

SQ

Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



Mairie

Place Charles de Gaulle

78340 Les Clayes-Sous-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME LES CLAYES-SOUS-BOIS



MODIFICATION n°2 du PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 16 juin au 18 juillet 2022

Avis des PPA

COIGNIERES

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

LES CLAYES-SOUS-BOIS

MAGNY-LES-HAMEAUX

MAUREPAS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

PLAISIR

TRAPPES

VILLEPREUX

VOISINS-LE-BRETONNEUX



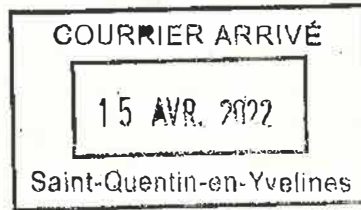


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Agence territoriale
Ile-de-France Ouest**

27 rue Edouard Charton
78000 Versailles
ag.versailles@onf.fr



Monsieur, le Président
De Saint-Quentin en Yvelines

1 rue Eugène Hénaff – BP 10118
78192 TRAPPES Cedex

Affaire suivie par :
Tél :
Mél :

21 AVR. 2022

Versailles, le 13 avril 2022

N. Réf : MdB/CLG – Ag. 2022/35

**Objet : Les-Clayes-Sous-Bois – Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
– Notification du projet de dossier**

V. Réf : Lettre recommandée avec AR – AL/CM - DGA AT_CD_2022_2366 – du 6 avril 2022 –
Affaire suivie par Alexis LARGILLET

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre courrier visé en référence et vous remercie d'avoir associé l'Office National des Forêts à ce projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois.

Toutefois, je vous informe que nous ne sommes pas concernés par cette modification n° 2.

En conséquence, nous n'émettons pas de remarque particulière.

Restant à disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Directeur d'Agence,

Michel Béal



Office national des forêts - EPIC/SIREN 662 043 116 Paris RCS
Site internet : www.onf.fr

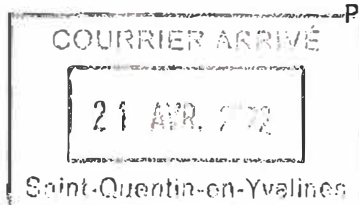
10-4-4 / Promouvoir la gestion durable de la forêt / pefc-france.org



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION
ILE-DE-FRANCE

Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 39 23 42 00
territoires@idf.chambagri.fr

N/ Réf. : 2022_ST_116_DH_ES



Paris, le 12 avril 2022

22 AVR. 2022

Monsieur Jean-Michel FOURGOUS
Président de
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
1 rue Eugène-Hénaff
BP 10118
78192 TRAPPES CEDEX

**Objet : Modification n° 2 PLU des CLAYES-SOUS-BOIS
Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme des CLAYES-SOUS-BOIS.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 11 avril dernier.

Il consiste à encadrer l'évolution d'un site en friche dans la zone urbaine.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,

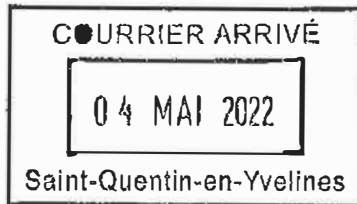
Signé par Christophe HILLAIRET

✓ Signed and certified by **yousign**



Commune de
Chavenay

Chavenay, le 28 avril 2022



Monsieur Jean-Michel FOURGOUS
Président de Saint Quentin en Yvelines
1, Rue Eugène-Hénaff
BP10118 – 78192 TRAPPES cedex

RECOMMANDÉ AR N° JA 187 650 7634 5

Objet : Projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme des Clayes-sous-Bois

Monsieur le Président,

J'accuse réception, en date du 11 avril 2022, du projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois, qui a retenu toute mon attention. 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 Naturelles (N) et Agricoles (A) sur ces secteurs.

Le projet de Modification n°2 du PLU des Clayes-sous-Bois vise à rendre possible une opération exclusivement de logements au sein d'une zone à ce jour inconstructible pour la destination Logements au PLU en vigueur. Ce projet d'environ 150 logements et qui accueillera environ 360 habitants supplémentaires me conduit à vous faire part des remarques suivantes :

- 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, mais pas 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 les impacts de cette densité (en termes de circulation, de réseaux, de cadre de vie, etc.) se répercuteront obligatoirement au moins en partie sur la Commune de Chavenay. En outre, je vous rappelle que la densité en extension urbaine fixée dans le SCoT approuvé de la Communauté de Communes Gally Mauldre, limitrophe de la Commune des Clayes-sous-Bois, est de 18 logements / hectare, une densité beaucoup plus faible que la densité du projet envisagé.



