

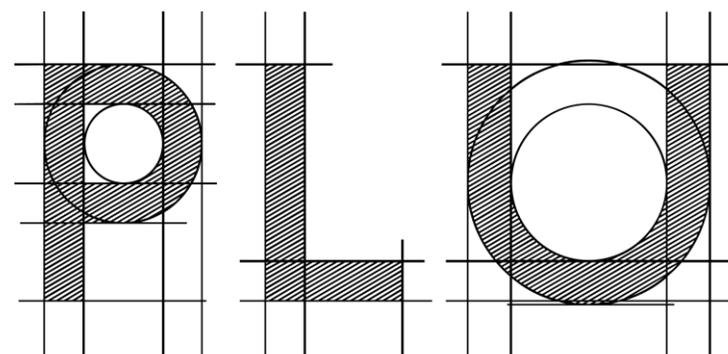


PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.4 Justifications

Dossier arrêté 08/11/2022



PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Claye-Souilly



SOMMAIRE

1	Rappel de l'objet de la révision	4
2	Compatibilité du PLU dans la hiérarchie des normes	5
2.1	Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France	5
2.1.1	Polariser et équilibrer	5
2.1.2	Préserver et valoriser	11
2.1.3	Relier et structurer	15
2.2	Compatibilité avec le SCoT de la CA Roissy Pays de France	17
2.2.1	Valoriser et préserver les ressources naturelles du territoire	17
2.2.2	Répondre aux enjeux de développement du territoire dans le cadre d'une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers maîtrisée	25
2.2.3	Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables	30
2.2.4	Favoriser un territoire inclusif et solidaire et garantir la qualité du cadre de vie	31
2.2.5	Conforter le développement économique du territoire	33
2.3	Compatibilité avec le PLHi	37
2.4	Prise en compte du SRCE	40
2.5	Compatibilité avec le PDUIF	43
2.6	Compatibilité avec le SDAGE	46
2.7	Prise en compte du Plan de Protection de l'Atmosphère	48
3	Les grandes orientations du projet communal	49
3.1	Les grandes orientations du projet communal	49
3.2	Axe 1 : Affirmer le dynamisme d'une ville de projets	50
3.3	Axe 2 : Conforter l'équilibre de l'armature urbaine	50
3.4	Axe 3 : Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie	50
4	La traduction réglementaire des objectifs du PADD	51
4.1	Axe 1 : Affirmer le dynamisme d'une ville de projets	51
4.2	Axe 2 : Conforter l'équilibre de l'armature urbaine	56
4.3	Axe 3 : Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie	59
5	Les principes d'évolution des documents réglementaires	65
5.1	Présentation des zones règlementaires	65
5.2	L'évolution des zones	66
6	Justification de la délimitation des zones et du règlement	89
6.1	Les composantes des zones urbaines	89
6.1.1	Choix du découpage en fonction des morphologies	89
6.1.2	Contenu réglementaire	91
6.2	Les composantes des zones à urbaniser	93
6.3	Les composantes des zones agricoles	95
6.4	Les composantes des zones naturelles	97
6.4.1	Choix du découpage	97
6.4.2	Contenu réglementaire	99

7 Justification des orientations d'aménagement et de programmation et la cohérence avec les règles..... 100

7.1 Présentation des objectifs par OAP 100

7.1.1 Secteurs en zones urbaines

100

7.1.2 Secteur en zones à urbaniser

100

7.1.3 Secteur en zone naturelle et OAP thématique

100

7.2 La complémentarité du règlement et du zonage avec les OAP.....102

7.2.1 OAP Jaurès Beaubourg

103

7.2.2 OAP Solidarité

106

7.2.3 OAP WABCO

109

7.2.4 OAP de la zone d'Activité de l'Allée Alexandre Chatrian

112

7.2.5 OAP La source bleue

115

1 RAPPEL DE L'OBJET DE LA REVISION

Le précédent Plan Local de l'Urbanisme de Claye-Souilly a été approuvé en avril 2007. Le document a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification approuvée le 9 octobre 2008,
- Révision simplifiée approuvée le 13 mai 2013,
- Révision générale approuvée le 22 septembre 2016,
- Modification approuvée le 26 septembre 2018.
- Mise en compatibilité avec l'arrêté du 17 septembre 2020 portant déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du raccordement d'eaux pluviales de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle à la Marne, emportant mise en compatibilité du PLU

Le 9 octobre 2019, le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU.

Les objectifs visés lors de la prescription de la révision sont :

- Étendre les zones de densité modérée dans les secteurs mixtes,
- Corriger les limites de certaines zones, pour mieux correspondre à la typologie de l'essentiel du bâti existant du quartier,
- Limiter et ajuster les hauteurs constructibles dans les secteurs soumis à forte pression foncière,
- Dans la continuité de la révision approuvée en 2016, étendre le zonage N j (jardins) à certains cœur d'îlots et préserver ainsi leur caractère paysager
- Renforcer les normes de stationnement pour alléger l'occupation du domaine public, pour tenir compte de l'évolution des comportements ne matière de mobilité
- Définir plus précisément, sur certains îlots susceptibles de muter, par la voie d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou de secteurs de plan masse, la configuration du bâti et la préservation d'éléments bâti ou

naturels remarquables, ou pour limiter la constructibilité des grandes unités foncières issues de remembrements.

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiées par les documents constitutifs du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable a été débattu le 07 novembre 2020.

2 COMPATIBILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES

L'ensemble des dispositions applicables au territoire de Claye-Souilly imposées par les documents supra-communaux est présenté dans le document : 1. Rapport de présentation 1.1 Contexte et synthèse du diagnostic. Cette partie vise à démontrer la compatibilité du PLU avec ces documents.

2.1 Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

2.1.1 Polariser et équilibrer

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Claye-Souilly s'organise autour de trois axes. Le premier axe vise à affirmer le dynamisme de la commune en accompagnant la réalisation de projets. Pour cela trois orientations ont été définies :

- Accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine,
- Consolider le dynamisme économique de la commune,
- Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des O.A.P.

Ainsi, la commune de Claye-Souilly a réfléchi à la manière de polariser l'urbanisation de son territoire en :

- instaurant des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- instaurant des emplacements réservés pour répondre à la besoin en logements sociaux,
- accompagnant la vie de l'habitat et des activités présentes en centre-ville
- permettant le développement de la zone d'activité existante.

Ensuite, le deuxième axe du PADD vise à conforter l'équilibre de l'armature urbaine en développant l'offre et le rayonnement de la commune en matière d'équipement et en renforçant l'attractivité et le

rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements.

Les objectifs de la commune de Claye-Souilly à atteindre pour être compatible avec le SDRIF sont les suivants :

	2013	2030
Superficie urbanisée (+5%)	340,16	357,17
Population	11599	
Emploi dans la zone	5973	
TOTAL	17572	20295,66
Densité humaine moyenne (+10%)	51,66	56,82
Espaces d'habitat	243,4	
Nombre logements	4837	
Densité moyenne des espaces d'habitat (+10%)	19,87	21,86
Pour le secteur d'urbanisation préférentielle : + 25 ha avec 35 log/ha		

Les données de 2013 proviennent soit de l'INSEE, soit de l'IAU.

Le PLU de Claye-Souilly permet d'atteindre ces objectifs :

	2013	Bilan 2018	2018-2030	2030
Superficie urbanisée (+5%)	340,16	349,01	359,25	357,17
Population	11 599	12 264	14 117	
Emploi dans la zone	5 973	5 315	5 665	
TOTAL	17 572	17 579	19 782	20295,66
Densité humaine moyenne (+10%)	51,66	50,37	55,07	56,82
Espaces d'habitat	241,06	251,68	259,2	
Nombre logements	4 837	5 352	6 604	
Densité moyenne des espaces d'habitat (+10%)	19,87	21,26	25,47	21,86

	<p>ESPACE URBANISE À OPTIMISER</p> <p>Projection du nombre de logements :</p> <p>Conformément au PLH, la commune de Claye-Souilly a pour objectif d'accueillir près de 1 300 logements sur son territoire. Ces projets correspondent à la finalisation de la ZAC du Bois des Granges ainsi qu'à des projets ponctuels annoncés par des personnes privées ou des personnes publiques (Cf. <i>Rapport de présentation – 1.2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis</i>). En effet, la commune est porteuse d'un ensemble de projet afin d'accompagner la réalisation de logements locatifs sociaux imposés par la loi.</p> <p>Projection du nombre d'habitants :</p> <p>Si la taille des ménages présents sur la commune est maintenue (2,3), alors près de 2 000 personnes devraient donc venir s'installer sur le territoire.</p> <p>Projection du nombre d'emploi :</p> <p>Enfin, grâce à l'implantation du Shopping Promenade et la finalisation de la ZAC, la commune accueille près de 350 nouveaux emplois sur son territoire.</p> <p>Projection de la superficie urbanisée :</p> <p>Le PLU de Claye-Souilly planifie également une augmentation de la superficie urbanisée de la commune. En 2018, selon l'IAU, 349 hectares étaient urbanisés. Cependant, en 2022, le shopping promenade, absent de la carte du MOS a ouvert ses portes. Cette extension de la zone commerciale fait 4,6 hectares. A cela s'ajoute également la ZAC du Bois des Granges qui s'achève prochainement, de 7,52 hectares. Aucun projet étendant la tache urbaine n'est souhaité par la commune. Ainsi le territoire de Claye-Souilly dispose d'une superficie urbanisée de 359 hectares.</p> <p>Projection de l'espace dédié à l'habitat :</p> <p>Selon l'IAU, en 2018, 251 hectares sont dédiés à l'accueil de</p>
	<p>logements individuels et collectifs. A cela s'ajoute la surface dédiée à la ZAC (7,52 ha). Ainsi 259 hectares accueilleront de l'habitat en 2030.</p> <p>Projection de la densité humaine moyenne :</p> <p>En additionnant le nombre d'habitants et le nombre d'emplois dans la zone, 19 782 personnes fréquenteront par leur logement ou leur activité le territoire de Claye-Souilly en 2030. Ceux-ci se concentreront au sein des 359 hectares d'espaces urbanisés. Ainsi un total de 55 personnes à l'hectare cohabiteront sur le territoire de Claye-Souilly.</p> <p>Ainsi à l'horizon de 2030, la densité humaine moyenne aura augmenté de 7%. Le SDRIF demande une densité de 56 personnes à l'hectare, ainsi le PLU s'est rapproché de cet objectif.</p> <p>Projection de la densité moyenne des espaces d'habitat :</p> <p>L'espace dédié à l'habitat augmente doucement en comparaison avec le nombre d'habitants projeté sur le territoire communal. En effet de nombreux projets urbains se situent à l'intérieur du tissu urbain existant. Ainsi la densité moyenne des espaces d'habitat sera de 25 logements à l'hectare.</p> <p>Ainsi à l'horizon de 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat aura augmenté de 28%. Cette forte augmentation est due à la présence de secteurs à fort potentiel de densification et d'urbanisation préférentielle.</p> <p>SECTEUR À FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION</p> <p>Le centre-ville de Claye-Souilly est un secteur à fort potentiel de densification. Une projection de 1 500 nouveaux logements est attendue sur le territoire, dont près de 700 seront dans le tissu urbain existant. Ces projets seront en partie issus d'initiatives privées, mais également de la commune afin de répondre aux objectifs de logements locatifs sociaux présents</p>

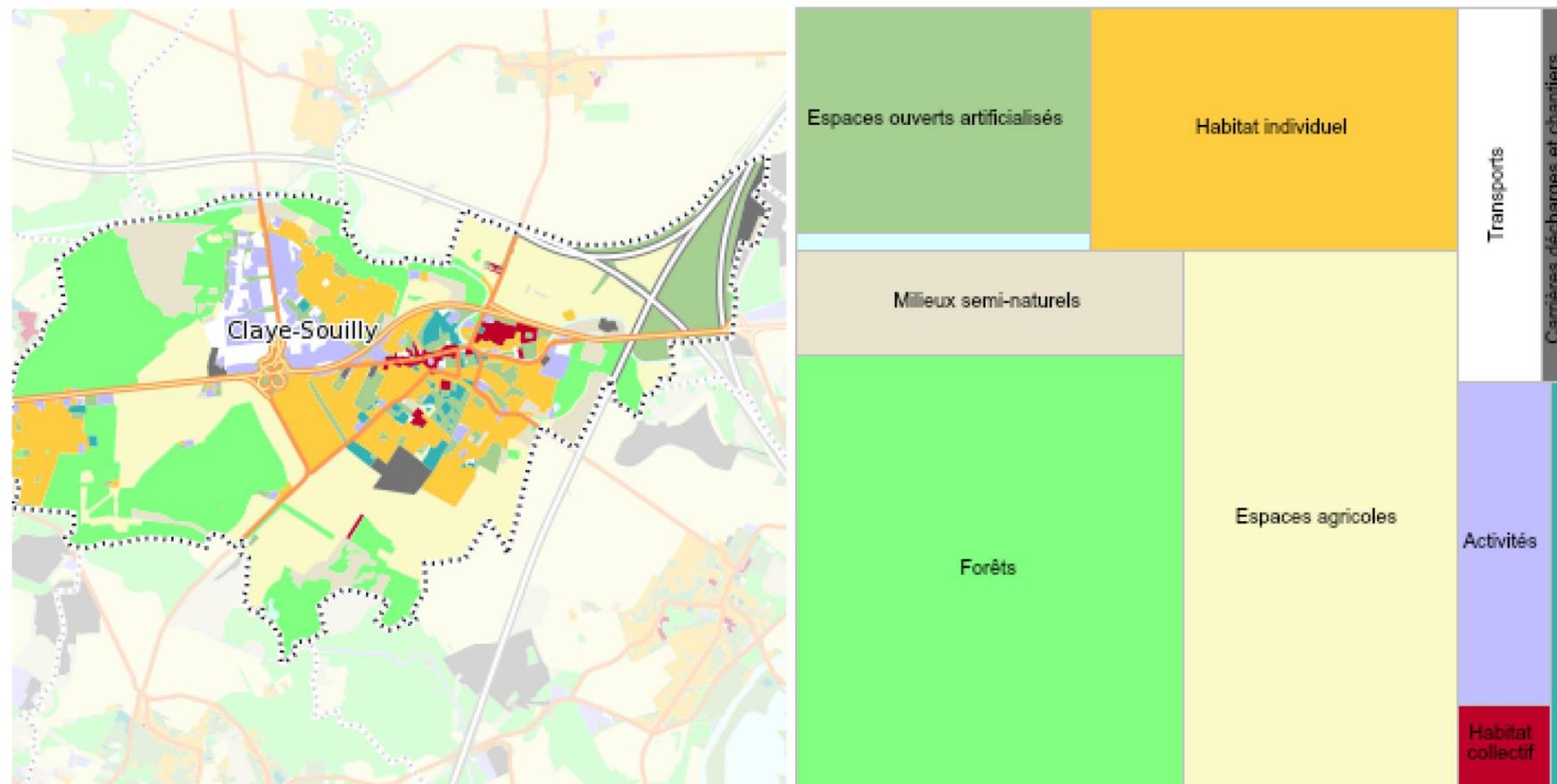
	sur la commune. Ainsi le PLU respecte cet objectif.
	<p>SECTEUR D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELLE</p> <p>Respecter 35 logements à l'hectare en zone d'extension :</p> <p>La ZAC du Bois des Granges est identifiée comme étant un secteur d'urbanisation préférentielle. Le SDRIF impose une densité au moins égale à 35 logements à l'hectare. Avec une superficie de 7,52 hectares pour accueillir 850 logements, ce secteur atteindra 113 logements à l'hectare.</p> <p>Cependant le périmètre de la ZAC, comprenant également les espaces libres, a une surface de 15 hectares. A cette échelle, la densité s'élève à 25 logements à l'hectare.</p> <p>Ainsi les objectifs de densité du SDRIF sont atteints.</p> <p>Autorisation de consommer maximum 100 hectares en extension :</p> <p>Sur le territoire de Claye-Souilly, le SDRIF identifie plusieurs espaces pouvant être urbanisés en extension. Ces quatre pastilles correspondent à un total de 100 hectares pouvant être consommés. Depuis 2013, la commune a accueilli 3 projets consommateurs d'espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la ZAC du Bois des Granges (7,52 ha net, et 22,52 ha brut) ; • le Shopping Promenade (4,6 ha net, et 21,88 ha brut) ; • l'échangeur de la route nationale RN3 permettant de rejoindre le Shopping Promenade : 3,4 ha d'infrastructure routière. <p>Ainsi, 12,12 ha net (sans les espaces verts, les espaces de stationnement et les infrastructures routières) et 47,8 ha brut ont été consommés dans les secteurs d'urbanisation préférentielle. La commune pourrait consommer d'avantage d'espace, cependant cela ne relève pas de son projet qui vise dorénavant à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles de son territoire.</p>

