet : Avis procédure de révision du PLU des Clayes-sous-Bois

Monsieur le Vice-Président,

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU des Clayes-sous-Bois, conformément aux articles 213-16 et suivants du code de l'Urbanisme, vous avez saisi la commune, par courrier en date du 07.08.23, afin qu'elle émette un avis

Je vous informe que j'émetts à 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, de par leur situation, présentent un enjeu important pour nos deux communes.

Cependant, des observations sont à prendre en compte pour une bonne intégration de ces opérations d'aménagement programmés.

Dans ce sens, nous recommandons une harmonisation des règles avec celle de notre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, en l'expression de nos respectueuses salutations.

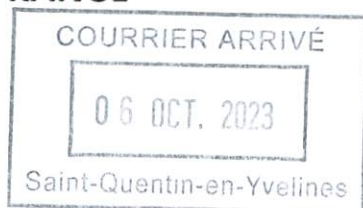


Jean-Baptiste HAMONIC  
Maire de Villepreux  
Vice-Président de SQY en charge  
des transports et des mobilités durables



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement, de l'aménagement  
et des transports d'Île-de-France**

**Direction des Routes d'Île-de-France**

Versailles, le 04 octobre 2023

**Arrondissement de Gestion et d'Exploitation de la Route Ouest  
Bureau de Gestion Administrative et de la Route**

Affaire suivie par : Pascale.DEVIGNES

Courriel : pdrh.bgar.ager-o.dirif.driat-if@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de PLU arrêté par le conseil municipal des Clayes sous Bois.

La DiRIF 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.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef de l'arrondissement Ouest

**Michel PERREL**  
michel.perrel

Signature numérique de  
Michel PERREL michel.perrel  
Date : 2023.10.04 13:52:38  
+02'00'

**Monsieur le Président de la communauté d'agglomération  
de Saint-Quentin-en-Yvelines  
Hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines  
1 rue Eugène Hénaff  
BP 10118  
78 192 TRAPPES Cedex**

**PROJET DE PLU DES CLAYES-SOUS-BOIS**

**SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT**

Par délibération en date du 29 juin 2023, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) des CLAYES-SOUS-BOIS.

En application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 28 juillet 2023.

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.

**Documents annexés**

<p><i>Arrêté préfectoral du 31/10/1906 sur les cours d'eau non navigables ni flottables (A4)</i>  <i>Décret 11/01/1965 sur l'aqueduc de l'Avre (AS1)</i>  <i>Décret sur la RN12-RD983 (EL11)</i>  <i>Arrêté préfectoral 26/12/2016 Erp en bordure des canalisations de gaz (I1)</i>  <i>Décret</i>  <i>Arrêté préfectoral du 15/06/2021 relatif au classement sonore des voies ferroviaires gérées par la RATP et SNCF réseau dans le département des Yvelines (T1)</i>  <i>Arrêté préfectoral du 05/08/1986 sur les périmètres es anciennes carrières souterraines abandonnées (PM1)</i>  <i>Décret 10/04/1995 sur le centre récepteur d'élanecourt (PT1)</i>  <i>Arrêté ministériel du 25/02/2005 sur l'aérodrome Chavenay-Villepreux (T5)</i>  <i>Fiches T5 (DGAC)</i>  <i>Listes des servitudes d'utilité publique (DDT 78)</i></p> <p><i>Plan « accès poids lourds dans la forêt de Bois d'Arcy » (ONF)</i>  <i>Plan « desserte forestière et dépôts de bois dans la forêt de Bois d'Arcy » (ONF)</i>  <i>Plan des lisières de la forêt de Bois d'Arcy (ONF)</i></p>	<p><i>Note d'information sur les « servitudes de passage « A4 » le long des cours d'eau non domaniaux » – DDT-78</i>  <i>Note de synthèse sur le risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées dans les Yvelines – DDT-78</i></p> <p><i>Plaquette « Construire en terrain argileux – la réglementation et les bonnes pratiques » de juin 2021.</i></p> <p><i>Plaquette sur la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de matières dangereuses d'AMARIS</i></p> <p><i>Doctrine d'examen simplifiée de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) – DDT-78 – 2022.</i></p>
---	--

## Table des matières

Réserves.....	3
A - Trajectoire logement.....	3
A.1 - Éléments de contexte.....	3
A.2 - Des outils réglementaires insuffisants pour atteindre les objectifs de construction de logement assignés par les documents supra-communaux.....	5
B - OAP du Puits-à-Loups.....	7
B.1 - Lieu d'implantation.....	7
B.2 - Compatibilité avec le SDRIF.....	8
B.3 - Un terrain d'assiette porteur d'enjeux écologiques avérés.....	9
B.4 - Une ZAE de 6,9 hectares en extension.....	12
B.5 - Une justification de la ZAE à étayer au regard de l'offre déjà présente sur le territoire et des mesures indispensables pour limiter son impact sur le milieu.....	13
C - Réserves réglementaires.....	16
C.1 - Règlement des zones urbaines et mixité fonctionnelle.....	16
C.2 - Zone agricole (A).....	17
C.3 - Les emplacements réservés (ER).....	17
Observations.....	19
A - Contenu réglementaire d'un plan local d'urbanisme (PLU).....	19
A.1 - Le rapport de présentation.....	19
A.1.1 SDRIF-E.....	19
A.1.2 Capacités de stationnement.....	19
A.2 - Le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD).....	19
A.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	20
A.3.1 OAP Trame verte et bleue (TVB).....	20
A.3.2 OAP Centre-Bourg – Pôle Gare.....	21
A.3.3 OAP du Puits-à- Loups.....	21
A.3.4 OAP du Gros Caillou.....	22
A.3.5 OAP Broderie.....	22
A.4 - Le règlement.....	24
A.5 - Annexes.....	24
A.5.1 Les Servitudes d'utilité publique.....	24
A.5.2 Autres éléments informatifs sur les annexes.....	24
B - Sujets transversaux aux pièces du PLU.....	25
B.1 - Remarques formulées par SNCF Immobilier.....	25
S'agissant des partis d'aménagement proposés.....	25
Servitude d'utilité publique :.....	25
Consultation dans le cadre des permis de construire.....	25
B.2 - Risques naturels et technologiques : aléa argiles.....	25
B.3 - Accès des transports de bois sur le massif forestier.....	26
C - Architecture et patrimoine.....	27
C.1 - Patrimoine bâti remarquable – Église Saint-Martin.....	27
C.2 - Règlement – Dispositions générales – II.2 « site classé ».....	27
C.3 - Règlement – Dispositions communes applicables en toutes zones.....	28



## A - Trajectoire logement

### A.1 - Éléments de contexte

La commune des Clayes-sous-Bois, qui appartient à l'unité urbaine de Paris, se situe à proximité directe de nœuds routiers d'intérêt régional, dispose d'une gare ferroviaire et se situe à proximité de pôles d'emploi majeurs de l'Ouest parisien de l'axe Vélizy-Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines qui constitue un secteur à fort potentiel, dense en entreprises.

Un effort en matière de logements est donc attendu au regard de la situation préférentielle de la commune, tant par sa proximité avec les axes ferroviaires et routiers que du bassin d'emploi.

Et ce, d'autant que la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a assigné à la région Île-de-France des objectifs ambitieux en matière de construction de logements afin de répondre aux besoins qui y sont particulièrement prégnants. L'article 1 de la loi précise, ainsi, que « *Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Île-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. [...]* ».

À cette fin, la loi prévoit un objectif global de construction de logements, fixé à 70 000 logements par an, géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France. Cet objectif est repris par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) avec lequel le document communal, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), doit être compatible. Il a lieu de rappeler que le SDRIF-E arrêté le 12 juillet 2023 conserve cet objectif.

Les orientations réglementaires du SDRIF énoncent ainsi que : « *Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.*

*Dans les territoires porteurs d'un développement économique riche en emplois, la croissance de l'offre de locaux destinés à l'activité doit être accompagnée d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements /.../.* »

Cet objectif de réalisation de 70 000 logements annuels est également décliné dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

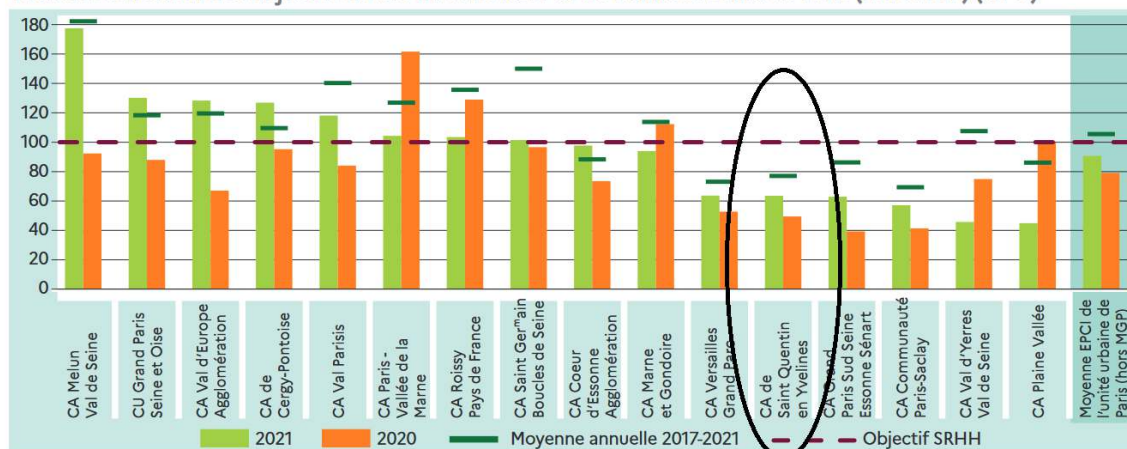
Les documents d'urbanisme locaux de la région doivent ainsi traduire, à leur échelle, cet objectif des 70 000 logements annuels. Il s'agit, dans ce cadre, de questionner les formes urbaines et la densité, en regard notamment de la desserte en transports collectifs.

Par arrêté du Préfet de Région du 20 décembre 2017, il a été fixé un objectif de réalisation de 1700 logements par an à l'échelle du bassin de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Il convient de souligner qu'en la matière, la communauté d'agglomération ne parvient pas à atteindre les objectifs affichés. Ainsi, pour la période 2017-2021, environ 80 % du nombre de logements requis ont été réalisés. En 2021, cette situation s'est encore accentuée avec des taux de réalisation bas, de l'ordre de 65 %.

### Les EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP)

Taux de réalisation des objectifs du SRHH dans les EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP) (en %)



Source : Sif@deliz, logements autorisés, données en date réelle (22/07/2022)

Le plan local de l'habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines a été approuvé en conseil communautaire de 26 septembre 2019. Ce document décline la politique de l'habitat de l'agglomération pour une durée de 6 ans en compatibilité avec les objectifs SRHH. Un premier bilan est intervenu en 2021 pour les années 2018, 2019 et 2020.

La commune des Clayes-sous-Bois devait réaliser entre 2018 et 2023, 772 logements au regard de son poids dans le parc de logements (le parc de la commune compte pour environ 8 % du parc de logements de l'intercommunalité de Saint-Quentin-en-Yvelines).

La production annuelle de logements attendu est donc d'environ 130.

A mi-parcours, le pourcentage de logements autorisés au regard des objectifs du PLH était de l'ordre de 47 % du nombre de logements total prévu, mais seulement 11 % étaient effectivement mis en chantier<sup>1</sup>.

Il convient de constater qu'à ce jour, cette tendance ne s'est pas inversée. En effet, ainsi qu'en attestent les éléments chiffrés présents dans votre rapport de présentation, la production de logements réalisée sur le territoire est très éloignée de l'objectif final affiché par le PLH.

Le rapport de présentation du document arrêté, dans son volet « *Diagnostic socio-économique* », énonce que depuis 2018, environ 280 logements ont finalement été autorisés aux Clayes-Sous-Bois (ils devraient être réalisés avant 2024), auxquels s'ajoute une quarantaine de logements dans le diffus, soit un total d'environ 320 logements sur la période 2018-2024 (environ 45 logements par an) bien loin des objectifs du PLH.

De plus, toutes ces opérations ne verront pas le jour.

Ainsi, à ma connaissance, le projet immobilier de 108 logements prévu 41 rue Henri prou/Pépinière porté par le promoteur immobilier Kaufman & Broad a été finalement abandonné.

C'est pourquoi il y a lieu d'attendre pour la prochaine décennale un document d'urbanisme ambitieux permettant d'inverser cette tendance.

<sup>1</sup> Programme local de l'habitat (PLH) 2018-2023 - Bilan à mi-parcours (2018-2019-2020) – Mai 2022

Pour rappel, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat qui, dans le cadre des orientations du SRHH, conservera très certainement les mêmes objectifs de réalisation de logements.

Ce sont donc environ 130 logements par an qui doivent pouvoir être réalisés sur la commune.

De plus, la commune étant dotée d'une gare, une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale lui est assigné par le SDRIF. Votre rapport de présentation précise que cela correspond à environ 1094 logements supplémentaires entre 2013 et 2030.

Il y a lieu, enfin, de rappeler que dans le projet spatial régional du SDRIF, figure un objectif visant à atteindre une densité de 70 à 79 logements/ha dans les quartiers de gare.

Au regard de l'ensemble de ces éléments de portée réglementaire, un effort en matière de production de logements est attendu.

## **A.2 - Des outils réglementaires insuffisants pour atteindre les objectifs de construction de logement assignés par les documents supra-communaux.**

En préambule, nous rappellerons que votre document d'urbanisme communal n'est pas soumis à une obligation de résultats quant aux chiffres énoncés précédemment, mais à une obligation de moyens de nature à permettre la compatibilité du document communal avec les documents de rang supérieurs<sup>2</sup>.

Ceci étant précisé et sur le fond, vous faites état, dans le volet « *justifications* » du rapport de présentation de la réalisation dans l'espace urbain depuis 2013 de 320 logements auxquels vous entendez ajouter des opérations en cours de réalisation dont les dernières devraient s'achever fin 2024 pour un total de 318 logements soit un total de 638 logements. Comme précisé plus haut, l'opération prévue 41 rue Henri Prou/Pépinière pour 108 logements ne peut toutefois être comptabilisée du fait de son abandon.

Ce sont donc 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.

En tout état de cause, il convient donc d'actualiser les chiffres du rapport de présentation au regard de la réalité des constructions de logements réalisées sur votre territoire.

Au vu de ces chiffres, l'objectif de 456 logements supplémentaires à l'horizon 2030 énoncé dans votre rapport de présentation apparaît insuffisant. Qui plus est, les outils mis en place dans votre document d'urbanisme communal apparaissent insuffisants pour l'atteindre.

Afin de répondre à cet objectif de réalisation de logements, vous entendez, ainsi que le mentionne le PADD, mener cet effort de densification exclusivement sur certains secteurs ciblés et encadrés. Sur l'ensemble des autres zones urbaines de votre territoire, vous souhaitez en effet préserver l'identité des quartiers existants et avez mis en place un cadre réglementaire limitant très fortement toute forme de densification.

Dans le rapport de présentation, volet justifications des choix retenus, vous indiquez ainsi que sont envisagés environ 430 à 450 logements dans les secteurs concernés, ce qui dessine une trajectoire à l'horizon 2030, limite temporelle du SDRIF actuel, de 65 logements supplémentaires par an. Cette trajectoire, qui doit par ailleurs être actualisée pour tenir compte de la réalité des opérations qui ont vu le jour, est insuffisante au regard des objectifs supra-communaux sus-mentionnés et en particulier de l'objectif des 1094 logements supplémentaires découlant du SDRIF, repris dans le rapport de présentation.

---

<sup>2</sup> Conseil d'Etat 6 octobre 2021, n° 441847, mentionné aux tables du Rec.

Au demeurant, pour atteindre l'objectif des 430 à 450 logements annoncés, le document d'urbanisme met en place des orientations d'aménagement et de programmation.

Le rapport décline ainsi les différentes opérations permettant la réalisation de ces logements dans des zones préférentielles d'urbanisation/densification :

- Pôle gare : 80 logements
- Secteur ancien Hôtel : 55 logements
- Gros Caillou : 120 à 150 logements
- Réhabilitation du quartier de l'Avre : 92 logements en plus à l'issue de l'opération de démolitions/reconstructions
- Pointe à l'ange : 50 logements.

Cependant, il ressort de l'examen des éléments prescriptifs compris dans certaines de ces OAP, qu'aucune obligation quantitative n'y réellement retranscrite.

Ainsi, sur les OAP Centre-Bourg séquence Pôle Gare et sur le secteur d'OAP secteur ancien Hôtel il est affiché respectivement 80 et 55 logements « **maximum** », sans que soit prévue une contrainte de réalisation minimale.

De plus, l'OAP Pôle gare énonce que la réalisation de ces logements est subordonnée à la préservation de l'offre en place de stationnements existante, ce qui rend la réalisation de logements projetée d'autant plus aléatoire.

Dans le périmètre de cette OAP, on note également qu'un tiers de sa superficie (partie Sud-Est) ne prévoit aucune programmation mais énonce seulement la préservation du tissu pavillonnaire existant ainsi que les jardins et cœurs d'îlot.

Aux termes des dispositions de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* »

L'objet des OAP est donc, de façon générale, de définir des actions ou opérations d'aménagement qui comportent une dimension pré-opérationnelle, en ce sens qu'il implique de déterminer des mesures visant à composer ou recomposer un espace donné.

La réglementation de l'utilisation des sols par les OAP se distingue en cela de celle que le règlement peut comporter en particulier s'agissant des restrictions au droit de construire.

Et c'est pourquoi, de telles prescriptions n'ont pas vocation à figurer dans une OAP. Je vous suggère par conséquent d'exclure les parcelles concernées du périmètre de l'OAP « *centre bourg* » dans sa séquence 1 « *pôle gare* ».

Sur le fond, il serait, en tout état de cause, justifié que le périmètre de cette OAP, à proximité immédiate de la gare, porte un effort de densification plus important. Pour ce faire, il pourrait être envisagé de revoir, par exemple, les hauteurs maximales admises sur l'ensemble des terrains concernés à R+4+combles, en cohérence urbaine avec le secteur gare côté commune de Villepreux disposant de bâtiments aux hauteurs similaires.

On notera également que la séquence 2 de l'OAP « *centre bourg* » « *secteur avenue Maurice Jouet* » qui débouche sur la gare et est donc également un secteur stratégique ne fixe aucun impératif chiffré en matière de production de logements.

A la lumière de cette analyse, en l'absence d'outils réglementaires suffisants, la compatibilité du PLU communal avec les objectifs du SDRIF n'est nullement assurée, pas plus que le respect de la trajectoire annuelle dans laquelle la production de logements par la commune doit s'inscrire (SRHH, PLH).

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.



## Résumé :

Afin que la réserve puisse être levée, il est suggéré :

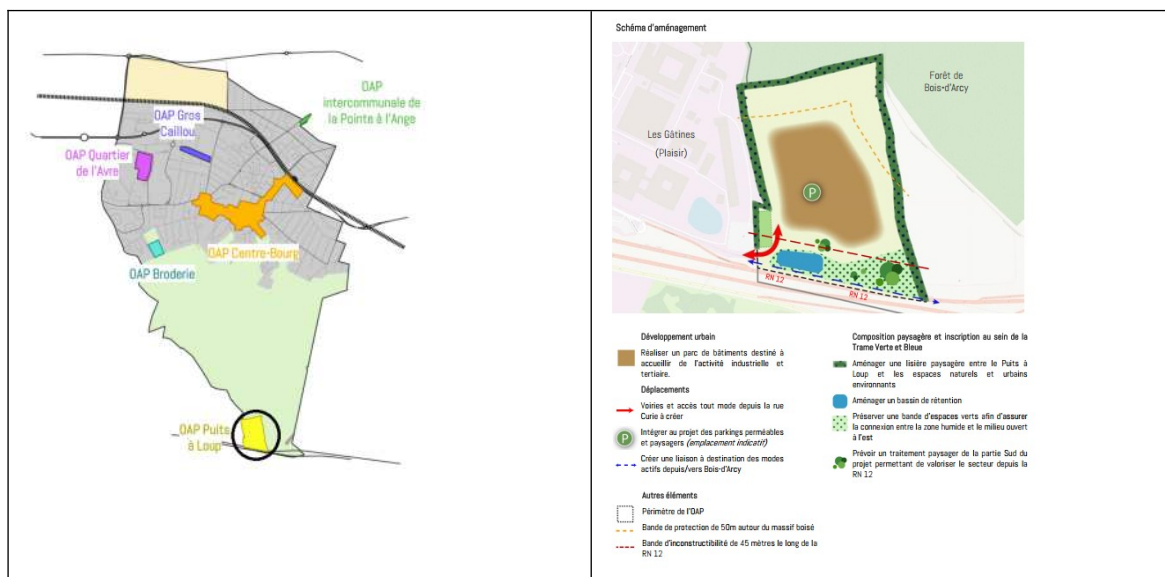
- d'actualiser les chiffres de production de logements dans le diagnostic du rapport de présentation au regard de la réalité des opérations de constructions entreprises,
- de chiffrer un minimum de production de logements dans les OAP « Centre Bourg » séquences 1 et 2 OAP « Pôle Gare » et « secteur avenue 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...) en la matière,
- 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

### B.1 - Lieu d'implantation

Le secteur du Puits-à-Loups est situé en limite Sud de la commune, entre la forêt de Bois-d'Arcy au Nord, la RN 12 au Sud et la zone d'activités des Gâtines de Plaisir à l'Ouest.

Le site d'une superficie de 6,9 ha fait l'objet d'un projet d'aménagement High Tech, avec la création d'un parc de bâtiments destiné à accueillir de l'activité industrielle et tertiaire.





## B.2 - Compatibilité avec le SDRIF



### Les espaces naturels identifiés dans le SDRIF à préserver et à valoriser :

#### Les espaces boisés et les espaces naturels :

Les espaces boisés constitués par la forêt de Bois-d'Arcy seront à préserver et valoriser.

#### Les espaces agricoles :

Les espaces agricoles situés au nord-ouest de la commune, en limite avec les territoires de Plaisir et de Chavenay, seront à préserver et valoriser.

