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

RAPPORT
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – GENERALITES 3
1. OBJET DE L'ENQUETE – PROCEDURES ENGAGEES 3
2. ORIGINE ET JUSTIFICATION DU PROJET 4
3. CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET 4
4. COMPOSITION DU DOSSIER 5
4.1. Le Dossier d'Enquête Selon Règlementation 6
4.2. Le Dossier d'Enquête Présenté 7

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES MODIFICATIONS PROPOSEES 9
1. Règlement Graphique 9
2. OAP 10
3. Règlement Ecrit 10

CHAPITRE 3 – LA CONCERTATION PREALABLE 13

CHAPITRE 4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE 14
1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR/CONCERTATION 14
2. ACTIVITES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVANT LE DEBUT DE L'ENQUÊTE 15
2.1. Réunions et contacts préparatoires 15
2.2. Présentation du projet 16
2.3. Visite du site 19
3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC SUR L'ENQUÊTE 20
3.1. Mesures de publicité 20
3.2. Modalités d'information et de réception du public 21
4. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES MIS A DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 22
5. CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE / ACTIVITE POURSUIVIE 23
5.1. Tenue Des Permanences 23
5.2. Clôture de l'Enquête – récupération des Registres-Incidents survenus 24

CHAPITRE 5 – AVIS OBTENUS ET CONSULTATIONS 25
1. PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 25
1.1. Notification Aux Personnes publiques Associées 25
1.2. Réponses de personnes publiques associées 25

CHAPITRE 6 – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES DU PETITIONNAIRE 28
1. EXAMEN DE LA PROCEDURE 28
2. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE. 28
2.1. procès- verbal des observations recueillies 28
2.2. réponse du pétitionnaire et commentaires du commissaire enquêteur 29
3. COMMENTAIRES GENERAUX SUR LE PROJET 42

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1. OBJET DE L'ENQUETE – PROCEDURES ENGAGEES

La ville de Les Clayes-sous-Bois a approuvé son PLU le 11 avril 2013.

Elle a postérieurement effectué d'une part, deux modifications l'une simplifiée, approuvée le 28 septembre 2017, et l'autre de droit commun, le 9 avril 2019 et d'autre part deux mises à jour, une première le 6 juin 2017 concernant l'institution de Servitudes d'Utilité Publique liées au transport d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal, puis une seconde le 24 octobre 2019 sur l'institution d'un périmètre de sursis à statuer pour l'espace dit « SQY High Tech ».

La révision du PLU communal a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2020.

Le projet de modification du PLU faisant l'objet de la présente enquête a été décidé afin de réaliser entre 120 et 150 logements, sur un site en friche inscrit actuellement en zone UE, zone d'activités économiques situées le long de la voie ferrée, de la RD11 et dans la zone d'activités des Dames, et contribuer notamment à l'atteinte des objectifs communaux en matière de logements locatifs sociaux.

Ce projet a fait l'objet d'une concertation avec le public, dont il est fait état chapitre 3 du présent rapport.

De façon très résumée, la modification vise à classer un terrain en friche de 16 326 m² classé en zone UE du PLU, en zone UD qui concerne, selon le règlement, les ensembles résidentiels, constituées d'habitat collectif de plus grandes hauteur, et permettre plus rapidement que dans le cadre d'une révision, la réalisation d'un projet comprenant des logements sociaux.

Cette évolution s'inscrit dans les objectifs du PADD en vigueur.

Cette modification entrainera une modification du plan de zonage, du règlement ainsi que l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur.

La modification introduite ne va pas amener la suppression d'Espaces Boisés Classés (EBC), de zone agricole ou de zone naturelle et forestière, ni de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La procédure de modification peut être utilisée ici, car l'article L153-31 du code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 25 août 2021, Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)) stipule que « Le plan local d'urbanisme **est révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de

coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

2. ORIGINE ET JUSTIFICATION DU PROJET

Le PLU de la commune des Clayes-sous-Bois a été approuvé le 11 avril 2013.

Il a subi deux modifications (approuvées le 28 septembre 2017 et le 9 avril 2019) et deux mises à jour (les 6 juin 2017 et 24 octobre 2019).

Le conseil communautaire a prescrit sa révision le 18 décembre 2020 avec objectif d'approbation en septembre 2023.

La modification, objet de la présente enquête publique, a été prescrite en anticipation de cette révision.

L'objectif de cette modification est de permettre la réalisation de 120 à 150 logements, sur un site en friche inscrit dans le PLU en zone urbaine dédiée aux activités économiques. Elle va entrainer une modification du zonage et fera l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) respectant les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU.

Il est précisé dans le PADD qu'il faut *« dynamiser le territoire et permettre la réalisation de projets divers : évolution des zones résidentielles, réalisation de l'éco-quartier du Gros Caillou, le quartier de la Broderie, renforcement des zones d'activités économiques le long des deux axes structurant (RD11 et RN12)… »..(..) «Affirmer l'aménagement de secteurs à projets tels que : le site du Gros Caillou, le site de la Broderie, les abords de la gare et du marché… » ..(..)… Favoriser les opérations de constructions respectueuses de l'environnement. A l'échelle des quartiers : favoriser les démarches de qualité environnementale dans les futurs projets. Promouvoir et réaliser une opération exemplaire, sous forme d'un éco-quartier sur le site du Gros Caillou. Cette opération doit permettre d'accueillir un ensemble résidentiel accompagné d'un lieu de vie de quartier ou d'équipements et services. Inscrit en périmètre d'études, la réflexion doit permettre de définir le programme et les cibles environnementales à développer. »*

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.

Cette enquête est prévue se dérouler pour une durée de 33 jours consécutifs, du pour une durée de 33 jours consécutifs, du jeudi 16 juin 2022 au lundi 18 juillet 2022 inclus.

3. CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET

Le projet relève d'un certain nombre de textes de loi et de décrets et documents :

L'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de

Communes de l'Ouest Parisien étendue au communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du ler janvier 2016 ;

Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-46 ;

Le Code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants ;

La délibération du Conseil Communautaire n°2017-359 en date du 28 septembre 2017 portant approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clayes-sous-Bois ;

La délibération de Conseil Communautaire n°2019-81 en date du 4 avril 2019 portant approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clayes-sous-Bois ;

La décision IDF-2021-6696 en date du 28 décembre 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas, ne soumettant pas la modification dudit PLU à évaluation environnementale ;

La décision N° E22000035/78, en date du 26 avril 2022, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, portant désignation du Commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification du PLU des Clayes-sous-Bois ;

Les pièces du dossier soumis à enquête publique.

Le commissaire enquêteur rappelle que les articles de la Partie législative du code de l'Urbanisme relatifs au traitement des Plans locaux d'urbanisme sont les Articles L153-36 à L153-48, de la Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme : (Partie législative, Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme, Titre V : Plan local d'urbanisme, Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme)

L'Article L153-36 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. indique « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'Article L153-37 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. précise notamment que « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Et l'Article L153-40 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. stipule que « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

4. **COMPOSITION DU DOSSIER**

Le commissaire enquêteur rappelle que le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les

règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

Le rapport de présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le projet d'aménagement et de développement durables (Article L151-5 du code de l'urbanisme) définit notamment les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que celles concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation (Article L151-6 du code de l'urbanisme) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Le règlement (Article L151-8 du code de l'urbanisme) fixe, 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.

4.1. LE DOSSIER D'ENQUETE SELON REGLEMENTATION

Selon l'article R123-8 du code de l'environnement, Modifié par Décret n°2021-837 du 29 juin 2021 - art. 23, le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique.. (..)… ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité en charge.. (..)…. ;

c) **L'avis de l'autorité environnementale..** (..)…. ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale (...).

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause (...)...

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, **les avis émis** sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public.. (..).. **de la concertation préalable** définie par les textes en vigueur….

Remarque concernant le point b ci-dessus : l'Article R104-28 du code de l'Urbanisme, Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021, Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13 indique que *« L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale les procédures relevant de l'examen au cas par cas en application des articles R. 104-3 à R. 104-5, du 1° des articles R. 104-10 et R. 104-14 et de l'article R. 172-1. Elle prend sa décision au regard :*

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-29 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement…… »

Concernant la ville de Les Clayes-Sous-Bois, en réponse à la demande du 1er octobre 2021 de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines **(Annexe 1)**, par la décision MRAe N° IDF-2021-6696 en date du 28/12/2021, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a décidé que *« La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) des Clayes-sous-Bois n'est pas soumise à évaluation environnementale.»*

Dans le cas présent, sont donc requis pour le dossier d'enquête le projet de modification, les avis émis notamment des personnes publiques associées, le bilan de la concertation (sachant que celle-ci est facultative), l'avis de l'autorité environnementale.