Commune de
Chavenay

- Concernant la circulation et les infrastructures liées, le projet est susceptible d'avoir un impact en termes de trafic et de circulation sur les voies en direction de Chavenay, puisque le projet est situé à seulement 2500 mètres du cœur de la Commune.
Le projet de Modification n°2 du PLU n'explique pas ces impacts et ne fait état d'aucune étude sur la destination des flux actuels et des flux engendrés par le projet.

- Concernant le stationnement, sauf erreur de ma part, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Modification n°2 du PLU n'indiquent pas le nombre de places de stationnement réglementaires 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 300 à 450 places sur l'unité foncière.

Il serait illusoire de considérer que les habitants de ce projet utiliseront massivement les transports en commun, les OAP de la Modification n°2 du PLU indiquent d'ailleurs que l'arrêt de bus « Gros Caillou » n'est pas accessible directement par les riverains des avenues Pasteur, Chateaubriand et Voltaire.

Afin que le projet reste qualitatif, les places de stationnement devront se situer en sous-sol, qui devra donc être constitué dans ce cadre. Enfin, le nombre de véhicules présents et nécessaires dans le cadre de la réalisation de ce projet aura nécessairement un impact sur les flux de circulation engendrés.

Il serait ainsi nécessaire que le projet de Modification n°2 du PLU traite de ces éléments fondamentaux.

- Concernant la qualité du cadre de vie de ce projet, la Modification n°2 du PLU indique qu'un « écoquartier » sera réalisé (page 2/5 de la notice de présentation notamment). 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. Il désigne un projet d'aménagement [urbain](#) visant à intégrer des objectifs dits « de [développement durable](#) » - concernant les 3 volets économiques, sociaux et environnementaux - et à réduire l'[empreinte écologique](#) du projet. La dimension d'écoquartier étant visée par le projet, il est dommage qu'en matière de préservation du cadre de vie, l'OAP de la Modification n°2 du PLU ne soit pas plus volontariste concernant le respect des principes de développement durable : Identification précise sur le schéma de l'OAP du corridor écologique, Réalisation d'équipements collectifs et de services de proximité en rez-de-chaussée des immeubles collectifs créés, Programmation des logements en imposant un taux de logements intermédiaires et à prix maîtrisé, Interdiction



Commune de
Chavenay

des logements mono-orientés, Intégration de la gestion de l'eau au projet (noues paysagères, double réseau d'eau), Réalisation d'études des potentiels EnR et réseaux de chaleur,

Incitation à l'utilisation de biomatériaux pour la construction, en privilégiant les biomatériaux locaux ou régionaux, ainsi que les biomatériaux labellisés, Incitation à la végétalisation des bâtiments (pas seulement concernant les toitures végétalisées), Imposition de revêtements perméables et végétalisation totale des sols, etc.

Aussi, compte tenu de l'ensemble des éléments explicités ci-dessus et pour lesquels des informations complémentaires s'imposent, je vous informe par la présente, Monsieur le Président, que je ne peux émettre un avis Favorable sur la procédure de Modification n°2 du PLU des Clayes-sous-Bois.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,
Myriam BRENAC





Trappes, le 18 mai 2022

**MONSIEUR LE PRESIDENT
DE LA 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 : Annabelle Bossavit

Courriel : abossavit@yvelines.fr

Téléphone : 01 61 31 29 79

Monsieur Le Président,

Par courrier du 6 avril 2022, vous avez transmis pour avis le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune des Clayes-Sous-Bois, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Vous trouverez en annexe à ce courrier, l'avis du Conseil Départemental.

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

La directrice

Louise Bersihand

CONTRIBUTION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU
DES CLAYES-SOUS-BOIS

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune des Clayes-Sous-Bois vise essentiellement à assurer la **réalisation qualitative d'une opération d'environ 120 à 150 logements sur le site du Gros Caillou**, d'une superficie de 1,6 ha, pour y accueillir environ 360 habitants supplémentaires en visant à :

- contribuer à l'atteinte des objectifs de la commune en matière de réalisation de logements locatifs sociaux ;
- favoriser le parcours résidentiel des habitants.