	<p>POLE DE CENTRALITÉ À CONFORTER</p> <p>Au sein du PLU, cet objectif vise à être atteint grâce à la démarche municipale d'augmenter le nombre de logements sociaux présents sur la commune tout en mobilisant les espaces mutables au sein de l'enveloppe urbaine, et à l'ouverture du Shopping Promenade permettant la création de près de 300 emplois. De plus, les OAP présentes dans le PLU vise à valoriser des espaces urbanisés afin d'éviter qu'ils ne soient délaissés.</p> <p>Le PLU de Claye-Souilly planifie également une augmentation maîtrisée de la superficie urbanisée de la commune. En 2018, selon l'IAU, 349 hectares étaient urbanisés. Cependant, en 2021, le shopping promenade, absent de la carte du MOS a ouvert ses portes. Cette extension de la zone commerciale fait 4,6 hectares. A cela s'ajoute également la ZAC du Bois des Granges qui s'achève prochainement, de 7,52 hectares. Aucun projet étendant la tache urbaine n'est souhaité par la commune. Ainsi le territoire de Claye-Souilly dispose d'une superficie urbanisée de 359 hectares. Ainsi l'espace urbanisé de la commune a augmenté de 5%, conformément au SDRIF.</p>
---	--



OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE EN 2012

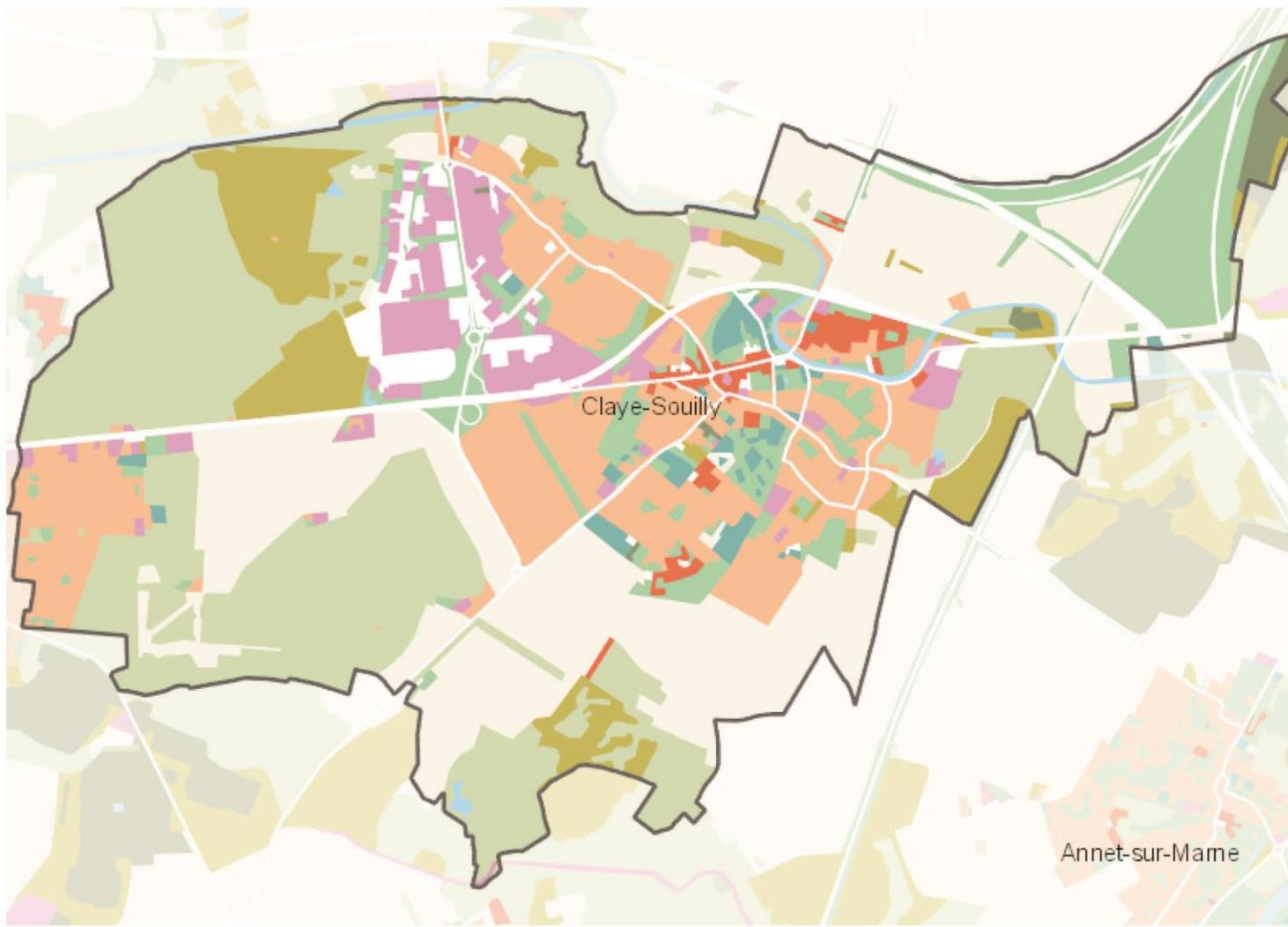
Claye-Souilly 77118



OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Claye-Souilly

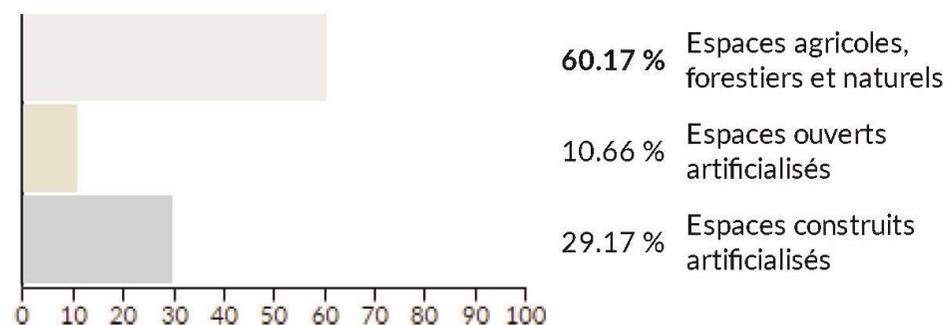
CARTOGRAPHIE



BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	412.94	0	19.12	432.06	19.12
2 Milieux semi-naturels	102.05	-20.54	22.99	104.5	2.46
3 Espaces agricoles	369.07	-20.46	10.27	358.88	-10.19
4 Eau	11.95	0	0.22	12.17	0.22
Espace agricoles, forestiers et naturels	896	-1.48	13.08	907.61	11.6
5 Espaces ouverts artificialisés	165.23	-12.93	8.57	160.87	-4.36
Espaces ouverts artificialisés	165.23	-12.93	8.57	160.87	-4.36
6 Habitat individuel	224.35	-0.54	5.33	229.14	4.79
7 Habitat collectif	19.05	0	3.49	22.54	3.49
8 Activités	74.89	-1.07	1.05	74.87	-0.02
9 Equipements	21.86	0	0.59	22.45	0.59
10 Transports	77.96	-0.21	0.7	78.45	0.49
11 Carrières, décharges, chantiers	29.16	-17.95	1.36	12.57	-16.58
Espaces construits artificialisés	447.28	-11.13	3.89	440.03	-7.25
Total	1508.51	-25.54	25.54	1508.51	0

CHIFFRES CLÉS



© IAU îdF 2019
Source : IAU îdF, Mos 2012, 2017



2.1.2 Préserver et valoriser

Le troisième axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vise à *Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie*. De cette orientation découlent trois objectifs :

- Protéger et recomposer la trame verte et bleue
- Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité
- Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal.

La préservation de l'activité agricole est quant à elle poursuivie au sein de l'objectif *Consolider le dynamisme économique de la commune*, appartenant à l'orientation *Affirmer le dynamisme d'une ville de projet*.

	<p>LES FRONTS URBAINS D'INTÉRÊT REGIONAL</p> <p>La cartographie du SDRIF a identifié deux FUIR (Front Urbain d'Intérêt Régional) au Nord de la commune.</p> <p>Aucun projet d'extension à l'urbanisation n'est permis dans ces secteurs. De plus au-delà des zones déjà urbanisées, les espaces sont classés en zone Naturelle ne permettant l'urbanisation qu'à titre exceptionnel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone humide (Nzh -) n'autorise que les constructions servant à la gestion de cet espace sensible ; - La zone boisée (Nf -) est également classée en Espace Boisé Classé. <p>Ainsi, conformément au SDRIF, le PLU vient fixer une frontière à l'urbanisation et préserver les unités boisées et naturelles identifiées.</p>
--	---

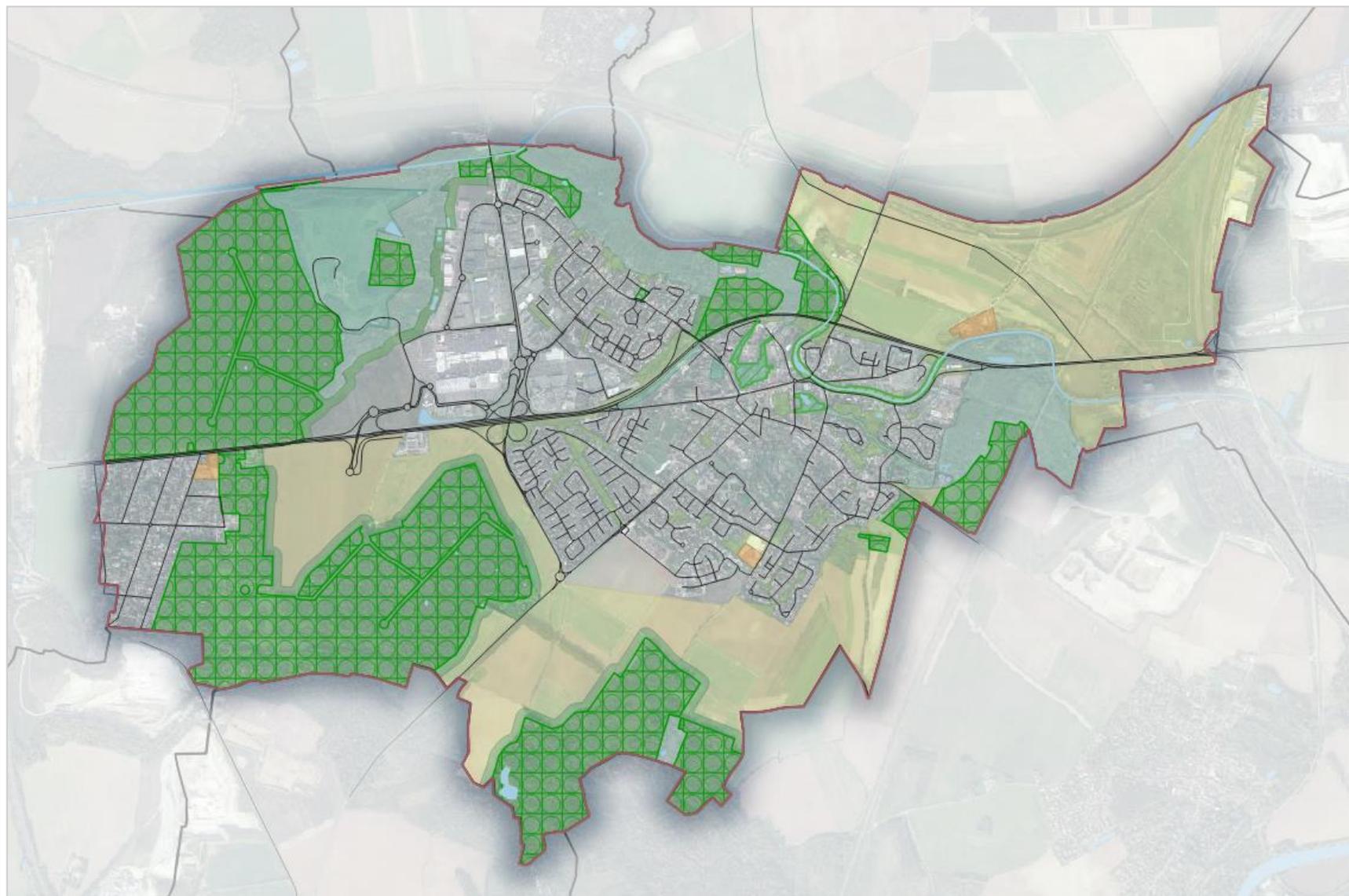
	<p>LES ESPACES AGRICOLES</p> <p>Les pièces réglementaires PLU comprennent deux zones agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Zone Agricole » () - « Zone Agricole constructible » () <p>La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Seules y sont autorisées les constructions* et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la gestion de l'eau, - au transport de l'énergie, et à la production d'énergies renouvelables, L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement. - aux télécommunications, - aux transports. <p>La zone Ac (Agricole constructible) permet la construction* de certains bâtiments* agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leurs besoins en équipement. Ces espaces correspondent à des centres équestres. Y sont autorisés les logements, l'artisanat et le commerce de détail à condition d'être liés à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Leur emprise au sol* maximale est de 300 m².</p> <p>Les constructions* et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont également autorisées à condition d'être liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la gestion de l'eau, - au transport de l'énergie, et à la production d'énergies renouvelables, L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - aux télécommunications, - aux transports. <p>Ainsi le PLU respect les objectifs du SDRIF.</p>
	<p>LES ESPACES BOISÉS ET LES ESPACES NATURELS</p> <p>Les pièces règlementaires PLU comprennent cinq zones naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Zone humide » (Nzh - ) - « Espace naturels de loisirs et parc urbain » (NI - ) - « Jardin privé » (Nj - ) - « Naturel forestier » (Nf - ) - « Zone d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysgères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une possibilité d'extension limitée » (Nh - ) <p>La zone N recouvre des espaces naturels du territoire communal. Elle est destinée à leur protection en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière, - soit de leur caractère d'espaces naturels. <p>Le secteur Nf vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF. Y sont autorisées les exploitations forestières sont autorisées, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées, - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Le secteur Nzh correspond au périmètre des zones humides</p>

	<p>recensées.</p> <p>Le secteur Nj correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs. Y sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions d'annexes* légères liées au stockage du matériel de jardinage ; - Les clôtures* et les cabanes à outils ; - Les bâtiments* d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux. <p>Les constructions ne peuvent dépasser 20 m² pour les terrains d'une surface inférieure à 200 m², et 30 m² pour les terrains d'une surface supérieure à 200 m².</p> <p>Le secteur NI correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant. Sont autorisés dans ce secteur : l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les autres hébergements touristiques, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs, à l'exception de la zone Nzh, les extensions* aux constructions existantes* dans la limite de 30 m² supplémentaires.</p> <p>Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs, les installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées • ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • et sont liées aux cheminements piétons et cyclables <p>Enfin, les constructions présentes au cœur des espaces</p>
--	--

	<p>naturels font l'objet d'un zonage spécifique. La zone Nh (■) ne permet que l'extension des constructions existantes, à vocation de logement ou d'artisanat, afin de maintenir les personnes présentes dans ces secteurs sans pour autant permettre la construction de nouveaux bâtiments. L'emprise au sol maximum autorisée est de 300 m² par secteur. Il a été choisi d'imposer une emprise au sol fixe au lieu d'un pourcentage afin de permettre des extensions concevables pour les habitants, sans être excessif. En effet, la taille des secteurs est variable d'un espace à un autre.</p> <p>Ces dispositions respectent les objectifs du SDRIF.</p>
<p></p>	<p>LES CONTINUITÉS</p> <p>Le PLU préserve en zones agricoles et naturelles les continuités écologiques présentées (<i>Cf. extrait du zonage du PLU page suivante</i>).</p> <p>De plus l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » a pour ambition de maintenir la continuité écologique traversant la route nationale RN3, gérée par l'État.</p> <p> De plus la commune a identifié deux emplacements réservés visant à la préservation des espaces verts nécessaires aux continuités écologique, il s'agit de l'espace écologique des Arzillières (ER n°4) et des cours d'eau traversant la commune et de leurs berges (ER n°5).</p>

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU



2.1.3 Relier et structurer

La thématique des transports est présente au sein de l'axe 2 du PADD
Conforter l'équilibre de l'armature urbaine.

Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements

L'évolution à long terme du réseau des transports au nord-ouest de l'agglomération francilienne a conduit un ensemble de communes dont Claye-Souilly à anticiper une restructuration de la hiérarchie de leurs axes forts de déplacement.

*Au niveau du réseau viaire communal, cela se traduit tout d'abord par l'affirmation de la RN3 comme axe radial majeur appartenant au réseau principal francilien. Celui-ci devrait être localement complété à l'avenir par la liaison Meaux-Roissy qui devra être intégrée au projet communal et permettra la restructuration des échelons du réseau de moindre importance.
(...)*

d'infrastructures de transports identifiés par le SDRIF : la liaison entre la RN3 et la RD212 est identifiée comme un itinéraire à requalifier.

Cette orientation est traduite au sein des emplacements réservés figurant au document graphique.

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU



Réseau routier à requalifier

Le territoire de Claye-Souilly est concerné par des projets

2.2 Compatibilité avec le SCoT de la CA Roissy Pays de France

2.2.1 Valoriser et préserver les ressources naturelles du territoire

<p>1.1 Protéger et valoriser les espaces naturels et forestiers du territoire</p>	<p>Le troisième axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vise à <i>Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie</i>. De cette orientation découlent trois objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger et recomposer la trame verte et bleue - Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité - Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal. <p>Les pièces règlementaires PLU comprennent cinq zones naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Zone humide » (Nzh - ■) - « Espace naturels de loisirs et parc urbain » (NI - ■). - « Jardin privé » (Nj - ■) - « Naturel forestier » (Nf - ■) - « Zone d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une possibilité d'extension limitée » (Nh - ■) <p>La zone N recouvre des espaces naturels du territoire communal. Elle est destinée à leur protection en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière, - soit de leur caractère d'espaces naturels. <p>Le secteur Nf vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF. Y sont autorisées les exploitations forestières sont autorisées, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées, - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Le secteur Nzh correspond au périmètre des zones humides recensées.</p> <p>Le secteur Nj correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs. Y sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions d'annexes* légères liées au stockage du matériel de jardinage ; - Les clôtures* et les cabanes à outils ; - Les bâtiments* d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux.
---	---

	<p>Les constructions ne peuvent dépasser 20 m² pour les terrains d'une surface inférieure à 200 m², et 30 m² pour les terrains d'une surface supérieure à 200 m².</p> <p>Le secteur NI correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant. Sont autorisés dans ce secteur : l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les autres hébergements touristiques, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs, à l'exception de la zone Nzh, les extensions* aux constructions existantes* dans la limite de 30 m² supplémentaires.</p> <p>Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs, les installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées ; - ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - et sont liées aux cheminements piétons et cyclables. <p>Enfin, les constructions présentes au cœur des espaces naturels font l'objet d'un zonage spécifique. La zone Nh () ne permet que l'extension des constructions existantes, à vocation de logement ou d'artisanat, afin de maintenir les personnes présentes dans ces secteurs sans pour autant permettre la construction de nouveaux bâtiments. L'emprise au sol maximum autorisée est de 300 m² par secteur. Il a été choisi d'imposer une emprise au sol fixe au lieu d'un pourcentage afin de permettre des extensions concevables pour les habitants, sans être excessif. En effet, la taille des secteurs est variable d'un espace à un autre.</p> <p> Ensuite, la commune a identifié deux emplacements réservés visant à la préservation des espaces verts nécessaires aux continuités écologiques, il s'agit de l'espace écologique des Arzillières (ER n°4) et des cours d'eau traversant la commune et de leurs berges (ER n°5).</p> <p>De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger la faune et de la flore ; - Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ; - Ouvrir des espaces naturels à la population. <p>A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain...).</p> <p>Ces dispositions respectent les objectifs du SCoT.</p>
--	--

<p>1.2 Protéger et valoriser les espaces agricoles</p>	<p>Au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la préservation de l'activité agricole est poursuivie au sein de l'objectif <i>Consolider le dynamisme économique de la commune</i>, appartenant à l'orientation <i>Affirmer le dynamisme d'une ville de projet</i>.</p> <p>Les pièces réglementaires PLU comprennent deux zones agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Zone Agricole » (■) - « Zone Agricole constructible » (■). <p>La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Seules y sont autorisées les constructions* et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la gestion de l'eau, - au transport de l'énergie, et à la production d'énergies renouvelables, L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement. - aux télécommunications, - aux transports. <p>La zone Ac (Agricole constructible) permet la construction* de certains bâtiments* agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leur besoin en équipement. Y sont autorisés les logements, l'artisanat et le commerce de détail à condition d'être liés à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Leur emprise au sol* maximale est de 100 m².</p> <p>Les constructions* et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont également autorisées à condition d'être liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la gestion de l'eau, - au transport de l'énergie, et à la production d'énergies renouvelables, L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement. - aux télécommunications, - aux transports. <p>La cartographie du SCOT reprend les deux FUIR (Front Urbain d'Intérêt Régional) au Nord de la commune identifiés au sein du SDRIF. Le PLU préserve en zones agricoles et naturelles des secteurs situés au-delà de ces fronts et ne permettant pas l'urbanisation. De plus, le plan de zonage fait apparaître la frange de 50 mètres le long des lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares et son application dans les sites urbains constitués.</p> <p>De plus, l'OAP thématique « Trame verte et bleue » souligne que les constructions humaines ne doivent pas impacter les franges entre l'agglomération et les espaces agricoles.</p> <p>Ainsi le PLU respect les objectifs du SCOT.</p>
--	---

<p>1.3 Préserver les ressources et en développer de nouvelles</p>	<p>CONDITIONNER L'OUVERTURE A L'URBANISATION A DES OBJECTIFS DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGETIQUES RENFORCÉES</p> <p>L'orientation Affirmer le dynamisme d'une ville de projets a pour objectif d'Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des O.AP.. Dans ce cadre, le PLU encourage l'application d'objectifs de performance énergétiques renforcés :</p> <p><i>Une préoccupation transversale au développement urbain est par ailleurs de limiter son empreinte écologique. La commune souhaite ainsi favoriser à travers son règlement d'urbanisme le recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque, thermique, biomasse, géothermie, etc.). Il s'agit d'intégrer de façon quasi systématique une réflexion sur l'énergie dans tout projet urbain.</i></p> <p><i>Les aménagements futurs pourront adopter des conceptions bioclimatiques, limiteront les besoins en énergie et la production de déchets (tri sélectif, compostage, recyclage, etc.).</i></p> <p>Le règlement écrit des zones urbaines encourage la mise en place de performance énergétique élevés :</p> <p>1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>2 – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.</p> <p>3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.</p> <p>4 – <u>Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions*</u> : <i>L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour permettre de reconstituer les reliefs et modénatures existants.</i></p> <p>5 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.</p> <p>6 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.</p>
---	--

	<p>7 – En cas d’opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).</p> <p>Ainsi que les zones à urbaniser :</p> <p><i>Il conviendra de privilégier le recours aux énergies renouvelables chaque fois que cela sera possible, en valorisant les ressources disponibles localement pour la production de chauffage, d’eau chaude sanitaire et d’électricité.</i></p> <p>Et dans les zones naturelles :</p> <p>1 – La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain* le permet.</p> <p>2 – Les pièces de vie de la nouvelle construction* devront être implantée plein sud.</p> <p>3 – Pour tout projet de construction* neuve comprenant une surface de plancher* supérieure à 1500 m², devront être mis en place des installations de production d’énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie... Ces dispositifs sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit*-enveloppe à condition que leur volumétrie s’insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</p> <p>4 - L’isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu’elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.</p> <p>S’ASSURER DE LA COHERENCE DES DEVELOPPEMENTS URBAINS AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS</p> <p>La révision du PLU de Claye-Souilly n’a pas vocation à ouvrir à l’urbanisation de nouveaux secteurs. Les secteurs considérés comme en extension ont soit déjà été réalisés (le Shopping Promenade) ou soit sont en cours de réalisation (ZAC du Bois des Granges qui devrait se finaliser en 2024). Ainsi l’ensemble de ces secteurs est raccordé aux réseaux.</p> <p>L’ensemble des besoins provenant de projets urbains dans le diffus est compatible avec les réseaux et équipements publics existants comme le présente l’Etat initial de l’environnement.</p>																		
<p>1.4 Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques</p>	<p>Le règlement écrit impose une part d’espaces verts et d’espaces pleine terre en fonction des zones :</p> <table border="1" data-bbox="555 1040 1917 1369"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>Espace vert</th> <th>Espace pleine terre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UA</td> <td>40% de l’unité foncière</td> <td>20% de l’unité foncière</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td></td> <td>50% de l’unité foncière et les espaces au-delà de la bande d’implantation de 25 mètres.</td> </tr> <tr> <td>UC - pour les terrains d’une surface de 0 à 300 m²</td> <td>50% de l’unité foncière</td> <td>20% de l’unité foncière</td> </tr> <tr> <td>UC - pour les terrains d’une surface de 301 m² et plus</td> <td>50% de l’unité foncière</td> <td>30% de l’unité foncière</td> </tr> <tr> <td>UD - Dans la bande de 0 de 10 mètres</td> <td></td> <td>50% de la bande</td> </tr> </tbody> </table>	Zones	Espace vert	Espace pleine terre	UA	40% de l’unité foncière	20% de l’unité foncière	UB		50% de l’unité foncière et les espaces au-delà de la bande d’implantation de 25 mètres.	UC - pour les terrains d’une surface de 0 à 300 m ²	50% de l’unité foncière	20% de l’unité foncière	UC - pour les terrains d’une surface de 301 m ² et plus	50% de l’unité foncière	30% de l’unité foncière	UD - Dans la bande de 0 de 10 mètres		50% de la bande
Zones	Espace vert	Espace pleine terre																	
UA	40% de l’unité foncière	20% de l’unité foncière																	
UB		50% de l’unité foncière et les espaces au-delà de la bande d’implantation de 25 mètres.																	
UC - pour les terrains d’une surface de 0 à 300 m ²	50% de l’unité foncière	20% de l’unité foncière																	
UC - pour les terrains d’une surface de 301 m ² et plus	50% de l’unité foncière	30% de l’unité foncière																	
UD - Dans la bande de 0 de 10 mètres		50% de la bande																	

A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain...).

GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES :

En zone urbaine, le règlement écrit impose cette gestion des eaux pluviales :

1 - *Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.*

2 - *D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.*

3 - *Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.*

4 - *Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.*

5 - *Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :*

- *par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,*
- *par infiltration par épandage (de préférence) ou puisards.*

6 - *En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :*

- *noues plantées le long des voiries,*
- *stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...*

7 - *Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.* »

En zone A et N, le règlement écrit impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle :

« Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics. Les eaux pluviales des constructions* et de ruissellement devront être gérées à la parcelle*.* »

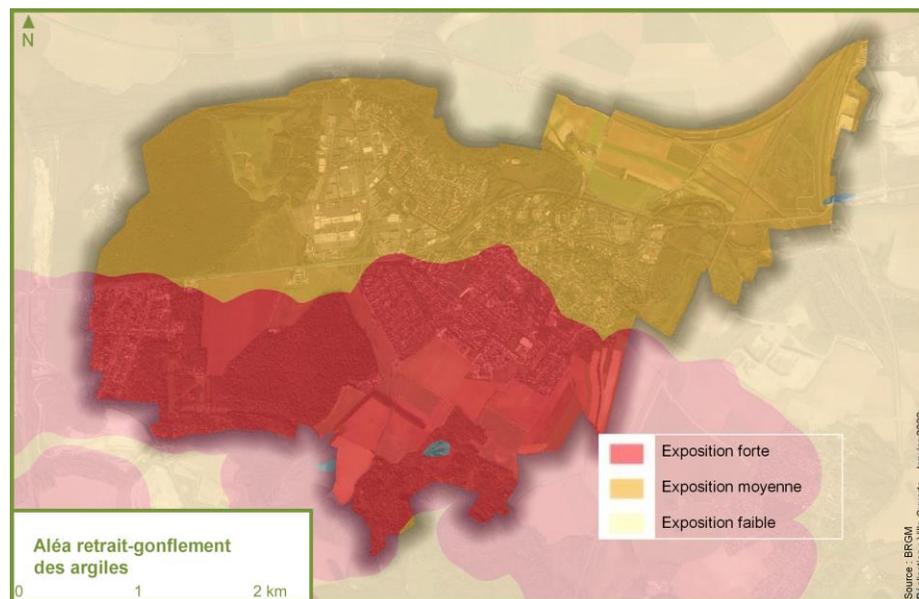
De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :

- **Protéger la faune et de la flore ;**

- Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ;
- Ouvrir des espaces naturels à la population.

A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain...).

RISQUE LIÉ AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN.



La commune est concernée par les risques de mouvements de terrain liés à l'existence d'argile sur son territoire. Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume.

Le règlement écrit préconise dans l'ensemble des zones :

« **2** – En raison de la sensibilité des sols au phénomène de gonflement-retrait* des argiles, il est fortement recommandé, avant toute construction*, de faire réaliser une étude géotechnique des sols permettant au maître d'ouvrage d'apprécier :

- La reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains*

d'assise,

- La caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait*-gonflement,
- La vérification de l'adéquation du mode de fondation et des dispositions constructives prévus par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques et le comportement géotechnique des terrains* d'assise et de leur environnement immédiat.