4.2. LE DOSSIER D'ENQUETE PRESENTE

Le dossier du projet soumis à l'enquête accompagné comporte :

- Notice de présentation
- Rapport de présentation
- OAP le Gros Caillou
- Règlement Modification
- Décision de la MRAe
- Plan de zonage modification ensemble de la commune
- Plan de zonage modification zone centrale
- Avis reçus des PPA
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Les annonces légales

Examen des pièces du dossier

Par comparaison avec les textes rappelés relatifs au contenu du dossier d'enquête publique concernant la modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois, le commissaire-enquêteur considère que le dossier présenté contient toutes les informations requises.

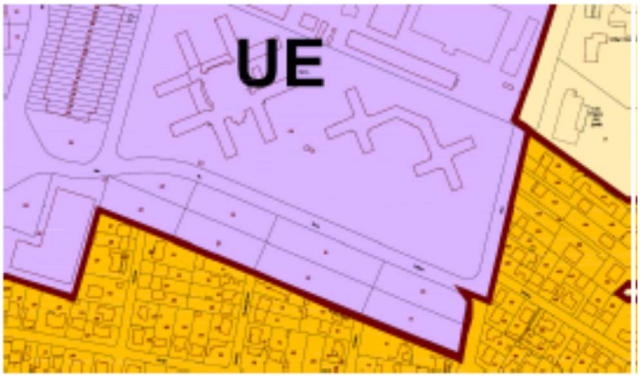
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES MODIFICATIONS PROPOSEES

La modification, objet de la présente enquête publique, porte sur quelques éléments du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois.

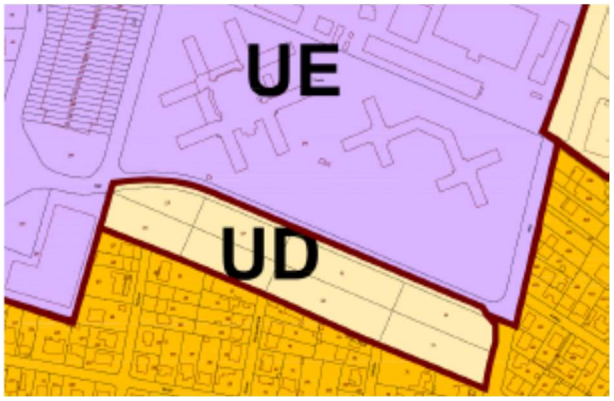
Nous en reprenons les points suivants :

1. REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de permettre la réalisation de logements il y a passage en zone UD de huit parcelles, représentant 16 326 m², initialement classées en zone UE dans le PLU.



Situation actuelle



Situation après modification

La modification supprime le périmètre de servitude instauré lors de l'élaboration du PLU au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme sur le terrain objet de la présente procédure

Ce périmètre créé en 2018, ayant une durée limité de 5 ans, n'a plus lieu d'être sur le règlement graphique.

2. OAP

Il est ajouté, pour encadrer l'évolution du site dit du Gros Caillou, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle au sein du PLU.

- l'emprise au sol est ramenée à 40% ;
- la hauteur des bâtiments est abaissée à R+2+A contre R+3+C ou R+4 ;
- un schéma d'aménagement est définie concernant l'implantation du bât, les mobilités douces et les cônes de vue à respecter ;
- un ouvrage de traitement de la gestion des eaux pluviales pour anticiper la mise en séparatif,
- mise en œuvre d'une surface en espace vert plus importante que dans la règle générale.

Seront respectés les dispositions du PADD:

Cette OAP permet également de répondre aux objectifs des quatre axes du PADD :

Axe 1 : réalisation de 120 à 150 logements dont 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU ;

Axe 2 : création de liaisons douces inter-quartier et atténuation des coupures entre les quartiers ;

Axe 3 : création d'espaces extérieurs, et limitation de l'emprise au sol réduite à 40% afin de préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties ;

Axe 4 : limitation des îlots de chaleur urbains en végétalisant les toitures des bâtiments. création d'un ouvrage technique de type noue paysagère à l'arrière de la parcelle pour la gestion des eaux pluviales.

3. REGLEMENT ECRIT

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont modifiées.

Les évolutions sont reprises ci-après (modifications portées en rouge), de façon schématique à partir du dossier d'enquête, pour les articles ayant fait l'objet de modification.

Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il fait l'objet d'une reformulation. *« Les constructions devront être implantées avec un recul minimum :*

- de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et des voies publiques ou privées, ~~donnant l'accès principal au terrain~~,

- de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire ou de l'emprise de la RD 11.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres. Par exception à la règle, les

balcons pourront être en surplomb de cette marge de recul sur 2,5 mètres maximum de largeur. »

<u>Lexique</u> :

Ajout de la définition d'Emprise publique

« L'emprise publique correspond à un espace public. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les places publiques, et les complexes sportifs, … »

Modification de la définition de voie

« Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain. »

<u>Article UD7</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« 1. REGLE GENERALE

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins :

- *La moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit pour les toitures en pente ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses avec un minimum de 4 m dans le cas de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues directes (cf. lexique)*
- *La hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit pour les toitures en pente ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses avec un minimum de 8 m dans le cas contraire. »*

<u>Lexique</u>

Ajout de la définition d'acrotère

« Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un mur plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de la terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée. »

Article UD 10 : Hauteur des constructions

« 1. REGLE GENERALE

Les constructions ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée dont un seul niveau de combles aménageables (R+3+combles ou R+4).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement sera au maximum de 12 m à l'égout du toit et de 16 m maximum au faîtage pour les toitures à pente et 16m au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses. […] »

Article UD11 : Aspect extérieur des constructions

« 3 – Clôtures et menuiseries

En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants : […]

- *une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, ~~sur sous-bassement~~. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux. »*

1 - Toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Dans le cas de toitures terrasses, l'acrotère devra permettre d'atténuer et de masquer au mieux depuis la rue la vue sur les éléments techniques. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction. »

« 5- Dispositions en faveur du Développement Durable

[…]

Les pompes à chaleur seront installées soit en toiture terrasse soit au niveau du sol, ~~et masquées par un écran végétal~~. Dans les deux cas, elles devront faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un habillage afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront limiter les nuisances sonores. »

Article UD15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

« Rappels des prescriptions de l'article 11

[…]

Les pompes à chaleur seront installées soit en toiture terrasse soit au niveau du sol, ~~et masquées par un écran végétal~~. Dans les deux cas, elles devront faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un habillage afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront limiter les nuisances sonores. »

CHAPITRE 3 – LA CONCERTATION PREALABLE

L'article L103-2 du code de l'urbanisme précise que :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat :

4° Les projets de renouvellement urbain. »

Dans le cas de la présente enquête, la concertation préalable à la mise à disposition du public n'est pas obligatoire, toutefois, la mairie a souhaité informer le public du projet de modification du PLU.

Une réunion s'est donc tenue à la mairie le 30 mars 2022 portant sur la procédure de modification du PLU sur le secteur dit du « Gros Caillou ».

Y ont été présentés par Monsieur Philippe GUIGUEN, Maire des Clayes-sous-Bois et Monsieur Bertrand COQUARD, Maire adjoint à l'urbanisme, la procédure d'évolution du PLU et les grands principes d'aménagement via l'OAP.

Une quinzaine de personne était présente, et les sujet abordés par les participants ont concerné la densification des constructions sur la Commune et le nombre de logements prévus, l'aménagement d' une piste cyclable bi-directionnelle rue du Gros Caillou plutôt qu'une piste cyclable unidirectionnel et les conséquences de la création d'une noue sur l'infiltration à la parcelle.

Sur le premier point, il a été précisé que le projet comporterait plus d'une centaine de logements et rappelé que la Commune des Clayes-sous-Bois était en dessous du seuil de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU ainsi qu'aux exigences du PLHi et du SDRIF en matière de nombre de constructions de logements.

Sur le second point, que des travaux étaient en cours rue du Gros Caillou mais qu'il n'apparaissait pas possible d'accueillir une piste cyclable bidirectionnelle, en raison de la faible largeur de la voie.

Sur le troisième point qu'une infiltration à la parcelle était exigée par le SAGE de la Mauldre.

CHAPITRE 4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR/CONCERTATION

Suite à la lettre de demande de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, enregistrée le 19 avril 2022 par le Tribunal Administratif de Versailles, de « la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois pour la réalisation d'un projet de construction de 150 logements », Madame la Présidente du Tribunal me désigne le 26 avril 2022 pour cette enquête. (**Annexe 2**)

A la suite de quoi, le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines, par arrêté communautaire du 17 mai 2022, prescrit l'ouverture d'une enquête publique d'une durée de 33 jours consécutifs, du jeudi 16 juin 2022 au lundi 18 juillet 2022 portant sur le projet de modification du PLU des Clayes-sous-Bois. (**Annexe 3**)

Elle se déroulera à la mairie de Les Clayes-sous-Bois et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique.