### Les 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.

A l'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 et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Quand la commune

A noter que la zone AU au Sud du territoire, siège de l'OAP du Puits-à-Loups, est considérée par le SDRIF en espace agricole.

La compatibilité du PLU par rapport au document supra-communal, quand bien même, elle doit, être appréciée selon une analyse globale conduite au niveau de l'ensemble du territoire en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document, pourrait néanmoins être questionnée sur ce point.

Au regard du SDRIF-E arrêté au 12 juillet 2023, l'OAP du Puits à Loup est située en zone naturelle à préserver.



### PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Préserver l'espace agricole
-  Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
-  Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

#### **B.3 - Un terrain d'assiette porteur d'enjeux écologiques avérés**

Le terrain d'assiette de l'opération projetée présente un intérêt écologique faunistique et floristique indéniable, portant un corridor écologique majeur à l'échelle intercommunale.

Ainsi, le SRCE d'Île-de-France, approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté le 21 octobre 2013, identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et des orientations en faveur de leur préservation.

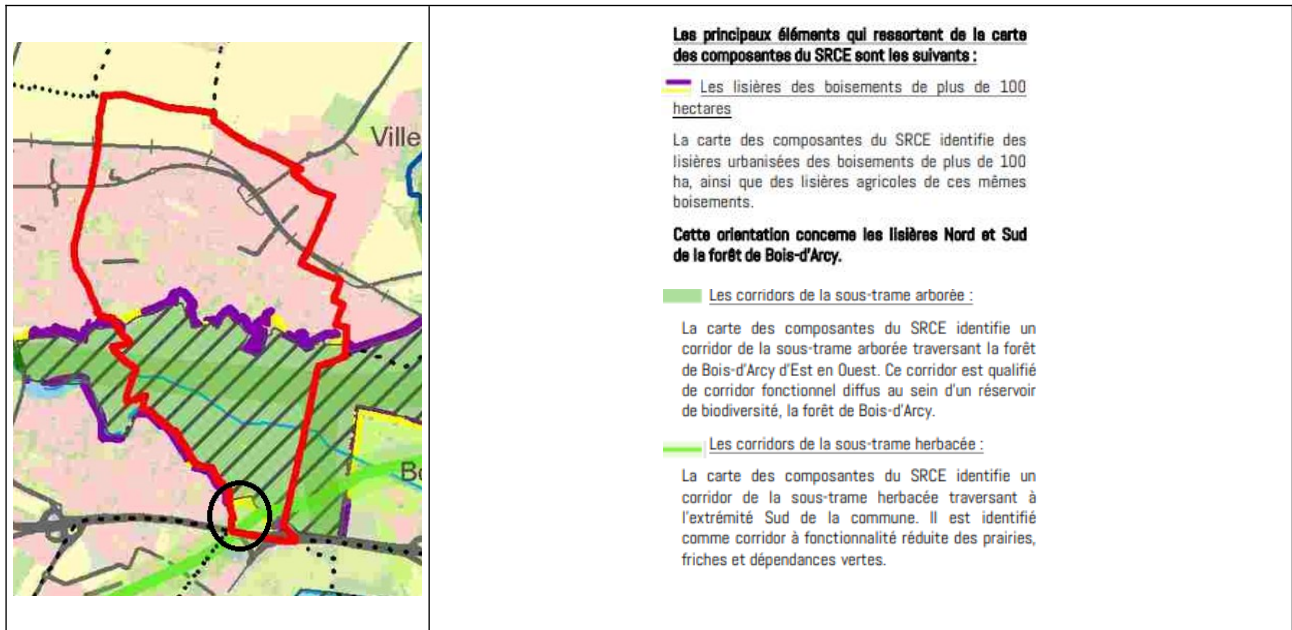
Les objectifs du SRCE relatifs à la préservation et à la restauration concernent :

- Les corridors à préserver ou restaurer
- Les éléments fragmentant à traiter prioritairement
- Les éléments à préserver
- Les autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités.

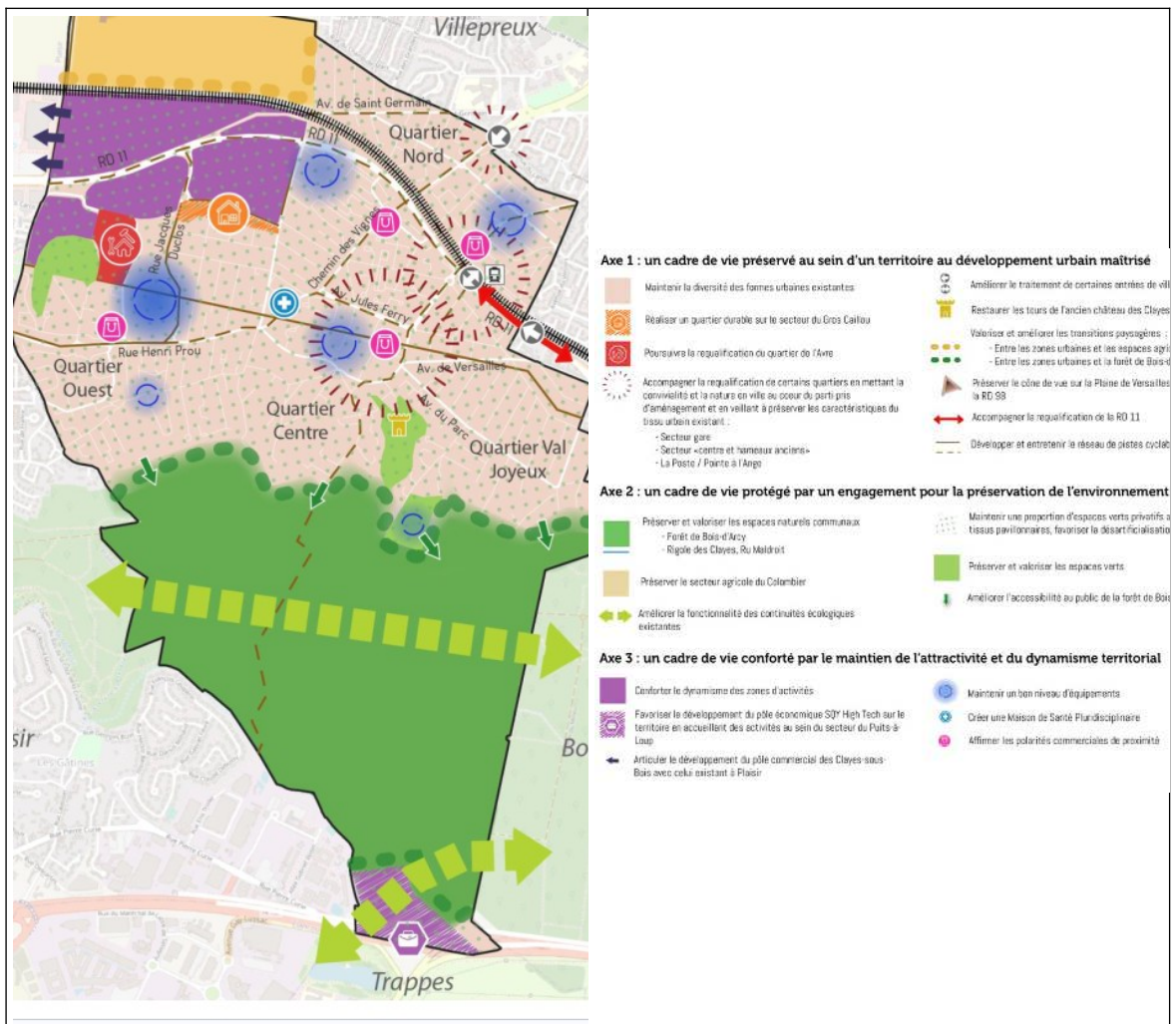
En l'espèce, il ressort de ce document que l'emprise du terrain concerné par l'OAP se situe sur un corridor écologique de la sous-trame herbacée.

## SRCE Ile-de-France

### Composantes de la trame verte et bleue pour la commune des Clayes-sous-Bois



Le PADD traduit d'ailleurs cette orientation dans son schéma de principe, l'objectif, sur le terrain concerné, étant d'améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques existantes.



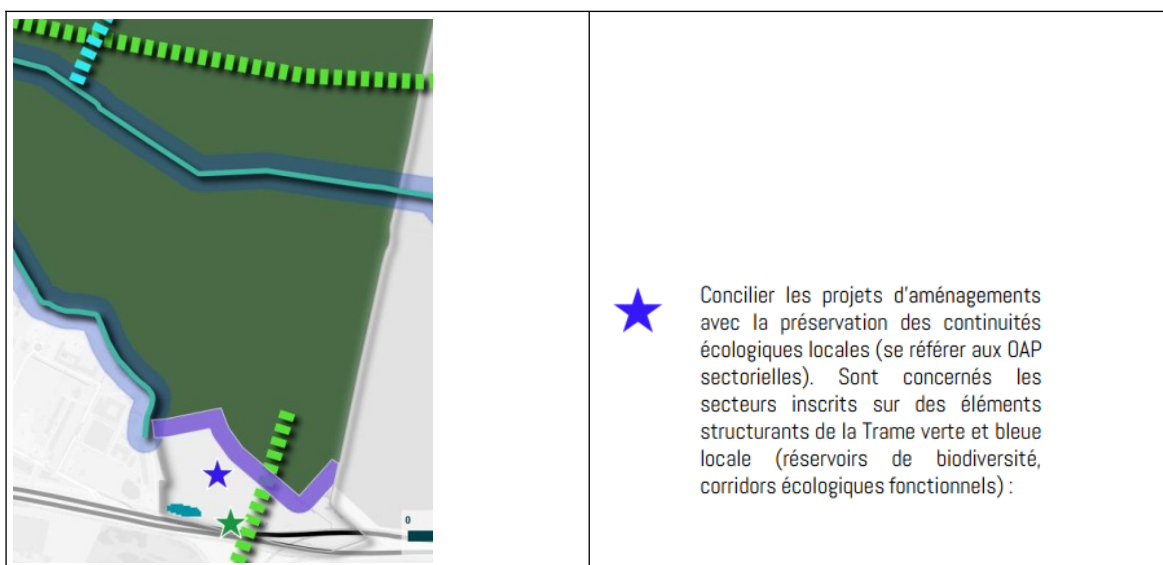


De même, dans son axe 2 « *un cadre de vie protégé pour un engagement pour la préservation de l'environnement clétien* », il est formellement énoncé que les projets devront : « *intégrer la biodiversité et les continuités écologiques comme composantes des projets d'aménagement* »

Le projet de document d'urbanisme entend s'appuyer sur une analyse paysagère pour intégrer la réflexion de la continuité écologique dans les documents d'urbanisme. Pour la commune, il s'agit là d'un enjeu paysager fort, le territoire étant concerné par des corridors écologiques.

Ainsi, selon votre document, pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant. Elle ne peut porter atteinte à une continuité écologique.

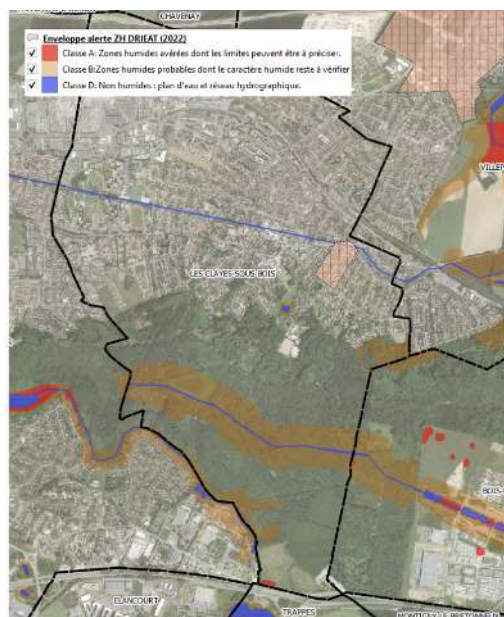
L' OAP Trames Verte et Bleue et nature en ville comprise dans votre document identifie également comme enjeu le maintien de la biodiversité déjà installée dans la friche du Puits à Loup, l'orientation imposant de concilier les projets d'aménagement avec la préservation des continuités les corridors écologiques fonctionnels et les réservoirs de biodiversité.



Il convient à cet égard de souligner que la continuité écologique identifiée par le SRCE n'est en revanche pas retranscrite sur le schéma de la trame verte et bleue. Dans un souci de clarté et de prise en compte des documents de rang supérieur, il conviendrait qu'une mise à jour de la carte soit menée.

Le terrain comporte également une zone humide avérée.

Vue aérienne



Puits-à-Loups



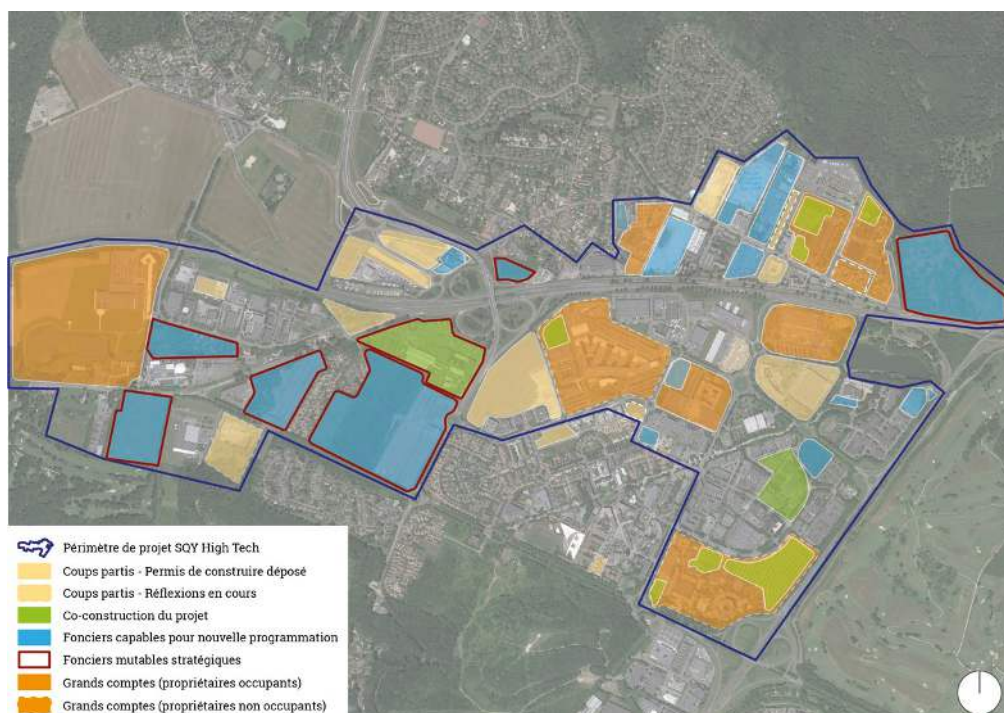
En conséquence, ce site présente des caractéristiques écologiques qu'il convient de préserver.

#### B.4 - Une ZAE de 6,9 hectares en extension

SQY souhaite réorienter son un parc d'activités vers le secteur des hautes technologies. Cette ambition prend la forme du projet stratégique de SQY High Tech, réparti sur les communes de Trappes, Plaisir, Élancourt et des Claves-sous-Bois.

Ce vaste espace économique existant est loin de présenter un taux d'occupation maximal. Afin de revitaliser ce territoire, la Communauté d'Agglomération a menée une étude afin de concevoir un schéma stratégique de développement économique et d'aménagement du secteur SQY High Tech.

Périmètre de projet SQY High-Tech – conception du schéma stratégique en développement économique (2019)



Pour rappel, en Île-de-France, les 30 % de surfaces urbanisées dédiées aux zones d'activités peinent à réunir un peu plus de 20% des emplois franciliens. Le pourcentage est encore plus frappant si l'on mesure le contenu urbain des zones d'activités exprimées en population plus emploi. Les 30 % du territoire n'accueillent que 6 % de la somme de la population et des emplois de la zone urbanisée. Le décalage est d'autant plus important que la localisation « hors-sol » des zones sur le territoire accentue l'inadaptation des emplois aux actifs résidant aux alentours.

La zone d'activité de SQY High Tech ne fait pas exception, l'on voit bien sur le schéma de cette étude que le foncier disponible est important sur la zone d'activité existante hors périmètre de l'OAP du « Puits-à-Loups » (« Fonciers capables pour nouvelle programmation » de couleur bleue sur le schéma).

Cette zone d'activité ne parvient plus à remplir son objectif initial : celui de permettre les meilleures conditions de travail aux entreprises et à leurs salariés au regard des enjeux nouveaux liés à la transition numérique et énergétique.

Pour contrer cette évolution, l'objectif de la communauté d'agglomération est de conforter la spécialisation du parc d'activités vers les nouveaux secteurs porteurs de l'industrie, du tertiaire technologique, des activités liées au numérique et à la R&D. Il s'agit également d'assurer une diversification des fonctions du site, en favorisant la cohabitation des activités avec des lieux de vie, de services et de loisirs.

Au regard de la sous-occupation de la zone d'activité existante, son extension sur « puits à loups » questionne néanmoins, ce développement allant à rebours des politiques de densification urbaine et de multifonctionnalité inscrites dans les textes réglementaires et que SQY entend développer.

### **B.5 - Une justification de la ZAE à étayer au regard de l'offre déjà présente sur le territoire et des mesures indispensables pour limiter son impact sur le milieu.**

Il ne ressort d'aucune étude portée par le document d'urbanisme, une justification sur l'extension de la zone High Tech SQY, sur le secteur du « Puits-à-Loups ». Au regard des objectifs de limitation de l'extension des zones urbaines sur les zones naturelles et du taux d'occupation de la zone d'activité dans son périmètre actuel, il est a minima attendu que le rapport de présentation soit étoffé sur ce point.

Et ce d'autant que la prise en compte de l'impact du projet sur le milieu apparaît également des plus succinctes.

Dans le volet diagnostic socio-économique du rapport de présentation, la commune précise les contours du projet qui sera construit sur cette OAP : « *Ce projet, porté par l'aménageur SAREAS, s'adressera aux PME et PMI des secteurs des nouvelles technologies.*

*Trois bâtiments de tailles variées sont prévus pour une surface totale de 21 992m<sup>2</sup> environ, dont 18 312m<sup>2</sup> d'activités, et le reste constitué de bureaux d'accompagnement. L'objectif est de pouvoir proposer aux activités un parc évolutif, permettant aux occupants de s'agrandir au fil du temps, selon leurs besoins. »*

La densité permise sur ce secteur est donc conséquente et justifierait que l'OAP présente des éléments prescriptifs de nature à limiter l'impact sur le milieu.

En effet, les conséquences de l'aménagement du « Puits à Loups » ne sont pas anecdotiques au regard de la continuité écologique et du milieu. De fait, elles augmentent l'effet de rupture de continuité écologique occasionnée par la RN 12 et interdisent toute potentialité de rétablissement par des ouvrages éventuels.

Pour rappel, les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent se traduire par une dégradation de la qualité environnementale. La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si nécessaire, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Or en l'espèce, l'évaluation environnementale sur ce projet renvoie essentiellement à l'autorisation d'urbanisme qui sera ultérieurement délivrée sur la séquence « ERC ».

De même, si l'on regarde le schéma de l'OAP, l'on constate qu'elle ne prend pas en compte notamment la continuité écologique SRCE.

Schéma d'aménagement



**Développement urbain**

- Réaliser un parc de bâtiments destiné à accueillir de l'activité industrielle et tertiaire.

**Déplacements**

- Voiries et accès tout mode depuis la rue Curie à créer

- P Intégrer au projet des parkings perméables et paysagers (*emplacement indicatif*)

- Créer une liaison à destination des modes actifs depuis/vers Bois-d'Arcy

**Autres éléments**

- Périmètre de l'OAP
- Bande de protection de 50m autour du massif boisé
- Bande d'inconstructibilité de 45 mètres le long de la RN 12

**Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue**

- Aménager une lisière paysagère entre le Puits à Loup et les espaces naturels et urbains environnants

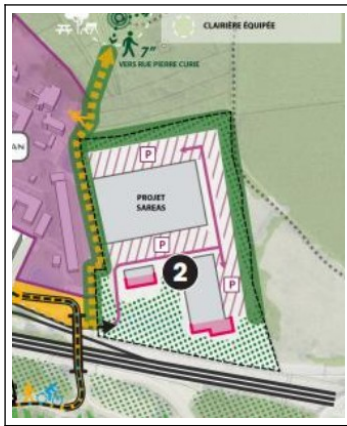
- Aménager un bassin de rétention

- Préserver une bande d'espaces verts afin d'assurer la connexion entre la zone humide et le milieu ouvert à l'est

- Prévoir un traitement paysager de la partie Sud du projet permettant de valoriser le secteur depuis la RN 12

Plus encore, un schéma d'implantation présent dans le rapport de présentation montre une implantation des stationnements dans la lisière des 50 mètres du massif forestier.





L'OAP énonce d'ailleurs formellement que l'implantation des stationnements n'est qu'indicative alors que l'interdiction de toute implantation sur la lisière n'est pas formellement avancée.

Loin d'être protégée, la zone humide avérée sur le site est également artificialisée pour devenir un bassin de rétention, réalisation qui va l'encontre du SRCE, de la trame verte et bleue du PLU et de l'orientation du PADD. A minima, une compensation aurait pu être avancée dans le document.

Au demeurant, aucun élément du document ne permet d'établir si le secteur n'est pas concerné par d'autres zones humides, aucune étude n'ayant été menée.

Il convient également de rappeler que l'impact du projet sur l'alimentation de la zone humide doit être pris en compte (Par exemple : empêcher un ruissellement provenant de la zone naturelle si ce ruissellement alimente cette zone humide).

Autant d'éléments qui amène à s'interroger sur la réelle prise en compte de la fragilité environnementale du milieu dans lequel ce projet va s'insérer.

Résumé :

*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

### C.1 - Règlement des zones urbaines et mixité fonctionnelle

Dans la mesure où son objectif vise à fixer, « 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 (C. urb., art. L. 151-8), le règlement du PLU emporte des limitations évidentes à l'exercice du droit de propriété.