Elle se traduit par :

- des évolutions du règlement graphique (plan de zonage), avec le basculement des terrains, situés initialement en zone UE à vocation économique, en zone UD dédiée aux ensembles résidentiels d'habitat collectif et dotée d'une emprise au sol plus faible, une servitude obsolète sur ce site étant par ailleurs supprimée ;
- l'ajout d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à l'opération ;
- un additif au rapport de présentation ;
- l'ajustement sur des points limités du règlement de la zone UD.

D'une manière générale, le Département souscrit :

- au principe de création d'une OAP sur le secteur du Gros Caillou, pour réaliser une opération de 120 à 150 logements, intégrant des logements sociaux et privilégiant les logements de type T3 et T4. L'opération s'inscrit dans les axes du projet d'aménagement et de développement Durable (PADD) du PLU (approuvé en 2013), et le Département partage l'objectif communal de diversification du parcours résidentiel. L'ensemble des problématiques est abordé de manière satisfaisante (habitat, mobilité, espace public, écologie et gestion des eaux pluviales...). Les infrastructures et les équipements situés à proximité semblent, compte tenu de la dynamique démographique communale actuelle, suffisants pour absorber l'augmentation de la population prévue.
- à la modification du règlement graphique ;
- aux ajustements réglementaires de la zone UD.

Le Département souhaite toutefois émettre une recommandation relative à l'orientation de programmation opposable portant sur la mixité sociale :

En effet cette orientation, telle que rédigée, vise notamment la réalisation d'environ 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la Loi SRU (page 15 de l'OAP).

Or, si cette perspective tient compte du Programme Local de l'Habitat (PLH) et contribue à répondre aux obligations légales de la Loi SRU, la commune reste cependant encore légèrement déficitaire avec 23,9% de logements sociaux (taux évalué au 01/01/2021), soit 82 logements manquants pour atteindre 25%. Selon les nouvelles règles issues de la loi dite 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification), et en tenant compte des récentes constructions (depuis le 01/01/2021), près d'une quarantaine de logements sociaux manquants demeurent à réaliser lors de la prochaine triennale par la Commune pour atteindre 25%.

Le secteur d'OAP du Gros Caillou, qui concerne le dernier gisement foncier significatif de la commune (tel qu'il est indiqué), en prévoyant la construction d'environ 30% de logements sociaux (soit 36 à 45 logements sociaux sur les 120 à 150 prévus), permettrait certes à la Commune de réaliser ses objectifs triennaux, mais pas d'atteindre de manière certaine et pérenne le taux de 25% à l'échelle communale (compte tenu de

l'augmentation corrélative des logements non sociaux et de la dynamique de construction éventuelle en diffus).

Sous réserve de la réalisation d'opérations urbaines qui possiblement compléteraient à court terme, sur d'autres sites, l'offre en matière de logement social (à indiquer dès lors dans l'additif au rapport de présentation), le projet d'OAP du Gros Caillou pourrait plutôt inviter à la réalisation de l'ordre de 45% de logements sociaux (toutes catégories confondues), en intégrant par exemple la perspective d'une vingtaine de logements au moins en Bail Réel Solidaire (BRS) pour compléter l'offre en logements sociaux strictement locatifs (LLS), ce qui faciliterait un retour pérenne de la commune à la conformité dans ce domaine.

Par conséquent, pour l'OAP, le Département :

- **recommande d'indiquer le taux de 30% de logements *locatifs* sociaux (LLS) comme un minimum à atteindre** (en ajoutant le terme « locatifs » et en remplaçant le terme « environ » par « au moins »),
- **suggère de mentionner une perspective de réalisation de logements sociaux en bail réel solidaire (BRS), complémentaire de l'offre minimale de 30% de LLS, afin de porter à 45%, voire davantage, le taux de logements pouvant être décomptés comme sociaux sur cette opération (total LLS + BRS).**

Le Département, ainsi que l'Office Foncier Solidaire des Yvelines (OFS), demeurent à la disposition de la Commune pour approfondir les conditions de faisabilité et de réalisation de logements en BRS sur ce site, et quantifier plus précisément cette perspective.