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain* et au projet de construction*. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir. »

2.2.2 Répondre aux enjeux de développement du territoire dans le cadre d'une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers maîtrisée

<p>2.1 Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain</p>	<p>RENFORCER LA MIXITE FONCTIONNELLE :</p> <p>Au sein de l'objectif <i>Affirmer le dynamisme d'une ville de projets</i>, le PADD encourage la mixité fonctionnelle au sein du centre-ville en y mêlant les activités et les projets d'habitat. Le développement de l'offre en équipement y est également souhaité et poursuivi dans l'objectif visant à <i>Conforter l'équilibre de l'armature urbaine</i>.</p> <p>Le règlement écrit vient protéger les linéaires commerciaux situés dans les zones centrales de Claye-Souilly :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rue Jean Jaurès dans sa totalité ; - La rue de Paris pour partie ; - La rue du maréchal Joffre pour partie ; - Le centre commercial Mauperthuis, à savoir l'ensemble des cellules situées, à la date d'approbation de la présente révision, sur la parcelle* section AC n°328. <p style="padding-left: 40px;">« 2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination* des locaux commerciaux est interdit.</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Bureau. <p style="padding-left: 40px;"><i>Cette disposition ne s'applique pas pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*) ; - Pour les locaux de stockage des cycles ; - Pour les locaux ordures ménagères ; - Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics. <p style="padding-left: 40px;">3 - Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés. »</p> <p>De plus, de nombreux espaces accueillant des équipements sont identifiés au règlement graphique au sein du tissu urbain.</p> <p>Enfin l'OAP du site Wabco a pour ambition d'intégrer de la mixité fonctionnelle au sein d'un ancien site industriel. Celui-ci vise à accueillir deux nouveaux logements et de l'activité artisanale.</p>
--	--

INTÉGRER DES ESPACES DE RESPIRATION ACCESSIBLES AU PUBLIC :

Le PADD aspire à appliquer l'objectif *Protéger et recomposer la trame verte et bleue au sein du tissu urbain* :

Cette ambition se décline à l'échelle intra urbaine par la prise en compte des objectifs de préservation et recomposition de la trame verte et bleue à l'échelle fine des projets, afin de mailler et faire pénétrer les continuités écologiques au cœur de la ville.

Le centre-ville de Claye-Souilly dispose d'une urbanisation plus dense que dans les zones résidentielles. Les zones UB, UC et UD sont dotées d'espaces verts qui peuvent correspondre à des jardins. Afin de doter le centre-ville d'espaces de respiration, un ensemble d'espaces verts sont préservés au règlement graphique. Ils correspondent à des parcs existants ou des continuités écologiques telles que le canal de l'Ourcq ou la Beuvronne.

Également, l'OAP « Solidarité » vise à proposer une opération d'intensification urbaine écologique et une réorganisation des espaces publics et privés de façon à répondre aux besoins de la ville de Claye-Souilly en matière d'offre de logements et de qualification des espaces.

L'OAP « Jaurès - Beaubourg » a aussi pour vocation de restructurer l'îlot en question afin de reconfigurer les espaces publics.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :

- Protéger la faune et de la flore ;
- Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ;
- Ouvrir des espaces naturels à la population.

A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain...).

PRENDRE EN COMPTE LES FORMES ARCHITECTURALES ET LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES DU SITE DANS LEQUEL S'INTEGRE LE PROJET :

Le règlement écrit de la zone UA (■), UB (■) et UD (■) :

1 – Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Ce principe s'applique aux constructions principales neuves ou rénovées, aux extensions*, aux annexes*, ainsi qu'à*



	<p><i>l'ensemble des éléments bâtis telles les clôtures*</i>.</p> <p>2 - Les constructions* édifiées sur un terrain* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'en exonérer pour s'harmoniser avec le caractère architectural de cette construction*.</p> <p>3 - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe* ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment* doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction* du corps du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures.</p> <p>4 - Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.</p> <p>Les lotissements situés en zone UB disposent également d'une réglementation particulière au titre de l'article L151-19 (), afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère au sein de ces secteurs.</p>
<p>2.1 Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain</p>	<p>ACCOMPAGNER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES DES HABITANTS ET USAGERS :</p> <p>Le deuxième axe du PADD vise à <i>Conforter l'équilibre de l'armature urbaine. Pour cela, il est souhaité développer l'offre et le rayonnement de la commune en matière d'équipement :</i></p> <p><i>La commune possède un réseau d'équipements scolaires, associatifs, sportifs et de loisirs qui connaît une relative saturation. Le projet de ville cherche dans un premier temps à optimiser ces infrastructures existantes en les réhabilitant et en optimisant et mutualisant leur utilisation temporelle.</i></p> <p><i>Afin de soutenir le réseau associatif dynamique et offrir aux associations locales des structures adaptées, la commune souhaite dans un premier temps améliorer le complexe sportif existant (création de cours de tennis) ainsi que la création d'un stade annexe au terrain d'honneur. Ces aménagements permettront à la commune de se doter d'un véritable complexe sportif autour de l'avenue Pasteur et de l'écoquartier, grâce à la mise en réseau des équipements existants (tennis, stade, gymnase, etc.) autour d'un futur pôle multiusage, de rayonnement supracommunal et homologué pour des évènements majeurs.</i></p> <p><i>La commune connaît des déséquilibres dans la répartition des équipements de proximité et souhaite améliorer à travers son projet urbain leur maillage, notamment au niveau du quartier de Souilly (réhabilitation de l'ancien conservatoire en salles associatives, aménagements de city-parcs dans plusieurs quartiers...). Elle ambitionne également de combler le manque</i></p> 

	<p><i>identifié en équipements petite-enfance (projet de crèche intercommunale en cours).</i></p> <p><i>Le projet communal veille au maintien du lien de proximité avec la population en confortant les services publics du centre-ville, en créant un pôle administratif à proximité de la mairie (en cours de travaux).</i></p> <p><i>Le développement de l'accessibilité numérique du territoire est encouragé, à travers notamment la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de Seine-et-Marne adopté en décembre 2010.</i></p> <p>Le règlement graphique délimite un ensemble de zones UE (■) destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêts collectifs majeurs. La zone UC (■) est également favorable à l'accueil de nouveaux équipements, à condition qu'ils restent compatibles avec le tissu résidentiel et ne sont pas source de nuisances.</p>
<p>2.2 Maîtriser les extensions urbaines</p>	<p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Claye-Souilly s'organise autour de trois axes. Le premier axe vise à affirmer le dynamisme de la commune en accompagnant la réalisation de projets. Pour cela trois orientations ont été définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine, - Consolider le dynamisme économique de la commune, - Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des O.A.P. <p>Ainsi, la commune de Claye-Souilly a réfléchi à la manière de polariser l'urbanisation de son territoire en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - instaurant des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), - instaurant des emplacements réservés pour répondre à la besoin en logements sociaux, - accompagnant la vie de l'habitat et des activités présentes en centre-ville - permettant le développement de la zone d'activité existante. <p>LOCALISATION PREFERENTIELLE DES EXTENSIONS POSSIBLES.</p> <p>Les extensions possibles présentées sur le territoire de Claye-Souilly correspondent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension de la zone commerciale avec la création du Shopping Promenade qui a ouvert ses portes en 2021. - Le périmètre de la ZAC du Bois des Granges qui a déjà commencé et qui devrait se finaliser courant 2024. <p>Ensuite, les constructions présentes au cœur des espaces naturels font l'objet d'un zonage spécifique. La zone Nh (■) ne permet que l'extension des constructions existantes, à vocation de logement ou d'artisanat, afin de maintenir les personnes présentes dans ces secteurs sans pour autant permettre la construction de nouveaux bâtiments. L'emprise au sol maximum autorisée est de 300 m² par secteur. Il a été choisi d'imposer une emprise au sol fixe au lieu d'un pourcentage afin de permettre des extensions concevables pour les habitants, sans être excessif. En effet, la taille des secteurs est variable d'un espace à un autre.</p>

	<p>VOLUME DE LA CAPACITE D'EXTENSION POUR CLAYE-SOUILLY : 99,5 HA Malgré ce volume de capacité d'extension, la Commune de Claye-Souilly ne souhaite pas étendre à l'urbanisation son territoire. Le Shopping Promenade correspond à 4,6 hectares nouvellement urbanisés, et la ZAC à près de 8 hectares.</p> <p>DENSITE MOYENNE DES NOUVEAUX ESPACES D'HABITAT : 35 LOGEMENTS PAR HECTARE La ZAC du Bois des Granges prévoit d'accueillir 850 logements sur 7,52 hectares. Cela correspond à une densité d'habitat de 113 logements à l'hectare. Ainsi les objectifs sont atteints.</p> <p>LA CAPACITE D'EXTENSION DE L'ORDRE DE 5 % DE LA SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE COMMUNAL CALCULEE A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF. Comme présenté dans la partie démontrant la compatibilité du PLU avec le SDRIF. En permettant la réalisation de la ZAC et du Shopping Center la commune aura ouvert 5% de son territoire à l'urbanisation.</p>
--	--

2.2.3 Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables

3.1 Faciliter les déplacements

La thématique des transports est présente au sein de l'axe 2 du PADD *Conforter l'équilibre de l'armature urbaine.*

Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements

L'évolution à long terme du réseau des transports au nord-ouest de l'agglomération francilienne a conduit un ensemble de communes dont Claye-Souilly à anticiper une restructuration de la hiérarchie de leurs axes forts de déplacement.

Au niveau du réseau viaire communal, cela se traduit tout d'abord par l'affirmation de la RN3 comme axe radial majeur appartenant au réseau principal francilien. Celui-ci devrait être localement complété à l'avenir par la liaison Meaux-Roissy qui devra être intégrée au projet communal et permettra la restructuration des échelons du réseau de moindre importance. (...)



Le territoire de Claye-Souilly est concerné par des projets d'infrastructures de transports identifiés : la liaison entre la RN3 et la RD212 est identifiée comme un itinéraire à requalifier.

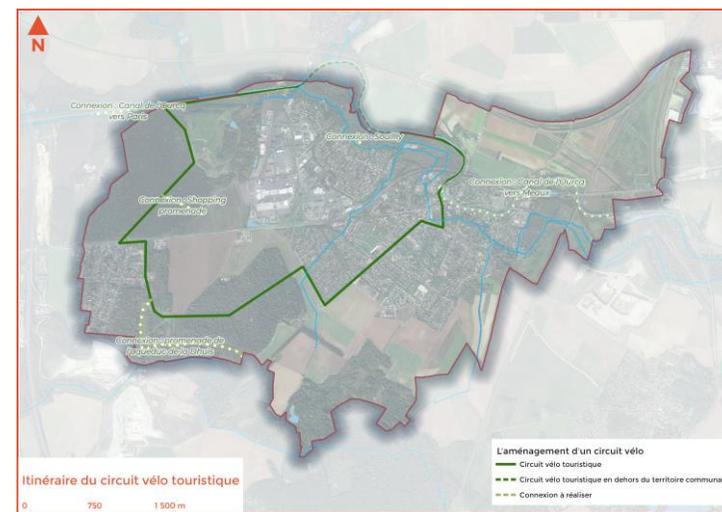
Cette orientation est traduite au sein des emplacements réservés figurant au document graphique.

De plus, le thème de la mobilité se retrouve également dans l'orientation du PADD traitant de la préservation du cadre de vie : *Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité.*

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :

- Protéger la faune et de la flore ;
- Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ;
- Ouvrir des espaces naturels à la population.

Cette OAP propose également de profiter des équipements existants pour relier l'ensemble des quartiers de la ville à travers l'aménagement d'un circuit vélo touristique.



<p>3.2. Organiser le stationnement et lutter contre l'imperméabilisation</p>	<p>Le règlement écrit de la zone UA, UB, UC et UD impose :</p> <p>« 3 - Les aires de stationnement* non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.</p> <p><i>La plantation d'un arbre de haute tige* est obligatoire par tranche de 200 m² de surface de stationnement*.</i></p> <p>4 - Les espaces sur dalle recouvrant des sous-sols ou des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement. »</p> <p>De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger la faune et de la flore ; - Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ; - Ouvrir des espaces naturels à la population. <p>A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain...).</p>
---	--

2.2.4 Favoriser un territoire inclusif et solidaire et garantir la qualité du cadre de vie

<p>4.3 Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers</p>	<p>Le PADD aspire à appliquer l'objectif <i>Protéger et recomposer la trame verte et bleue au sein du tissu urbain</i> :</p> <p><i>Cette ambition se décline à l'échelle intra urbaine par la prise en compte des objectifs de préservation et recomposition de la trame verte et bleue à l'échelle fine des projets, afin de mailler et faire pénétrer les continuités écologiques au cœur de la ville.</i></p> <p>Au sein du tissu communal, près de 741 178 m² sont des espaces verts publics. Or à l'échelle du PLU, il est attendu d'atteindre près de 15 000 habitants. Ainsi, plus de 40 m² d'espaces verts sont disponibles par habitant.</p> <p>Au règlement graphique, de nombreux espaces au sein de l'enveloppe urbaine sont classés en zone naturelle de jardin (Nj -) ou en espace naturel de loisir et parc urbain (NI -).</p> <p>Le secteur Nj correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs. Y sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions d'annexes* légères liées au stockage du matériel de jardinage ; - Les clôtures* et les cabanes à outils ; - Les bâtiments* d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux. <p>Les constructions ne peuvent dépasser 20 m² pour les terrains d'une surface inférieure à 200 m², et 30 m² pour les terrains d'une surface supérieure à 200 m².</p> <p>Le secteur NI correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant. Sont</p>
---	--

	<p>autorisés dans ce secteur : l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les autres hébergements touristiques, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs, à l'exception de la zone Nzh, les extensions* aux constructions existantes* dans la limite de 30 m² supplémentaires.</p> <p>Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs, les installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées - ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - et sont liées aux cheminements piétons et cyclables <p>Enfin, les constructions présentes au cœur des espaces naturels font l'objet d'un zonage spécifique. La zone Nh (■) ne permet que l'extension des constructions existantes, à vocation de logement ou d'artisanat, afin de maintenir les personnes présentes dans ces secteurs sans pour autant permettre la construction de nouveaux bâtiments. L'emprise au sol maximum autorisée est de 300 m² par secteur. Il a été choisi d'imposer une emprise au sol fixe au lieu d'un pourcentage afin de permettre des extensions concevables pour les habitants, sans être excessif. En effet, la taille des secteurs est variable d'un espace à un autre.</p> <p> Ensuite, la commune a identifié deux emplacements réservés visant à la préservation des espaces verts nécessaires aux continuités écologique, il s'agit de l'espace écologique des Arzillières (ER n°4) et des cours d'eau traversant la commune et de leurs berges (ER n°5).</p> <p>De plus, l'OAP « Solidarité » vise à proposer une opération d'intensification urbaine écologique et une réorganisation des espaces publics et privés de façon à répondre aux besoins de la ville de Claye-Souilly en termes d'offre de logements et de qualification des espaces.</p> <p>L'OAP « Jaurès - Beaubourg » a également pour vocation de restructurer l'îlot en question afin de reconfigurer les espaces publics.</p> <p>Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger la faune et de la flore ; - Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ; - Ouvrir des espaces naturels à la population. <p>A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain...).</p>
--	--

2.2.5 Conforter le développement économique du territoire

Le thème de l'économie est abordé au sein de l'axe *Affirmer le dynamisme d'une ville de projets* du PADD. L'objectif *Consolider le dynamisme économique* vient préciser les ambitions de la commune dans ce domaine :

La commune jouit de la présence d'entreprises dynamiques et d'une large diversité d'activités et d'emploi. Au-delà des actions majeures et structurantes, précédemment évoquées, le projet de ville se doit donc également d'apporter une attention et des réponses transversales à l'ensemble des différents secteurs du tissu économique local.