C'est pourquoi le code de l'urbanisme encadre strictement les fonctions du PLU, ses « pouvoirs » et les possibilités de réglementation dont disposent ses auteurs lorsqu'ils déterminent le contenu du document, ces derniers devant rester dans le cadre de « l'habilitation » qui leur est donnée.

Le contenu du règlement, devenu aujourd'hui entièrement facultatif, figure essentiellement dans les dispositions des articles L. 151-9 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du code de l'urbanisme.

Un règlement de PLU ne peut porter une atteinte directe au droit de propriété en l'absence d'autorisation expresse dudit code et ne peut prévoir des formalités ou règles nouvelles en dehors des articles sus-mentionnés.

En l'espèce, vous entendez permettre dans les secteurs UM et UR une diversité des fonctions autre que le logement mais entendez encadrer très fortement leur implantation.

Ainsi, les destinations activités et commerces de détail, restauration, activités de service, hébergement touristique, cinéma et équipements, 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. »

Au regard de ce qui précède, la délivrance d'une autorisation individuelle ne peut être conditionnée à une exigence relative au fonctionnement de l'activité.

Il faudrait en effet pour ce faire, que le pétitionnaire apporte des éléments de preuve lors du dépôt de sa demande. Outre le fait que l'on voit mal les pièces qui pourraient être sollicitées, il est constant qu'aucune disposition du code de l'urbanisme n'impose le dépôt de telles pièces<sup>3</sup>. De plus, ce critère apparaît tout à fait subjectif et soumis au bon vouloir de l'autorité administrative, mettant à mal le principe du droit de propriété, ce qui ne peut légalement être admis.

En outre, il n'appartient également pas au pétitionnaire de démontrer que les infrastructures dans la zone urbaine concernée dans laquelle va s'implanter le projet de construction pourront répondre à la destination envisagée.

Là encore, le code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer de telles contraintes.

Au surplus, ainsi que vous le rappelez dans le rapport de présentation dans son volet « justifications des choix retenus » : « /.../ les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. /.../ »

Partant une demande d'autorisation d'urbanisme dans ces secteurs ne peut en aucun cas être soumise à une conditionnalité relative aux infrastructures existantes, étant entendu que de telles zones de part leur nature et les infrastructures qui s'y trouvent doivent pouvoir répondre aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées.

Sur ce dernier point, il apparaîtrait opportun de reprendre également la rédaction du règlement la zone As correspondant à la zone d'activité du territoire de la commune, qui impose cette même restriction.

---

<sup>3</sup> Conseil d'Etat, 4 février 1994, req. n°104051, mentionné aux tables du recueil Lebon

Résumé :

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, hébergement touristique, cinéma et équipements 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 (industrie, entrepôts, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisines dédiées à la vente en ligne), 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... ».*

### **C.2 - Zone agricole (A)**

- Le règlement autorise les exploitations forestières en zone A.

Ces dernières sont interdites en zone A, en application de l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce point doit être corrigé en conséquence.

- Le règlement autorise « *Les logements à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et que l'activité requiert une présence permanente et rapprochée nécessitant une surveillance **ou** en continuité des constructions agricoles dans la limite de 1 logement de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole* » (page 110).

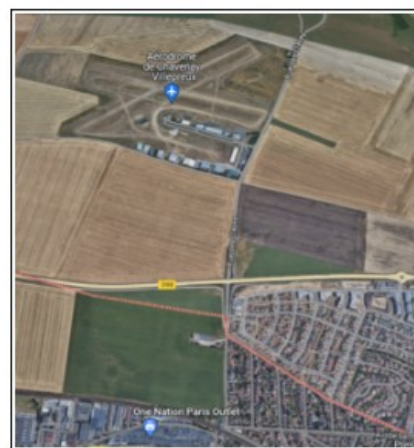
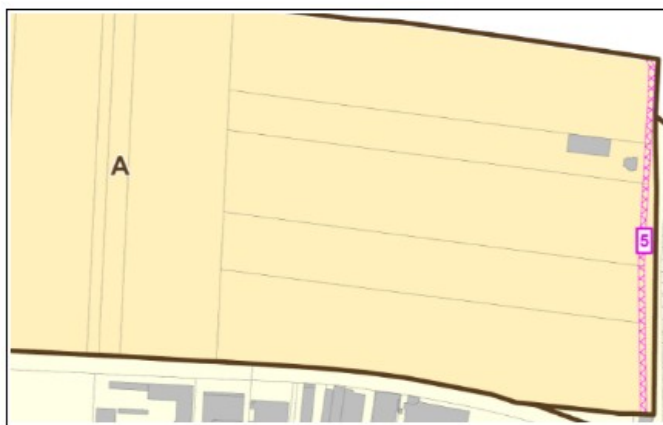
Il convient de reprendre cette rédaction : « *Les logements à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et que l'activité requiert une présence permanente et rapprochée nécessitant une surveillance **et** en continuité des constructions agricoles dans la limite de 1 logement de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole* ».

### **C.3 - Les emplacements réservés (ER)**

Conformément à l'article L.151-41, les emplacements réservés sont des zones spéciales susceptibles d'être délimitées dans les PLU. Elles sont prévues pour accueillir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général.

En l'espèce, les emplacements réservés projetés appellent les remarques suivantes.

- Sur l'emplacement réservé n°5 situé en zone A – « 2000 m<sup>2</sup> »



5	Alignement avenue de Chavenay	Commune	2066
---	-------------------------------	---------	------

Il convient d'apporter des précisions sur le devenir de cet emplacement réservé :

- Est-il destiné à un élargissement de l'Avenue de Chavenay ?
- A-t-il pour objet une autre destination (ouverture d'une piste cyclable ou autre ?).

Ce point mérite d'être précisé. En effet, l'ER n°5 induit une consommation de plus de 2000 m<sup>2</sup> de terres agricoles, et son emplacement dessert la plaine agricole. Sa destination doit donc être justifiée.

## **A - Contenu réglementaire d'un plan local d'urbanisme (PLU)**

Le PLU comporte les cinq pièces rendues obligatoires par le code de l'urbanisme. Les observations concernant ces documents sont formulées ci-après.

### **A.1 - Le rapport de présentation**

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation appelle les observations suivantes :

#### **A.1.1 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).

#### **A.1.2 Capacités de stationnement**

Dans le volet 2-3 : 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.

### **A.2 - Le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD)**

**Le PADD** est un document d'urbanisme de référence occupant une place majeure dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui régit l'usage du sol urbain dont le contenu et les objectifs sont définis à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

- **L'axe 1** du PADD qui traite, entre autres de la mobilité en se fixant l'objectif d'apaiser la circulation, prévoit la requalification de la RD11, compte tenu du fort trafic supporté par cette voie.

Il est également fait état des transits routiers de la RD 11 et de la RD 98.

Néanmoins, 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.

- **L'axe 2** du PADD se fixe comme objectif de : « *maintenir le dynamisme démographique Clétien pour a minima conserver le niveau de population actuel* ».

Cet objectif appelle deux remarques.

D'une part, le rapport de présentation fait état d'une baisse de la population de 248 habitants entre 2013 et 2019. (page 24). Sur la même période, la population du département des Yvelines est en augmentation. Cette baisse s'est poursuivie sur la période 2020-2022 : (- 0,84%).

Cela a eu pour conséquence, une diminution de la densité humaine sur le territoire communal.

Malgré ce constat, le rapport de présentation (à la page 24) prévoit à l'horizon de 2030 : une hausse de la population communale de 2200 à 2300 habitants par rapport à 2013 sans apporter d'explications sur le dynamisme démographique de la population qui est anticipé par la commune.

Il serait souhaitable que des justifications soient apportées sur ce point dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, le dynamisme démographique attendu par la commune est indissociable de l'atteinte des objectifs de construction de logements évoqués au Chapitre A -Trajectoire logement.

- **L'axe 3** du PADD fixe pour objectif « *Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial* »

Y est notamment exposée la volonté communale de favoriser le déploiement économique SQY High Tech sur son territoire et de conforter le dynamisme des zones d'activités existantes.

Au regard de cet objectif, il serait souhaitable que le diagnostic économique figurant dans le rapport de présentation soit complété pour sa partie portant sur les zones d'activités, en particulier afin de mieux justifier du potentiel de développement de la future ZAE du Puits-aux-Loups au regard des besoins recensés sur le territoire et de l'offre existante au sein des pôles économiques qui y sont déjà présents (cf chapitre C : OAP du Puits-à-Loups).

### **A.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Conformément à la réglementation et aux politiques publiques portées par l'État, les documents d'urbanisme doivent tendre vers une densification du tissu urbain existant ainsi que vers une limitation de la consommation de l'espace.

La commune propose **une OAP thématique "Trame Verte et Bleue et Nature en Ville"**, portant sur l'ensemble du territoire, qui encadre l'évolution du territoire au regard des grands enjeux identifiés au sein de l'État Initial de l'Environnement, dont **la préservation de la biodiversité** entre autres.

Le projet prévoit également, **six OAP sectorielles, portant sur des sites d'enjeux** : OAP centre-bourg, Gros Caillou, Puits-à-Loups, Quartier de l'Avre, Broderie et l'OAP de la Pointe à l'Ange – Tourne Roue (OAP commune avec le territoire de Villepreux).

Le contenu des OAP appelle les observations suivantes :

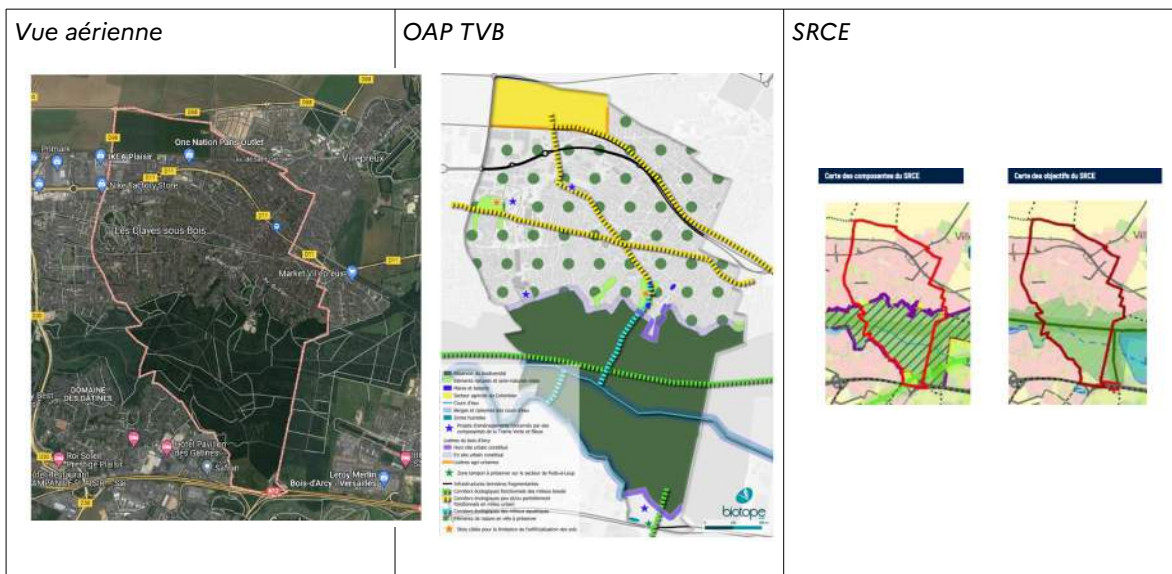
#### **A.3.1 OAP Trame verte et bleue (TVB)**

- Le PLU comporte une OAP thématique « trame verte et bleue » (TVB).

Cette OAP nécessiterait d'être complétée pour prendre en compte les remarques suivantes et assurer sa compatibilité avec le SRCE :

- L'OAP trame verte et bleue (TVB) présente bien des corridors écologiques, des sous-trames milieux boisés et aquatiques / humides. En revanche, l'OAP TVB n'identifie pas les milieux ouverts.
- L'OAP TVB comporte, en revanche des corridors urbains dont les fonctions mériteraient d'être précisées,
- La carte de l'OAP TVB est peu lisible, avec un fond à poids verts qui figure sur toute la zone urbaine.
- Comme précédemment énoncé, le SRCE identifie un corridor des milieux ouverts, passant à l'extrémité Sud du territoire communal, à hauteur de l'OAP Puits à Loup, non figuré.





### **A.3.2 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 dans la première partie du présent avis, 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 a minima que l'OAP propose un minimum de 25 % de logements sociaux.

- 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 Clays / 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.

### **A.3.3 OAP du Puits-à-Loups**

Selon l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme, les OAP doivent définir un échéancier 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 échéancier.






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.

### **A.3.4 OAP du Gros Caillou**

Le terrain dit du « Gros Caillou » est situé à l'interface entre le secteur pavillonnaire et la zone d'activités du « Gros Caillou ».

Le projet prévoit d'accueillir une opération immobilière de 120 à 150 logements permettant de répondre à la demande de logements, y compris sociaux, sans obérer les caractéristiques environnementales souhaitées sur le secteur (maintien du corridor écologique, résilience aux aléas, maîtrise des rejets pluviaux...).

Secteurs concernés		Orientations du PADD	Traduction réglementaire	
MOS 2021 :	Vue aérienne :		OAP :	Plan de zonage :
		« Réaliser un quartier durable sur le secteur du Gros Caillou. »		
Le site Gros Caillou est enclavé au sein d'espaces totalement urbanisés et identifié comme espace ouvert artificialisé au MOS 2021			Une OAP, reprise de l'actuel PLU, permet de définir les principes d'aménagement du site ainsi que la programmation du futur projet urbain. Le dispositif réglementaire mis en place permet la réalisation du projet en cohérence avec le PADD et l'OAP. Un secteur de mixité sociale est également créé de manière à garantir que ce projet de logements intégrera une part significative de logements locatifs sociaux (LLS).	

Les spécificités du contexte en interface entre pavillonnaire et ZA existants semblent bien prises en compte, avec la volonté louable de faire la « couture » entre les deux tout en garantissant la qualité des logements créés.

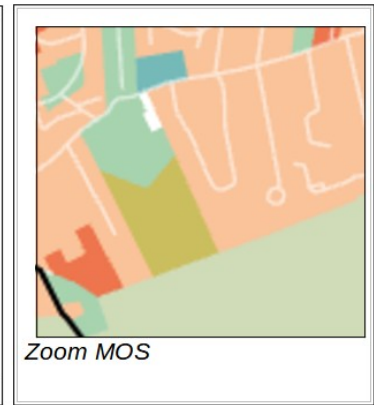
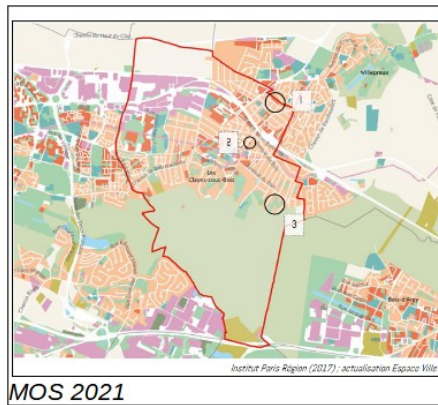
Toutefois, une densité supérieure est souhaitable (cf : chapitre : trajectoire logement).

### **A.3.5 OAP Broderie**

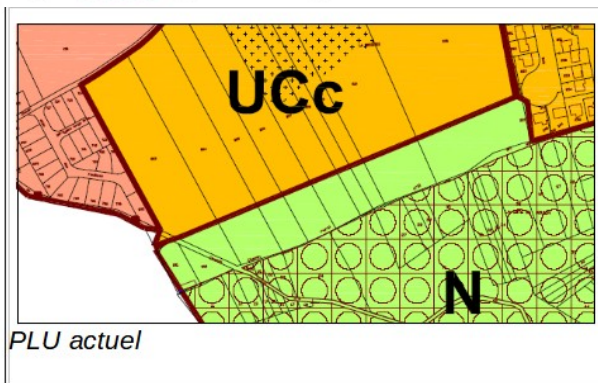
Le site concerné est une parcelle agricole déclarée à la PAC, localisé entre le cimetière du même nom et la forêt de Bois-d'Arcy au Sud. La commune prévoit la réalisation d'un lotissement d'environ 15 à 20 logements.

La commune justifie cette consommation dans son document « justification des choix retenus » par le fait que l'OAP s'appuie sur l'orientation du PADD visant à « limiter strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels aux espaces enclavés », de même que celles visant à compléter le parcours résidentiel communal, notamment en direction des familles, à préserver les lisières et à intégrer la biodiversité et les continuités écologiques comme composantes des projets d'aménagement.

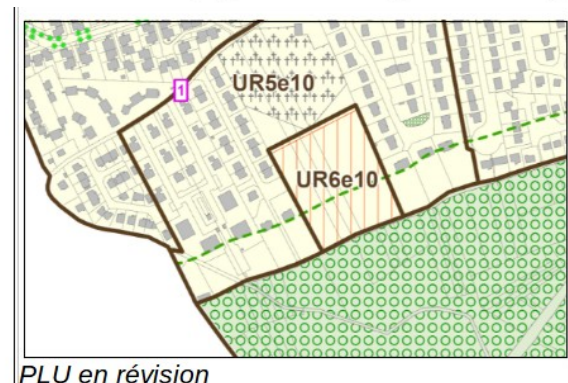
Le zonage N et UCc sont remplacés par le secteur UR6 et 5, identifiés au MOS en tant que « milieux semi-naturels » et « bois et forêts ».



Projet OAP « Broderie »



PLU actuel



PLU en révision

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.

## A.4 - Le règlement

Le classement réglementaire doit être conforme aux objectifs d'intérêt général et au parti d'aménagement retenu. Le règlement écrit et graphique du PLU appelle les observations suivantes.

### 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.

Pour vous y aider, vous trouverez ci joint la doctrine d'examen de la CDPENAF.

- 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.

## A.5 - Annexes

### A.5.1 Les Servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par des servitudes d'utilité publique (SUP).

Le tableau récapitulatif de ces SUP et les actes administratifs les instituant, joints au présent avis, seront à annexer au PLU.

### A.5.2 Autres éléments informatifs sur les annexes

À titre informatif, peuvent ou doivent également être annexés au projet de PLU :

- la cartographie des sites susceptibles de contenir des vestiges archéologiques ;
- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
- l'arrêté n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021 portant approbation du classement sonore des voies ferroviaires gérées par la RATP et SNCF Réseau dans le département des Yvelines.
- la plaquette d'information sur la construction en terrain argileux (2021) ;
- la brochure sur la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport (AMARIS) ;
- l'Instruction technique ministérielle sur les règles applicables en matière de défrichement du 29 août 2017 ;
- tout autre document, guide ou fascicule pertinents, ci-joints à cet avis.



## B - Sujets transversaux aux pièces du PLU

### B.1 - Remarques formulées par SNCF Immobilier

#### S'agissant des partis d'aménagement proposés

Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone UAs8b16, UR5e10 et UR7c16.

Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires.

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.

#### Servitude d'utilité publique :

Le territoire de la commune des Clayes-sous-Bois est traversé par les emprises de la ligne n°395 000 de Saint-Cyr à Surdon du Pk 28+028 au Pk 30+288.

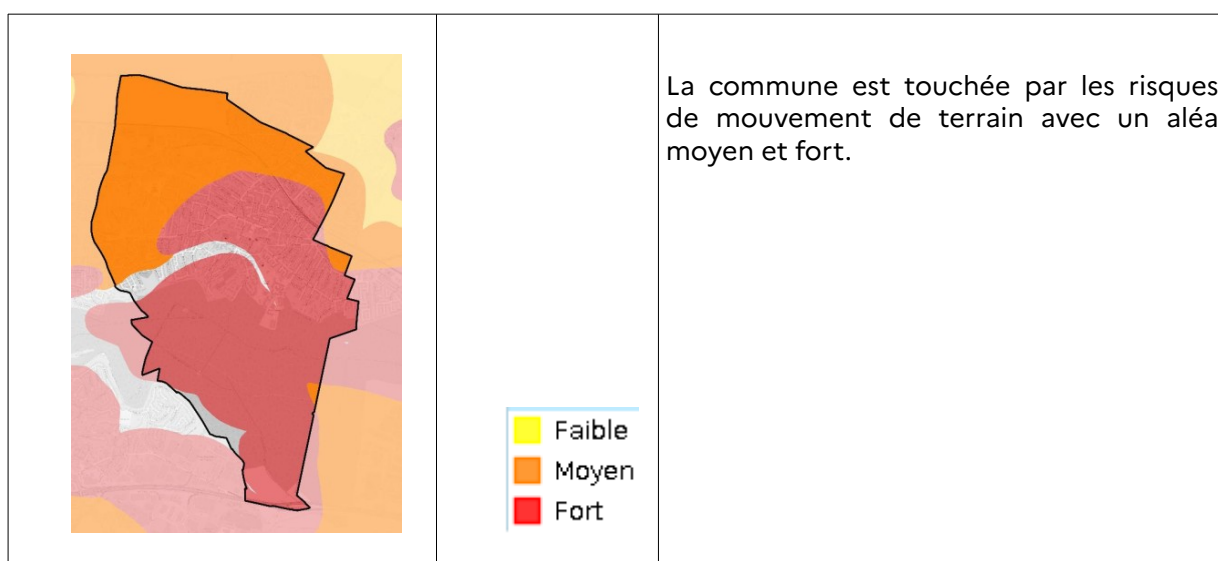
#### Consultation dans le cadre des permis de construire

SNCF devra être consulté pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plateforme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine SNCF qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

### B.2 - Risques naturels et technologiques : aléa argiles.





Il conviendra d'annexer la nouvelle plaquette ministérielle de prise en compte de l'aléa argiles.

### **B.3 - Accès des transports de bois sur le massif forestier**

- Des massifs boisés sont identifiés sur le territoire communal.

Les lisières de ces boisements présentent des forts enjeux paysagers et écologiques.

De plus, le territoire comporte aussi des périmètres boisés posant, ou pouvant poser à l'avenir, des problèmes de sécurité et d'accessibilité.

Cette situation engendre une contrainte particulièrement pesante et difficile à maîtriser par l'Office National des Forêts (ONF). L'ONF est conduite de facto à repousser les limites de la forêt, en abattant tout arbre présentant le moindre risque de chute, même quelques branches.

