

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DES CLAYES-  
SOUS-BOIS DANS LE DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**CONCLUSIONS  
DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête réalisée du 16 juin 2022 au 18 juillet 2022 inclus  
par M. Fabien Ghez, Commissaire-enquêteur  
à Montesson

## TABLE DES MATIERES

PREAMBULE _____	3
LE PROJET _____	3
CONSTATS SUR L'ANNONCE ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE __	4
OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR _____	6
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR _____	9

## **PREAMBULE**

Afin de permettre la réalisation de 120 à 150 logements, sur un site en friche inscrit actuellement en zone UE de son PLU, et notamment de contribuer à l'atteinte des objectifs communaux en matière de logements locatifs sociaux, la ville de Les Clayes-sous-Bois a décidé de modifier son PLU.

Il s'agit de pouvoir classer un terrain en friche de 16 326 m<sup>2</sup>, figurant actuellement en zone UE du PLU dédiée aux activités économiques, en zone UD qui concerne les ensembles résidentiels d'habitat collectif.

Cette évolution qui s'inscrit dans les objectifs du PADD en vigueur, va entraîner une modification du plan de zonage, du règlement et l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur.

En réponse à la demande du 1<sup>er</sup> octobre 2021 de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la MRAe précisait le 28 décembre 2021 que « *La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) des Clayes-sous-Bois n'est pas soumise à évaluation environnementale.* »

En conséquence, par arrêté communautaire, en date du 17 Mai 2022, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, décidait de soumettre à enquête publique, la modification du PLU de la commune Les Clayes-sous-Bois, l'enquête publique étant prévue se dérouler du jeudi 16 juin 2022 au lundi 18 juillet 2022 inclus.

## **LE PROJET**

### **1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET**

Le secteur du projet, situé rue du Gros Caillou, constitue un site agricole de 1,6 hectares, jamais exploité, en friche depuis plusieurs années.

Il est localisé à la jonction de différents terrains constituant une interface entre les secteurs d'habitat et d'activités.

Il y était prévu la réalisation d'une ZAC et il a été placé en périmètre d'attente et figé pendant 5 ans, interdisant toute construction ou changement pendant cette période.

L'évolution du secteur préoccupait la commune qui précisait dans son PADD qu'il fallait dynamiser le territoire, permettre la réalisation de projets divers, notamment promouvoir et réaliser une opération exemplaire, sous forme d'un éco-quartier sur le site du Gros Caillou afin d'accueillir un ensemble résidentiel.

La commune compte actuellement 24% de logements sociaux, soit de l'ordre de 1% en dessous des objectifs de 25% fixés par la loi SRU modifiée<sup>1</sup> qui lui valent de fortes pénalités.

---

<sup>1</sup> Actuellement codifié à l'Article L302-5 du code de la construction et de l'habitat

La réalisation des logements prévus dans le cadre du projet vise à réduire cet écart et diminuer voire supprimer les pénalités.

## 2. OBJECTIFS DU PROJET

Sur **la déclinaison des objectifs eux-mêmes**, et selon les éléments du dossier et les documents présentés et remis au commissaire enquêteur, la modification du PLU de la ville des Clayes-sous-Bois vise à :

- répondre au besoin de diversification du parc de logements de la commune ;
- respecter les grandes orientations du PADD de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise ;
- répondre aux exigences de production de logements sociaux et de mixité sociale dans le cadre de la loi SRU ;
- respecter les objectifs de logements édictés par le Conseil Régional dans le cadre du Schéma Directeur de la Région Île-de-France ;
- préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties ;
- développer la qualité environnementale en favorisant des opérations et constructions respectueuses de l'environnement ;
- faire évoluer le zonage d'un espace actuellement dédié aux activités économiques.

Il est à noter aussi, que le projet de modification du PLU se fait dans le respect notamment des documents suivants:

- PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)
- PLHi (Programme Local de l'Habitat Intercommunal)
- PLH (Programme Local de l'Habitat)
- SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)

## **CONSTATS SUR L'ANNONCE ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **Le Commissaire Enquêteur a constaté :**

- *le déroulement régulier de l'enquête*, et notamment la production du dossier par les services de la mairie des Clayes-sous-Bois et de la Communauté d'Agglomération de Saint-

Quentin-en Yvelines, son dépôt à la mairie des Clayes-sous-Bois et à la communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines, siège de l'enquête, **sa mise à la disposition** du public durant les heures d'ouverture de ces établissements, pendant toute la durée de l'enquête publique, du jeudi 16 juin 2022 au lundi 18 juillet 2022 inclus,

- **la mise à disposition du dossier d'enquête** sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse : [www.saint-quentin-envvelines.fr](http://www.saint-quentin-envvelines.fr), ainsi que sur un support informatique situé en mairie des Clayes-sous-Bois et à l'hôtel d'agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture au public

L'enquête est annoncée avec renvoi vers les accès au dossier et au registre dématérialisé sur le site de la mairie dans la rubrique Cadre de Vie.