Il s'agit dans un premier temps de conforter la centralité et le rayonnement régional de la zone d'activités ouest par un travail de requalification immobilière et paysagère, notamment le long de la RD212, et de repositionnement économique.

Le tissu des petits commerces et entreprises artisanales, essentiellement situé en centre ancien à Claye, a bénéficié des aménagements urbains réalisés rue Jean Jaurès. Leur maintien et leur évolution apparaît comme un enjeu majeur, non seulement pour l'activité économique, mais plus largement pour la qualité de vie locale et le maintien d'une mixité fonctionnelle. Afin d'améliorer l'accessibilité du secteur et les problèmes de circulation, un projet de parking est à l'étude.

Le tissu urbain constitué de la ville est aujourd'hui ponctué par un nombre important d'anciennes industries qui, pour certaines, souffrent dans cette situation de plusieurs contraintes liées à leur activité (problèmes de voisinage, limites spatiales de développement, vétusté des locaux, etc.). La commune a d'ores et déjà pris conscience de cette situation et souhaite pouvoir apporter à long terme une réponse aux volontés de relocalisation de ces industries en recherchant des disponibilités foncières au sein de la commune, notamment à proximité du pôle commercial régional.

5.1 Orientations communes à l'ensemble des sites d'activités économiques

PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT ET LA MODERNISATION DES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTS A LA CREATION DE NOUVEAUX SITES.

Le PLU encadre deux secteurs d'opération d'aménagement et de programmation qui ont pour objectif de renouveler des friches industriels :

- L'OAP du site Wabco a pour ambition d'intégrer de la mixité fonctionnelle au sein d'un ancien site industriel. Celui-ci vise à accueillir deux nouveaux logements et de l'activité artisanale.
- Puis l'OAP de la Zone d'activités de l'allée Alexandre Chatrian vise à maintenir les activités existantes tout en rejoutant des espaces verts à ce secteur imperméabilisé.

IMPLANTER LES NOUVEAUX SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ÉCONOMES EN ESPACE, DANS LES SECTEURS BÉNÉFICIAIRES D'UNE DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN.

Le Shopping Promenade, qui a ouvert ses portes en 2021 et qui correspond à la seule zone d'activités économiques pouvant être considérée en extension, dispose d'une bonne desserte par les transports en commun. Les lignes de bus 4, 8 et 18 disposent d'un arrêt « Centre commercial ».

	<p>DES ORIENTATIONS PORTANT SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE, L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ DANS LES NOUVEAUX SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LES SITES EN RENOUVELLEMENT DOIVENT ÊTRE PROPOSÉES.</p> <p>Dans les deux OAP encadrant des secteurs d'activité des paragraphes viennent préciser l'<i>Insertion architecturale et urbaine</i>, et la <i>Qualité environnementale et la prévention des risques attendus</i>.</p> <p>De plus, le règlement écrit de la zone encadre également la <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> ainsi que le <i>Traitement des espaces non-bâtis</i>. Par exemple, il est imposé de maintenir un minimum de 15% d'espace de pleine terre par unité foncière.</p>
<p>5.2 Les zones d'activités</p>	<p>INTÉGRER DANS LES ZONES D'ACTIVITE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : SOBRIETE ENERGETIQUE, LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, PERMEABILITE DES SOLS, GESTION INTEGREE DE LA RETENTION DES EAUX PLUVIALES, MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE ETC.</p> <p>Aux règlements graphique et écrit, la zone UX est équipée et destinée à recevoir des activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments* et constructions* d'habitation liés au fonctionnement de ces activités.</p> <p>Le règlement écrit de la zone encadre la <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> ainsi que le <i>Traitement des espaces non-bâtis</i>.</p> <p>Ainsi, il impose aux constructions d'être conformes à la réglementation thermique en vigueur, et il est recommandé de respecter un ensemble de règles liées à la performance énergétique.</p> <p>1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.</p> <p>3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.</p> <p>4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.</p> <p>5 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature</p>

	<p>de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".</p> <p>6 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.</p> <p>7 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.</p> <p>8 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).</p> <p>Il est imposé de maintenir un minimum de 15% d'espace de pleine terre par unité foncière, et de planter des alignements d'arbres le long des voies.</p> <p>Au sein de l'OAP de la zone d'Activité de l'allée Alexandre Chatrian, 50% des espaces de stationnement doit être désimperméabilisé.</p>
<p>5.6 L'équipement commercial</p>	<p>CONFORTER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ</p> <p>Accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine</p> <p>Une revitalisation du tissu artisanal, des commerces de proximité et plus largement de l'image globale du centre-ville à travers plusieurs opportunités d'aménagements en cours de réalisation ou en projet. Il s'agit de la requalification des espaces publics de la rue Jean Jaurès, d'une réorganisation et de l'amélioration du stationnement, et d'une mise à profit des disponibilités foncières et des qualités d'une partie du site de l'IMED. Le site offre en effet des possibilités d'extension des surfaces commerciales, d'équipement et de stationnement par l'ouverture d'un réel dialogue complémentaire entre le linéaire de la rue Jean Jaurès et son arrière végétalisé. Ces projets permettent de façonner le cœur de ville et la rue Jean Jaurès comme un ourlet urbain bénéficiant d'une mixité fonctionnelle, d'une intensité majeure de lieux de vie et d'espaces publics qualitatifs, inscrits au sein d'un paysage urbain patrimonialisé (propriété Maupetit) et d'un paysage naturel ménageant la trame verte (parc de l'IMED) et bleue (la Beuvronne) locale.</p> <p>Le règlement écrit vient protéger les linéaires commerciaux situés dans les zones centrales de Claye-Souilly :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rue Jean Jaurès dans sa totalité ; - La rue de Paris pour partie ; - La rue du maréchal Joffre pour partie ;

- **Le centre commercial Mauperthuis, à savoir l'ensemble des cellules situées, à la date d'approbation de la présente révision, sur la parcelle* section AC n°328.**

« 2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit.*

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :*

- *Artisanat et commerce de détail ;*
- *Restauration ;*
- *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;*
- *Bureau.*

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- *Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*) ;*
- *Pour les locaux de stockage des cycles ;*
- *Pour les locaux ordures ménagères ;*
- *Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics.*

3 – Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés. »

LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES DEDIEES A LA REALISATION DE NOUVEAUX GRANDS EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine

La commune compte tout d'abord un ensemble de projets qui s'inscrivent dans une stratégie économique visant à conforter son rayonnement :

- *Cette stratégie s'appuie tout d'abord sur **une extension et une diversification de la zone d'activités ouest** permettant de renforcer son attractivité régionale. La commune accompagne l'extension du centre commercial, mêlant commerces, loisirs et équipements. Ce projet économique d'ensemble, cohérent avec l'offre et la situation commerciale de la commune, offrira environ 300 emplois destinés en priorité à la population locale et respectant le contexte du site, marqué par des enjeux morphologiques en entrée de ville et environnementaux.*

Le PLU de Claye-Souilly a permis la création d'un Shopping Promenade qui a ouvert ses portes en 2021. Au cours de la révision de ce document, aucune nouvelle zone d'activité commerciale n'est ouverte à l'urbanisation.

2.3 Compatibilité avec le PLHi

<p>Action 7 : Favoriser un urbanisme de projet</p>	<p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Claye-Souilly s'organise autour de trois axes. Le premier axe vise à affirmer le dynamisme de la commune en accompagnant la réalisation de projets. Pour cela trois orientations ont été définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine, - Consolider le dynamisme économique de la commune, - Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des O.A.P. <p>Ainsi, la commune de Claye-Souilly a réfléchi à la manière de polariser l'urbanisation de son territoire en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - instaurant des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), - instaurant des emplacements réservés pour répondre à la besoin en logements sociaux, - accompagnant la vie de l'habitat et des activités présentes en centre-ville.
<p>Action 8 : Favoriser la production par le biais de projets d'aménagement d'ensemble</p>	<p>L'objectif du PADD « Affirmer le dynamisme d'une ville de projet » comprend une orientation visant à « Accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine ». Celle-ci dispose :</p> <p><i>La commune a par ailleurs fait le choix d'accompagner et conduire l'essentiel de sa croissance résidentielle par des projets ambitieux. Leur encadrement par des OAP, assurera la bonne intégration des nouvelles constructions, tout en garantissant le respect des objectifs quantitatifs déclinés dans le PLHi. Cet objectif affiché est lié au projet en cours de la ZAC Bois des Granges, ainsi qu'à d'autres projets à moyen terme, tel que la requalification de l'entrée de ville Ouest.</i></p> <p><i>La commune souhaite dans un premier temps accompagner la réalisation de son projet emblématique, l'écoquartier de la ZAC du Bois des Granges, qui devrait accueillir environ 850 logements et 2 000 habitants. La mixité fonctionnelle du site est assurée par la présence dans le programme d'équipements structurants, d'équipements de proximité et de commerces.</i></p> <p><i>Le développement à plus long terme est anticipé par la municipalité à travers des zones potentielles de projets d'ensemble clairement identifiées. Il s'agit notamment de l'entrée de ville ouest, rue de Paris, qui bénéficie d'un potentiel de requalification et de densification du tissu urbain pouvant à l'avenir accueillir un programme mixte.</i></p> <p>La ZAC du Bois des Granges est un projet qui a déjà commencé et devrait se finaliser en 2024.</p> <p>Au cours de la révision du PLU, de nombreux secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation a été supprimé en raison de leur réalisation. Elle en comprend désormais quatre : deux à vocation d'habitat (Jaurès-</p>

	<p>Beaubourg), une à vocation économique (ZA de l'Allée Alexandre Chatrian) et une dernière à vocation mixte (Site WABCO).</p> <p>Parmi les projets connus à ce jour, une grande partie correspond à des projets accompagnés par la commune afin d'assurer l'intégration de logements locatifs sociaux sur le territoire communal. Ceux-ci sont délimités au titre de l'article L151-41 (4°) du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ». Cela correspond à 6 projets urbains.</p>
<p>Action 13 : Poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux familiaux</p>	<p>Se référer à la partie « 1.2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis » du Rapport de Présentation, justifiant la prise en compte des logements sociaux dans la révision du PLU.</p>
<p>Action 14 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins spécifiques</p>	<p>La commune de Claye-Souilly souhaite proposer un parc de logements diversifié afin d'accueillir de nouvelles formes de ménages sur son territoire. Ce souhait est abordé à travers l'orientation <i>Affirmer le dynamisme d'une ville de projet</i> du PADD :</p> <p><i>Les projets résidentiels de la commune devront, à l'image de ce qu'a développé le programme de l'écoquartier du Bois des Granges, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle par une diversification des typologies de logements et par une offre large, permettant un parcours résidentiel adapté dans la commune.</i></p> <p>Le règlement écrit des zones UA et UC impose une certaine part de petits logements dans les projets.</p> <p>La zone UA correspond aux tissus denses du centre-ville, zone mixte à dominante résidentielle et en partie couverte par un périmètre de mixité fonctionnelle, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs.</p> <p>La zone UC est une zone mixte, à dominante résidentielle, qui recouvre les ensembles d'habitats collectifs de Claye-Souilly.</p> <p>« 1 - Pour les programmes de 3 logements ou plus, le projet devra contenir au maximum 20% de sa surface de plancher* affectée à des logements de Type 1 ou Type 2.</p> <p>2 - Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher* destinées à l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De construction* neuve ; - De restructuration lourde portant création de logements dans un immeuble existant ; - De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ; <p>3 - Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher* destinés</p>

	<p>à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux*. »</p>
<p>Action 16 : Développement de l'offre en faveur des gens du voyage et répondre aux enjeux de sédentarisation</p>	<p>La commune de Claye-Souilly souhaite proposer un parc de logements diversifié afin d'accueillir de nouvelles formes de ménages sur son territoire. Ce souhait est abordé à travers l'orientation <i>Affirmer le dynamisme d'une ville de projet</i> du PADD :</p> <p><i>Les projets résidentiels de la commune devront, à l'image de ce qu'a développé le programme de l'écoquartier du Bois des Granges, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle par une diversification des typologies de logements et par une offre large, permettant un parcours résidentiel adapté dans la commune</i></p> <p>L'emplacement réservé n°8 vise à aménager une aire d'accueil des gens du voyage. Cette aire entre également dans le schéma d'accueil des gens du voyage de la Seine-et-Marne, et répond aux objectifs de la CARPF de pourvoir à ce type d'habitat.</p> 

2.4 Prise en compte du SRCE

Le troisième axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vise à *Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie*. De cette orientation découlent trois objectifs :

- Protéger et recomposer la trame verte et bleue
- Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité
- Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal.

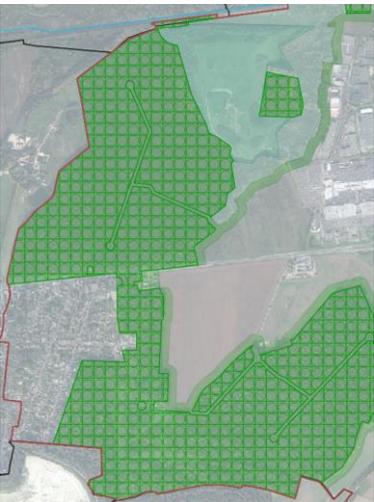
La préservation de l'activité agricole est quant à elle poursuivie au sein de l'objectif *Consolider le dynamisme économique de la commune*, appartenant à l'orientation *Affirmer le dynamisme d'une ville de projet*.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :

- Protéger la faune et de la flore ;
- Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ;
- Ouvrir des espaces naturels à la population.

A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain...).

<p>Les corridors alluviaux à préserver, associés aux canaux</p>	<p>Qu'il s'agisse à proximité du milieu urbain ou en milieu naturel, le corridor du canal de l'Ourcq traversant le territoire de Claye-Souilly est préservé. En fonction des secteurs qu'il traverse, il est classé en zone Nzh, NI ou Nf.</p>	
<p>Les corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux canaux.</p>	<p>De plus, lors de sa traversé en centre-ville, celui-ci est classé en Espace paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</p>	

<p>Les corridors fonctionnels à préserver.</p>		<p>Le corridor traversant l'ouest du territoire est préservé. Celui-ci est classé en zone Nf et constitue un Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le secteur Nf (■) vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF. Y sont autorisées les exploitations forestières sont autorisées, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées, - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>☒ Ensuite, la commune a identifié deux emplacements réservés visant à la préservation des espaces verts nécessaires aux continuités écologique, il s'agit de l'espace écologique des Arzillières (ER n°4) et des cours d'eau traversant la commune et de leurs berges (ER n°5).</p> <p>De plus l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » a pour ambition de maintenir la continuité écologique traversant la route nationale RN3, gérée par l'État.</p>
<p>Les corridors à fonctionnalité réduite à restaurer.</p>		
<p>Les cours d'eau permanents ou intermittents à préserver.</p>		<p>Le règlement écrit des zones UA, UB, UC et Ux dispose que les constructions ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 5 mètres des rives, des nappes et des cours d'eau.</p> <p>☒ Ensuite, la commune a identifié un emplacement réservé visant à la préservation des cours d'eau traversant la commune et de leurs berges (ER n°5).</p>
<p>Les principaux obstacles à réaménager ou restaurer au niveau des infrastructures de transport.</p>		<p>L'OAP Trame Verte et Bleue met en avant la nécessité de préserver les continuités écologiques. Dans ce sens, il est demandé d'assurer le maintien de la continuité écologique identifiée au SRCE traversant le Grand Bois ainsi que la forêt régionale. La route nationale RN3 est identifiée comme un obstacle au bon cheminement de ce corridor écologique.</p> <p>De plus l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » a pour ambition de maintenir la continuité écologique traversant la route nationale RN3, gérée par l'État.</p>
<p>Les points de fragilité des corridors arborés à consolider prioritairement.</p>		
<p>Les milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport.</p>		<p>La rivière de la Beauronne passe en dessous de la ligne de chemin de fer. Celle-ci est surélevée par rapport au niveau naturel du sol en formant un pont.</p>
<p>Les milieux humides à préserver.</p>		<p>L'ensemble des zones humides est classé en secteur Nzh (■), correspondant au périmètre des zones humides recensées.</p>

	<p>Seules y sont autorisées les installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées • ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • et sont liées aux cheminements piétons et cyclables <p> Ensuite, la commune a identifié un emplacement réservé visant à la préservation des cours d'eau traversant la commune et de leurs berges (ER n°5).</p>
<p>Maintenir les secteurs de concentration de mares et mouillères.</p>	<p>Ces mares ou mouillères sont situées dans la zone forestière de Claye-Souilly. Le secteur Nf () vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF. Y sont autorisées les exploitations forestières sont autorisées, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées, - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
<p>Les lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha.</p>	<p>L'espace de lisière situés en bordure des espaces agricoles, est classé en zone Nf ()</p> <p> De plus, à titre informatif, la lisière est matérialisée sur le plan de zonage, et les règles imposées dans ce périmètre sont rappelées dans le règlement écrit.</p> <p>Aucun projet d'extension à l'urbanisation n'est permis dans ces secteurs.</p> 

2.5 Compatibilité avec le PDUIF

La thématique des transports est abordée dans le diagnostic territorial. Cette thématique fait également l'objet d'un objectif du PADD au sein de l'orientation « Conforter l'équilibre de l'armature urbaine ».

Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements

L'évolution à long terme du réseau des transports au nord-ouest de l'agglomération francilienne a conduit un ensemble de communes dont ClayeSouilly à anticiper une restructuration de la hiérarchie de leurs axes forts de déplacement.

Au niveau du réseau viaire communal, cela se traduit tout d'abord par l'affirmation de la RN3 comme axe radial majeur appartenant au réseau principal francilien. Celui-ci devrait être localement complété à l'avenir par la liaison Meaux-Roissy qui devra être intégrée au projet communal et permettra la restructuration des échelons du réseau de moindre importance.

Suite à la réalisation de ce barreau, le réseau primaire se limitera aux RD34 et 34E par un déclassement de la RD212 au niveau du réseau secondaire, avec les RD 404 et 422. Le réseau tertiaire correspond quant à lui aux voiries principales du centre et aux radiales de la commune, destiné à des usages de déplacement mixtes et pacifiés.

Cette réorganisation du réseau viaire doit permettre d'atteindre un certain nombre d'objectifs transversaux et de mettre en place des solutions alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées. En effet, l'objectif est dans un premier temps d'augmenter la sécurité du réseau et permettre un meilleur partage de la voirie entre véhicules motorisés, modes doux de déplacement et transports en commun. Ces derniers pourront être optimisés à l'échelle intercommunale.

Parallèlement à ces interventions lourdes, la commune souhaite favoriser le covoiturage par l'identification de zones de stationnement spécialisées (identifié dans le Plan Environnement Collectivité), adopter une politique cohérente et adaptée en termes de régulation du stationnement aux abords de la rue Jean Jaurès et développer les liaisons cyclables intercommunales, départementales et nationales (véloroute européenne 3 notamment).

Le thème de la mobilité se retrouve également dans l'orientation du PADD traitant de la préservation du cadre de vie :

Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité

Les richesses naturelles du territoire communal et plus largement l'image de ville à la campagne que souhaite préserver le projet de ville passe non seulement par une protection des richesses naturelles du cadre de vie mais également par le maintien des principales qualités des modes d'habiter auxquels ils sont associés.

La commune souhaite ainsi ménager les structures propices au développement des modes doux de déplacements, en maillant tout d'abord le territoire par un réseau cyclable structuré en plusieurs niveaux :

- *les pistes cyclables, voies de circulation en site propre réservées aux deux-roues, permettent des déplacements de transit et un accès rapide et sécurisé d'un point à un autre de la commune,*
- *les bandes cyclables, voies de circulation réservées aux deux-roues et incluses sur la chaussée, complètent le réseau de transit des pistes cyclables,*

- les voies vertes, aménagements non imperméabilisés plutôt destinés aux ballades et déplacements de loisir en contexte naturel.

Le développement des mobilités douces au sein de la commune s'inscrit également au niveau des espaces publics du quotidien accueillant des cheminements piétons tels que les trottoirs des rues, les chemins, les sentes, les places, etc.

La commune souhaite donc identifier et aménager la sécurité et l'accessibilité de ces cheminements, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer une continuité le long des liaisons majeures et améliorer la lisibilité autour des points structurants de l'armature urbaine (traitement homogène des espaces publics, signalisation piétonnes, etc.). Ces points structurants sont hiérarchisés afin de définir une aire d'appréhension de leur attractivité :

- Niveau 1 : attractivité limitée aux abords immédiats du site.
- Niveau 2 : rayon d'attractivité limité à quelques minutes à pied.
- Niveau 3 : rayon d'attractivité majeur, aux alentours d'une dizaine de minutes à pied.

La commune veille également à valoriser les cheminements liés aux itinéraires pédestres touristiques départementaux et nationaux, tel que le GR14A.

A l'image des opportunités et du développement des transports fluviaux le long du canal de l'Ourcq, la commune souhaite coordonner le maillage de la trame verte et bleue et les mobilités douces à travers un ensemble d'intervention sur des lieux stratégiques d'articulation, cadrés au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée.

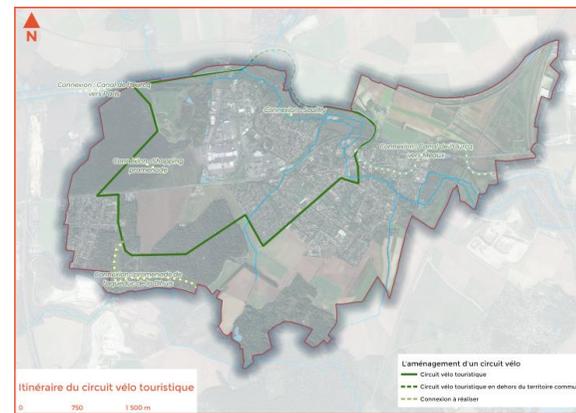
Action 1.1: Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture.

Dans le cadre de la révision du PLU, aucun nouveau secteur ne vise à être ouvert à l'urbanisation. La commune comprend déjà une multitude de chemins ruraux traversant les lotissements et le centre-ville.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a également pour objectifs généraux de :

- Protéger la faune et de la flore ;
- Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ;
- Ouvrir des espaces naturels à la population.

Cette OAP propose également de profiter des équipements existants pour relier l'ensemble des quartiers de la ville à travers l'aménagement d'un circuit vélo touristique.



<p>Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos</p>	<p>Le règlement écrit impose pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de prévoir des places de stationnement pour les vélos :</p> <p>« 1 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :</p> <p><u>A - Habitat collectif :</u></p> <p>0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²</p> <p><u>B - Bureaux :</u></p> <p>1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.</p> <p><u>C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :</u></p> <p>A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.</p> <p><u>D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :</u></p> <p>1 place pour huit à douze élèves. »</p>
<p>Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé</p>	<p>Pour les bureaux, le PDUIF impose une limitation d'une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher. Le règlement écrit de PLU respecte cette norme.</p> <p>Concernant les opérations de logements, le taux de moyen de motorisation de la commune est de 1,91 voitures par ménage. Ainsi, si le PDUIF autorise un nombre de places de stationnement supérieur de 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages, alors les opérations de logements peuvent permettre l'aménagement de 2,8 place par logement. En autorisant 2 places de stationnement par logement, alors le PLU est conforme est PDUIF.</p>

2.6 Compatibilité avec le SDAGE

Au sein du PADD, la commune de Claye-Souilly a souhaité intégrer la thématique liée à la préservation de la trame bleue traversant son territoire (Orientation 3 : Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie – Objectif 1 : Protéger et recomposer la trame verte et bleue).

La richesse du contexte naturel communal et les enjeux écologiques ou patrimoniaux qu'il implique ont été retranscrit depuis des années par la commune au sein de différents projets tels que la réalisation de l'écoquartier du Bois des Granges, la mise en œuvre d'un Plan Environnement Collectivité, l'ouverture du parc du Papillon de la Prée, etc.

La commune a donc souhaité traduire ces engagements au sein d'un projet global et asseoir le développement de la ville dans le respect de la trame verte et bleue locale, en préservant notamment le réseau hydrographique (la Beuvronne, le canal de l'Ourcq et les rus), la gestion durable des eaux pluviales, l'ensemble des milieux humides et les continuités aquatiques qu'ils constituent. Il s'agit plus largement de respecter au sein des aménagements le socle topographique de la ville et plus particulièrement la structure des vallons en limitant notamment l'imperméabilisation des sols.

L'Orientament d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :

- Protéger la faune et de la flore ;
- Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ;
- Ouvrir des espaces naturels à la population.

A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain...).

<p>La préservation des zones humides</p>	<p>L'ensemble des zones humides est classé en secteur Nzh (□), correspondant au périmètre des zones humides recensées.</p> <p>Seules y sont autorisées les installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées • ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • et sont liées aux cheminements piétons et cyclables. 	
--	--	--

La préservation des cours d'eau

Qu'il s'agisse à proximité du milieu urbain ou en milieu naturel, le corridor du canal de l'Ourcq traversant le territoire de Claye-Souilly est préservé. En fonction des secteurs qu'il traverse, il est classé en zone Nzh, NI ou Nf.

De plus, lors de sa traversé en centre-ville, celui-ci est classé en Espace paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

De plus, le règlement écrit des zones UA, UB, UC et Ux dispose que les constructions ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 5 mètres des rives, des nappes et des cours d'eau.



Ensuite, la commune a identifié un emplacement réservé visant à la préservation des cours d'eau traversant la commune et de leurs berges (ER n°5).



2.7 Prise en compte du Plan de Protection de l'Atmosphère

Le PLU doit prendre compte le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France. Cela signifie qu'il ne doit pas aller à l'encontre des mesures présentées dans ce document.

Comme il a été présenté dans les analyses de compatibilité du PLU avec les différents documents supra-communaux, ce document a vocation à être vertueux pour préserver l'environnement et la qualité de l'air du territoire.

La révision du PLU de Claye-Souilly n'a pas vocation à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Les secteurs considérés comme en extension ont soit déjà été réalisés (le Shopping Promenade) ou soit sont en cours de réalisation (ZAC du Bois des Granges qui devrait se finaliser en 2024).

Les zones naturelles et agricoles ont également une réglementation stricte afin de limiter l'urbanisation de ces secteurs.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :

- Protéger la faune et de la flore ;
- Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ;
- Ouvrir des espaces naturels à la population.

A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain...).

Ensuite, le règlement écrit des zones urbaines encourage la construction de bâtiments vertueux dans le domaine de la consommation énergétique.

3 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

3.1 Les grandes orientations du projet communal

Puisqu'il expose directement le projet global et qu'il définit les orientations générales qui seront déclinées dans les pièces opposables du PLU telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du plan, introduite par le rapport de présentation.

La définition du projet communal et la rédaction du PADD s'inscrivent en cohérence (conformité, compatibilité, prise en compte) de l'ensemble des documents et programme de la hiérarchie des normes.

Les trois axes du projet communal ainsi définis pour le P.A.D.D. sont :

- **Affirmer le dynamisme d'une ville de projets :** *Claye-Souilly a souhaité inscrire depuis plusieurs années son développement urbain à travers un ensemble de projets phares, clairement identifiés et appropriés par la municipalité et ses habitants. Ces projets permettent aujourd'hui à la ville de bénéficier d'une maîtrise à moyen terme du volume et des typologies de son parc de logements et d'une stratégie de développement de son activité économique.*
- **Conforter l'équilibre de l'armature urbaine :** *Claye-Souilly est une commune qui a connu une croissance démographique importante au cours des dernières décennies, impliquant une augmentation des besoins en matière d'équipement. Cette croissance dépasse l'échelle locale et implique au sein de ces territoires des dynamiques d'insertion et d'interconnexion par les réseaux de transports et des dynamiques de rayonnement et d'attractivités entre les communes*

que traduisent notamment les déplacements. Ces éléments constituent l'armature urbaine de la ville qui doit veiller à respecter un équilibre des besoins, des moyens et d'échelle entre le contexte local et l'intégration supracommunale.

- **Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie :** *Claye-Souilly demeure aujourd'hui une commune au patrimoine naturel préservé, bénéficiant de nombreux atouts liés à son histoire et à sa situation géographique. Le développement urbain durable et la cohérence du projet de ville s'inscrivent sur les lignes de ces permanences naturelles et paysagères historiques que la commune souhaite identifier, protéger et valoriser. Ces éléments participent par ailleurs à la qualité du cadre de vie des habitants, favorisant la proximité et l'intensité comme qualités de l'ambiance urbaine.*

Chacun de ces axes est décliné en plusieurs objectifs issus des enjeux mis en évidence dans le rapport de présentation et synthétisés en rappels. Ils traduisent des orientations thématiques transversales spatialisées auxquelles s'ajoutent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) particulières à un ensemble de secteurs à enjeux.

3.2 Axe 1 : Affirmer le dynamisme d'une ville de projets

Grandes orientations	Objectifs
Accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine	La commune présente à travers plusieurs secteurs de projet un dynamisme majeur tant économique que résidentiel. Ces secteurs, pour la plupart déjà identifiés au sein du précédent PLU, permettent de répondre en grande partie aux objectifs de croissance du nombre d'emplois et du nombre d'habitants.
Consolider le dynamisme économique de la commune	La commune accueille un nombre important d'activités économiques de différentes natures que le projet communal vise à pérenniser (par des mesures de préservation d'une part) et développer (par le développement de la zone d'activités par exemple).
Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des OAP	L'évolution du tissu urbain, son potentiel de densification et sa requalification sont par ailleurs encadrés au sein du document, notamment au niveau de secteurs stratégiques par des Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant également la préservation du patrimoine et du paysage communal.

3.3 Axe 2 : Conforter l'équilibre de l'armature urbaine

Grandes orientations	Objectifs
Développer l'offre et le rayonnement de la commune en matière	La croissance démographique de la commune et l'accueil de nouveaux usagers conduit à un objectif de renforcement des équipements et

d'équipement	des services déjà engagé par la municipalité.
Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements	La commune traite dans le document les différentes échelles d'enjeux de déplacement, au niveau des transports collectifs, du réseau viaire ainsi que des mobilités douces, afin notamment de favoriser les déplacements en vélo et piéton au sein du centre-ville.

3.4 Axe 3 : Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie

Grandes orientations	Objectifs
Protéger et recomposer la trame verte et bleue	La situation de la commune dans son contexte naturel et les enjeux locaux de la trame verte et bleue régional ont conduit la municipalité à réaliser une OAP spécifique à sa préservation et sa recomposition.
Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité	L'OAP trame verte et bleue est également l'occasion de favoriser les mobilités douces.
Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal	Le projet communal vise enfin à préserver les ambiances et les spécificités des différentes typologies du tissu urbain. Le document recense également les éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager afin de les préserver.