Les Articles 1 à 13 inclus de cet Arrêté règlent les modalités de procédure de l'enquête publique, on retiendra que :

L'article 4 indique que « *Le dossier du projet de modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois et les pièces qui l'accompagnent, seront déposées en version papier et mis à la disposition du public ...(..).. en mairie des Clayes-sous-Bois ..(..)., et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ..(..)..aux jours et heures habituels d'ouverture au public.* »

Il sera disponible en version numérique « *... durant l'enquête publique sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-envvelines.fr. » et « .... pourra également être consulté aux mêmes dates sur un support informatique situé en mairie des Clayes-sous-Bois et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public.* »

L'article 5 précise que *« Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ».*

Qu'un *« registre « papier » à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire-enquêteur sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique »* en mairie des Clayes-sous-Bois, et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines….

Que les observations *« déposées sur ces registres « papier » seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentinen-vvelines.fr »*

Qu'un registre dématérialisé sera mis à la disposition du public du jeudi 16 juin 2022 9 h 00 au lundi 18 juillet 2022 17 h 30 à l'adresse ;

http//modification-plu-clayes-sous-bois.enquetepublique.net

Que ces observations seront imprimées et consultables en mairie de des Clayes-sous-Bois, et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Que des observations écrites pourront être adressées au Commissaire-enquêteur, *« à la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective … (..).., pendant toute la durée de l'enquête publique »* ou *« envoyées à l'adresse courriel suivante :*

modificationplu.lesclayessousbois@sqy.fr »

Qu'elles seront imprimées et consultables en mairie des Clayes-sous-Bois, à l'Hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse :

www.saint-quentin-en-yvelines.fr

L'article 7 indique que le Commissaire-enquêteur recevra en Mairie de Les Clayes-sous-Bois les :

- jeudi 16 juin 2022 de 09 h 00 à 12 h 00 (ouverture de l'enquête),
- mercredi 06 juillet 2022 de 14 h 30 à 17 h 30,
- lundi 18 juillet 2022 de 14 h 30 à 17 h 30 (clôture de l'enquête).

L'article 9 stipule qu'à *« l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1, les registres seront transmis à Monsieur le Commissaire-enquêteur dans les plus brefs délais, pour clôture et signature.*

Dès réception des registres et des documents annexés, le Commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles …(..)… »

2. ACTIVITES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVANT LE DEBUT DE L'ENQUÊTE

2.1. REUNIONS ET CONTACTS PREPARATOIRES

Je reçois un appel de Monsieur DUPRE du Tribunal Administratif le 26 avril 2022 pour une enquête de modification de PLU sur la commune des Clayes-sous-Bois.

Réception de l'ordonnance du TA de Versailles le 28 avril 2022

Contact est pris le 4 mai 2022 avec M. LARGILLET en charge de l'enquête publique à la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Différentes informations sont échangées sur le projet. C'est Madame LANSON, qui est directrice de l'Urbanisme à la Clayes-sous-Bois qui s'occupe du projet.

Un rendez-vous est pris pour le 11 mai 2022 pour présentation du projet et visite du site

Les dates des permanences sont arrêtées lors de la réunion de présentation du 11 mai.

Réception à partir du 16 mai de Monsieur LARGILLET, de nombreux documents relatifs à l'enquête et demandés lors de la réunion du 11 mai

Réception de l'arrêté communautaire le 18 mai 2022.

Différents échanges de courriels et conversations ont lieu avec les services de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la maire des Clayes-sous-Bois, jusqu'au démarrage officiel de l'enquête.

2.2. PRESENTATION DU PROJET

Une réunion de présentation et d'information sur le projet s'est tenue le 11 mai 2022 à 14 h dans les bureaux de la mairie des Clayes-sous- Bois.

Ont participé à la réunion, pour la commune des Clayes-sous-Bois, Monsieur Philippe GUIGUEN, maire, M Thomas CORDIER, Directeur Général des Services, Mme Astrid LANSON, Directrice de l'Urbanisme et du Développement économique, pour la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, Madame Danielle GARDRAT, Directrice de l'Urbanisme et de la prospective, Monsieur Jean CHANNAC, Juriste à la Direction de l'Urbanisme, Monsieur Alexis LARGILLET, Urbaniste en charge du projet.

Monsieur le maire rappelle qu'une enquête sur une première modification du PLU avait amené une soixantaine d'observations. Il rappelle que la commune compte actuellement 24% de logements sociaux et le manque de l'ordre de 1% par rapport aux objectifs fixés par la loi SRU modifiée[1] de 25%, entraine pour la commune des pénalités qui vont jusqu'à 80000 euros annuellement[2]. Le projet vise à réduire cet écart.

Monsieur le Maire souligne qu'il est difficile de réaliser une réelle mixité sociale, de nombreux projets émis dans ce sens ont été attaqués et n'ont pas pu être réalisés.

Puis différents sujets concernant, les origines du projet, le déroulement de l'enquête publique, les rapports entre la commune et la communauté d'agglomération sont abordés, ainsi que la mise à disposition ou l'accès de certains documents au Commissaire enquêteur, avant la présentation du projet.

- Concernant la répartition des compétences urbanisme entre la commune et la communauté d'agglomération, il est précisé que la communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines, que la commune a rejointe en 2016, a la compétence sur les dossiers d'urbanisme. Il existe un PLUi, mais 5 communes ont conservé leur PLU (Les Clayes-sous-Bois, Villepreux, Plaisir, Coignières et Maurepas).Les études et travaux concernant les questions d'urbanisme sont analysés, vérifiés et réalisés en commun.

  Ainsi le projet Gros Caillou, objet de la modification du PLU, est porté par la communauté d'Agglomération et la commune.

- Les documents liés à l'enquête notamment le PADD, le PLU et le Règlement, sont accessibles sur le site de la mairie

- Les documents suivants seront envoyés au commissaire enquêteur :

[1] Actuellement codifié à l'Article L302-5 du code de la construction et de l'habitat

[2] l'Article L302-7 du code de la construction et de l'habitat stipule que « Ce prélèvement est fixé à 25 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 25 % ou 20 % des résidences principales, selon que les communes relèvent des I ou II de l'article L. 302-5, et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente…. »

- la lettre de demande examen au cas par cas du 4 novembre 2021 relativement à l'évaluation environnementale,
- la liste des PPA notifiées, les avis reçus, la lettre adressée aux PPA
- les éléments et le bilan de la concertation,

- Concernant les délibérations du conseil municipal ou communautaire correspondant au processus, il est indiqué qu'il n'y a pas eu de délibération du conseil pour ce projet.

- Sont ensuite définies et précisées :

  - les dates de l'enquête ainsi que les permanences.
  - le principe de saisie des observations,
  - la mise à disposition du dossier au public,
  - contrôle de l'affichage

Présentation du projet.

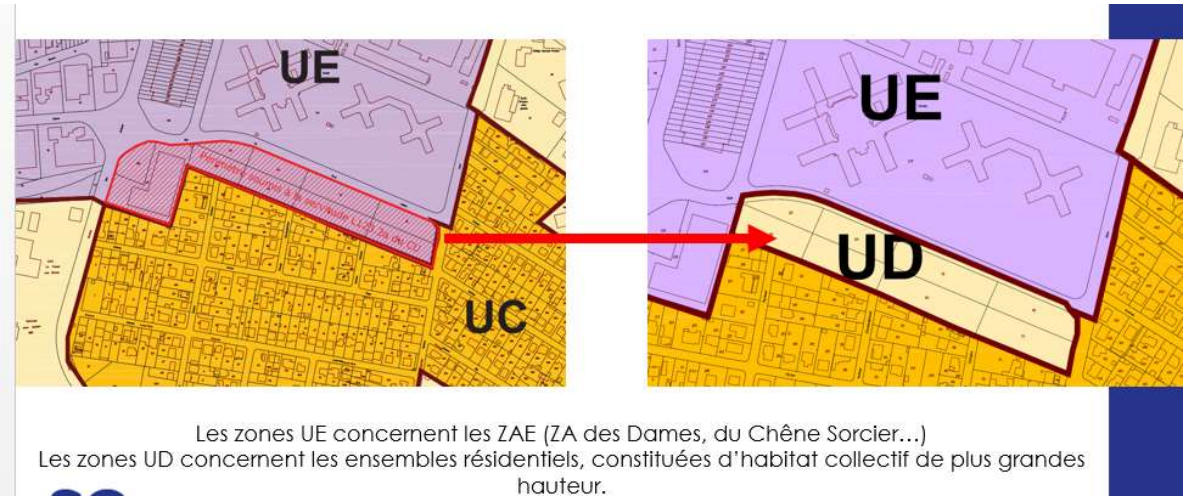
La présentation du projet est assurée par Monsieur Alexis LARGILLET, s'appuyant sur la présentation faite pour la réunion publique organisée le 30 mars 2022.

Il explique que le secteur, situé rue du Gros Caillou, est déjà identifié depuis 2013 dans le PLU de la commune. En tant qu'éco quartier il a été placé en périmètre d'attente figé pendant 5 ans, interdisant ainsi toute construction ou changement pendant cette période.