L'ONF souhaite le maintien des accès à la forêt par ses camions de transport de bois, afin d'en éviter son enclavement par des aménagements urbains ou des quartiers d'habitation non compatibles avec le gabarit des grumiers.

- La gestion forestière est particulièrement complexe sur le territoire communal des Clayes-sous-Bois.

En effet, sur cette commune, l'urbanisation a déjà condamné plusieurs accès à la forêt rendant impossible la sortie des bois de certaines parcelles forestières.

La gestion durable des forêts franciliennes nécessite pourtant que des peuplements soient éclaircis ou renouvelés, ce qui passe par des coupes de bois dont le débouché en construction ou en source d'énergie est par ailleurs très utile.

En conséquence, les accès pour les grumiers sont à restaurer et à conserver.

Les lieux de sortie des bois et les voies de transport indispensables ont été reportées sur la carte des accès poids lourds jointe en annexe au présent avis.

- Depuis plusieurs années, le chemin rural n°6 dit de la Brétechelle des Clayes à Puits à Loup, permet de desservir les deux tiers du massif forestier.

Il a été condamné par la commune des Clayes-sous-Bois.

De ce fait, le transit de poids-lourds et l'unique sortie des bois possible du massif se fait par la route forestière « des Clayes ». Or c'est aussi un chemin privilégié par le public pour ses promenades en forêt ce qui entraîne des conflits d'usage.

De plus, cette route forestière débouche dans les quartiers urbanisés de Bois d'Arcy avec toutes les difficultés et les problèmes qui peuvent en résulter.

La réouverture du chemin rural n°6 sur la commune des Clayes-sous-Bois est donc 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.

Pour une division d'ensemble de la logistique d'exploitation forestière et de sortie des bois, un autre plan présente en rouge les voies de circulation et les lieux de stockage de bois à l'intérieur de la forêt.

Vous trouverez en annexes du présent avis des plans sur cette thématique.

## **C - Architecture et patrimoine**

### **C.1 - Patrimoine bâti remarquable – Église Saint-Martin.**

L'église Saint Martin des Clayes-sous-Bois est l'édifice patrimonial le plus ancien de la commune.

La nef de l'église a été édifiée au XI<sup>e</sup> siècle et le chœur rectangulaire ainsi que le sanctuaire sont datés respectivement du XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles.

Dans le diagnostic territorial du rapport de présentation (pages 3 et 4), elle est présentée avec la mairie et les vestiges du château des Clayes comme l'un des trois principaux éléments bâtis remarquables présents sur le territoire ancien en sus de l'ancien rendez-vous de chasse, inscrit au titre des monuments historiques.

Toutefois, elle n'a pas été formellement identifiée dans le document d'urbanisme comme un élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

En effet, elle n'est pas repérée comme tel au plan de zonage et aucune fiche patrimoniale concernant cet immeuble n'est présente en annexe du règlement (5.2 – règlement Titre VIII – Dispositions applicables au patrimoine bâti, naturel et urbain).

Considérant du reste qu'elle est non protégée au titre des monuments historiques, son identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme apparaîtrait opportune ainsi que la mise à jour des pièces correspondantes (plan de zonage, fiche patrimoniale etc.), afin d'en reconnaître la valeur patrimoniale pour assurer sa préservation et sa mise en valeur.

Par ailleurs, l'emprise de l'Église Saint-Martin et la parcelle du cimetière attenant sont exclus de l'OAP Centre-Bourg séquence n°3 « centre ancien », dont l'un des principaux enjeux et objectifs est d'assurer la préservation des éléments patrimoniaux et formes urbaines à l'origine de l'identité du centre ancien.

Considérant que ces deux éléments sont constitutifs de l'identité patrimoniale et historique du centre-bourg, le parcellaire du cimetière et de l'église pourrait être intégré dans le périmètre de l'OAP Centre-bourg séquence n°3.

### **C.2 - Règlement – Dispositions générales – II.2 « site classé ».**

En page 40 du règlement, le chapitre relatif aux dispositions législatives, réglementaires, jurisprudentielles et aux délibérations municipales introduit un paragraphe concernant le site classé de la Plaine de Versailles, dans lequel il est indiqué que la partie Nord-Ouest du territoire de la commune, dite du Colombier, est située dans cette servitude d'utilité publique AC2.

Après vérification dans le plan annexé à l'arrêté de protection du site classé et dans le géoportail de l'urbanisme, cette servitude ne couvre pas le territoire communal. Elle affecte uniquement le territoire de Villepreux situé au-delà de la limite Nord de la commune.

Il convient donc de supprimer ce paragraphe du règlement, qui entre par ailleurs en contradiction avec les documents annexes (plan des servitudes et liste des SUP) sur lesquels elle n'est pas reportée.

### **C.3 - Règlement – Dispositions communes applicables en toutes zones.**

Le projet arrêté du document d'urbanisme appelle également des recommandations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans leur milieu environnant. Ces recommandations visent principalement le bâti ancien et les dispositions spécifiques applicables au patrimoine bâti identifié à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (pages 46 et 47 du règlement) mais pourraient être éventuellement déclinées ou adaptées à d'autres typologies de bâtis.

- 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 L.151-19 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 de 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 au niveau de 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 la 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 de construction du mur protégé d'origine.

# SERVITUDES DE TYPE T1

## SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre I<sup>er</sup> dans les rubriques :

### II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

#### D – Communications

#### c) Transport ferroviaire ou guidé

## 1 Fondements juridiques

### 1.1 Définition

#### 1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

##### Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- Du bord extérieur des fossés ;
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;
- Du bord extérieur du quai ;
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;
- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;
- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

## **Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée**

### **Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)**

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

### **Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)**

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

### **Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)**

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

### **Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)**

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.



Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

**Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)**

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

**Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)**

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

**Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)**

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

## **Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)**

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

### **Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)**

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

## **1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau**

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;
- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;
- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

## Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

## 1.2 Références législatives et réglementaires

### Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;
- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

### Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

## 1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;
- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

## 1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

## 2 Processus de numérisation

### 2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

#### 2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : [http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation\\_sup\\_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation\\_sup\\_cle1c4755-1.pdf](http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf).

##### ◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

##### ◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

##### ◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

#### 2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

## 2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

## 2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le [générateur de métadonnées en ligne sur le GPU](#).

## 2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

## 2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

<b>Référentiels :</b>	<b>BD Ortho/PCI VECTEUR</b>
<b>Précision :</b>	<b>Métrique</b>

## 2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

### **Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée**

#### **Le générateur**

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.



### **L'assiette**

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;
- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

## **Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau**

### **Le générateur**

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

### **L'assiette**

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

## **3 Référent métier**

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires  
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités  
Tour Séquoia

92055 La Défense Cedex

# Annexes

## 1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

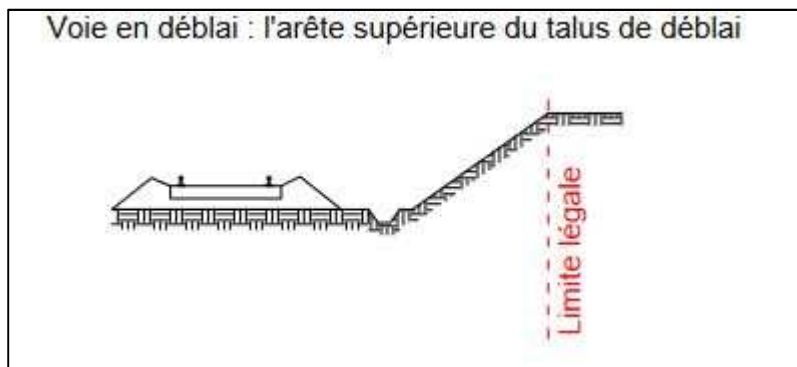
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

## 2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

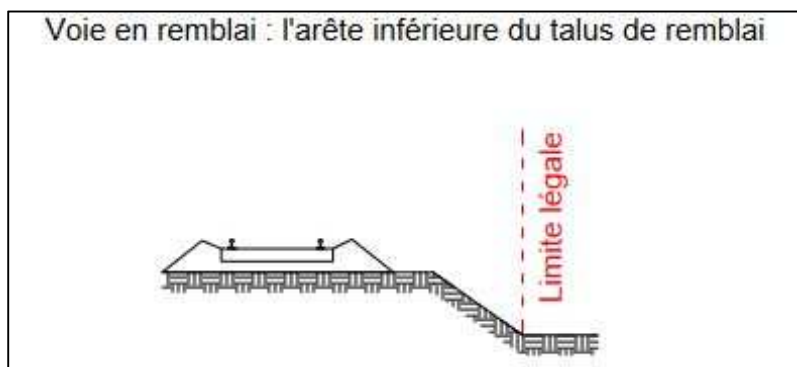
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale\*.

\* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

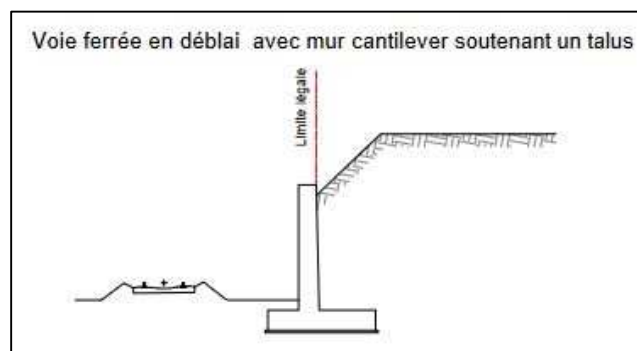
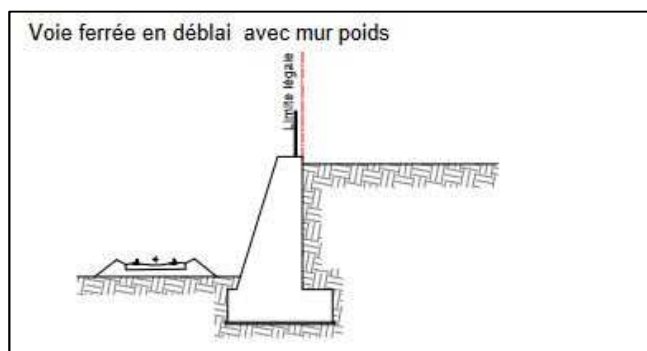
### - Arête supérieure du talus de déblai :

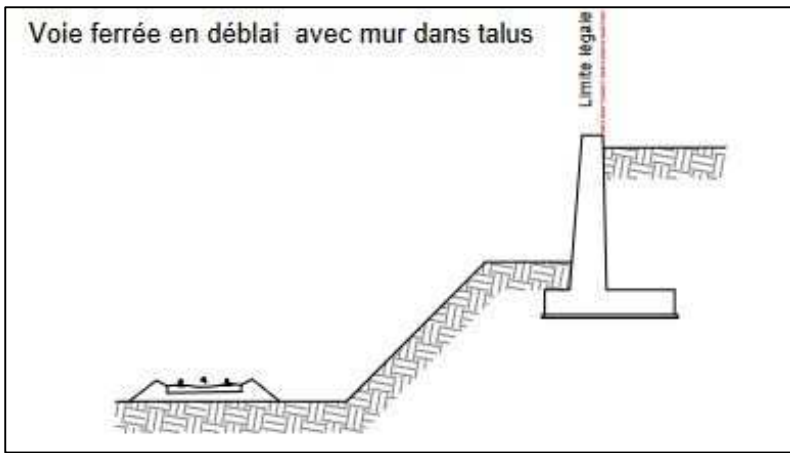


### - Arête inférieure du talus du remblai :

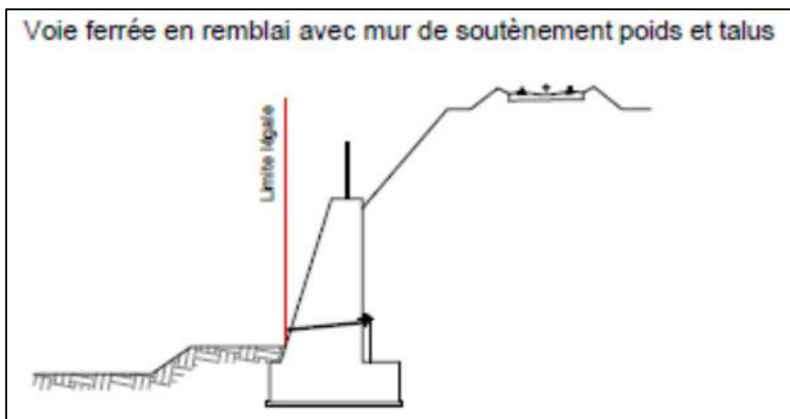


### - Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :

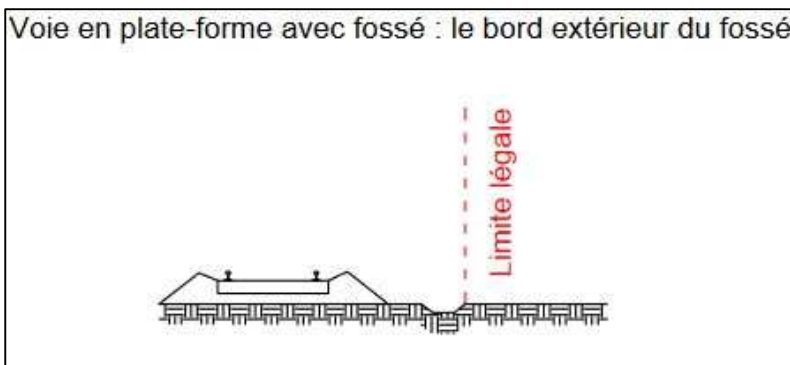




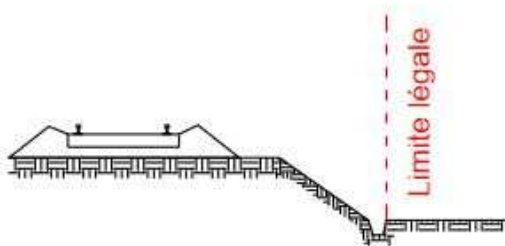
- Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



- Du bord extérieur des fossés :

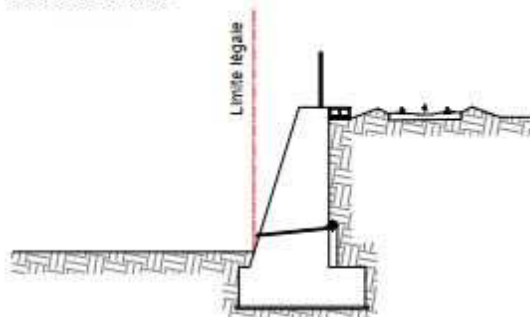


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

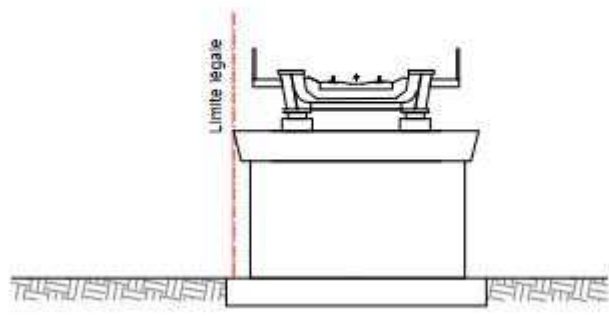


- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

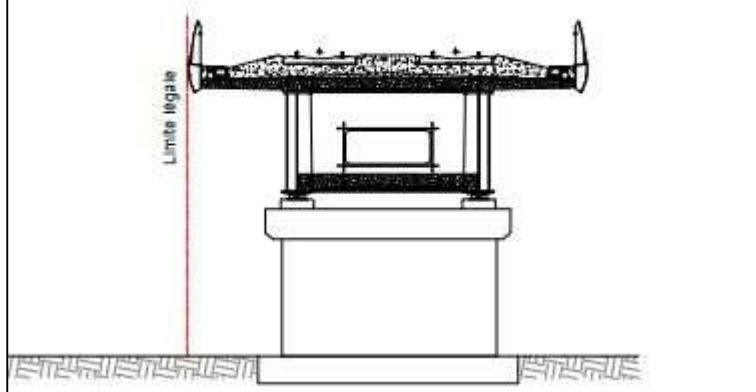
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



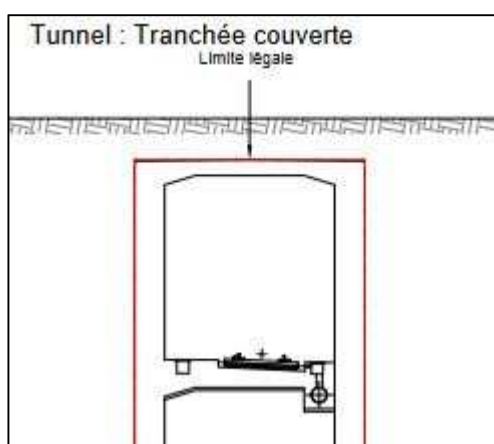
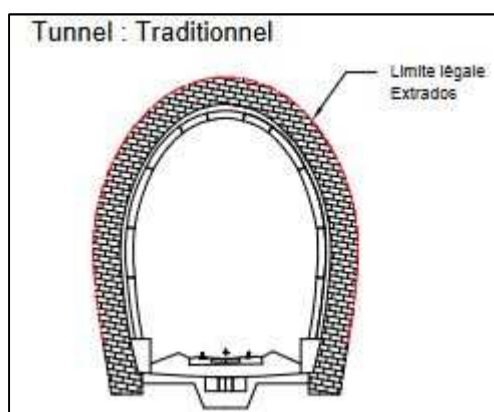
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier

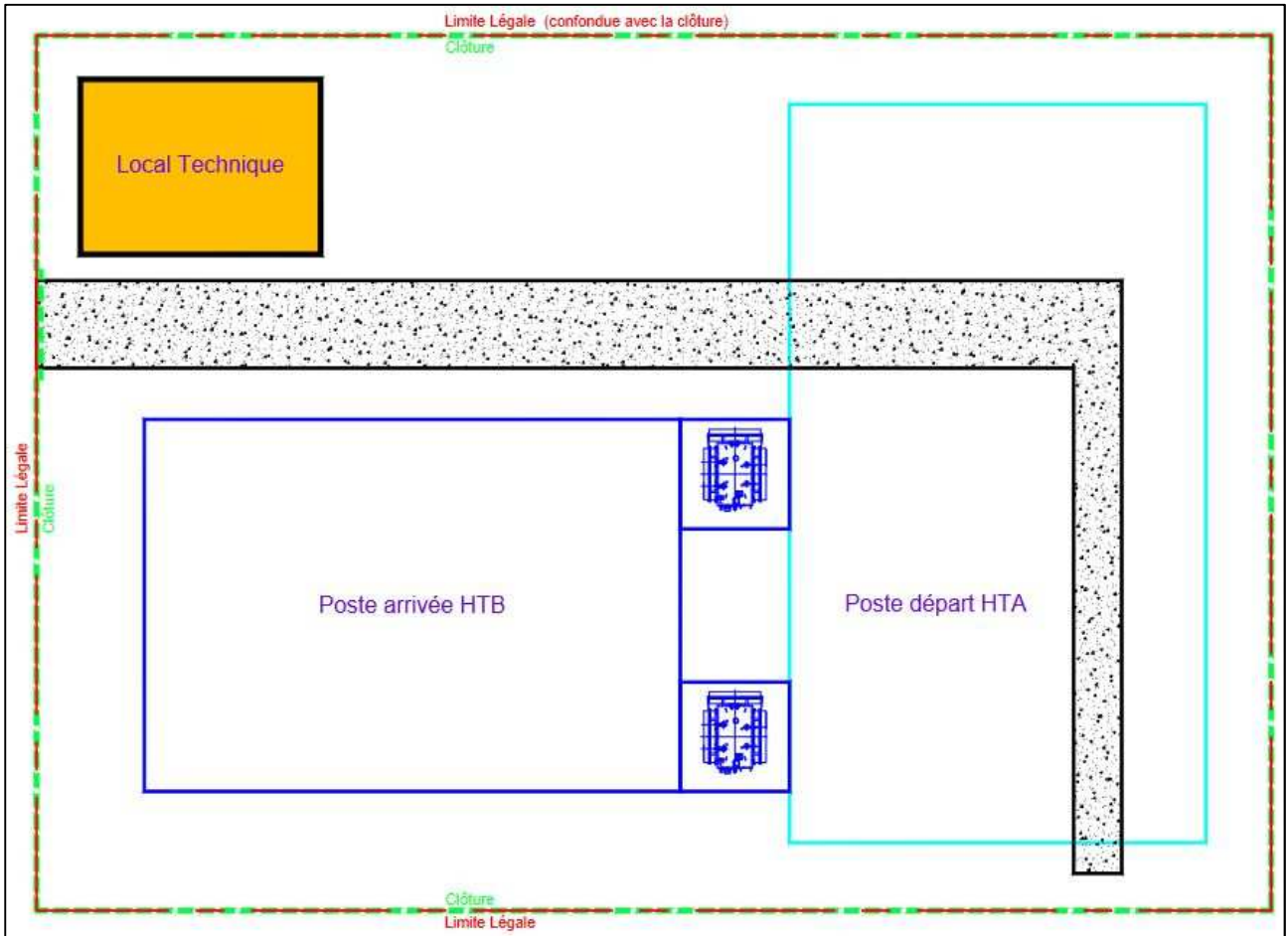


- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain :

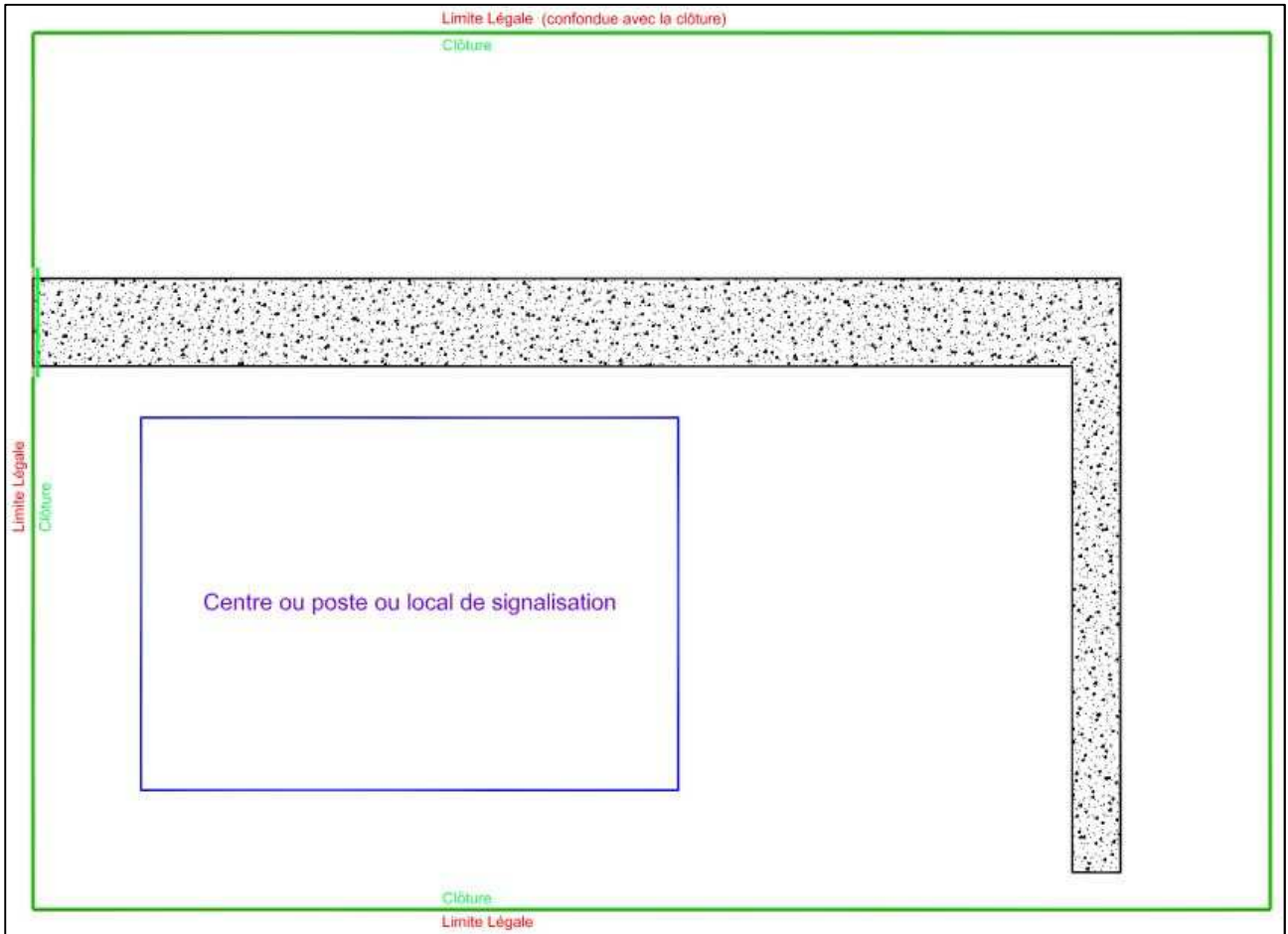




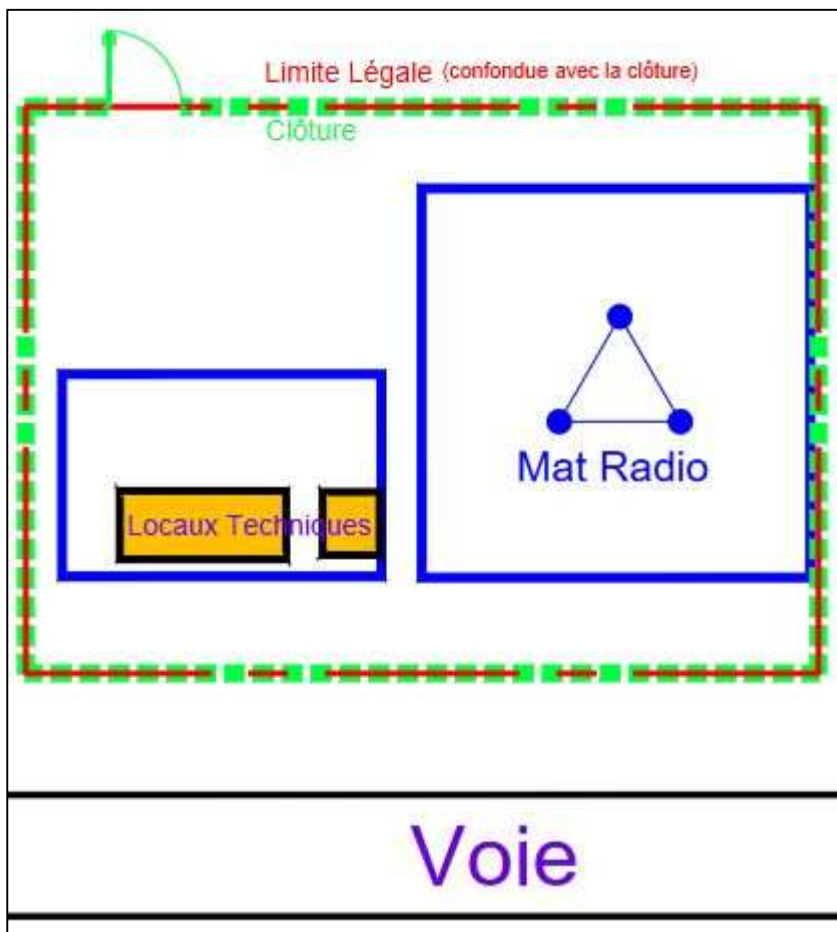
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



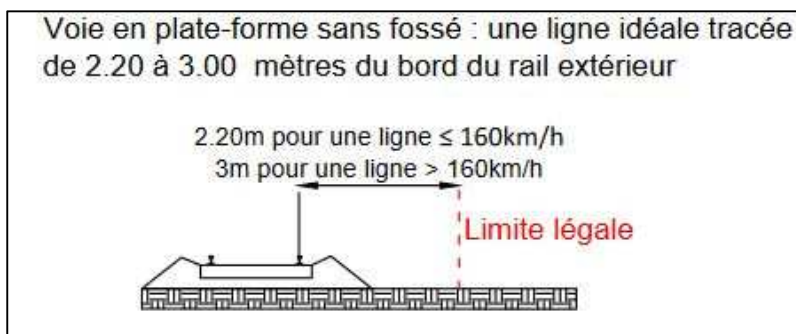
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

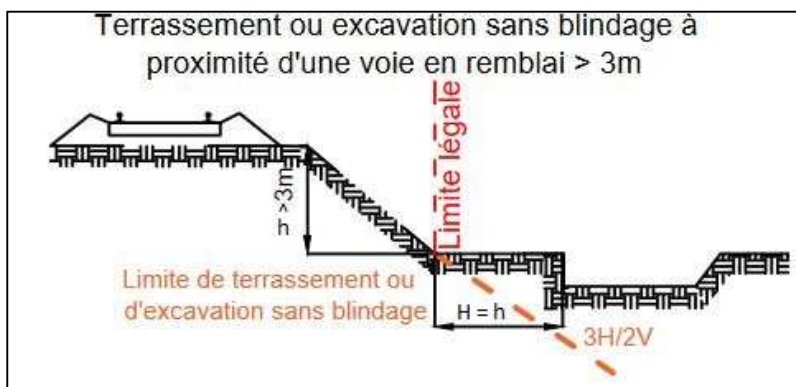
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



### 3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

**Situation 1** : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :



**Nota** : les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :

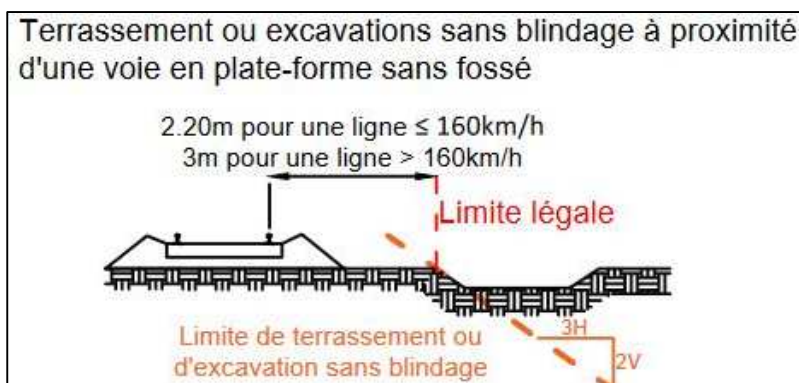
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

**Situation 2** : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

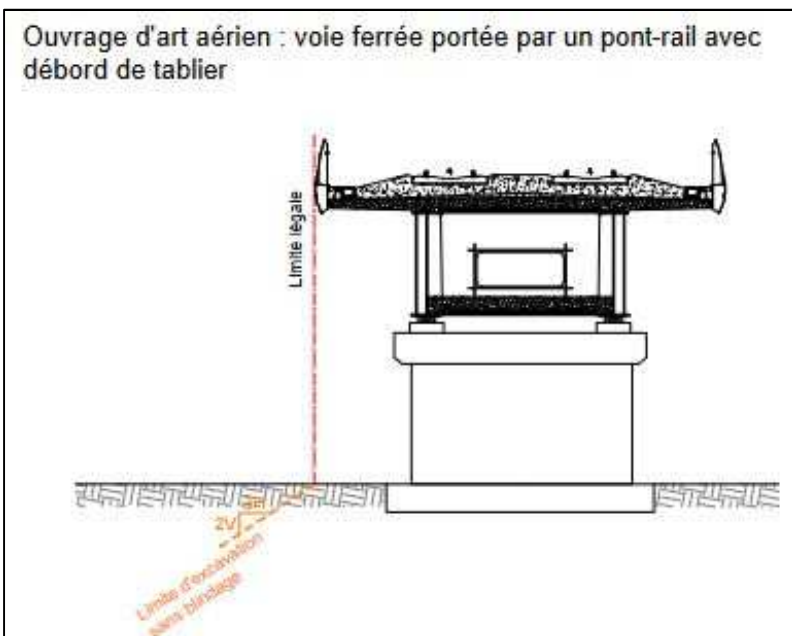
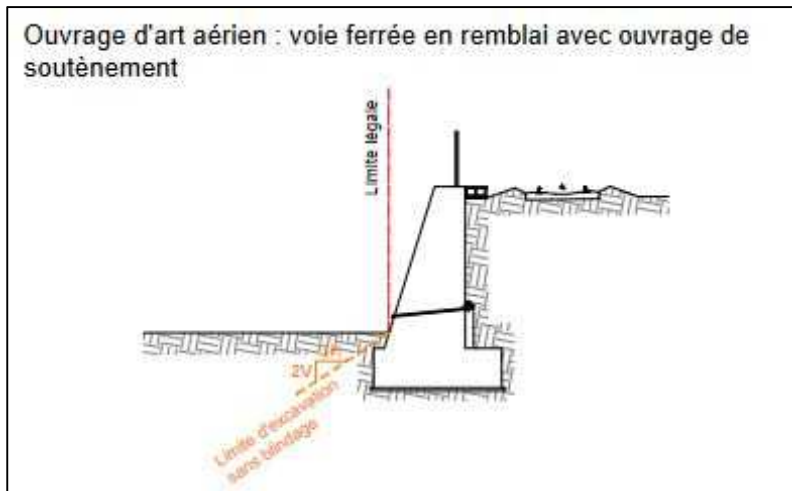
Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).

Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

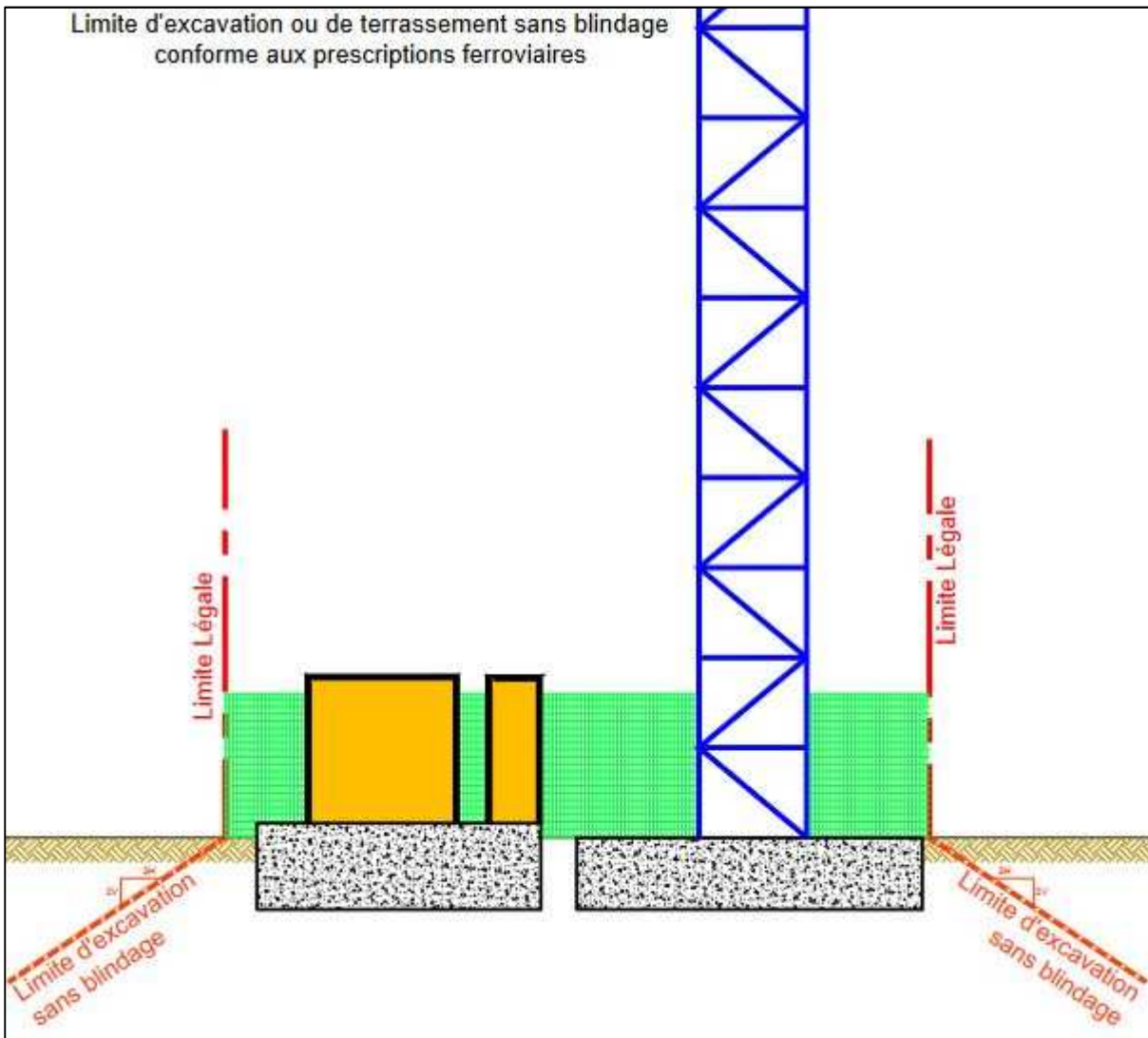
**Exemple 1** : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.



**Exemple 2 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.**



**Exemple 3 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.**





**Avis d'Île-de-France Mobilités  
en tant que personne publique associée  
sur le projet de PLU arrêté  
des Clayes-sous-Bois**

*Annexe au courrier référencé n°23003799*

# 1. NORMES DE STATIONNEMENT DU PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

## ❖ Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

### Constructions à usage de bureaux

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU des Clayes-sous-Bois	Extrait des normes inscrites au projet de PLU des Clayes-sous-Bois <sup>1</sup> arrêté en conseil communautaire le 29/06/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<b>Norme plafond</b>	<p><b><u>Prescription</u></b></p> <p>A moins de 500 mètres de la gare de Villepreux-Les Clayes, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><b>Stationnement des véhicules individuels motorisés – toutes zones</b></p> <p>À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : il est exigé au moins 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<b>NON</b>
<b>Norme plancher</b>	<p><b><u>Recommandation</u></b></p> <p>Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare de Villepreux-Les Clayes, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><b>Stationnement des véhicules individuels motorisés – toutes zones</b></p> <p>Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : il est exigé au moins 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<b>NON</b>

<sup>1</sup> Les normes non compatibles avec le PDUIF figurent en rouge dans le tableau.

**Constructions à usage d'habitation**

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU des Clayes-sous-Bois	Extrait des normes inscrites au projet de PLU des Clayes-sous-Bois <sup>1</sup> arrêté en conseil communautaire le 29/06/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p><b>Norme plancher</b></p>	<p><b><u>Recommandation</u></b> Ne pas exiger plus de <b>1,93 place<sup>2</sup></b> de stationnement par logement</p>	<p>Stationnement des véhicules individuels motorisés – toutes zones</p> <p><u>Logement</u> : au moins 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de SDP, sans excéder toutefois 1,95 places par logement</p> <p><u>Hébergement</u> : 1 place pour 5 unités d'hébergement</p>	<p><b>NON</b></p> <p><u>Observation</u> <i>Le taux de motorisation a baissé par rapport aux données transmises par Île-de-France Mobilités à la mi-2022. Il conviendra d'en tenir compte et de mettre à jour, en fonction, les normes de stationnement automobile lors d'évolutions ultérieures du PLU.</i></p>

<sup>2</sup> Cf. calcul détaillé ci-après

**Méthode – Calcul de la borne à la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés**

La norme ne devrait pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multimotorisés} * \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune des Clayes-sous-Bois, les données INSEE de 2020<sup>3</sup> sont les suivantes :

Nombre total de ménages	7 258
Nombre de ménages ayant 1 voiture	3 765
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	2 544

Le nombre moyen de voitures des ménages multi motorisés dans une commune de l'agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,29 voiture par ménage [soit  $(3765+2,2*2544)/7258$ ].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune des Clayes-sous-Bois est donc de **1,93 place par logement** (soit  $1,29*1,5$ ).

<sup>3</sup> Cf. Tableau LOG T9-Equipement automobile des ménages, issu du recensement de la population, disponible sur le site de l'INSEE

❖ Normes de stationnement pour les vélos

Type de norme de stationnement	Prescription <sup>4</sup> et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU des Clayes-sous-Bois	Extrait des normes inscrites au projet de PLU des Clayes-sous-Bois <sup>1</sup> arrêté en conseil communautaire le 29/06/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<b>Norme plancher pour les constructions à usage de bureaux</b>	<b><u>Prescription</u></b> A minima 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Stationnement vélo, hors deux roues motorisées – toutes zones</b>  Au moins 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	<b>NON</b>
<b>Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation</b>	<b><u>Prescription</u></b> A minima 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> [pour l'ensemble de l'opération]	<b>Stationnement vélo, hors deux roues motorisées – construction de 2 logements et plus - toutes zones</b>  A minima 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas Superficie minimale du local à cycles de 3 m <sup>2</sup>	<b>NON</b>
<b>Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics</b>	<b><u>Prescription</u></b> A minima 1 place pour 10 employés	<b>Stationnement vélo, hors deux roues motorisées – toutes zones</b>  <i>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, Commerces et activités de services, Équipements publics hors établissements scolaires</i>  Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	<b>NON</b>

<sup>4</sup> Se référer également aux nouvelles réglementations en fin de document

Type de norme de stationnement	Prescription <sup>4</sup> et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU des Clayes-sous-Bois	Extrait des normes inscrites au projet de PLU des Clayes-sous-Bois <sup>1</sup> arrêté en conseil communautaire le 29/06/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<b>Norme plancher pour les constructions à usage d'établissements scolaires</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>Prescription</u></b></p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Recommandations</u></b></p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires</p> <p>1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p style="text-align: center;">Stationnement vélo, hors deux roues motorisées – toutes zones</p> <p><u>Ecoles primaires</u> : au moins 1 place pour 12 élèves</p> <p><u>Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</u> : au moins 1 place pour 5 élèves</p>	<b>NON</b>

### **Prescription complémentaire du projet de PLU**

Le 25 juin 2022, un décret a précisé les modalités d'application des articles L. 113-18 à L. 113-20 du CCH, relatifs à la sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobiles annexes aux ensembles d'habitations et aux bâtiments

Il a été suivi d'un arrêté du 30 juin 2022 qui fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du CCH. Ce décret doit être respecté en sus des règles édictées ci-dessus.



### **Réglementation – Stationnement vélo**

En janvier 2023, l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation est abrogé. A partir de cette date, ce sont les dispositions réglementaires prescrites par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, paru au journal officiel le 3 juillet 2022, qui s'appliquent.

L'arrêté du 30 juin 2022 est pris pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction de bâtiments neufs.

Les nouvelles obligations réglementaires s'appliquent aux constructions neuves ou existantes à usage d'habitation, de lieux de travail industriels ou tertiaires, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, conformément aux articles L113-18, L113-19 et L113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Ces nouvelles normes exigent parfois des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Il convient dans ce cas de respecter la réglementation imposée par le code de la construction et de l'habitation.

## 2. PROJET DE PÔLE VILLEPREUX - LES CLAYES

### ❖ Rappel de la démarche de pôle en cours

Le pôle-gare de Villepreux - Les Clayes fait l'objet d'une démarche de pôle, pilotée par la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, en association avec Île-de-France Mobilités, les Villes de Villepreux et des Clayes-sous-Bois, le Conseil départemental des Yvelines, la SNCF, les transporteurs intervenant sur le secteur et l'association VéloSQY.

En termes de calendrier, l'étude de pôle a été lancée en 2019. Le Comité de pilotage de restitution de la phase 1 (diagnostic) s'est tenu en septembre 2020 et le Comité de pilotage de restitution de la phase 2 (scénario d'aménagement) en mars 2022.

Pour mémoire, la convention de financement de l'étude de pôle va être prolongée pour la troisième fois, le second avenant se terminant en novembre 2023. L'étude de pôle devrait reprendre en janvier 2024 et s'achever au printemps 2025.