4 LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS DU PADD

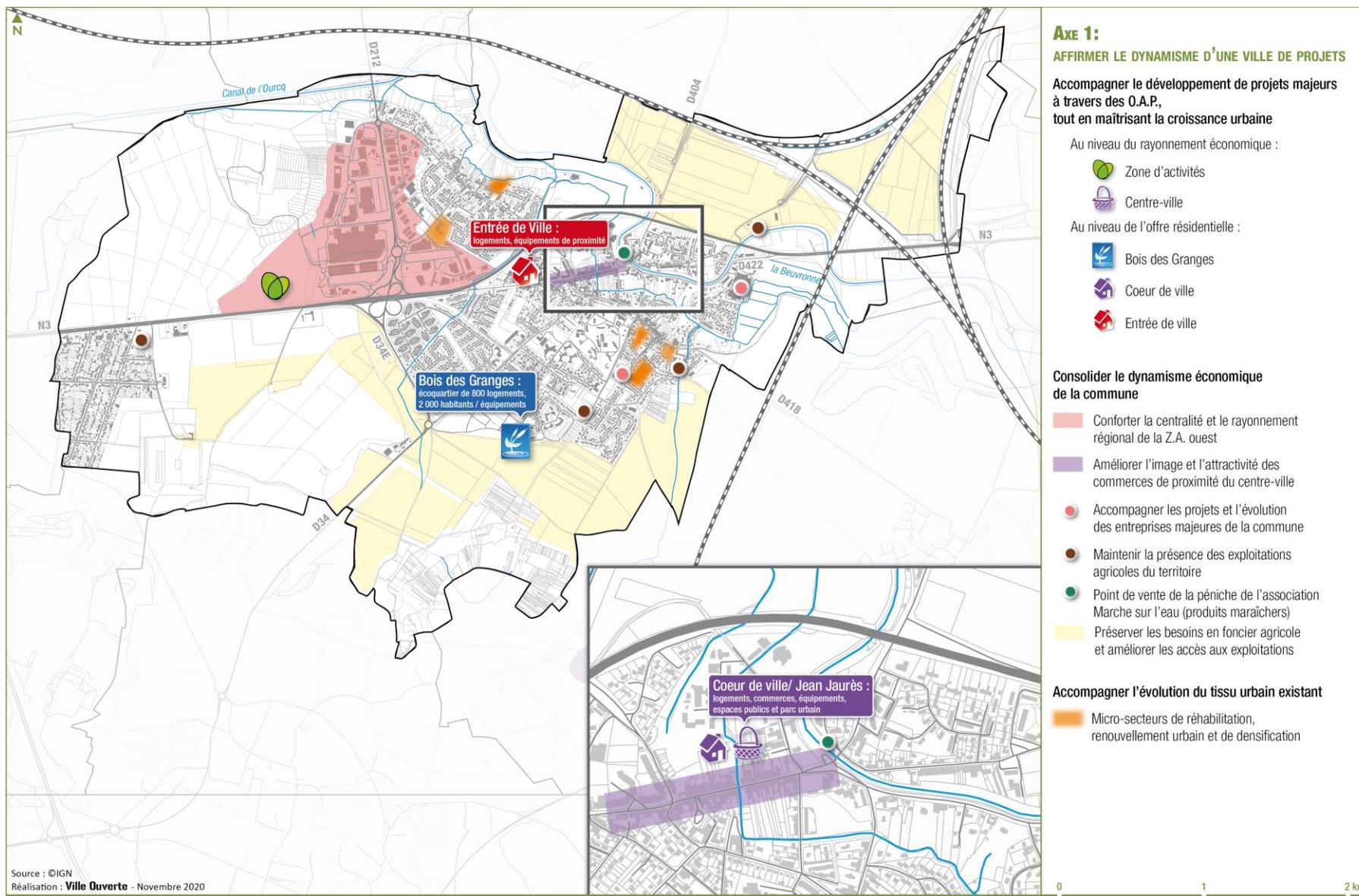
4.1 Axe 1 : Affirmer le dynamisme d'une ville de projets

Grandes orientations	Objectifs	Traduction règlementaire
<p>Accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine</p>	<p>La commune présente à travers plusieurs secteurs de projet un dynamisme majeur tant économique que résidentiel. Ces secteurs, pour la plupart déjà identifiés au sein du précédent PLU, permettent de répondre en grande partie aux objectifs de croissance du nombre d'emplois et du nombre d'habitants.</p>	<p>Au niveau de l'offre résidentielle :</p> <p>Afin d'encadrer l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal, le règlement graphique du PLU découpe l'enveloppe urbaine en différentes zones qui correspondent aux formes urbaines distinctes. Ainsi la forme urbaine des secteurs est préservée, ainsi que la part d'espaces verts, sans compromettre la réalisation de nouveaux projets.</p> <p> Le zonage définit également plusieurs d'Opération d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>L'OAP Jaurès / Beaubourg vise à accompagner la mutation d'un secteur en cœur de ville tout en préservant les caractéristiques morphologiques et en favorisant les conditions d'accessibilité.</p> <p>L'OAP Solidarité vise à rénover un secteur accueillant de grands collectifs anciens et prévoit une nouvelle organisation des espaces publics, ouverts.</p> <p>L'OAP « La source bleue » vise à encadrer les projets possibles dans cet espace créateur de lien entre plusieurs continuités écologiques</p> <p> L'établissement d'emplacements réservés a également un rôle important dans l'accompagnement des projets. La commune a pour obligation d'accueillir une certaine part de logements locatifs sociaux sur son territoire. A travers cet outil, la commune permet de tendre vers la réalisation de cet objectif. 6 emplacements sont ainsi réservés.</p> <p>Également, afin de répondre aux objectifs départementaux et intercommunautaires, un emplacement réservé a été institué pour accueillir une aire d'accueil des gens du voyage. Cette demande est fortement attendue.</p> <p>Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement globale (PAPAG - ) est également délimité au zonage. A l'intérieur de celui-ci seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension* limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher.</p> <p>Afin, le secteur classé en « à urbaniser » (1AUa, 1AUB et 1AUc) correspond à la ZAC Bois des Granges dont la finalisation est prévue en 2024.</p>

	<p>Au niveau de l'offre économique :</p> <p>■ ■ ■ Le règlement écrit vient protéger les linéaires commerciaux situés dans les zones centrales de Claye-Souilly :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rue Jean Jaurès dans sa totalité ; - La rue de Paris pour partie ; - La rue du maréchal Joffre pour partie ; - Le centre commercial Mauperthuis, à savoir l'ensemble des cellules situées, à la date d'approbation de la présente révision, sur la parcelle* section AC n°328. <p><i>« 2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination* des locaux commerciaux est interdit.</i></p> <p><i>Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Bureau. <p><i>Cette disposition ne s'applique pas pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*); - Pour les locaux de stockage des cycles ; - Pour les locaux ordures ménagères ; - Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics. <p>3 - Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés. »</p> <p>□ Le PLU vient également soutenir le dynamisme économique communal à travers plusieurs OAP.</p> <p>Dans l'OAP de l'ancien site industriel WABCO, les bâtiments seront réinvestis afin de développer l'activité de l'artisanat et d'accueillir deux nouveaux logements.</p> <p>Également, en 2016, une OAP encadrait la réalisation du grand centre commercial, le Shopping Promenade. Cependant, à la suite de la finalisation de ce projet, fin 2021, cette OAP a été retirée du PLU.</p>
--	--

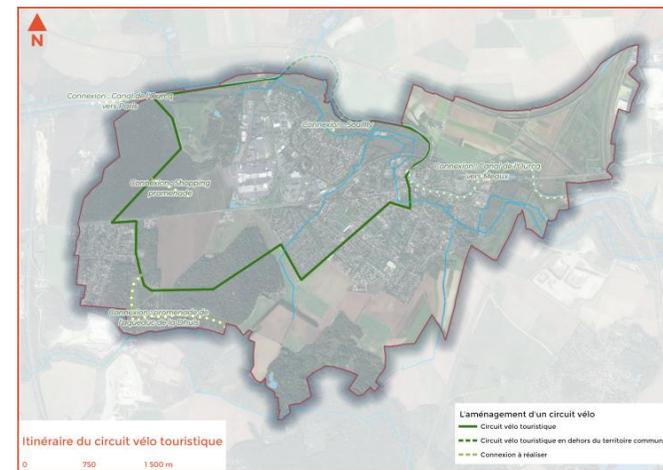
<p>Consolider le dynamisme économique de la commune</p>	<p>La commune accueille un nombre important d'activités économiques de différentes natures que le projet communal vise à pérenniser (par des mesures de préservation d'une part) et développer (par le développement de la zone d'activités par exemple).</p>	<p>Le commerce de proximité :</p> <p>■ ■ ■ Le règlement écrit vient protéger les linéaires commerciaux situés dans les zones centrales de Claye-Souilly :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rue Jean Jaurès dans sa totalité ; - La rue de Paris pour partie ; - La rue du maréchal Joffre pour partie ; - Le centre commercial Mauperthuis, à savoir l'ensemble des cellules situées, à la date d'approbation de la présente révision, sur la parcelle* section AC n°328. <p style="padding-left: 40px;"><i>« 2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination* des locaux commerciaux est interdit.</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Bureau. <p style="padding-left: 40px;"><i>Cette disposition ne s'applique pas pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*); - Pour les locaux de stockage des cycles ; - Pour les locaux ordures ménagères ; - Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics.. <p style="padding-left: 40px;"><i>3 - Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés. »</i></p> <p>Les zones d'activités existantes</p> <p> L'ensemble des zones d'activités présentes sur le territoire de Claye-Souilly fait l'objet d'un zonage spécifique. Elles sont classées en zone « UX ». Cette zone permet de maintenir les activités existantes. A été intégré à cette zone le Shopping Promenade qui était précédemment classé en zone « AUX » et qui a été finalisé courant 2021.</p> <p> Le PLU vient également soutenir le dynamisme économique communal à travers</p>
--	---	---

		<p>plusieurs OAP.</p> <p>Dans l'OAP de l'ancien site industriel WABCO, les bâtiments seront réinvestis afin de développer l'activité de l'artisanat et d'accueillir deux nouveaux logements.</p> <p>Enfin l'OAP Zone d'Activité de l'allée Alexandre Chatrian vient introduire des espaces verts et de la végétalisation dans cette zone d'activité minéralisée.</p> <p>La préservation de l'activité agricole</p> <p>Afin de préserver l'activité économique issue de l'agriculture, le zonage a été découpé en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">  Une zone agricole destinée à la préservation des terres,  Une zone agricole constructible délimitant les corps de ferme ou constructions situées en zone agricole.
<p>Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des OAP</p>	<p>L'évolution du tissu urbain, son potentiel de densification et sa requalification sont par ailleurs encadrés au sein du document, notamment au niveau de secteurs stratégiques par des Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant également la préservation du patrimoine et du paysage communal.</p>	<p> Le zonage définit plusieurs d'Opération d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>L'OAP Jaurès / Beaubourg vise à accompagner la mutation d'un secteur en cœur de ville tout en préservant les caractéristiques morphologiques et en favorisant les conditions d'accessibilité.</p> <p>L'OAP Solidarité vise à rénover un secteur accueillant de grands collectifs anciens et prévoit une nouvelle organisation des espaces publics, ouverts.</p> <p>L'OAP WABCO vise à utiliser les bâtiments de l'ancienne usine de production d'équipements de freinage automobile pour en faire un lieu accueillant deux logements et de l'activité artisanale.</p> <p>L'OAP de la Zone d'activité de l'Allée Alexandre Chatrian vise à introduire des espaces verts et de la végétalisation dans cette zone d'activité minéralisée.</p> <p>L'OAP « La source bleue » vise à encadrer les projets possibles dans cet espace créateur de lien entre plusieurs continuités écologiques</p> <p>L'ensemble de ces secteurs a pour spécificité de se trouver dans le tissu urbain existant et vise à valoriser le patrimoine existant.</p>

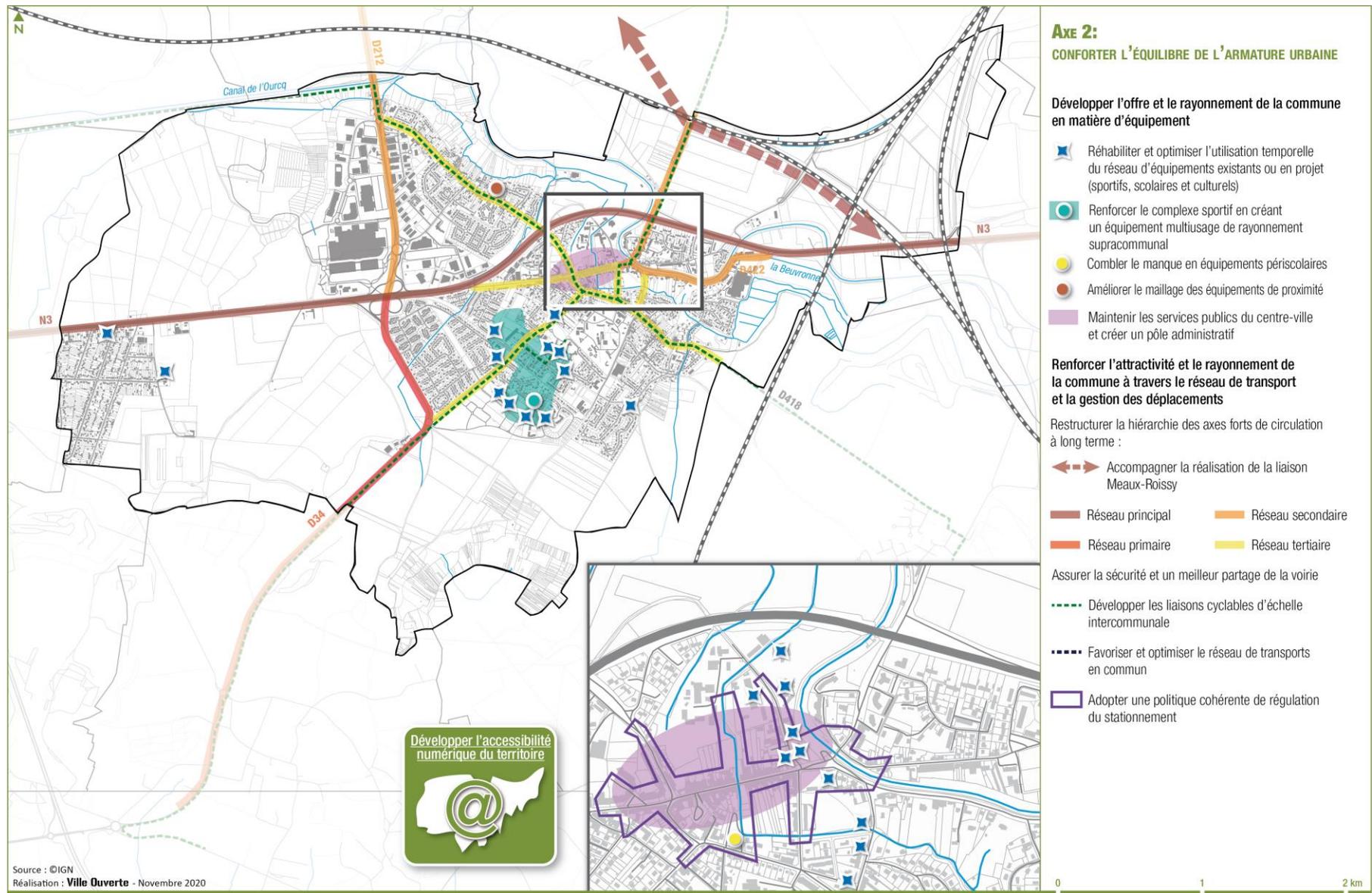


4.2 Axe 2 : Conforter l'équilibre de l'armature urbaine

Grandes orientations	Objectifs	Traduction règlementaire
<p>Développer l'offre et le rayonnement de la commune en matière d'équipement</p>	<p>La croissance démographique de la commune et l'accueil de nouveaux usagers conduit à un objectif de renforcement des équipements et des services déjà engagé par la municipalité.</p>	<p>Les équipements publics demandent, en raison de leur usage, à respecter des règles d'implantation, de hauteur et autres, particulières. Ainsi, ces bâtiments appartiennent à une zone spécifique : la Zone UE. Consécutivement, elle est destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs majeurs de la commune.</p> <p>Cependant, les équipements d'intérêts collectifs et services publics sont également autorisés dans d'autres zones urbaines (UA, UC, A et N).</p>
<p>Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements</p>	<p>La commune traite dans le document les différentes échelles d'enjeux de déplacement, au niveau des transports collectifs, du réseau viaire ainsi que des mobilités douces, afin notamment de favoriser les déplacements en vélo et piéton au sein du centre-ville.</p>	<p>Le territoire de Claye-Souilly est concerné par des projets d'infrastructures de transports : la liaison entre la RN3 et la RD212. Cette orientation est traduite au sein de l'emplacement réservé figurant au document graphique.</p> <p>La thématique des mobilités est également abordée au sein des OAP. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » a pour objectifs généraux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger la faune et de la flore ; - Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ; - Ouvrir des espaces naturels à la population. <p>Cette OAP propose également de profiter des équipements existants pour relier l'ensemble des quartiers de la ville à travers l'aménagement d'un circuit vélo touristique.</p> <p>Le règlement écrit impose pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de prévoir des places de stationnement pour les vélos :</p>