C'est un terrain de 1,6 hectares à la jonction de différents terrains constituant une interface entre les secteurs d'habitat et d'activités.

Actuellement il constitue un site agricole, jamais exploité, en friche depuis plusieurs années. Il y était prévu la réalisation d'une ZAC.

Le terrain est actuellement en zone UE du règlement du PLU, dédié aux activités économiques. Pour permettre la réalisation du projet il devra passer en zone UD, secteur résidentiel collectif.



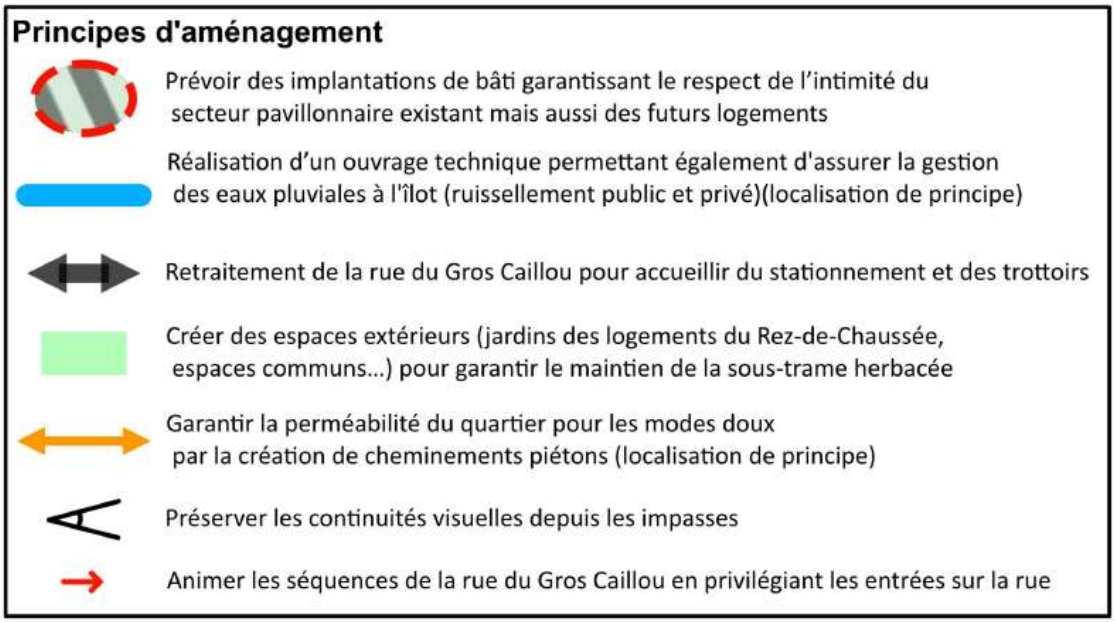
Extrait de la présentation du 30 mars 2022

Le projet va permettre de répondre, d'une part à la demande de diversification du parc de logements souhaité par la commune, d'autre part à celle de logements imposés par l'Etat relativement à la mixité sociale, mais aussi aux préconisations du SDRIF en matière de logements. Il s'agit de réaliser une opération exemplaire en matière de développement durable sur le site de la rue du Gros Caillou.

La modification s'inscrit dans les objectifs du PADD.

Une OAP sera créée sur la partie du terrain hors déchetterie, pour s'assurer de la qualité du projet. Cette OAP répond aux axes du PADD :

- Conforter le parcours résidentiel sur la commune et adapter le parc de logements aux besoins ;
- Atténuer les coupures entre quartiers ;
- Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties ; développer la qualité environnementale ; favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement la gestion
- Gestion des eaux pluviales (mise en séparatif des EP)



Extrait du dossier OAP

Il y a actuellement une révision du PLU.

La modification est demandée depuis 2018. Mais il y avait un calendrier à respecter et de plus il s'agissait de terrains privés.

L'opération inscrite dans le PLH[1] prévoit 120 à 150 logements. Il s'agit d'un « interquartier », situé pas loin de la gare.

[1] On note dans la fiche territoriale du PLH de Saint-Quentin en Yvelines que « À long terme, l'aménagement du secteur du Gros Cailloux pourra apporter de nouvelles réponses aux besoins en matière de logement (potentiel de minimum 200 logements)

L'opération va se traduire par une modification au règlement écrit notamment sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique et sur l'aspect extérieur des constructions (en particulier les toitures terrasses).

Plusieurs parcelles appartiennent à un promoteur qui est en discussion depuis longtemps et un accord est en cours avec l'ensemble des propriétaires.

Le promoteur réalisera toute l'opération, fera l'aménagement et revendra l'ensemble aux bailleurs.

2.3. VISITE DU SITE

La visite a été faite après la présentation sous la conduite de Madame Astrid LANSON.

Située au nord-ouest de la mairie, la parcelle d'une longueur qu'on peut estimer à un peu plus de 300 m et d'une largeur d'environ une cinquantaine de mètres.

Elle fait face aux bâtiments d'un des centres de recherche de la société ATOS, actuellement seul fabricant européen de supercalculateurs.

C'est un long terrain en friche bien entretenu, entouré sur sa droite par la rue Jean Jaurès, qui longe la rue du gros caillou au nord, et bordé dans sa partie sud d'un vaste ensemble de maisons individuelles.

Vue aérienne du site du projet

Sur la photo suivante on distingue sur le fond, à droite l'entrée de l'entreprise, ainsi qu'à sa gauche les villas. Dans le fond se situe la déchetterie masquée par le bâtiment gris en limite ouest du terrain, actuellement situé en zone économique UD du PLU.

Le terrain est situé à la jonction de secteurs d'habitation et de secteur d'activités, dont une zone commerciale importante sur Plaisir à 600 m au-delà de la D11, avec Castorama, Maisons du Monde, Cultura, Decathlon, IKEA , ADIDAS….et plusieurs équipements scolaires.

3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC SUR L'ENQUÊTE

3.1. MESURES DE PUBLICITE

Affichage : L'arrêté communautaire municipal a été affiché pour avis au Public aux emplacements habituels d'affichage municipal de la commune des Clayes-sous-Bois, pendant la durée de celle-ci, ainsi qu'en mairie, et dans les locaux de la Communauté d'Agglomération. **(Annexe 4)**

Le certificat d'affichage du maire figure en **annexe 5**

Le journal communal « Les CLAYES Le MAG' » d'avril-mai 2022 annonce le projet de modification ainsi que l'enquête prévue début juin à début juillet.

Le site internet de la mairie[1] expose le projet et informe les habitants de son déroulement, précisant ses dates et les dates des permanences et la procédure.

[1] https://www.lesclayessousbois.fr/fr/

De même le site de la Communauté d'Agglomération[1] annonce la modification et l'enquête publique, précisant que *« SQY et la commune des Clayes-sous-Bois engagent une modification du Plan local d'urbanisme (PLU) afin de permettre la réalisation d'un projet s'inscrivant dans les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU actuel et de se conformer au Schéma directeur régional de la Région Île-de-France (SDRIF). Cette procédure, indépendante de la révision actuellement en cours, vous a été présentée lors de la première réunion publique mercredi 30 mars 2022»*

Un article sur l'enquête publique a également été inséré sur le site de la Communauté d'agglomération[2].

L'information concernant l'enquête publique a également été reprise sur les panneaux lumineux d'affichage de la commune.

Parution dans la presse : L'avis de l'enquête publique a été annoncé dans les journaux :

- Le Parisien le 25 mai 2022,

- Les Echos le 31 mai 2022.

Et rappelé dans les mêmes journaux le 22 juin 2022.

Voir **annexes 6 à 9**.

3.2. MODALITES D'INFORMATION ET DE RECEPTION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête préparé par les services urbanisme de la communauté d'agglomération et de la mairie a été :

- en version papier, mis à la disposition du public, durant toute la durée de l'enquête, à la mairie des Clayes-sous-Bois et de l'hôtel d'agglomération de la communauté d'agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- en version numérique accessible à l'adresse : www.saint-quentin-envvelines.fr. ;
- en support informatique situé en mairie des Clayes-sous-Bois et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les observations du public pour **la modification du PLU,** pouvaient pendant toute la durée de l'enquête être:

[1] https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr/plu-des-clayes-sous-bois
[2] https://lagazette-sqy.fr/2022/06/15/votreville/les-clayes-sous-bois/plu-une-enquete-publique-debute-le-jeudi-16-juin/

- déposées sur les **registres papier** cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, en mairie des Clayes-sous-Bois, et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- déposées sur **un registre dématérialisé** mis à la disposition du public du jeudi 16 juin 2022 9 h 00 au lundi 18 juillet 2022 17 h 30 à l'adresse : http//modification-plu-clayes-sous-bois.enquetepublique.net ;
- **adressées au Commissaire-enquêteur**, « à la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective » ;
- **envoyées à l'adresse** courriel suivante ;

  modificationplu.lesclayessousbois@sqv.fr

Les permanences prévues initialement ont été tenues aux dates et aux heures ci-dessous, pour rencontrer le commissaire enquêteur et recevoir les observations écrites sur le registre papier ou orales :

- 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

4. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES MIS A DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les documents complémentaires suivants ont été mis à disposition du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête :

- Lettre de demande de la Communauté d'Agglomération de SQY à MRAe d'examen au cas par cas
- Notice Environnementale pour la MRAe
- Grille de demande d'examen au cas par cas
- Courrier de notification aux PPA
- Liste des PPA notifiées
- Avis reçus de PPA
- Bilan de la réunion publique du 30 mars 2022
- Présentation du projet le 30 mars 2022

5. CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE / ACTIVITE POURSUIVIE

L'accueil à la mairie a été cordial, les permanences se sont tenues dans la grande salle du rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville

5.1. TENUE DES PERMANENCES

Le jeudi 16 juin 2022 de 09 h 00 à 12 h 00, 1er jour de l'enquête, je suis accueilli par Madame BELLU du service urbanisme. Le dossier et le registre d'enquête, ainsi qu'un ordinateur pour consulter le dossier sont disposés dans un petit bureau au rez-de-chaussée de la mairie.