### ❖ Incompatibilités entre l'OAP « Centre-bourg » et le projet de pôle en cours de définition

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Centre-bourg est décomposée en quatre séquences, dont la première concerne directement le périmètre du pôle-gare Villepreux Les Clayes, comprenant la gare routière et les abords de la gare.

#### **Projet de déplacement de la gare routière et offre de stationnement**

Il est indiqué à plusieurs reprises dans l'OAP le souhait de la Ville de conserver l'offre en places de stationnement automobile existante sur le secteur, soit a minima 100 places.

Pour mémoire, le projet de pôle en cours de définition réduirait l'offre existante à 50 places, la nouvelle gare routière devant être créée sur le parking existant. Il s'agit en effet du seul espace disponible permettant de repositionner la gare routière à proximité du pôle-gare.

Par ailleurs, ces places de stationnement automobile ne sont pas nécessaires au pôle d'échanges, comme l'a indiqué l'étude de pôle (voir support du comité de pilotage du 16 février 2022). L'offre actuelle en P+R est de 70 places au nord des voies ferrées et de 95 places au sud. En prenant en compte l'augmentation de la demande du fait des projets urbains sur la commune de Villepreux, l'essor du télétravail et l'hypothèse d'un report modal de la voiture vers les modes alternatifs de 2%, l'étude aboutit à une demande projetée à horizon 2025 comprise entre 115 à 130 places (réduction de 35 à 50 places). De plus, l'étude s'est attachée à rechercher des parcelles disponibles au-delà du secteur gare pour reconstituer une offre de proximité (deux options envisagées).

Enfin, s'il est bien précisé à la page 21 de l'OAP que la gare routière située au niveau du rond-point Antoine de Saint-Exupéry va être déplacée, il n'est nulle part indiqué qu'elle va être relocalisée dans le secteur, de façon à être plus proche de la gare ferroviaire.

#### **En fonction de ces éléments, Île-de-France Mobilités demande :**

- **que soient retirées, dans le texte de l'OAP, les références au maintien de l'offre de stationnement automobile à 100 places ;**

- **que soit en revanche ajouté le projet de déplacement de la gare routière en cœur d'îlot, à proximité immédiate de l'accès à la gare ferroviaire.**

**L'ensemble des évolutions sollicitées de la séquence 1 « Pôle-gare » de l'OAP « Centre-bourg » sont détaillées dans les encarts bleus ci-après.**

## **Demandes de modifications de l'OAP Centre-bourg – Séquence 1 Pôle-gare**

### **Page 18 – Texte**

#### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles OAP Centre-bourg ; Séquence 1 – pôle gare**


##### **Enjeux et objectifs**

Les objectifs de la séquence sont les suivants :


- Faire de la gare de Villepreux – les Clayes une polarité multimodale (transports en commun ferroviaires et routiers, circulations douces, stationnements)
- Reconfigurer les abords de la gare de manière à améliorer la lisibilité du pôle gare
- Ouvrir la gare vers le sud de la commune
- Favoriser le rabattement des modes actifs vers le pôle d'échanges multimodal
- **Déplacer la gare routière en cœur d'îlot à proximité immédiate à l'accès à la gare ferroviaire**
- ~~Maintenir l'offre en places de stationnement véhicules existantes (105 places au sud des voies ferrées et de la RD11) et~~ développer l'offre de stationnement vélo
- Développer une offre en logements avec stationnements souterrains
- Animer le pôle gare en conservant les commerces existants et en favorisant l'installation de nouveaux commerces de proximité

### **Page 20 – Légende du schéma**

#### **Développement urbain**

 Accompagner le renouvellement urbain de l'îlot pour le rendre plus qualitatif et plus urbain en proposant de nouveaux logements sous la forme de petits collectifs en R+3+C ou R+3+A, et permettre du R+4+C ou A uniquement sur le front bordant la RD 11, le tout sous réserve :

- De conserver **a minima au maximum** l'offre actuelle de stationnement au sein de l'OAP (~~a minima 100 places~~)
- Du développement de parkings souterrains à destination des résidents des nouveaux logements
- De respecter les hauteurs par îlot indiquées sur le schéma d'aménagement
- De prévoir des rez-de-chaussée actifs (commerces, services), de préférence aux abords de la place

 Requalifier l'espace public pour assurer l'intermodalité des transports en commun et permettant une mixité programmatique (**gare routière**, parc de stationnement, logements, commerces, équipements, etc.)

**Page 21 – Texte**

*Demande d'Île-de-France  
Mobilités de réécrire la phrase en  
supprimant la mention barrée*

**Programmation**

- maximum 80 logements à l'échelle de la séquence

La réalisation de tout nouveau programme de logements ainsi que ~~de l'éco-station bus est conditionnée à la préservation de l'offre en places de stationnement existante (a minima 100 places)~~ au sein du secteur de l'OAP, en plus de l'offre de stationnement générée par tout nouveau programme construit

**Développement urbain**

- Les volumétries et hauteurs des nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu bâti environnant, et notamment au tissu pavillonnaire qui borde le secteur de l'OAP. La hauteur sera limitée au R+3+C/A sur l'îlot longeant l'avenue Maurice Jouet, et au R+2+C/A pour l'îlot entre l'avenue du Château et l'avenue du Commerce
- Des rez-de-chaussée actifs seront prévus, notamment aux alentours de la future place de la gare, intégrant des commerces, des services...
- L'aménagement des nouveaux rez-de-chaussée actifs sera réalisé en 2 temps, de manière à prévoir un déplacement temporaire des commerces existants sur le périmètre
- Les espaces publics du secteur seront retravaillés. Un espace public arboré qualitatif sera aménagé autour du tunnel d'accès à la gare et la place Antoine de Saint-Exupéry sera requalifiée afin d'y intégrer des espaces de vie
- L'îlot d'habitat pavillonnaire situé entre les avenues du Château et de Bellevue, ainsi que la maison remarquable située au 23 avenue du Château, seront préservés

**Déplacements**

- L'accès à la gare depuis les différents modes de déplacement (transports en commun, voiture, vélo, marche à pied) sera assuré au moyen de l'aménagement d'un pôle multimodal au sud de la gare :
  - ~~Les emplacements de stationnement existants, seront soit maintenus, soit réaménagés au sein de l'OAP (a minima 100 places).~~ L'aménagement du pôle gare devra veiller à réduire le moins possible le nombre de places de stationnement supprimées.
  - La gare routière située au niveau du rond-point Antoine de Saint-Exupéry sera déplacée et repositionnée en cœur d'îlot afin d'être davantage visible au sein du quartier, pour répondre aux nouveaux besoins des usagers et afin de favoriser le report modal
  - En lien avec la requalification de la RD11 portée par le Conseil Départemental des Yvelines, des trottoirs et une piste cyclable desserviront le pôle multimodal
  - L'aménagement des autres cheminements cyclables visés par l'OAP interviendra sous réserve de faisabilité technique
  - Des emplacements de stationnement vélo seront aménagés à proximité directe de la future place de la gare et du tunnel d'accès à la gare
- Une signalétique urbaine adéquate sera mise en place à proximité de la place, notamment le long de l'avenue du Bois, afin de contribuer à la lisibilité du pôle gare

**Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue**

- Les grands cèdres et arbres remarquables existants seront préservés et les prochains aménagements veilleront à mettre en valeur ces éléments naturels remarquables
- Les nouveaux îlots de construction intégreront des espaces verts paysagers
- Les alignements d'arbres seront préservés dans la mesure du possible

### **Piste cyclable sur la RD11**

Le schéma de la séquence 1 Pôle-gare de l'OAP Centre-bourg prévoit l'aménagement d'une piste cyclable sur la RD11 réaménagée.

Si le projet de pôle en cours d'étude prévoit bien des cheminements cyclables en rabattement vers la gare le long de la RD11, ils ne prendront pas nécessairement la forme d'une « piste cyclable » du fait des contraintes d'espace disponible.

**Île-de-France Mobilités demande par conséquent que soit remplacé, dans le schéma de l'OAP, l'expression « l'aménagement d'une piste cyclable » par « la réalisation d'un aménagement cyclable » sur la RD11.**

### **Ascenseur PMR**

Le schéma de la séquence 1 Pôle-gare de l'OAP Centre-bourg comporte également une orientation visant à améliorer l'accessibilité du franchissement piéton reliant les parties nord et sud des Clayes-sous-Bois par la création d'un ascenseur PMR.

Le passage souterrain, qui permet à la fois une liaison ville-ville et un accès au quai 2, débouche de part et d'autre des voies sur du foncier communal (Villepreux au nord, Les Clayes-sous-Bois au sud). Il est actuellement accessible par des escaliers. Des ascenseurs avaient également été aménagés au début des années 2000 de part et d'autre des voies mais ils sont à l'arrêt depuis plusieurs années.

**À ce sujet, Île-de-France Mobilités rappelle que le projet de pôle en cours ne prévoit pas de remettre en fonctionnement l'ascenseur situé du côté des Clayes-sous-Bois. Il n'y a en outre pas de financement dédié dans le cadre de la démarche de pôle ni dans le cadre de la mise en accessibilité de la gare.**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
des Clayes-sous-Bois (78)  
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2023-099  
du 08/11/2023



# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) des Clayes-sous-Bois (78), porté par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 29 juin 2023.

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.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet de PLU révisé.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de PLU révisé.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU révisé.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>11</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>14</b>
3.1. Artificialisation des sols, eau, milieux naturels.....	14
3.2. Déplacements et pollutions associées.....	18
3.3. Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre.....	20
3.4. Risques pour la sécurité et la santé (hors pollution des transports).....	21
3.5. Patrimoine et paysage.....	22
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>22</b>
ANNEXE.....	24
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	25
Liste des orientations et dispositions du PCAET avec lesquelles la compatibilité du Plu devrait être précisée.....	28

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

Par une délibération en date du 30 novembre 2020, le conseil municipal des Clayes-sous-Bois (Yvelines) a demandé à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) de mettre en œuvre une procédure de révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Une délibération du conseil communautaire a été prise en ce sens le 17 décembre 2020. La CASQY a arrêté le projet de PLU le 26 juin 2023.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le vice-président de la CASQY pour rendre un avis sur ce projet, et sur le rapport de présentation daté du 29 juin 2023.

Le PLU des Clayes-sous-Bois est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 8 août 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 4 septembre 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 8 novembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU révisé des Clayes-sous-Bois.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Sigles utilisés

<b>Casias</b>	carte des anciens sites industriels et activités de services
<b>ERC</b>	« éviter – réduire - compenser »
<b>ERP</b>	établissement recevant du public
<b>ICPE</b>	installation classée pour la protection de l'environnement
<b>OAP</b>	orientation d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	projet d'aménagement et de développement durable
<b>PCAET</b>	plan climat air énergie territorial
<b>PDUIF</b>	plan de déplacement urbain d'Ile-de-France
<b>PLU</b>	plan local d'urbanisme
<b>PPRN</b>	plan de prévention des risques naturels
<b>Sage</b>	schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdage</b>	schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRCE</b>	schéma régional de cohérence écologique
<b>Znieff</b>	zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de PLU révisé

### 1.1. Contexte et présentation du projet de PLU révisé

La commune des Clayes-sous-Bois (611 ha, 17 487 habitants en 2019) est située à environ vingt kilomètres à l'ouest de Paris. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (douze communes). Le territoire communal est réparti en plusieurs secteurs : le centre ville, à dominante d'habitat (sur la moitié nord), la forêt du Bois d'Arcy (sur la moitié sud), des espaces en friche au sud de cette forêt, le long de la route nationale (RN) 12 (sur le secteur du Puits-à-Loup), et l'espace agricole du Colombier (au nord).

La procédure de révision répond à la volonté de la commune d'adapter son PLU à ses nouveaux objectifs de développement.

#### ■ Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD du projet de PLU révisé prévoit de « favoriser le renouvellement urbain, notamment sur des secteurs ciblés proches des commerces, services, pôles de proximité et de mobilités », et de permettre le développement de logements et d'activités économiques, la création d'une maison de santé, l'aménagement de liaisons douces, la préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine architectural, la préservation de certains espaces agricoles et naturels, l'amélioration de l'accès au public de la forêt du Bois d'Arcy, de « prendre en compte les risques de mouvements de terrain », de « se prémunir des risques technologiques », et de « limiter l'exposition de la population aux nuisances ».

#### ■ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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'Arcy), et de préserver les haies et alignements d'arbres.

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 »).

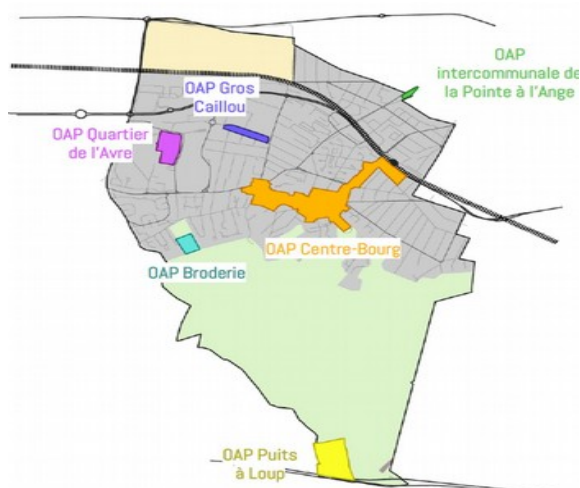


Figure 1 : OAP sectorielles (document relatif aux OAP, p. 4)



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 Clétienne)		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)

Certaines caractéristiques des futurs projets opérationnels ne sont pas encadrées par les OAP. Il s'agit notamment, selon les cas, du nombre, de l'emprise au sol et de la hauteur des nouveaux bâtiments, de la surface artificialisée et du nombre de logements démolis.

De plus, l'OAP Centre bourg prévoit de déplacer une gare routière actuellement présente sur le pôle gare, mais ne précise pas à quel endroit. Elle prévoit également d'aménager une piste cyclable sur la rue Maurice Jouet, où du stationnement linéaire central est actuellement implanté, mais ne précise pas si ce stationnement sera supprimé.

Certaines orientations des OAP sectorielles sont imprécises, notamment celles relatives à la création d'un « équipement » sur le pôle gare de l'OAP Centre bourg, à la possibilité de réaliser une « intervention ponctuelle » sur les bâtiments du centre ancien, et à l'« accompagnement du développement » d'un itinéraire cyclable (sur les secteurs d'OAP de la rue Maurice Jouet, du centre ancien, et de la Pointe à l'ange).

## ■ Règlement

Le règlement du PLU révisé prévoit le classement :

- du centre bourg en secteurs UM1a12, UM2a12, UM1c12, UM3c10, UM1a16 (zones urbaines mixtes, d'habitat, équipements et commerces) ;
- des quartiers pavillonnaires avec maisons non mitoyennes en UR5e10 (zones résidentielles à dominante d'habitat) ;
- des quartiers pavillonnaires avec maisons mitoyennes en URs4d9 et URs4d10 (zones strictement résidentielles) ;
- des grands ensembles collectifs et équipements sportifs (terrain Dominique Rocheteau, stade Jean-François Beltrami, etc.), et de la zone d'activités du « Chemin des Eaux », en UR7c16 ;
- des zones industrielles du « Chêne sorcier », des « Dames », et du « Gros Caillou » en zone UAs8b16 (zones d'activités économiques) ;
- du secteur du « Puits-à-Loup » en UAais8b16 (zone à urbaniser), et immédiatement à l'est, d'un autre secteur en AUS (zone à urbaniser dans le futur), ces deux secteurs étant destinés à accueillir des extensions du pôle SQY High tech ;
- de la forêt du Bois d'Arcy en N (zone de préservation du patrimoine naturel et paysager) et en EBC (espace boisé classé), et de la rigole des Clayes (située dans la forêt) en cours d'eau (dont les abords sont classés en « zone humide potentielle ») ;
- du « parc de Diane » (parc urbain situé en continuité de la forêt) en N et en EPP (espace paysager à protéger, art. L. 151-23 du code de l'urbanisme) ;
- de la « prairie forestière Janine Thomas » (espace vert arboré de forme semi-circulaire situé en partie ouest de la commune), en Ns et en EPP ;
- du parc Jean Carillon (parc de loisirs incluant des studios de musique et un vélodrome) en Ns ;
- de l'espace agricole du Colombier en A (zone de préservation des espaces agricoles).

Les usages autorisés par le règlement écrit sont présentés ci-après.

usages / secteur du plan de zonage	M	R	Rs	As	AU Ais	AUS	N	Ns	A
<b>HABITATION</b>									
Logement									
Hébergement									
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>									
Artisanat et commerce de détail									
Restauration									
Commerce de gros									
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle									
Hôtel									
Autres Hébergements touristiques									
Cinéma									
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés									
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacles									
Équipements sportifs									
Autres équipements recevant du public									
Lieux de culte									
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>									
Industrie									
Entrepôt									
Bureau									
Cuisine dédiée à la vente en ligne									
Centre de congrès et d'exposition									
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>									
Exploitation agricole									
Exploitation forestière									

	usage interdit
	usage autorisé
	usage autorisé sous condition

Figure 3: usages autorisés ou interdits en zone urbaine (tableau élaboré par l'Autorité environnementale à partir du règlement écrit, notamment la figure de la page 67)

Le règlement graphique du PLU révisé inclut également un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (Papag), situé en continuité ouest (mais en dehors) de l'OAP du Gros Caillou, sur une emprise d'environ 0,75 ha comprenant la déchetterie des Clayes-sous-Bois ainsi qu'un bâtiment d'activités économiques et/ou commerciales. Ce projet d'aménagement n'est pas décrit dans le dossier. Celui-ci (Justifications, p. 20) évoque une modernisation de la zone d'activités du Gros Caillou avec la livraison du bâtiment Diane (laboratoire) et le projet Atos Hermes, mais sans préciser si l'une de ces opérations correspond à ce projet.

Le règlement protège le patrimoine bâti et les espaces verts (cf infra), et par une « zone de protection rapprochée », les abords de l'aqueduc de l'Avre, qui traverse la ville d'est en ouest (toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de douze mètres de cet aqueduc).

L'Autorité environnementale note également que le règlement autorise sans condition l'exploitation agricole sur les zones N et Ns, alors même que la première est qualifiée de « zone naturelle protégée ». Elle rappelle que le changement d'usage des espaces naturels à destination d'autres usages, notamment agricole, est une des principales causes de l'effondrement de la biodiversité. L'autorisation de l'exploitation agricole sans préciser



les conditions la rendant compatible avec la vocation naturelle d'un espace compromet alors l'objectif de préservation affiché.

Il prévoit enfin dix emplacements réservés (entre 15 m<sup>2</sup> et 2 066 m<sup>2</sup>), situés à proximité du centre bourg, et destinés à permettre des élargissements de voies, des infrastructures de mobilités actives et, au niveau du pôle gare, des « *espaces publics et équipements* » (la nature des équipements projetés n'est pas décrite).

#### (1) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser certains projets opérationnels, notamment le site de déplacement de la gare routière actuellement présente sur le pôle gare, et le projet d'aménagement faisant l'objet d'un périmètre d'attente à l'ouest de l'OAP du Gros Caillou ;
- de préciser des conditions d'exploitation agricole des espaces naturels en démontrant qu'elles ne remettent pas en cause la conservation de ces espaces ou, à défaut, d'interdire ces usages.

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU révisé

Une concertation a été engagée avec les habitants au cours de la révision du PLU. Elle s'est appuyée sur différents outils : communication écrite par la commune, questionnaires, réunions publiques, ateliers de concertation. La population a exprimé des attentes et des interrogations concernant de nombreux enjeux. Les contributions ainsi exprimées et les réponses apportées par la collectivité sont présentées dans le bilan de la concertation annexé au dossier. Concernant les enjeux environnementaux, ces contributions ont été prises en compte, selon les cas, de manière :

- « proportionnée » : préservation ou protection du secteur du Colombier, des parcs urbains, et de la forêt du Bois d'Arcy, conservation du chemin des eaux et du patrimoine bâti du centre ancien, amélioration des espaces publics, épannelage de l'OAP du Gros Caillou, modalités de rénovation énergétique des maisons à meulières ;
- « partielle » : limitation des hauteurs bâties des nouvelles constructions à R+3 et à dix mètres en centre-ville, et de l'emprise au sol à 30 % de la surface des terrains, développement et sécurisation des circulations douces, amélioration de l'accès piéton à la gare, développement des énergies renouvelables ;
- « insuffisante » : renaturation du quartier nord de la commune, amélioration de l'accès à la forêt du Bois d'Arcy, reconstitution du chemin des eaux sur l'avenue du Bois (à l'est de la commune), « *mur anti-bruit pour les voies ferrées* », limitation de l'éclairage public.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet de PLU révisé sont :

- l'artificialisation des sols et les enjeux associés (biodiversité, eaux pluviales, paysage ouvert) ;
- le trafic routier et les pollutions associées (air, bruit) ;
- le patrimoine bâti ;
- les risques pour la sécurité et la santé (hors pollutions des transports) ;
- les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre.

# 2. L'évaluation environnementale

## 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du projet de PLU révisé est incomplète notamment sur les points suivants :

- la description des projets opérationnels dont il permet la réalisation est imprécise ;
- la description de l'état initial de la biodiversité est insuffisante ;

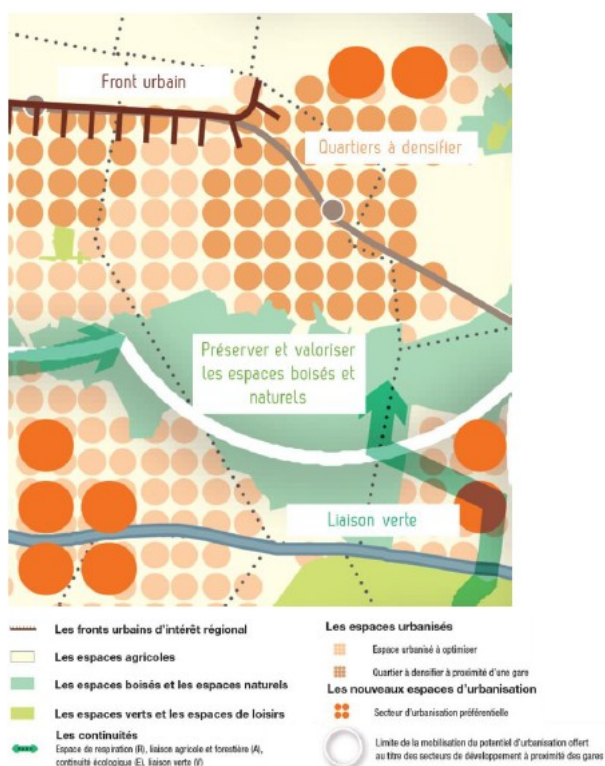
- les incidences du trafic routier généré sont à évaluer ;
- la séquence éviter, réduire, compenser (ERC) des incidences de l'artificialisation des sols est à appliquer, notamment concernant la biodiversité ;
- la programmation des OAP et l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur sont à justifier.