Par ailleurs, le Département suggère d'approfondir deux sujets brièvement évoqués dans l'OAP :

- **le stationnement** à prévoir, notamment rue de Gros Caillou, au regard des caractéristiques de la voirie (largeur relativement limitée) et de l'apport journalier de véhicules généré à proximité du site par l'entreprise ATOS qui emploie 800 collaborateurs (migrations domicile-travail, visites,...);
- **la création de liaisons douces inter-quartiers** permettant l'accès des riverains des avenues Pasteur, Chateaubriand et Versailles à l'arrêt de bus « Gros Caillou », dont les itinéraires, modes et principales autres caractéristiques pourraient être exposés plus complètement.



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**



Versailles, le

10 JUIN 2022

Service de l'urbanisme et des Territoires /UP
Affaire suivie par : Loïc Sédillot
Tél. : 06 73 63 45 01
Mél. : loic.sedillot@yvelines.gouv.fr
Réf : SUT_UP_20220426_Les Clayes sous Bois-avismodif_prefV3

Le Préfet des Yvelines

à

Monsieur le Président de la
communauté d'agglomération de
Saint-Quentin-en-Yvelines

Objet : Projet de modification n°2 du PLU des Clayes-sous-Bois.

Monsieur Le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois visant à encadrer l'évolution d'un site en friche d'une superficie de 16 326 m² inscrit actuellement dans une zone urbaine UE dédiée aux activités économiques dans une OAP en zone urbaine UD dédiée à des ensembles résidentiels, constitués d'habitats collectifs de plus grande hauteur.

Plus précisément, l'évolution du PLU porte sur :

- un reclassement en zone UD de cette friche :
 - l'emprise au sol passerait ainsi de 70% à 40% pour les constructions principales avec au moins 50 % des espaces non bâtis végétalisés ;
- la mise en place d'une OAP, permettant de s'assurer de :
 - la réalisation de 120 à 150 logements ;
 - la réalisation d'une noue paysagère à l'arrière de la parcelle ;
 - la création d'espaces extérieurs ;
 - l'aménagement de cheminement doux ;
 - du maintien de continuités visuelles depuis les impasses au sud de l'opération.

Les 120 à 150 logements prévus dans l'OAP seront réalisés sous forme de petits immeubles collectifs d'une hauteur maximale de R+2+A, comprenant 30% de logements SRU en privilégiant les T3 et T4.

On peut saluer la mise en place d'une OAP pour encadrer cette opération.

Cette dernière contribuera à l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux de la commune au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain. En 2021, la commune comptait 7279 logements dont 1737 sociaux soit 23,86% de LLS, soit un déficit de 82 logements au regard de l'objectif cible de 25 % de LLS.

A cet égard, les obligations portées par la loi n°2022-217 du 21 février 2022 dite loi « 3DS » pérennise le dispositif SRU en aménageant un rythme de rattrapage de référence « glissant » ainsi que des possibilités de dérogation, à la baisse, voire à la hausse, si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet et avec l'accord du maire concerné.

Ainsi, pour la commune des Clayes-Sous-Bois, dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédant la prochaine période triennale présente un écart inférieur à deux points avec le taux cible de 25 %, le rythme de rattrapage de référence est fixé, par période triennale, à 100 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux cible qui est imposé à la commune.

J'attache la plus grande importance à ce que le plan local d'urbanisme communal, dont vous avez également engagé la révision, mette en œuvre l'ensemble des mesures réglementaires à sa disposition afin d'atteindre cet objectif.

En vue également de la diversification du parc de logement, la commune des Clayes-sous-Bois étant déjà bien pourvue en T3 et T4, il serait également intéressant de prévoir un nombre minimum de T1 et T2 dans l'OAP proposée. En effet, le recensement de 2017, indiquait que 55,3 % du parc de résidence des Clayes-sous-Bois était constitué de T3 et T4 pour seulement 10, 7% de T1 et T2.

Ce projet de modification ne fait l'objet d'aucune autre remarque.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de ma parfaite considération.

Bien à vous,

Le Préfet et par délégation,
La Sous-préfète de Rambouillet,

Florence GHILBERT