Mme LANSON vient à la permanence.

Une lettre d'observations de Monsieur LE MOALIGOU, reçue est agrafée au registre d'enquête.

Monsieur TREBOSSEN, riverain du projet habitant avenue de Chateaubriand, se présente à la permanence et fait part au commissaire enquêteur de certaines incidences possibles du projet sur l'environnement et sur la vie des habitants proches.

Il estime que des dispositions d'implantation et de construction pourraient être prises pour conserver au site ses qualités de vie. Il devrait préparer une note d'observations sur le projet soumis à l'enquête.

Le mercredi 06 juillet 2022 de 14 h 30 à 17 h 30, Madame LANSON accueille le commissaire enquêteur.

Il n'y a pas d'observation nouvelle sur le registre.

Un couple se présente à la permanence pour poser quelques questions sur le projet. Il explique qu'il n'y a pas beaucoup de voies pour accéder en voiture aux futurs logements et s'inquiètent des volumes de circulation que le projet pourrait engendrer.

Ils devraient rédiger une observation sur le sujet.

La permanence s'achève à 17 h 30.

Le lundi 18 juillet 2022 de 14 h 30 à 17 h 30, dernière permanence de l'enquête**,** il y a dans le registre, à la date du 113 juillet une observation de M. ACHARD habitant 25 avenue Jean-Jaurès, qui fait part d'un certain nombre de remarques concernant le projet, notamment la qualification de la zone, la tranquillité des habitants, la dsitance des constructions par rapport à la zone pavillonnaire, les questions de circulation et de stationnement engendrés par le projet.

Madame XAVIER se présente un peu avant le début de la permanence, pour s'enquérir du projet. Elle note l'adresse de la boite mail pour y envoyer ses observations avant la fin de l'enquête publique.

Madame LANSON vient à la permanence pour discuter avec le commissaire enquêteur des prochaines étapes de l'enquête publique et de la remise de procès-verbal de fin

d’enquête. Monsieur ACHARD qui avait mis une observation sur le registre papier vient à la permanence et s’entretien avec le commissaire enquêteur de différents aspects du projet.

La permanence s’achève à 17 h 30.

5.2. CLOTURE DE L’ENQUETE – RECUPERATION DES REGISTRES-INCIDENTS SURVENUS

A l’issue de l’enquête, le 18 juillet 2022, les registres papier et les documents annexés sont transmis au Commissaire-enquêteur, pour clôture et signature, conformément aux termes de l’article 9 de l’arrêté communautaire.

CHAPITRE 5 – AVIS OBTENUS ET CONSULTATIONS

1. PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1.1. NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées, ont été notifiées de la modification du PLU, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

L'article Article L153-40 précise en effet que « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire* ***notifie le projet*** *de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

Leur liste est donnée en **annexe 10.**

Les lettres **(voir Annexe 11)** leur ont été adressées à partir d'avril 2022.

Au total notification a été faite à 35 personnes publiques ou associations. Certaines ont donné leurs avis sur le projet de modification du PLU arrêtée de la commune de Les Clayes-sous-Bois.

1.2. REPONSES DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les observations des personnes publiques ayant fait l'objet d'une notification du projet sont consignées de façon résumée dans le tableau ci-après.

PPA	*DATE RECEPTION*	*REMARQUES TRANSMISES*
OFFICE NATIONAL DES FORÊTS	21/4/2022	**NON CONCERNE** Office non concerné par la modification
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION 'ILE DE FRANCE	21/4/2022	**PAS DE REMARQUE** En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification ne suscite pas de remarque particulière.

COMMUNE DE CHAVENAY	4/5/2022	**AVIS DEFAVORABLE** **Densité** : considère que la densité de 90 logements / hectare n'est pas une densité d'un projet situé en extension urbaine dont les impacts (circulation, de réseaux, de cadre de vie) se feront sentir au moins en partie sur la Commune de Chavenay. En comparaison, la densité en extension urbaine fixée dans le SCoT de la Communauté de Communes Gally Mauldre, limitrophe des Clayes-sous-Bois, est de 18 logements / hectare. **Circulation** : Le projet n'explique pas les impacts en termes de trafic et de circulation sur les voies en direction de Chavenay et ne fait état d'aucune étude sur la destination des flux actuels et des flux engendrés par le projet. **Stationnement** : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Modification n'indiquent pas le nombre de places de stationnement, qui devraient être règlementairement de deux ou trois places par logement, soit 300 à 450 places. Elles devront se situer en sous-sol, ce qu'il faut prendre en compte. D'autant que les transports en commun ne seront pas utilisés massivement et que l'arrêt de bus « Gros Caillou » ne sera pas directement accessible à de nombreux riverains. 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. Ces éléments doivent être pris en compte dans le projet. **Cadre de vie** : le terme « écoquartier » utilisé n'est pas approprié car il vise à associer la maîtrise des ressources nécessaires à la population, aux activités de production économiques, et à la maîtrise des déchets qu'elle produit. Le label désigne un projet d'aménagement urbain visant à intégrer des objectifs dits « de développement durable » et à réduire l'empreinte écologique du projet. L'OAP de la Modification n'est pas volontariste en terme de respect des principes de développement durable (corridor écologique, équipements collectifs et de services de proximité en rez-de-chaussée des immeubles collectifs créés, taux de logements intermédiaires et à prix maîtrisé, intégration de la gestion de l'eau au projet…utilisation de biomatériaux pour la construction, végétalisation totale des sols, etc. **Avis défavorable** : émet un avis défavorable à la procédure de Modification n°2 du PLU des Clayes-sous-Bois
DEPARTEMENT DES YVELINES	25/5/2022	**RECOMMANDATIONS** Après avoir succinctement expliqué le projet, et expliqué que **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 T 3 et T4…. »* Il émet ***« une recommandation*** *relative à l'orientation de programmation opposable portant sur la mixité*

		sociale », considérant qu'après l'opération la commune restera *« encore légèrement déficitaire avec 23,9% de logements sociaux... ».* Selon les nouvelles règles et en tenant compte des constructions depuis le 01/01/2021, il précise qu'il manquerait une quarantaine de logements sociaux pour atteindre 25%. En conséquence, le Département **recommande** d'indiquer le taux de 30% de logements locatifs sociaux **comme un minimum à atteindre** (en ajoutant le terme « locatifs » et en remplaçant le terme « environ » par « au moins »), et **suggère** *« de mentionner une perspective de réalisation de logements sociaux en bail réel solidaire, complémentaire de l'offre minimale de 30% de logements locatifs sociaux,* ***afin de porter à 45%, voire davantage,*** *le taux de logements pouvant être décomptés comme sociaux sur cette opération »* . Par ailleurs, le Département **suggère d'approfondir :** - **le stationnement** à prévoir notamment rue de Gros Caillou (voirie de largeur relativement limitée, apport journalier de véhicules lié à l'entreprise ATOS) - la **création de liaisons douces inter-quartiers (**accès de riverains à l'arrêt de bus « Gros Caillou »).
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	15/06/2022	**<u>RECOMMANDATIONS</u>** Après un rappel de l'objet du projet, la DDT salue la mise en place d'une OAP pour encadrer l'opération prévue. Demande que la commune prenne « l'ensemble **des mesures réglementaires** à sa disposition » pour atteindre **l'objectif de 25%** de logements sociaux. Considère, étant donné que 55,3 % du parc de résidence des Clayes-sous-Bois est constitué de T3 et T4 pour seulement 10, 7% de T1 et T2, qu'il « serait également **intéressant de prévoir un nombre minimum** de T1 et T2 dans l'OAP proposée »

CHAPITRE 6 – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES DU PETITIONNAIRE

1. EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Sans se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif qui n'est pas de sa responsabilité, il semble au Commissaire Enquêteur que la procédure a été bien respectée.