(2) L'Autorité environnementale recommande 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 aux incidences de l'artificialisation des sols sur la biodiversité, la justification de la programmation des OAP et de l'articulation avec les documents de planification.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le dossier fait état, dans le rapport de présentation (justification des choix, pièce 2.5) et dans l'évaluation environnementale (pièce 2.6), de la compatibilité du projet de PLU révisé avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (Sdrif), le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Mauldre, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

D'après cette analyse, le projet de PLU révisé est compatible avec les orientations du Sdrif. Cependant, l'analyse de l'articulation avec certaines orientations doit être approfondie. Le projet de PLU révisé prévoit d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Puits-à-Loup, qui s'inscrit dans un secteur identifié dans la carte de destination du Sdrif comme un espace agricole. La compatibilité avec le Sdrif de cette extension de l'urbanisation dans un tel secteur nécessite donc d'être démontrée. Par ailleurs, le dossier rappelle les objectifs fixés par le Sdrif en matière d'augmentation de la densité humaine et de la densité d'habitat (+ 15% pour les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare à l'horizon 2030).



Il estime que cet objectif se traduit par l'obligation pour la commune de réaliser 456 logements supplémentaires d'ici à 2030, ce à quoi répondrait l'objectif du projet de PLU de produire entre 430 et 450 logements dans les secteurs d'OAP à vocation résidentielle situés dans le tissu urbanisé. L'objectif de densité humaine du Sdrif pour la commune serait de passer de 77,3 à 88,9 habitants et emplois par hectare dans les zones urbanisées de 2013 à 2030. La collectivité indique que cet objectif de 83,6 habitants et emplois à l'hectare devrait être atteint à densité d'emplois constante, auxquels s'ajoutent les nouveaux emplois créés en zone urbaine et par le développement de la zone d'activité sur le secteur du Puits-à-Loup. Pour l'Autorité environnementale, cette démonstration de compatibilité avec les objectifs de densité du Sdrif ne serait recevable que sous réserve d'une justification rigoureuse des besoins correspondant à la projection démographique retenue, ainsi que de production de logements et de développement économique prévus (cf. *infra*).

Par ailleurs, l'analyse de la compatibilité avec le PCAET de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yve-

Figure 4 : Extrait de la carte de destinations du Sdrif (rapport de présentation, 2.5, p. 21)

lines, approuvé le 27 mai 2021<sup>2</sup>, est trop succincte : elle se limite à lister les actions du programme d'actions du PCAET et à indiquer que plusieurs dispositions du projet de PLU révisé permettent d'assurer sa compatibilité avec celui-ci.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU révisé par une présentation plus détaillée de sa compatibilité avec les objectifs stratégiques et le programme d'actions du PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines et notamment de préciser sa compatibilité avec les dispositions de ce document figurant à l'annexe 2 du présent avis.**

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le projet de PLU révisé prévoit, à l'horizon 2030, une augmentation de population estimée entre 2 210 et 2 305 habitants (Justifications p. 25), soit une augmentation maximale de plus de 13 %, alors que la population communale a baissé de 0,6 % entre 2009 et 2020, cette baisse ayant atteint 1,6 % depuis 2014 (données Insee). Il prévoit la production, sur la période 2013-2030, d'un millier de logements, dont 318 en cours de réalisation, 400 à 430 dans les secteurs d'OAP et 270 logements dans le tissu urbain diffus<sup>3</sup>. Les évolutions ainsi prévues ne sont justifiées dans le dossier que par référence aux objectifs de densification du Sdrif, et par le seul constat d'un double phénomène de diminution de la taille des ménages et d'un vieillissement de la population « *rendant nécessaire l'adaptation du parc de logements* » (Justification des choix retenus, p. 10).

Pour l'Autorité environnementale, ces projections nécessitent d'être réexaminées sur la base d'une étude précise de l'évolution démographique prévisionnelle de la commune, fondée sur les spécificités du territoire communal, son potentiel d'attractivité et les tendances prospectives de son évolution démographique. En l'état actuel du document, la référence au Sdrif n'est pas suffisante pour justifier du besoin d'accroître la population de plus de 2200 personnes à l'horizon 2030.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de 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.**

Pour justifier le projet de PLU révisé, le document relatif aux OAP fait notamment mention d'opportunités foncières (Gros caillou, Broderie) ou économique (Puits-à-Loup), de l'état vétuste (pôle gare, quartier de l'Avre) ou dégradé (ancien hôtel, Pointe à l'ange) de certains secteurs, de l'hétérogénéité du bâti (pôle gare, secteur Maurice Jouet), du manque de mobilités actives (pôle gare), du manque de diversité des commerces et services (secteur Maurice Jouet), et de l'existence d'une « *pression foncière* » (centre ancien).

Toutefois, le dossier ne justifie le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Broderie, sur un espace d'environ 0,8 ha en lisière de la forêt du Bois d'Arcy, que par son caractère d'« *espace enclavé* » et constitutif d'« *un des derniers secteurs disponible à l'urbanisation* ». Pour l'Autorité environnementale, la création des quinze à vingt logements qui y sont prévus par l'OAP devrait faire l'objet d'une recherche de solutions alternatives privilégiant la densification des espaces urbains déjà artificialisés.

En outre, le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Puits-à-Loup, sur une surface de plus de dix hectares, pour l'extension du pôle économique « SQY High Tech » n'est justifié que par l'évocation d'« *un projet d'aménagement stratégique à l'échelle de l'intercommunalité* » (Justifications, p. 37), sans que les besoins liés à cette extension ne soient expliqués et démontrés, ni qu'un examen des solutions de substitution raisonnables envisageables à l'échelle intercommunale pour répondre à ces besoins ne soit présenté.

2 Et sur lequel l'Autorité environnementale a rendu un avis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 ([https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190701\\_mrae\\_avis\\_sur\\_pcaet\\_ca\\_saint-quentin\\_en\\_yvelines\\_78\\_-1.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190701_mrae_avis_sur_pcaet_ca_saint-quentin_en_yvelines_78_-1.pdf)).

3 L'Autorité environnementale note que le parc de logements sur la commune a augmenté de 6,8 % entre 2009 et 2020 (Insee).



L'Autorité environnementale rappelle en effet que, conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, les choix structurants d'un document d'urbanisme ne peuvent être établis qu'après l'examen de plusieurs solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. Les différentes solutions à examiner doivent notamment porter sur le potentiel d'implantation nouvelle ou de densification des zones d'activités économiques existantes au niveau intercommunal, puisque les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent de la compétence d'aménagement de ces zones. Par ailleurs, la loi Climat et résilience prévoit l'obligation de réaliser désormais un inventaire des espaces occupés et inoccupés au sein des zones d'activité économiques<sup>4</sup>.

Pour l'Autorité environnementale, l'ensemble de ces éléments doivent être apportés à l'appui de la justification de l'extension de la zone d'activités sur le secteur du Puits-à-Loup.

#### (5) L'Autorité environnementale recommande :

- de 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, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ;
- d'annexer au dossier l'inventaire des zones d'activité économique à l'échelle intercommunale prévu par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et de 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.

Le dossier présente les principales évolutions du règlement graphique, entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé. Celles-ci visent notamment, selon le dossier, à mieux prendre en compte la réalité de l'occupation du sol (sur la « pointe » de l'ancienne zone UE, et au niveau du corps de ferme de l'ancienne zone UAd - Justifications p.81/82), et à mettre en cohérence le règlement et certaines OAP (Centre bourg, Puits-à-Loup, Broderie).

Dans l'enveloppe urbaine, les principales caractéristiques du règlement écrit, inscrites dans la dénomination des différentes zones, visent à « respecter les spécificités des tissus urbains et (...) conforter les caractéristiques morphologiques existantes » (Justifications, p. 83). Le dossier apporte des justifications concernant les usages autorisés, les hauteurs bâties et la densité des constructions et espaces verts, et décrit les principales évolutions du règlement écrit par rapport au PLU en vigueur.

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Artificialisation des sols, eau, milieux naturels

#### ■ Surface artificialisée

L'extension urbaine (au sens du Sdrif) rendue possible par le projet de PLU révisé s'élève selon le dossier (Justifications, p. 25) à onze hectares, ce qui correspond aux secteurs du Puits-à-Loup (OAP et secteur AUS, sur 10,2 ha) et de la Broderie (0,8 ha).

En tenant compte également de la densification dans le tissu urbain sur le secteur du Gros Caillou (1,6 ha), l'Autorité environnementale estime que les projets encadrés par le PLU recouvriront plus de 12,5 ha de sites non encore construits ou aménagés. Ces secteurs de friches et de jachères agricoles<sup>5</sup> devraient être largement arti-

4 Article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme créé par l'article 220 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.

5 Les secteurs d'OAP du Gros caillou et de la Broderie constituent des parcelles agricoles au sens du registre parcellaire graphique de 2019. Le dossier indique par ailleurs, sans les désigner, que deux parcelles localisées au sein de l'enveloppe urbaine « sont déclarées en jachères » (état initial, p. 47 et 49).

ficialisés. De plus, sur le secteur du Puits-à-Loup, le règlement du projet de PLU révisé prévoit une importante emprise au sol des constructions (60 % sur le périmètre de l'OAP du Puits-à-Loup, pas de réglementation de cette emprise sur le secteur attenant à l'est de l'OAP, classé en zone AUS).

La forêt du Bois d'Arcy bénéficiera d'un haut niveau de protection (zone N et espaces boisés classés - EBC), et le secteur agricole du Colombier sera protégé<sup>6</sup>.

Selon l'Autorité environnementale<sup>7</sup>, dans les secteurs d'extension urbaine et de densification, les surfaces totales susceptibles d'être rendues pas ou peu perméables (hors espaces verts de pleine terre) par la révision du PLU s'élèvent à environ 6,5 ha. Une telle surface paraît incompatible avec la trajectoire vers l'objectif national de « zéro artificialisation nette » en 2050<sup>8</sup>, puisqu'elle représente près du double de la consommation foncière constatée lors de la décennie précédente (3,52 ha entre 2012 et 2017, selon le bilan de l'Institut Paris Région rapporté par le diagnostic territorial, qui précise qu'entre 2017 et 2021, aucune nouvelle consommation d'espace n'a été relevée (p. 9)).

**(6) L'Autorité environnementale recommande de 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.**

#### ■ Espaces verts de pleine terre dans le tissu urbain

Dans l'enveloppe urbaine, le règlement du projet de PLU révisé préserve les principaux parcs urbains (à l'exception du stade Jean-François Beltrami et du cimetière), les petits espaces verts, les alignements d'arbres, certains arbres remarquables, ainsi que la continuité verte du « Chemin des eaux », en assurant leur protection soit par des espaces paysagers à protéger (EPP), soit au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ou encore dans le cadre des OAP (notamment celle du centre bourg) et du zonage Ns<sup>9</sup>.

« Pour toute unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> » il sera exigé « la plantation d'au moins 2 unités de plantation par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres », selon le règlement, qui classe également une grande partie de la ville en zones à indice d ou e, où 30 % de l'emprise foncière devra être réservée à des espaces verts de pleine terre. L'Autorité environnementale relève que ce taux de 30 % est cohérent avec ce que préconise le SRCE. Cependant, certains secteurs font exception, notamment les ensembles collectifs où seulement 15 % de l'emprise devra être réservée à de la pleine terre.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de développer davantage les espaces verts de pleine terre dans les secteurs d'habitat collectif.**

#### ■ Biodiversité

Les secteurs artificialisés par le projet de PLU révisé présentent des enjeux potentiellement forts pour la biodiversité. Dans le cadre d'une étude de la trame verte et bleue de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, le secteur du Puits-à-Loup a été identifié en tant que réservoir de biodiversité local des milieux ouverts, et les

6 Les usages autorisés seront limités aux constructions à usage agricole et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques compatibles avec la vocation du secteur, et l'emprise au sol des constructions sera plafonnée à 10% des emprises foncières.

7 Qui tient compte des surfaces de pleine terre exigées pour les futures réalisations dans le tissu urbain, et des mesures de préservation des lisières.

8 Selon la loi « Climat et résilience » de 2021, l'artificialisation d'un sol peut être considérée comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». « L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés ».

9 Ce zonage autorisant toutefois des constructions sur 20 % des emprises foncières.

secteurs du Gros Caillou et de la Broderie, en tant qu'« *espaces de dispersion* », favorables au déplacement des espèces entre plusieurs réservoirs de biodiversité et/ou espaces naturels relais (état initial, p. 54 à 57). Le dossier précise que le site du Puits-à-Loup « *constitue un réservoir de biodiversité sur le territoire. Il est couvert d'une mosaïque d'habitats semi-ouverts en cours de fermeture offrant à la faune un refuge et un site de reproduction, notamment pour de nombreux oiseaux menacés. Il est attractif toute l'année pour la faune caractéristique de ces milieux en régression en Île-de-France* » (EE, p. 170). Il accueille par ailleurs un « *corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes* », figurant sur la « *carte des composantes* » du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), ainsi qu'un corridor écologique local présenté comme « *peu fonctionnel* » de la sous-trame des milieux boisés, identifié dans la trame verte et bleue de l'agglomération.

La collectivité a inventorié, lors d'une visite de terrain réalisée en octobre 2022, les espèces faunistiques et floristiques présentes sur les sites d'aménagement de la Broderie, du Gros caillou, et du Puits-à-Loup. Au vu de la prospection réalisée, particulièrement limitée par rapport aux enjeux écologiques pressentis (cf supra), ces sites accueillent des habitats variés : friche herbacée (Gros caillou, Puits-à-Loup), friche arbustive, fruticée, et boisement (Puits-à-Loup), prairie de fauche, haies et ligneux (Broderie). Ils présentent un intérêt pour les reptiles (Lézard des murailles, Orvet fragile, etc.), les insectes (orthoptères, hémiptères, lépidoptères, odonates, etc.), les oiseaux (Moineau domestique, Verdier d'Europe, Bergeronnette grise, Faucon crécerelle, Accenteur mouchet, etc.) et les mammifères (chauves-souris, hérisson, écureuil, etc.). L'Autorité environnementale rappelle que les données d'inventaires de biodiversité doivent être exposées clairement pour analyser les enjeux et les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet de PLU<sup>10</sup>.

Pour répondre à ces enjeux, les OAP prévoient d'aménager de nouveaux espaces verts au sein des opérations d'aménagement. De plus, le règlement écrit exige une autorisation préalable ainsi que des mesures compensatoires en cas de coupe d'arbre de haute tige. Toutefois, ces mesures, qui ne sont pas des mesures d'évitement, ne ciblent pas des habitats naturels ou espèces spécifiques, et leur efficacité n'est ni démontrée, ni étayée par une recherche d'équivalence écologique entre les habitats existants et ceux qui pourront être restitués.

Les bâtiments à réhabiliter sur le secteur du centre ancien n'ont pas fait l'objet d'une prospection de la faune volante (chauves-souris, oiseaux) susceptible de loger ou nicher dans le bâti. Le secteur d'OAP du centre ancien autorise une « *intervention ponctuelle* » sur le bâti ancien, telle que la rénovation énergétique des bâtiments. Les impacts potentiels correspondants (de type re-jointement des fissures et des anfractuosités, fermeture de l'accès aux combles, etc.), pourtant pré-identifiés par la collectivité, n'ont pas été précisément évalués. L'ancien hôtel, qui va être démolit et pourrait accueillir des chauves-souris, n'a pas non plus été prospecté.

#### **(8) 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 démolit ou réhabilité.**

Le règlement du projet de PLU révisé préserve la lisière de la forêt du Bois d'Arcy, classée en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), dans les secteurs où cette lisière n'a pas encore été urbanisée (secteurs de la Broderie et le Puits-à-Loup). Il y interdit les nouvelles constructions, mais permet d'y aménager des espaces verts, sur une bande de cinquante mètres de large longeant la forêt.

Cette mesure de préservation est incomplète. En effet, dans le secteur de la Broderie, cette bande est actuellement classée en zone N dans le PLU en vigueur. Le projet de PLU révisé prévoit de classer ce secteur en zone résidentielle UR, et d'y rendre possible la réalisation de piscines au-delà du front urbain déjà constitué. Dans le secteur du Puits-à-Loup, l'OAP prévoit d'aménager une « *lisière paysagère* » sur la bande de protection de la lisière, mais ne précise pas la nature ni la configuration de ces plantations<sup>11</sup>. De plus, dans ces deux secteurs,

10 Elles doivent également être téléversées sur la plateforme de dépôt légal des données de biodiversité avant l'enquête publique.

11 Le dossier ne précise pas si cette « *lisière paysagère* » comportera des strates arbustives ou arborées (ce qui pourrait perturber le déplacement de la faune).

sur la bande de lisière, les clôtures, bien que perméables à la petite faune, ne seront pas proscrites, et il sera possible de réaliser des aménagements, installations, et constructions d'intérêt public (dont la nature n'est pas spécifiée<sup>12</sup>). Le PADD prévoit par ailleurs d'améliorer l'accessibilité de la forêt pour le public sur plusieurs sites de la lisière nord mais les éventuels aménagements envisagés à cette fin ne sont pas décrits.

Sur la partie sud du Puits-à-Loup, le long de la RN 12, il est prévu une bande d'inconstructibilité de 45 m (par dérogation aux 75 m exigés, au vu d'une étude « entrée de ville », jointe au dossier, visant à justifier cette dérogation en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme).

Les incidences écologiques résiduelles du projet de PLU révisé sont jugées moyennes sur le secteur du Puits-à-Loup, faibles sur les autres secteurs (EE, p. 186). Pour l'Autorité environnementale, ces incidences sont à réévaluer, compte-tenu des remarques qui précèdent (inventaires insuffisants, incidences potentielles de la rénovation du bâti ancien sur la faune volante, aménagements autorisés en lisière de la forêt du Bois d'Arcy). Par ailleurs, elle rappelle que l'article L.163-1 du code de l'environnement précise que les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité sont rendues obligatoires pour compenser les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation de tous les documents d'urbanisme. Dans le cas présent, les incidences résiduelles occasionnées par les nombreuses OAP susceptibles de détruire des espaces naturels sont importantes alors même qu'elles sont vraisemblablement sous-évaluées. Ce même article du code de l'environnement dispose que si les atteintes liées au projet ne peuvent être ni évitées, ni réduites, ni compensées de façon satisfaisante, celui-ci n'est pas autorisé en l'état.

#### **(9) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **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 ;**
- **de présenter, à défaut des mesures d'évitement et de réduction suffisantes, les mesures compensatoires rendues obligatoires pour compenser les incidences du projet de PLU sur la biodiversité ;**
- **de présenter à nouveau à l'Autorité environnementale le projet complété.**

#### **■ Gestion de l'eau**

Sur l'OAP du Puits-à-Loup, une zone humide avérée est identifiée à l'état initial, sur la base des données d'enveloppe d'alerte de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (Driyat) (p. 42). Cette zone humide, de quelques centaines de mètres carrés (la surface n'en est pas précisée dans le dossier) est protégée par le règlement du projet de PLU, qui y interdit les remblais et exhaussements, et s'inscrit dans la bande inconstructible établie en lien avec la RN 12. Toutefois, l'OAP prévoit d'y aménager un bassin de rétention, sans que les modalités de cet aménagement et sa compatibilité avec l'objectif de protection de la zone humide et de ses fonctionnalités ne soient précisées dans le dossier.

Le projet de PLU révisé prévoit des mesures de réduction du ruissellement des eaux dû à l'artificialisation. Notamment, il fixe un objectif de « zéro rejets » des eaux pluviales dans le réseau public (*a minima* pour les pluies courantes - 10 mm/24h) et « favorise » leur gestion alternative : étude d'infiltrabilité obligatoire, revêtements perméables (obligatoires en zones N et A), noues, végétalisation des toits terrasses non accessibles, etc. Les excédents de ces eaux pluviales seront régulés conformément au Sage de la Mauldre. Les mesures proposées, qui devraient, selon l'Autorité environnementale, limiter la surcharge hydraulique des eaux superficielles, voire les incidences du lessivage des polluants sur la qualité des eaux, paraissent en revanche insuffisantes pour restituer aux eaux souterraines le volume des eaux de pluie infiltré à l'état initial sur les sites en projet. Pour l'Autorité environnementale, à défaut d'une mesure d'évitement ou de réduction, une mesure compensatoire de désimperméabilisation (dans le champ de compétence du PLU) devrait être envisagée.

---

12 Aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics,

Le règlement du projet de PLU révisé exige un « dispositif destiné à économiser l'eau » pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Cette mesure est insuffisante, car elle ne fixe pas d'objectif quantitatif de réduction des consommations d'eau potable, qui pourraient augmenter de manière significative avec l'évolution démographique (+ 123 674 m<sup>3</sup> par an).

La station d'épuration du Val des Églantiers, qui traite une partie des eaux usées de la commune, ne disposera pas d'une capacité nominale suffisante pour traiter sa charge prévisionnelle à l'horizon 2030 (EE, p. 139), compte-tenu de l'augmentation de la population raccordée. Le projet de PLU révisé renvoie la prise en charge de cet enjeu aux futurs projets opérationnels<sup>13</sup>. Or, pour l'Autorité environnementale, ces incidences du projet de PLU révisé nécessitent d'être traitées à son niveau, et des mesures ERC associées pourraient s'inscrire par exemple parmi les éventuelles mesures environnementales prévues dans le cadre des politiques locales de l'eau (ex : réduction des consommations domestiques et industrielles d'eau potable, adaptation de la station d'épuration du Val des Églantiers voire de son réseau de collecte, etc.).