- **la possibilité laissée au public d'inscrire ses observations** soit :

⇒ Sur un **registre papier** déposé en mairie des Clayes-sous-Bois, et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ;

⇒ Sur le **registre dématérialisé** mis à la disposition du public à l'adresse <http://modification-plu-clayes-sous-bois.enquetepublique.net>

⇒ adressées par **courrier** au Commissaire-enquêteur, à la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective ...

⇒ envoyées par **courriel** à l'adresse : [modificationplu.lesclayessousbois@sqv.fr](mailto:modificationplu.lesclayessousbois@sqv.fr)

- **la publicité de l'avis d'enquête publique** faite par les soins de la mairie dans deux journaux diffusés dans le département, respectivement :

- Le Parisien le 25 mai 2022,

- Les Echos le 31 mai 2022.

Et rappelé dans les mêmes journaux le 22 juin 2022.

- **l'affichage réglementaire effectué conformément** aux prescriptions de l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération, article 8.

- **la tenue régulière de 3 permanences :**

- jeudi 16 juin 2022 de 09 h 00 à 12 h 00

- mercredi 06 juillet 2022 de 14 h 30 à 17 h 30

- lundi 18 juillet 2022 de 14 h 30 à 17 h 30

## OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1. SUR LE CONTENU DE L'ENQUETE

Le dossier et les documents qui y étaient joints ou les documents complémentaires mis à la disposition du commissaire enquêteur ont été étudiés avec attention dont :

- *L'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines* prescrivant l'enquête publique ;
- *Le contexte du projet et son contenu*
- *Les éléments du dossier portant sur la modification du PLU dont le règlement,*
- *L'avis de la MRAe,*
- *Les notifications faites aux PPA*
- *Les avis reçus de certaines PPA*

On pourra obtenir plus de détails des analyses du dossier, en se reportant **à la synthèse plus complète** figurant dans le rapport d'enquête.

### 2. SUR L'EVALUATION ET L'APPRECIATION DU PROJET

Les opérations de modification du PLU et la création d'une OAP en vue de la création de 120 et 150 logements, sur un site en friche, afin d'une part, de respecter les objectifs de 25% de logements sociaux fixés par la loi SRU modifiée, et d'autre part de viser à atteindre les objectifs communaux de diversification de logements, s'inscrivent dans le cadre des orientations du PADD ainsi que celles du PLH de Saint-Quentin-en-Yvelines, du PLHi et du SDRIF.

Le projet de modification qui permet une temporalité plus rapide que celle de la révision, vient remplacer une friche industrielle par des constructions de logements dont la commune a besoin. Il va entraîner une modification du plan de zonage, du règlement ainsi que l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur.

Il devrait apporter un certain nombre d'avantages à la commune, notamment en permettant d'atténuer les coupures entre quartiers, en préservant et en valorisant la trame verte au sein des zones bâties, et en réalisant une bonne gestion des eaux pluviales, aidant à résoudre les problèmes d'assainissement qui se posent dans le quartier.

Il ne comporte pas de graves risques de nuisance et ne concerne qu'un secteur déjà urbanisé, sans impact nouveau sur l'environnement.

### 3. SUR LES OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur note **que seules 8 observations** ont été formulées par le public au cours de l'enquête, **mais que ces observations** ont couvert différents sujets, conduisant à l'élaboration de 9 thèmes.

Il a tenu compte des *réponses du maitre d'ouvrage* (reçues par mail le 14 septembre 2022) aux observations issues de l'enquête figurant dans le « procès-verbal » du 21 juillet 2022 remis à Madame Astrid LANSON et à Monsieur Alexis LARGILLET.

Les commentaires ou recommandations qui suivent portent sur les sujets qu'il a estimés importants eu égard à leur impact sur son environnement humain.

#### ➤ ***CONCERNANT LA FRAGILISATION DES HABITATIONS PROCHES***

Le Commissaire enquêteur n'a pas connaissance de PPRN concernant les problèmes de retrait-gonflement des argiles, sur la commune des Clayes-sous-Bois, qui permet de délimiter les zones exposées au risque naturel argiles, et de préciser la réglementation qui doit s'appliquer pour les constructions dans ces zones. Une fois approuvé il vaut servitude d'utilité publique.

Le commissaire enquêteur **recommande** néanmoins que le maitre d'ouvrage du projet fasse réaliser un référé préventif, qui consiste à faire désigner un expert judiciaire avant le début des travaux de construction, dont la mission devrait normalement se poursuivre jusqu'à l'achèvement des travaux. Cette procédure fondée sur l'article 145 du Code de Procédure Civile permettra notamment de faire un constat sur les constructions proches du chantier avant le début des travaux.

#### ➤ ***CONCERNANT LA DISTANCE DES CONSTRUCTIONS / AUX VILLAS EXISTANTES***

Le Commissaire enquêteur **recommande** qu'une distance minimum de 20 mètres entre les nouvelles constructions et les habitations existantes devra être respectée si rien ne s'y oppose au plan technique.