Ainsi, à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers qui lui ont été adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le Commissaire Enquêteur, après en avoir longuement délibéré rend, in fine, un **avis personnel** motivé en toute conscience et en toute indépendance.

2. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE.

2.1. PROCES- VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le Commissaire Enquêteur a remis à Madame Astrid LANSON, Directrice de l'Urbanisme à la mairie des Clayes-sous-Bois et à Monsieur Alexis LARGILLET Urbaniste en charge du projet, le 22 juillet 2022 dans les locaux de la mairie des Clayes-sous-Bois, le « Procès-verbal » des observations recueillies au cours de l'enquête accompagné des copies du registre d'enquête et des courriels reçus. M Thomas CORDIER, Directeur Général des Services, participait à la réunion. **(Annexe 12).**

Suite à un mail de Monsieur Alexis LARGILLET reçu le 29 aout 2022, le commissaire enquêteur lui a adressé le 30 aout 2022, un complément au « Procès-verbal » des observations, portant sur les observations de PPA, constituant un nouveau thème 10. **(Annexe 13).**

Lors de la réunion du 22 juillet 2022, le déroulement de l'enquête et les suites de la procédure ont été exposés, les différentes observations figurant dans le procès-verbal ont été commentées.

Il y a eu 8 observations couvrant un grand nombre de sujets liés à la modification du PLU et au projet en résultant qui ont représenté 9 thèmes :

Thème 1- Défaut d'information sur le projet et Imprécision du dossier

Thème 2- Perte d'ensoleillement et de la vue pour les maisons autour du site

Thème 3- Dévalorisation des biens

Thème 4- Fragilisation des habitations proches

Thème 5- Distance des constructions / aux villas existantes

Thème 6- Evacuation des eaux pluviales

Thème 7- Circulation et stationnement

Thème 8- Tranquillité et sécurité

Thème 9- Divers

A été rajouté un Thème 10- concernant les PPA

Les observations du procès-verbal et de son complément sont reprises dans le § 2.2 ci-après, avec les réponses du pétitionnaire reçues par mail le 14 septembre 2022 (**Annexe 14 et 14 bis**), complétées le cas échéant, par les commentaires du commissaire enquêteur sur ces réponses.

2.2. REPONSE DU PETITIONNAIRE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avant d'analyser et de commenter les réponses du maitre d'ouvrage, le commissaire enquêteur d'enquête rappelle les termes du procès-verbal :

« *Pour illustrer chacun de ces thèmes et faire ressortir* ***le sens des préoccupations*** *exprimées, des synthèses de* ***remarques*** *inscrites par le public, condensées et issues des tableaux de synthèse des observations sont présentés dans ce qui suit.*

..(..)..

Chacun des thèmes est précédé d'un commentaire du commissaire enquêteur *précisant le sujet et résumant les idées exprimées par le public.*

Par souci d'exhaustivité et afin qu'il n'y ait ***pas d'ambiguïté sur le sens ou le contenu intégral*** *des observations formulées,* ***leur totalité*** *(copies du registre papier, courriels reçus et notes annexées)* ***est remise ou transmise par courriel*** *au maitre d'ouvrage qui pourra, en cas de besoin, s'y reporter pour préciser le sens des questions et affiner ses réponses ».*

Dans ce qui suit, sont repris les **9 thèmes définis au § 2.1** avec pour chacun, les réponses du maitre d'ouvrage et les commentaires que le commissaire enquêteur a estimé important de faire.

THEME 1- Défaut d'information sur le projet et Imprécision du dossier

L'information sur le projet n'aurait pas été bien faite et différents concepts y figurant ne sont pas clairs.

Réponse du maitre d'ouvrage

Au sujet du défaut d'information soulevé, une réunion publique ouverte à tous, et présentant le projet de modification du PLU, s'est tenue le 30 mars 2022 à 19h00 à l'espace Philippe Noiret. Celle-ci a été annoncée non seulement par une communication Facebook, sur le site de la Mairie mais aussi dans le magazine municipal et sur les journaux électroniques lumineux.

Concernant le contenu même de l'OAP, opposable au projet, l'objectif est de laisser une certaine souplesse au futur porteur de projet en lui donnant néanmoins des lignes directrices qu'il devra respecter. Si le projet ne correspond pas aux orientations définies, il pourra être refusé lors de l'instruction du Permis de Construire. Les règles édictées dans l'OAP, à savoir un bâtiment limité à un gabarit de R+2+A et une emprise au sol réduite à 40%, permettent d'atteindre l'objectif de construire des bâtiments à gabarit « raisonnable » à l'échelle du quartier. La plupart des pavillons au sud du projet étant en R+1+C ou R+2, la différence de hauteur avec le projet ne sera que celle d'un attique. Enfin, le règlement de la zone UD offre la possibilité d'atteindre 50% d'emprise au sol, décomposée comme suit : 40% pour la construction principale et 10% pour les constructions annexes. Cette possibilité de 10% supplémentaires pour les annexes est supprimée, ramenant bien l'emprise au sol maximale à 40%.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de ces réponses précises.

THEME 2- Perte d'ensoleillement et de la vue pour les maisons autour du site

Le projet va entrainer une dégradation dans l'environnement des habitations proche du site, notamment en termes de vue et d'ensoleillement

Réponse du maitre d'ouvrage

Le projet étant situé au nord du quartier pavillonnaire, il n'occasionnera pas de perte d'ensoleillement pour les pavillons au sud.
L'OAP comporte bien un objectif de « Préserver les continuités visuelles depuis les impasses ». Cela signifie que les cônes de vue dessinés sur la carte schématique de l'OAP devront être respectés. Ces espaces ne devront pas être bâtis et seront donc végétalisés.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur estime qu'effectivement la disposition du site n'aura pas un impact sur l'ensoleillement de la zone pavillonnaire. Toutefois la présence de bâtiments de hauteur R+2 va modifier la vue depuis les pavillons.

THEME 3- Dévalorisation des biens

Les biens limitrophes du projet vont subir une dévaluation de leur valeur.

Réponse du maitre d'ouvrage

La meilleure connexion du quartier pavillonnaire au sud vers le nord de la Commune et ses aménités (équipements, commerces…) par les liaisons douces vient au contraire valoriser les terrains situés à proximité, notamment au sud, jusque-là enclavés au nord par cette friche. Pour répondre à la question de la compensation, il est important de rappeler que les servitudes d'urbanisme ne sont pas indemnisables.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire n'a pas de commentaire.

THEME 4- Fragilisation des habitations proches

Les travaux envisagés risquent de causer des dommages aux habitations proches, notamment en raison de la nature du sol, et sachant qu'en 2020, la zone a été déclarée sinistrée en raison de la sécheresse.

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette question ne relève pas du PLU mais du Code de la Construction et de l'Habitat. Le PLU, dépendant du Code de l'Urbanisme, n'est pas compétent en la matière. Il est toutefois important de rappeler :

- d'une part, que l'aléa retrait-gonflement des argiles sur le terrain n'est pas d'un niveau fort mais uniquement moyen,
- d'autre part, que les constructions nouvelles se situeront entre 15 et 20 mètres de distance des pavillons au sud.

Compte tenu de ces éléments, le risque peut être jugé comme modéré.
Par ailleurs, dans le cadre de ce type de projet, les promoteurs ont pour habitude d'effectuer des référés préventifs avant le

démarrage des travaux. Il s'agit d'une expertise judiciaire servant de preuve en cas de litiges ou de dommages survenant à la suite des travaux.

Commentaires du commissaire enquêteur

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

Il est néanmoins essentiel que le maitre d'ouvrage du projet fasse réaliser un référé préventif, ce qui revient 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 permet notamment de faire un constat sur les constructions proches du chantier avant le commencement des travaux.

THEME 5- Distance des constructions / aux villas existantes

Il est estimé qu'une distance minimum de 20 mètres doit être respectée entre les nouvelles constructions et les limites des habitations existantes.

Réponse du maitre d'ouvrage

Avec une distance d'éloignement allant de 15 à 20 mètres entre le projet et la limite de la zone pavillonnaire, l'intimité du quartier situé au sud du projet sera préservée, d'autant plus que la hauteur maximum des bâtiments en R+2+Attique ne pourra être supérieure à 12 ou 13 m. La règle de prospect H=L au point le plus haut du bâtiment est même très protectrice par rapport à l'intimité des pavillons.
Il est également important de noter que cet espace allant de 15 à 20 mètres sera occupé par une sente destinée aux modes doux, une noue et une bande végétalisée en limite de parcelle. De plus, la majorité des pavillons situés sur des terrains accolés à celui du projet sont en pignon sans ouverture directe.

Afin de garantir la qualité du paysage urbain à l'échelle du quartier et pour que la sente soit visuellement agréable à

emprunter, il n'est pas opportun d'augmenter la hauteur des clôtures des propriétés jouxtant le terrain au sud.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur considère qu'une distance minimum de 20 mètres entre les nouvelles constructions et les habitations existantes devra être respectée si elle est techniquement possible.