Des sous-sols sont prévus dans les secteurs d'OAP du pôle gare, de Gros Caillou, et du quartier de l'Avre. Selon le dossier, ces secteurs ne sont pas situés en zone à risque de remontée de nappe. Toutefois, l'Autorité environnementale relève que le site Géorisques identifie dans ces secteurs une « entité hydrogéologique imperméable à l'affleurement ». Il conviendrait d'interpréter cette donnée et d'en préciser les enjeux.

#### **(10) L'Autorité environnementale recommande :**

- de décrire les modalités d'aménagement du bassin de rétention du Puits-à-Loup, prévu par l'OAP correspondante, et démontrer sa compatibilité avec l'objectif de protection de la zone humide sous-jacente et de ses fonctionnalités ;
- d'approfondir la prise en compte des incidences du ruissellement des eaux pluviales consécutif à l'artificialisation des sols dans le cadre de mesures ERC adaptée ;
- de prévoir des mesures visant à éviter ou réduire les incidences du projet de PLU révisé sur les enjeux de l'eau et de l'assainissement.

### **3.2. Déplacements et pollutions associées**

Le trafic routier généré par les nouveaux usages susceptibles d'être générés par la révision du PLU, et les pollutions associées (air, bruit), ne sont pas évalués dans le dossier, alors que cette révision permettra la réalisation d'environ 700 logements (cf supra).

#### **(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 (air, bruit).**

Le projet de PLU révisé prévoit, pour les logements, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), jusqu'à un maximum de 1,95 place. Il fixe également des normes pour les autres usages<sup>14</sup>, à l'exception notamment des équipements et services publics.

Or, selon l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Le projet de règlement révisé ne respecte pas cette réglementation.

13 En cas d'opération susceptible de provoquer une saturation des réseaux ou de la station d'épuration, la CASQY se réserve le droit de refuser tout branchement (EE, p. 140).

14 Pour l'artisanat, les commerces, les services, et les restaurants de plus de 200 m<sup>2</sup> de SDP, il prévoit une place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP (et une place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SDP pour l'industrie située à moins de 500 m des transports en commun structurants).



Les OAP prévoient la création de pistes cyclables (pôle gare, Puits-à-Loup) et d'un parking vélo (pôle gare). Le PADD prévoit le développement de pistes cyclables hors des OAP, et d'encourager la mise en place d'une ligne de transport en commun structurante et performante permettant de desservir rapidement le secteur de SQY High Tech<sup>15</sup>. Ces efforts de réduction de l'usage de la voiture sont très limités, le PADD prévoyant par ailleurs de « maintenir les emplacements de stationnement existants à ce jour ».

En matière de stationnements vélo pour les logements, le règlement du projet de PLU prévoit « la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale » d'une superficie d'au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et d'1,5 m<sup>2</sup> par logement de plus grande taille. Or, l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe le seuil minimal d'emplacements vélos à un par logement jusqu'à deux pièces principales et à deux emplacements par logement à partir de trois pièces principales, tout en disposant que « chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement ». Selon l'Autorité environnementale, la prise en compte de l'espace de dégagement nécessaire induit une moyenne de 2 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement vélo. Le projet de PLU doit donc, pour le moins, être mis en conformité avec la réglementation applicable sur ce point.

#### (12) L'Autorité environnementale recommande :

- de renforcer le niveau d'ambitieux et la portée des mesures visant à réduire l'usage de la voiture individuelle et à développer les modes alternatifs de déplacement ;
- de mettre en conformité avec l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme la norme de stationnement automobile pour les logements situés à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre ;
- d'augmenter le nombre d'emplacements de stationnement vélos résidentiels, au moins pour être conforme à la réglementation applicable.



Figure 5 : Extrait de la carte du bruit des transports (tous modes) (Bruitparif, 2017)

Le projet de PLU révisé est susceptible de générer l'exposition de nouvelles populations aux pollutions d'origine routière (air, bruit), s'agissant :

- des secteurs d'OAP du pôle gare (ce site étant exposé, selon l'Autorité environnementale, à plus de 75 dB de Lden – bruit moyen – en raison de la proximité de la voie ferrée et de l'avenue Henri Barbusse (RD 11)), de l'ancien hôtel, et de la Pointe à l'ange ;
- de la zone résidentielle longeant l'avenue Henri Barbusse au nord-est de la commune, dans la continuité du pôle gare ;
- du secteur du Puits-à-Loup ; sur ce site exposé à la pollution routière de la RN 12, seront autorisés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les équipements sportifs.

Aucune mesure n'est cependant prévue par le projet de PLU révisé, dans son champ de compétence, pour prendre en compte ces enjeux, à l'exception du recul des constructions en zone AU de 45 m par rapport à la RN 12, et en zone A de trente mètres par rapport aux routes départementales et de dix mètres par rapport aux voies ferrées (Justifications, p. 214).

15 Le dossier ne décrit pas ce projet, ni le cas échéant, sa contribution à la réduction des incidences de l'OAP du Puits-à-Loup en termes d'augmentation du trafic motorisé.

**(13) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte, par des mesures adaptées l'exposition de nouvelles populations aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport.**

### **3.3. Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre**

Les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES) prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLU révisé ne sont pas évaluées dans le dossier. Or, près de 700 logements pourraient être réalisés d'ici à 2030 sur la commune (cf supra), auxquels s'ajouteront le développement des zones d'activités, et les impacts indirects liés à la destruction de sols<sup>16</sup>. De plus, des démolitions sont prévues, principalement sur l'OAP du quartier de l'Avre (deux tours d'immeuble représentant 91 logements), mais aussi, potentiellement, sur les secteurs d'OAP du pôle gare<sup>17</sup> et de l'ancien hôtel<sup>18</sup>. Aucun bilan carbone estimatif n'étaye le choix de démolir ces constructions plutôt que de les réhabiliter.

Le PADD prévoit d'encourager la rénovation énergétique du bâti existant. Cette orientation trouve notamment une déclinaison importante pour le quartier d'habitat social de l'Avre, dont les démolitions, reconstructions et réhabilitations de bâtiments de logements intègrent un tel objectif de rénovation énergétique. D'autres mesures d'ordre plus général sont prévues<sup>19</sup>. L'ensemble des mesures prévues exigeraient d'être évaluées dans leurs effets attendus et notamment les gains en matière de réduction des consommation d'énergie et des émission de GES, comparativement au bilan carbone à l'état initial et son évolution prévisible « au fil de l'eau », sans révision de PLU.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale considère que le document n'exploite pas les possibilités de renforcer les performances environnementales et énergétiques ouvertes par l'article L151-21 du code de l'urbanisme. Elles sont susceptibles de s'adresser aux nouvelles opérations de construction mais aussi au travail d'amélioration des bâtiments existants insuffisamment pris en compte dans le cadre du projet.

**(14) L'Autorité environnementale recommande :**

- de réaliser un état initial des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire communal, et une estimation de leur évolution prévisible sans révision du PLU ;
- d'évaluer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLU révisé dans toutes les composantes qu'il générera à cet égard (développement des logements et des activités, déplacements, démolitions, artificialisation des sols, etc.), ainsi que les effets attendus des dispositions du projet de PLU révisé visant à les réduire ;
- de définir des mesures ERC complémentaires le cas échéant
- d'exploiter les dispositions de l'article L151-21 du code de l'urbanisme pour renforcer la performance environnementale et énergétique des opérations à venir dans le neuf ou dans l'ancien.

---

16 Artificialisation des sols par les projets encadrés par les OAP, et perte de la fonction de captation du carbone actuellement assurée par ces sols.

17 L'OAP prévoit d'accompagner le renouvellement urbain et de requalifier l'espace public sur une partie du site occupée par des pavillons et parkings aériens.

18 L'OAP prévoit notamment d'« implanter des constructions » au droit du front bâti existant.

19 Le PADD prévoit également de « promouvoir le développement de formes urbaines plus économes en énergie dans les nouveaux projets », et de « limiter la déperdition thermique » (PADD). Le règlement prévoit par ailleurs un dispositif de production d'énergie renouvelable dans toute construction nouvelle supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et prévoit de donner la priorité à l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables.



### 3.4. Risques pour la sécurité et la santé (hors pollution des transports)

L'OAP Centre bourg prévoit la réalisation de logements à proximité de sols potentiellement pollués, liés à des activités passées<sup>20</sup> ou à des équipements existants<sup>21</sup>. De plus, le projet de règlement révisé rend possible la réalisation de logements et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale<sup>22</sup> à proximité de sites répertoriés dans la base de données Casias<sup>23</sup> (dans le secteur résidentiel au sud-est de la ville, et le secteur industriel au nord-ouest). Ces enjeux ne sont pas pris en compte.

**(15) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les risques sanitaires liés à l'implantation de populations, notamment d'établissements accueillant des publics sensibles, dans des emprises ou à proximité d'emprises aux sols potentiellement pollués et de définir des dispositions permettant d'éviter ou de réduire significativement ces risques.**

Le projet de PLU révisé rend possible la réalisation de logements et d'établissements recevant du public (ERP) à proximité de canalisations de transport de gaz, y compris sur des secteurs de projet (maison de santé, secteurs d'OAP du pôle gare, de la rue Maurice Jouet, et du Puits-à-Loup). Les risques correspondants, pour la sécurité des biens et des personnes (en cas d'explosion de ces canalisations), ne sont pas étudiés a fortiori ni correctement pris en compte<sup>24</sup>.

**(16) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer, et mieux prendre en compte, les risques pour la sécurité liés à l'implantation de nouveaux usages à proximité des canalisations de transport de gaz.**

Le projet de PLU révisé encadre la création de nouvelles installations à risque dans le tissu urbain, n'autorisant que les nouvelles ICPE soumises à déclaration<sup>25</sup>. Dans le secteur industriel localisé au nord-ouest de la commune, il encadre l'implantation de nouvelles constructions d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (recul de cinquante mètres vis-à-vis des ICPE existantes). Cette mesure devrait être étendue aux logements.

Certains secteurs pavillonnaires, en partie centre sud de la ville, sont situés en secteur de fort aléa de retrait et de gonflement des argiles. Le projet de PLU révisé s'appuie sur la réglementation existante, qui exige notamment la réalisation d'une étude géotechnique pour toute nouvelle construction dans ces secteurs à risques.

Un secteur résidentiel (restreint) localisé au sud-est de l'enveloppe urbaine, est concerné par d'anciennes carrières souterraines identifiées par un plan de prévention des risques naturels (PPRN). Toute opération d'aménagement doit y faire l'objet d'une étude géotechnique préalable. Toutefois, la sécurité des nouvelles constructions d'habitation réalisées hors du cadre d'une opération d'aménagement, n'est pas encadrée.

---

20 Ancienne blanchisseries-teintureries en limite du pôle gare et au sud-ouest du secteur de la rue Maurice Jouet.

21 Gare routière et espaces de stationnement sur le pôle gare.

22 Susceptibles d'accueillir des populations sensibles aux pollutions.

23 Carte des anciens sites industriels et activités de services.

24 Les servitudes d'urbanisme portant sur ces canalisations sont annexées au PLU, mais le dossier ne précise pas si des établissements protégés par ces servitudes (notamment, les ERP de plus de 100 personnes) sont prévus, et ne prévoit pas de mesure d'éloignement des usages par rapport à ces canalisations (hors servitude).

25 La création de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement est interdite. Les nouvelles installations classées soumises à déclaration peuvent être autorisées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des riverains (exemple : activité de type pressing). Les établissements industriels liés à l'artisanat sont autorisés en zone UR, à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec la proximité d'habitat.

Le projet de PLU révisé prévoit de maintenir un usage pavillonnaire à proximité des terres agricoles du Colombier. Toutefois, il ne prévoit pas de mesure de limitation de l'exposition des habitants aux pollutions liées aux intrants utilisés pour la production agricole.

**(17) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer et de mieux prendre en compte les risques pour la santé humaine liés à la présence d'installations industrielles, d'anciennes carrières souterraines et de pratiques agricoles à proximité des secteurs d'habitat.**

### 3.5. Patrimoine et paysage

Le projet de PLU révisé protège le patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, notamment dans le centre ancien (bâtiments, murs), où l'OAP du centre bourg autorise toutefois une « *intervention ponctuelle* » sur les bâtiments (par exemple, leur rénovation énergétique), « *dans le respect des qualités patrimoniales* », et prévoit la restauration des tours de l'ancien château des Clayes.

Le projet de PLU révisé encadre certaines caractéristiques architecturales et paysagères des secteurs d'OAP (épannelage sur le secteur Maurice Jouet, colorimétrie, matériaux, et cônes de vue sur le secteur du centre ancien), et sur tout le territoire, les hauteurs des nouvelles constructions (entre 10 et 18 m), les incidences paysagères des travaux sur l'existant (surélévation, réhabilitation, etc.), et l'intégration des aires de stationnement.

Le dossier ne précise pas si les constructions et travaux rendus possibles par le projet de PLU révisé, et réalisés à proximité de monuments historiques (centre ancien, rue Maurice Jouet, Pointe à l'ange, etc.), respecteront les exigences architecturales liées aux abords de ces monuments.

Le projet de PLU révisé prévoit de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages sur le secteur du Colombier, et y respecte le front urbain délimité par le Sdrif. Les incidences sur les paysages semi-ouverts des secteurs à artificialiser (Gros Caillou, Broderie, Puits-à-Loup) sont partiellement prises en compte (hauteurs construites modérées, aménagements paysagers, préservation de continuités visuelles). Mais le dossier n'inclut pas de représentation graphique, même à l'état d'esquisse, permettant d'apprécier ces futures évolutions.

**(18) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par des représentations visuelles (perspectives et axonométries) permettant de rendre compte des évolutions paysagères liées à la mise en œuvre des projets rendus possibles par le projet de PLU, et de démontrer que les dispositions du PLU seront suffisantes pour garantir les conditions d'une intégration qualitative.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme des Clayes-sous-Bois envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 8 novembre 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser certains projets opérationnels, notamment le site de déplacement de la gare routière actuellement présente sur le pôle gare, et le projet d'aménagement faisant l'objet d'un périmètre d'attente à l'ouest de l'OAP du Gros Caillou ; - de préciser des conditions d'exploitation agricole des espaces naturels en démontrant qu'elles ne remettent pas en cause la conservation de ces espaces ou, à défaut, d'interdire ces usages.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande 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 aux incidences de l'artificialisation des sols sur la biodiversité, la justification de la programmation des OAP et de l'articulation avec les documents de planification.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU révisé par une présentation plus détaillée de sa compatibilité avec les objectifs stratégiques et le programme d'actions du PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines et notamment de préciser sa compatibilité avec les dispositions de ce document figurant à l'annexe 2 du présent avis.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de 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.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - de 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, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ; - d'annexer au dossier l'inventaire des zones d'activité économique à l'échelle intercommunale prévu par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et de 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.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de 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.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de développer davantage les espaces verts de pleine terre dans les secteurs d'habitat collectif.....15
- (8) 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.....16

- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - 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 ; - de présenter, à défaut des mesures d'évitement et de réduction suffisantes, les mesures compensatoires rendues obligatoires pour compenser les incidences du projet de PLU sur la biodiversité ; - de présenter à nouveau à l'Autorité environnementale le projet complété.....17
- (10) L'Autorité environnementale recommande : - de décrire les modalités d'aménagement du bassin de rétention du Puits-à-Loup, prévu par l'OAP correspondante, et démontrer sa compatibilité avec l'objectif de protection de la zone humide sous-jacente et de ses fonctionnalités ; - d'approfondir la prise en compte des incidences du ruissellement des eaux pluviales consécutif à l'artificialisation des sols dans le cadre de mesures ERC adaptée ; - de prévoir des mesures visant à éviter ou réduire les incidences du projet de PLU révisé sur les enjeux de l'eau et de l'assainissement.....18
- (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 (air, bruit).....18
- (12) L'Autorité environnementale recommande : - de renforcer le niveau d'ambitieux et la portée des mesures visant à réduire l'usage de la voiture individuelle et à développer les modes alternatifs de déplacement ; - de mettre en conformité avec l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme la norme de stationnement automobile pour les logements situés à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre ; - d'augmenter le nombre d'emplacements de stationnement vélos résidentiels, au moins pour être conforme à la réglementation applicable.....19
- (13) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte, par des mesures adaptées l'exposition de nouvelles populations aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport.....20
- (14) L'Autorité environnementale recommande : - de réaliser un état initial des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire communal, et une estimation de leur évolution prévisible sans révision du PLU ; - d'évaluer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLU révisé dans toutes les composantes qu'il générera à cet égard (développement des logements et des activités, déplacements, démolitions, artificialisation des sols, etc.), ainsi que les effets attendus des dispositions du projet de PLU révisé visant à les réduire ; - de définir des mesures ERC complémentaires le cas échéant - d'exploiter les dispositions de l'article L151-21 du code de l'urbanisme pour renforcer la performance environnementale et énergétique des opérations à venir dans le neuf ou dans l'ancien.....20
- (15) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les risques sanitaires liés à l'implantation de populations, notamment d'établissements accueillant des publics sensibles, dans des emprises ou à proximité d'emprises aux sols potentiellement pollués et de définir des dispositions permettant d'éviter ou de réduire significativement ces risques.....21



(16) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer, et mieux prendre en compte, les risques pour la sécurité liés à l'implantation de nouveaux usages à proximité des canalisations de transport de gaz.....21

(17) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer et de mieux prendre en compte les risques pour la santé humaine liés à la présence d'installations industrielles, d'anciennes carrières souterraines et de pratiques agricoles à proximité des secteurs d'habitat.....22

(18) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par des représentations visuelles (perspectives et axonométries) permettant de rendre compte des évolutions paysagères liées à la mise en œuvre des projets rendus possibles par le projet de PLU, et de démontrer que les dispositions du PLU seront suffisantes pour garantir les conditions d'une intégration qualitative.....22

## Liste des orientations et dispositions du PCAET avec lesquelles la compatibilité du Plu devrait être précisée.

Enjeux	Objectifs opérationnels
Vivre un territoire résilient et moins vulnérable	<b>Adapter le territoire aux conséquences du Changement Climatique</b> - en réduisant sa vulnérabilité, - en anticipant l'évolution, - à travers l'aménagement, - en préservant les fonctions éco-systémiques du territoire, - en créant les opportunités économiques.
Pratiquer un territoire préservant la qualité de vie	<b>Diminuer l'impact du territoire sur l'environnement</b> - en préservant la qualité de l'air, - en préservant la qualité de l'eau (nappes phréatiques), - en réduisant les émissions de GES, - en réduisant les émissions de polluants atmosphériques, - en réduisant l'exposition au bruit.
Participer à la dynamique de l'économie locale	<b>Ancrer l'emploi de la Transition Energétique sur le territoire</b> - en accompagnant le développement de l'économie circulaire, - en accueillant des activités non délocalisables, - en développant des filières qualifiantes de la Transition Energétique.
Résider dans un territoire performant	<b>Décarboner le territoire</b> - en appliquant la sobriété des usages (énergie, eau, etc.), - en rénovant le patrimoine bâti (public, tertiaire, résidentiel), - en développant les énergies renouvelables et de récupération et le stockage, - en garantissant l'accès aux besoins énergétiques.
Circuler sur un territoire aux mobilités multiples	<b>Introduire la multimodalité dans le quotidien de tous</b> - en optimisant les moyens de transport collectif, - en favorisant les mobilités douces et actives, - en réduisant/permettant de réduire les mobilités contraintes, - en rapprochant les services (commerces, enseignement, sports et loisirs, culture, etc.), l'habitat et l'emploi.

extrait du PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines Partie 1 p.17

Par ailleurs, le document évoque de nombreuses dispositions qui trouveraient judicieusement à être reprises dans le PLU parce qu'il constitue le document de mise en œuvre des intentions et orientations du PCAET :

- élaborer un cadastre solaire ;
- préserver et restaurer les berges
- réduire la vulnérabilité au risque « effet d'îlot de chaleur urbain » et intégrer les critères de lutte contre les ICU dans les documents d'urbanisme

Le territoire devait par ailleurs élaborer un schéma directeur de l'énergie visant à doter le territoire d'une gestion énergétique globale dont des dispositions pourraient trouver à connaître une traduction précise dans les PLU.

Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines  
Direction Générale Adjointe  
Aménagement du Territoire  
Direction Urbanisme et Prospective  
1, rue Eugène Hénaff  
BP 10118 – 78192 Trappes Cedex

Objet : Commune des Clayes-sous-Bois - Plan Local d'Urbanisme

- Affaire suivie par Alexis LARGILLET  
-----
- N/Réf. : DIIDF/URBA/LES CLAYES-SOUS-BOIS
- Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT
  - Email : [ali.louni@sncf.fr](mailto:ali.louni@sncf.fr) / Tél : 01 85 58 25 70
  - Email : [urbane.ledesert@sncf.fr](mailto:urbane.ledesert@sncf.fr) / Tél : 01 85 58 25 98

La Plaine Saint-Denis, le 25 septembre 2023

Monsieur,

Par courrier en date du 06 juillet 2023, vous m'avez consulté afin de connaître les remarques de SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU pour la commune des Clayes-sous-Bois, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2023.

### **1. S'agissant des partis d'aménagement proposés**

Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone UAs8b16, UR5e10 et UR7c16.

Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires.

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.**

### **2. Servitude d'utilité publique :**

Le territoire de la commune des Clayes-sous-Bois est traversé par les emprises de la ligne n°395 000 de Saint-Cyr à Surdon du Pk 28+028 au Pk 30+288.

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine

public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

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

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022. Cette servitude fera prochainement l'objet d'une numérisation et d'un versement sur le Geoportail de l'urbanisme.

Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

**SNCF – DIRECTION IMMOBILIERE ILE DE FRANCE**

Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine

Campus Rimbaud- 10 rue Camille MOKE

CS 20012 - 93212 SAINT DENIS cedex

@ : contact.patrimoine.idf@sncf.fr

### **Consultation dans le cadre des permis de construire**

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, 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 conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Ali LOUNI  
Chargé de l'urbanisme

*Ali LOUNI*