#### ➤ ***CONCERNANT LA CIRCULATION ET STATIONNEMENT***

Le Commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du maitre d'ouvrage d'ajouter les éléments de conclusion de l'étude mobilités, réalisée par la Communauté

d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans les éléments de contexte de l'OAP, au sein du paragraphe traitant des mobilités et de la voirie.

Par ailleurs **il recommande** afin d'éviter toute confusion, qu'il soit clairement indiqué dans le projet que le stationnement prévu pour les futurs habitants **sera fait en souterrain**, plutôt que « devra se faire en souterrain ».

Il fait remarquer toutefois que l'existence de parking souterrains ne supprimera pas le stationnement « sauvage » **et recommande** que soient mises en œuvre des mesures d'interdiction et de dissuasion efficaces pour l'empêcher.

#### ➤ **CONCERNANT LA POLLUTION LUMINEUSE**

Le Commissaire rappelle qu'une réglementation existe sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses (dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018) et qu'elle devra être respectée. ...

Il **recommande** que le maître d'ouvrage se rapproche de l'association LCVT (LES CLAYES VILLEPREUX EN TRANSITION) au sujet des dispositions à prendre en matière d'éclairage.

#### **4. SUR LES OBSERVATIONS DES PPA**

Les observations des PPA ont fait l'objet d'un thème additionnel, le Thème 10.

Le commissaire enquêteur a tenu compte des **réponses du maître d'ouvrage** (reçues par mail le 14 septembre 2022) **aux observations des PPA** constituant le thème n° 10 et figurant dans un complément au « procès-verbal » adressé à Madame Astrid LANSON et à Monsieur Alexis LARGILLET le 30 août 2022.

Les commentaires ou recommandations qui suivent portent, comme pour les observations issues du public, sur les sujets qu'il a estimés importants eu égard à leur impact sur son environnement humain.

#### ➤ **CONCERNANT LES OBSERVATIONS DE LA COMMUNE DE CHAVENAY SUR LE STATIONNEMENT**

En matière de stationnement le commissaire enquêteur rappelle que le PDUIF précise que « *La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra 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 (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU).* » Ce qui revient pour la commune des Clayes-sous-Bois à construire 2,4 places de stationnement par logement, ce qui n'est pas le



chiffage indiqué par le maître d'ouvrage. **Il recommande** que ces points soient précisés dans le cadre du projet.

**Il recommande** de plus, concernant les transports en commun, de préciser les conditions et facilités d'utiliser les transports en commun et l'accessibilité de l'arrêt de bus « Gros Caillou » pour les riverains.

## **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### ***Tenant compte :***

- des **éléments** exposés dans ce qui précède,
- des **observations** formulées par le public dont le détail figure au Chap.7 § 2 du rapport d'enquête,
- des **observations** des PPA dont le détail figure au Chap.5 § 1 du rapport d'enquête,
- des **réponses du pétitionnaire :**
  - **aux questions du commissaire enquêteur** avant le début de l'enquête
  - **aux observations du public**, dont les thèmes est repris dans le § 3 qui précède : « Sur les réponses aux observations issues de l'enquête ».
  - **aux observations des PPA** dont le thème est repris dans le § 3 qui précède : « sur les observations des PPA »
- des **recommandations** faites.

### **Le commissaire enquêteur a aussi considéré :**

- la qualité du dossier soumis à l'enquête respectant les textes en vigueur ;
- le respect des orientations du PADD de la commune en matière d'aménagement de secteurs à projets ;
- le respect du PLH, du PLHi et du SDRIF en matière du nombre de constructions de logements.

- la volonté d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU en matière de logements sociaux avec la réalisation de 120 à 150 logements dont 30% de logements sociaux;
- l'objectif de préservation de la qualité environnementale du secteur :
  - en favorisant des constructions respectueuses de l'environnement ;
  - en réalisant un équilibre entre espaces verts et espaces construits ;
  - en aménageant des cheminements doux entre le quartier pavillonnaire au sud et la rue du Gros Caillou ;
  - en réalisant une gestion améliorée des eaux pluviales.

**EN CONCLUSION**, compte tenu de tous les éléments exposés dans ce qui précède :

Le commissaire enquêteur a **considéré que la mise en œuvre du projet de modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois, ne présentait ni risque, ni contraintes particulières, ni de dangers**, par rapport à son environnement naturel et humain.

En conséquence, il émet un **AVIS FAVORABLE ET SANS RESERVES** à la demande relative à la **modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois** dans le département des Yvelines.

Fait à Montesson le **20 septembre 2022**

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabien Ghez', written over a horizontal line.

Fabien GHEZ

Nota : Avec ces « **Conclusions sur le projet** », sont transmis ce jour à la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines et à la Mairie des Clayes-sous-Bois, les documents ci-après:

Le **Rapport** du commissaire enquêteur et ses annexes

Le **Registre** d'enquête, dûment clos.

**Copie de ces conclusions** est également adressée au Tribunal Administratif de Versailles.