THEME 6- Evacuation des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales indiquée dans le dossier pourrait ne pas être efficace et entrainer des dommages à la nappe phréatique.

Réponse du maitre d'ouvrage

Tout d'abord, il est important de rappeler que le projet devra faire l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau auprès des services de l'État et devra donc respecter la règlementation concernant l'eau. Cette noue s'inscrit d'ailleurs dans une démarche conforme au SAGE de la Mauldre qui demande une gestion à la parcelle, c'est-à-dire une gestion à la source des eaux pluviales en gérant l'eau de pluie au plus près d'où elle tombe en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature.

Au sujet du risque de contamination d'une nappe phréatique, l'eau réceptionnée dans la noue ne sera pas chargée en pollution puisqu'elle ne ruissellera que sur des espaces ne présentant pas de risque de pollution (toitures, espaces verts et cheminements piétons). De plus, les études de sol qui ont été menées ont exclu la présence d'eau dans les 10 mètres en-dessous du niveau du sol.

Sur la capacité de stockage de la noue, celle-ci sera dimensionnée afin de stocker et réguler les eaux des pluies générées par un évènement pluvieux d'occurrence centennale ne pouvant être infiltrées. Ainsi, elle permettra bien de stocker des volumes d'eau importants, y compris lors de forts orages. Cette noue permettra également à l'avenir de contribuer à améliorer l'évacuation des eaux pluviales à l'échelle du quartier.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur estime que la réponse est satisfaisante et doit rassurer les riverains du projet.

THEME 7- Circulation et stationnement

Le projet risque d'entrainer un accroissement de la circulation et saturation de certaines voies

Réponse du maitre d'ouvrage

Une étude mobilités a été menée par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines lors de l'élaboration du projet. Ses conclusions sont les suivantes :

- « La rue du Gros Caillou est une voie présentant une charge de trafic faible, largement capacitaire pour absorber sans difficulté des flux supplémentaires. Elle accueille aujourd'hui des flux de desserte de la société Atos (environ 70 véhicules en accès en HPM) et des flux traversant entre 130 et 200 véhicules selon la période de pointe et le sens de circulation.
- Les giratoires d'accès à la rue présentent d'importantes réserves de capacité, entre 85 et 95% aux heures de pointe.
- Le développement de logements projetés rue du Gros Caillou va générer des déplacements supplémentaires sur la voie de desserte et au niveau des giratoires connectant la rue avec la rue Jacques Duclos et l'avenue Jean Jaurès. Sur la base des données Insee et d'hypothèses de taux de pointe cohérentes avec les pratiques du territoire, l'opération génèrera environ 80 déplacements en entrée et sortie sur les heures de pointe du matin et du soir.
- Les nouveaux flux, répartis proportionnellement sur le réseau sont facilement absorbés par la voie et les giratoires qui conservent d'importantes réserves de capacité, toujours supérieures à 80% aux deux heures de pointe. Le dimensionnement et la gestion par giratoire restent cohérents avec les charges des différentes entrées. »

Ces éléments de conclusion, répondant aux inquiétudes soulevées par les riverains, vont être ajoutés dans les éléments de

contexte de l'OAP, au sein du paragraphe traitant des mobilités et de la voirie.

Dans le cadre du projet, les trois avenues en impasse au sud du projet déboucheront sur une sente uniquement destinée aux modes doux (piétons et cycles motorisés) traversant le sud du terrain d'est en ouest, ce qui ne devrait donc pas accroître la circulation automobile sur ces voies. Cette sente permettra notamment de relier le quartier pavillonnaire sud à l'arrêt de bus « Gros Caillou » et au site d'Atos.

Afin de ne pas engorger davantage les impasses en stationnement, du stationnement public longitudinal est bien prévu le long de la rue du Gros Caillou, conformément à la carte schématique de l'OAP. En outre, pour le besoin en stationnement des futurs habitants, le projet immobilier devra respecter le règlement écrit du PLU en matière de stationnement en en aménageant à raison d'une place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Ce stationnement devra se faire en souterrain.

Commentaires du commissaire enquêteur

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 demande 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 », phrase qui peut être interprétée comme une possibilité et pas forcément comme une certitude.

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

THEME 8- *Tranquillité et sécurité*

Le projet risque de modifier la tranquillité et la sécurité des résidents proches

Réponse du maitre d'ouvrage

Il n'est pas possible de préjuger des impacts qu'aura ce projet en termes de sécurité et de tranquillité, relevant des

comportements individuels de chacun. Objet de la présente procédure, le PLU n'est, de toute façon, pas un outil adapté pour répondre à ces questions de sécurité et de tranquillité publiques.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur n'a pas de commentaire.

THEME 9- Divers

1-Pollution lumineuse

Réponse du maitre d'ouvrage

L'OAP n'a pas vocation à faire des préconisations sur la gestion de l'éclairage public. Il sera ajouté au sein de l'OAP une préconisation d'ordre général indiquant qu'il est important de préserver la trame noire, élément qui sera étudié lors de la conception future du projet.

Par ailleurs, par souci de sécurité, l'absence d'éclairage sur ce secteur n'est pas souhaitée mais sa modularité pourra être étudiée, notamment sur la sente nord/sud.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur précise qu'une règlementation existe sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses qui devra être respectée. Ainsi des dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018 qui s'appliquent notamment aux installations d'éclairage extérieur destiné à favoriser la sécurité des déplacements, de mise en lumière du patrimoine, des bâtiments non résidentiels, recouvrant à la fois l'illumination des bâtiments et l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur des parcs de stationnements …

Il recommande toutefois au maitre d'ouvrage de se rapprocher de l'association LCVT (LES CLAYES VILLEPREUX EN TRANSITION) au sujet des dispositions à prendre en matière d'éclairage.

2- Infiltration.

Réponse du maitre d'ouvrage

Les études menées en amont du projet ont permis de démontrer que le sol n'est pas doté d'une forte conductivité hydraulique, le sol étant très peu infiltrant. La noue, qui stockera uniquement les eaux ne pouvant être infiltrées lors de pluies centennales, sera par ailleurs équipée d'un exutoire qui permettra de réguler ces eaux qui seront in fine dirigées vers le réseau d'eaux pluviales. Seules les pluies dites courantes seront infiltrées dans le sol, constituant ainsi un risque très limité d'infiltration dans les jardins accolés.

Comme répondu au thème 6, les études effectuées n'ont pas démontré l'existence d'une nappe phréatique à cet endroit, excluant ainsi tout risque d'inondation par remontée de nappe.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur n'a pas de commentaire.

3- nuisances sonores

Réponse du maitre d'ouvrage

Le terrain est en-dehors du périmètre règlementaire du PEB approuvé de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux, seul document opposable. Il n'y a donc pas lieu d'apporter d'évolution à ce sujet.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet est effectivement en dehors du PEB de l'aérodrome de Chavenay. Dans l'état actuel de la réglementation, même s'il était dans son périmètre il serait situé en « zone D », Lden entre 55 et 50, où toutes les constructions sont permises.

4- autres : pourquoi changer de zonage ?

Réponse du maitre d'ouvrage

La zone UC concerne les zones urbaines généralement constituées d'un tissu pavillonnaire. Le gabarit souhaité du projet, tout en restant raisonnable par rapport à son environnement, dépasse les règles de prospect autorisées en zone UC, tout particulièrement en termes de hauteur. La zone UD, quant à elle, concerne les ensembles résidentiels, constitués d'habitat collectif de plus grande hauteur. Le projet souhaité s'approchant davantage de ce type de constructions, il a de ce fait été choisi de classer le terrain en zone UD, mais en le contraignant davantage par le biais d'une OAP.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de l'explication du maitre d'ouvrage.

THEME 10- PPA

Dans ce qui suit, pour simplifier les observations des PPA ont été synthétisées. Leur formulation complète figure dans le complément au PV de fin d'enquête en **Annexe 13.**

1- Commune de Chavenay

Réponses du maitre d'ouvrage

Densité : il est considéré qu'une densité de 90 logements / hectare n'est pas une densité d'un projet situé en extension urbaine…

En ce qui concerne la densité de l'opération, le SDRIF fixe un objectif de densité humaine à atteindre à horizon 2030 à hauteur de 88,9 habitants et emplois par hectare urbanisé sur la commune des Clayes-sous-Bois. Le PLU se doit de répondre à cet objectif et de respecter ce document supra-communal, d'où la densité retenue pour le projet. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'un projet en extension urbaine puisque le terrain, en friche, est déjà classé en zone urbaine (UE, dédiée aux activités économiques) dans le PLU actuellement en vigueur.

Circulation : Le projet n'explique pas notamment les impacts en termes de trafic et de circulation sur les voies en direction de Chavenay…

Comme indiqué en réponse au thème 7 traitant de la circulation et du stationnement, les conclusions de l'étude Mobilités qui

a été menée par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines seront ajoutées dans les éléments de contexte de l'OAP. De manière générale, il y aura très peu d'impact à l'échelle de Chavenay qui se situe effectivement à 2500 mètres à vol d'oiseau mais à plus de 4,5 km de distance réellement parcourue depuis le site de projet.

Stationnement : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Modification n'indiquent pas le nombre de places de stationnement, qui devraient être règlementairement de deux ou trois places par logement… d'autant que les transports en commun ne seront pas utilisés massivement et que l'arrêt de bus « Gros Caillou » ne sera pas directement accessible à de nombreux riverains.

Tout d'abord, le taux de motorisation à l'échelle de la commune est de 1,6 véhicule par ménage, soit un taux bien en-deçà du chiffre avancé par la commune de Chavenay. L'OAP ne vient pas contraindre davantage les normes en matière de stationnement, ce qui signifie que c'est le règlement écrit qui réglemente directement le nombre de places de stationnement à atteindre. Ces normes sont imposées par le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) et ont été intégrées dans le PLU communal à l'occasion d'une précédente modification en 2019. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier les espaces végétalisés, le stationnement s'effectuera en sous-sol. Il y a enfin une volonté plus large d'inciter à l'usage des modes actifs par la création de liaisons douces inter-quartiers.

Cadre de vie : L'OAP de la Modification n'est pas volontariste en terme de respect des principes de développement durable…

Avec l'ensemble des mesures inscrites dans l'OAP, le projet se montre au contraire particulièrement ambitieux en matière de développement durable, de préservation et de valorisation de la trame verte au sein des espaces bâtis, en imposant par exemple la réalisation de toitures terrasses végétalisées et d'une noue paysagère sur une longueur de plus de 330 mètres. Elle permettra également à l'avenir de contribuer à améliorer l'évacuation des eaux pluviales à l'échelle du quartier. Conformément à l'article UD13 du PLU, plus de 150 arbres de haute tige devront également être plantés sur le terrain. La parcelle conservera ainsi son rôle de corridor écologique, avec de plus une emprise au sol amoindrie par rapport à celle actuellement autorisée et des normes en matière de clôtures modifiées afin de laisser traverser la petite faune. Des cheminements piétons seront également créés et des continuités visuelles préservées. Par ailleurs, d'un point de vue urbain, plusieurs équipements et commerces sont déjà existants à proximité. L'OAP comporte également une incitation à créer des logements a minima bi-orientés et à s'engager dans une démarche durable, notamment par le choix des matériaux utilisés. Un travail important a également été mené en matière de programmation des logements pour répondre aux besoins des clétiens. Sur les questions relatives au logement social, il ne s'avère pas nécessaire d'augmenter le taux de logements SRU au

sein du projet puisque l'ensemble des opérations en cours de réalisation ou d'études sur la commune permettront bien d'atteindre les 25% de logements SRU, ce à quoi contribue d'ailleurs le projet sur le site du Gros Caillou. Compte tenu de la situation géographique du terrain d'assiette de l'opération et afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble des quartiers de la commune, il n'est pas politiquement souhaité d'accroître le nombre de logements comptabilisés au titre de la loi SRU dans le cadre de ce projet.

Concernant les mobilités et le stationnement, l'OAP intervient en amont et expose les volontés sur la rue du Gros Caillou mais le projet n'est pas à un stade assez avancé pour déterminer précisément les caractéristiques techniques de la rue retraitée. Cependant, il est bien prévu la création de stationnement longitudinal sur la rue du Gros Caillou. Atos possède par ailleurs son propre espace de stationnement pour ses employés, ce qui peut laisser supposer qu'ils utiliseront assez peu le stationnement sur la voie publique. Enfin, sur les mobilités douces, l'OAP identifie déjà assez précisément la localisation des sentes à créer sans toutefois entrer dans le détail technique de la composition de ces sentes qui n'est pas l'objet d'une OAP. Comme indiqué précédemment, les conclusions de l'étude Mobilités seront intégrées à l'OAP pour répondre aux questions de trafic.

Commentaires du commissaire enquêteur

En matière de stationnement le commissaire enquêteur fait remarquer 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. Ces points devront être précisés dans le cadre du projet.

Concernant les transports en commun, le commissaire enquêteur note que le maitre d'ouvrage ne précise pas dans sa réponse les conditions et facilités d'utiliser les transports en commun et l'accessibilité de l'arrêt de bus « Gros Caillou » pour les riverains. CE point devra être précisé.

2 - Département des Yvelines

Indiquer un taux 30% minimum à atteindre ; Porter à 45%, voire davantage, le taux de logements pouvant être décomptés comme sociaux ; **Stationnement ; Liaisons douces inter-quartiers**

Réponse du maitre d'ouvrage

Sur les questions relatives au logement social, il ne s'avère pas nécessaire d'augmenter le taux de logements SRU au sein du projet puisque l'ensemble des opérations en cours de réalisation ou d'études sur la commune permettront bien d'atteindre les 25% de logements SRU, ce à quoi contribue d'ailleurs le projet sur le site du Gros Caillou.

Compte tenu de la situation géographique du terrain d'assiette de l'opération et afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble des quartiers de la commune, il n'est pas politiquement souhaité d'accroître le nombre de logements comptabilisés au titre de la loi SRU dans le cadre de ce projet.

Concernant les mobilités et le stationnement, l'OAP intervient en amont et expose les volontés sur la rue du Gros Caillou mais le projet n'est pas à un stade assez avancé pour déterminer précisément les caractéristiques techniques de la rue retraitée. Cependant, il est bien prévu la création de stationnement longitudinal sur la rue du Gros Caillou. Atos possède par ailleurs son propre espace de stationnement pour ses employés, ce qui peut laisser supposer qu'ils utiliseront assez peu le stationnement sur la voie publique.

Enfin, sur les mobilités douces, l'OAP identifie déjà assez précisément la localisation des sentes à créer sans toutefois entrer dans le détail technique de la composition de ces sentes qui n'est pas l'objet d'une OAP. Comme indiqué précédemment, les conclusions de l'étude Mobilités seront intégrées à l'OAP pour répondre aux questions de trafic.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de ces réponses, notamment celle concernant le taux de logements locatifs sociaux et renvoie à ses commentaires sur le stationnement.

3-DDT

Nombre minimum de T1 et T2 dans l'OAP proposée

Réponse du maitre d'ouvrage

Comme indiqué dans la réponse précédente, l'ensemble des opérations en cours de réalisation ou d'études sur la commune permettront bien d'atteindre les 25% de logements SRU.

Afin de diminuer la part d'investisseurs privés, il n'est pas souhaité d'accroître le nombre de T1. Néanmoins, il y a bien la volonté de créer 30% de logements de petites typologies (T1 et T2) à l'échelle de l'opération.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire n'a pas de commentaire sur le choix de répartition des logements entre les T1, T2, T3, T4 dans l'OAP.

3. COMMENTAIRES GENERAUX SUR LE PROJET

Le projet de modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois s'inscrit dans les objectifs du PADD en vigueur, dans un secteur agricole jamais exploité, situé rue du Gros Caillou, et identifié depuis 2013 dans le PLU de la commune.

L'opération figure dans le PLH qui prévoit 120 à 150 logements. Elle doit permettre de répondre à la demande de diversification du parc de logements décidée par la commune, aux exigences en matière de logements sociaux imposé par la loi SRU (la Commune étant en dessous du seuil de 25% de logements sociaux) et à celles du PLHi et du SDRIF en matière de nombre de constructions de logements.

Il devrait apporter un certain nombre d'avantages à la commune, notamment d'atténuer les coupures entre quartiers, de préserver et de valoriser la trame verte au sein des zones bâties, de réaliser une bonne gestion des eaux pluviales.

Il a fait l'objet d'une concertation avec le public, et en matière d'information, toutes dispositions ont été prises par la mairie et la communauté d'agglomération pour informer le plus complètement les habitants de la commune, à travers différents supports écrits ainsi que sur le site internet de la ville.

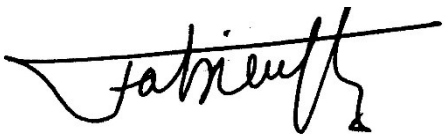
La participation du public a été très faible. Ce qui pourrait laisser penser que les habitants de la commune, et notamment ceux riverains du projet, n'ont pas d'inquiétude

majeure sur les conséquences que pourrait entrainer la modification du PLU et en conséquence, la réalisation des logements prévus, sur leur environnement, et sur leur vie dans le secteur.

Tous ces éléments sont pris en compte dans l'élaboration des conclusions du commissaire enquêteur.

Fait et clos à Montesson, le 20 septembre 2022

Le commissaire enquêteur



Fabien GHEZ

Avec le présent **Rapport d'Enquête**, **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:

Les Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur,

Les Registres d'enquête côtés, paraphés et clôturés,

Copies du rapport et des conclusions sont également adressées au Tribunal Administratif de Versailles.

Les **ANNEXES** au présent Rapport, figurent dans le document ci-après.