		<p>« 1 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :</p> <p><u>A - Habitat collectif :</u> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²</p> <p><u>B - Bureaux :</u> 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.</p> <p><u>C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :</u> A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.</p> <p><u>D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :</u> 1 place pour huit à douze élèves. »</p>
--	--	---



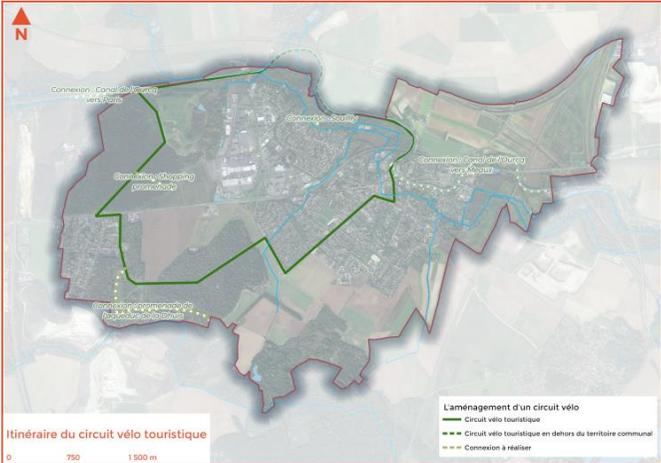
4.3 Axe 3 : Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie

La thématique de la préservation du cadre de vie est largement abordée au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » qui a pour objectifs généraux de :

- Protéger la faune et de la flore ;
- Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ;
- Ouvrir des espaces naturels à la population.

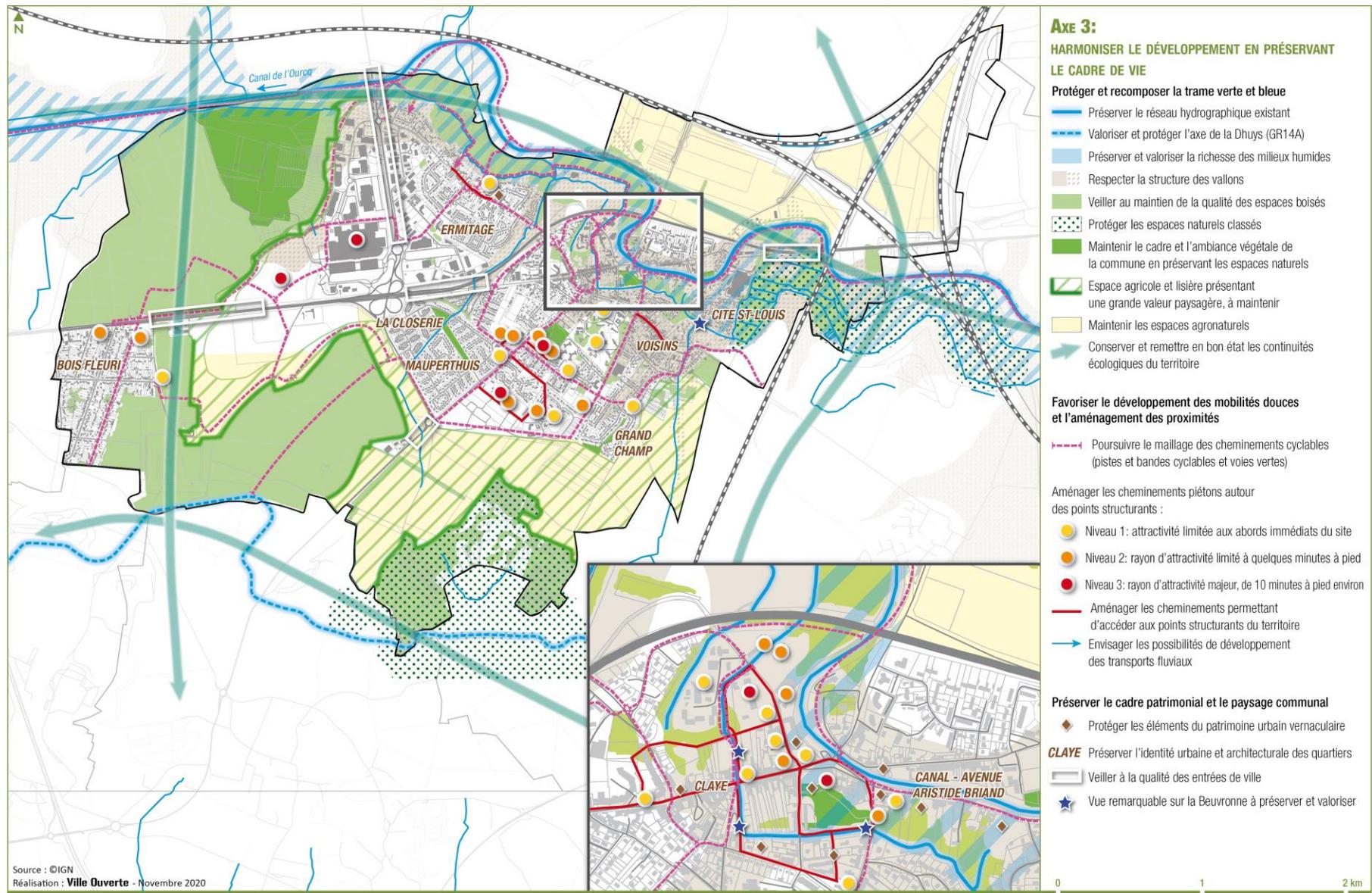
Grandes orientations	Objectifs	Traduction règlementaire
<p>Protéger et recomposer la trame verte et bleue</p>	<p>La situation de la commune dans son contexte naturel et les enjeux locaux de la trame verte et bleue régional ont conduit la municipalité à réaliser une OAP spécifique à sa préservation et sa recomposition.</p>	<p>Les pièces règlementaires PLU comprennent cinq zones naturelles qui permettent de préserver la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Zone humide » (Nzh -) - « Espace naturels de loisirs et parc urbain » (NI -). - « Jardin privé » (Nj -) - « Naturel forestier » (Nf -) - « Zone d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysgères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une possibilité d'extension limitée » (Nh -) <p>La zone N recouvre des espaces naturels du territoire communal. Elle est destinée à leur protection en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière, - soit de leur caractère d'espaces naturels. <p>Le secteur Nf vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF. Y sont autorisées les exploitations forestières sont autorisées, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées, - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Le secteur Nzh correspond au périmètre des zones humides recensées.</p> <p>Le secteur Nj correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs. Y sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions d'annexes* légères liées au stockage du matériel de jardinage ; - Les clôtures* et les cabanes à outils ;

		<p>- Les bâtiments* d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux.</p> <p>Les constructions ne peuvent dépasser 20 m² pour les terrains d'une surface inférieure à 200 m², et 30 m² pour les terrains d'une surface supérieure à 200 m².</p> <p>Le secteur NI correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant. Sont autorisés dans ce secteur : l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les autres hébergements touristiques, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs, à l'exception de la zone Nzh, les extensions* aux constructions existantes* dans la limite de 30 m² supplémentaires.</p> <p>Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs, les installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées • ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • et sont liées aux cheminements piétons et cyclables <p>Enfin, les constructions présentes au cœur des espaces naturels font l'objet d'un zonage spécifique. La zone Nh (■) ne permet que l'extension des constructions existantes, à vocation de logement ou d'artisanat, afin de maintenir les personnes présentes dans ces secteurs sans pour autant permettre la construction de nouveaux bâtiments. L'emprise au sol maximum autorisée est de 300 m² par secteur. Il a été choisi d'imposer une emprise au sol fixe au lieu d'un pourcentage afin de permettre des extensions concevables pour les habitants, sans être excessif. En effet, la taille des secteurs est variable d'un espace à un autre.</p> <p>De plus, le règlement écrit des zones UA, UB, UC et Ux dispose que les constructions ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 5 mètres des rives, des nappes et des cours d'eau.</p> <p> Ensuite, la commune a identifié deux emplacements réservés visant à la préservation des espaces verts nécessaires aux continuités écologique, il s'agit de l'espace écologique des Arzillières (ER n°4) et des cours d'eau traversant la commune et de leurs berges (ER n°5).</p>
--	--	---

		<p>Des espaces paysagers à préserver (🌿) au titre de l'article L151-23 sont également règlementés.</p> <p><i>I – Haies et alignements* d'arbres, protégés au titre du L.151-23</i></p> <p><i>Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés au plan de zonage, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.</i></p> <p><i>II - Arbres remarquables, protégés au titre du L.151-23</i></p> <p><i>Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.</i></p> <p><i>III - Zone humide, protégées au titre du L.151-23</i></p> <p><i>Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.</i></p> <p>Enfin, afin de préserver les bois présents sur la commune, des espaces boisés classés (🌲) ont été identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.</p>
<p>Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité</p>	<p>L'OAP trame verte et bleue est également l'occasion de favoriser les mobilités douces.</p>	<p>Cette OAP propose également de profiter des équipements existants pour relier l'ensemble des quartiers de la ville à travers l'aménagement d'un circuit vélo touristique.</p> <p>Le règlement écrit impose pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de prévoir des places de stationnement pour les vélos :</p> <p>« 1 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :</p> <p>A - Habitat collectif :</p> <p><i>0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²</i></p> 

		<p><i>B - Bureaux :</i> <i>1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.</i></p> <p><i>C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :</i> <i>A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.</i></p> <p><i>D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :</i> <i>1 place pour huit à douze élèves.»</i></p>
<p>Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal</p>	<p>Le projet communal vise enfin à préserver les ambiances et les spécificités des différentes typologies du tissu urbain. Le document recense également les éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager afin de les préserver.</p>	<p>Les pièces règlementaires du PLU visent à préserver le patrimoine bâti et paysager de la commune.</p> <p>La zone UB regroupe un nombre important de lotissements, pour lesquels s'applique un règlement visant à conserver une homogénéité des constructions. Afin de respecter l'ambiance de ces sites, identifiés sur le document graphique (), des règles spécifiques sont établies et récapitulées dans le règlement de la zone.</p> <p>Certaines clôtures sont identifiées au zonage devant être préservées (). Leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.</p> <p>Afin de préserver le patrimoine paysager communal, certaines vues sont préservées ().</p> <p>Les vues en direction de la Beuvronne confèrent une part importante du caractère qualitatif paysager du centre-ville de la commune. Elles offrent des confrontations et des aménagements à préserver entre zones humides et tissu urbain. Les dispositions favorables au maintien de ces vues sont également recensées au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue.</p> <p>Ensuite, sur le secteur de la rue de la Solidarité, des vues remarquables se dégagent depuis les hauteurs* en direction du centre-ville. Des percées visuelles aménagées devront être préservées.</p> <p>Certains éléments du patrimoine (★) doivent faire l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières, selon les catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Éléments de patrimoine bâti à protéger : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*. - Ensembles immobiliers caractéristiques : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver

	<p>ou restituer leur caractère architectural</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eléments de patrimoine bâti à caractère particulier : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux. Les éléments de patrimoine remarquables recensés figurent au document graphique. <p>De plus, afin d'encadrer les nouvelles constructions, le règlement graphique du PLU découpe l'enveloppe urbaine en différentes zones qui correspondent à des formes urbaines distinctes. Ainsi la forme urbaine des secteurs est préservée, ainsi que la part d'espaces verts, sans compromettre la réalisation des nouveaux projets.</p> <p>Enfin, les entrées de ville sont préservées. Celle située Avenue Aristide Briand est préservée au sein de l'Opération d'Aménagement et de Programmation du site WABCO.</p> <p>Les autres entrées de ville sont soumises à des marges de recul en raison des nuisances pouvant être causées par les routes nationales et départementales (— — —). Le règlement des zones UA, UB, UC, et UD disposent que :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>1 - Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement*, prévues à l'article « Implantation des constructions* par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions* », doivent être prioritairement traitées en jardin d'agrément</i></p> <p>La zone UX dédiée à l'accueil d'activité dispose quant à elle :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>2 – Le long de l'alignement* des voies, il est nécessaire de végétaliser une bande d'au minimum 1 mètre de large. Cette bande doit supporter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum un arbre de hautes tiges ; - Et un arbre supplémentaire par tranche de 10 mètres linéaire.
--	--



5 LES PRINCIPES D'ÉVOLUTION DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

5.1 Présentation des zones règlementaires

ZONES URBAINES	
	La zone UA correspond aux tissus denses du centre-ville, zone mixte à dominante résidentielle et en partie couverte par un périmètre de mixité fonctionnelle, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs.
	La zone UB correspond aux tissus pavillonnaire de Claye-Souilly, issus d'opération d'ensembles (de type lotissements) ou constitué progressivement au gré des opportunités foncières. Elle accueille certaines constructions* appartenant à d'autres destinations ou formes architecturales (de type petits collectifs).
	La zone UC est une zone mixte, à dominante résidentielle, qui recouvre les ensembles d'habitat collectif de Claye-Souilly.
	La zone UD correspond au quartier du Bois Fleuri, situé à l'Est du territoire communal. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	La zone UX est équipée et destinée à recevoir des activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments* et constructions* d'habitation liés au fonctionnement de ces activités.
	La zone UE est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs majeurs de la commune.

ZONES À URBANISER	
   	Les zones à urbaniser (AU) sont les zones 1AUa, 1AUb et 1AUC sont des zones d'urbanisation liées à la réalisation de la ZAC du Bois des Granges.
ZONES AGRICOLES	
	La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
	Le sous-secteur Ac (Agricole constructible) permet la construction* de certains bâtiments* agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leur besoin en équipement.
ZONES NATURELLES	
	Le sous-secteur Nf vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF.
	Le sous-secteur Nzh correspond au périmètre des zones humides recensées.
	Le sous-secteur Nj correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs.
	Le sous-secteur NI correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant.
	Le sous-secteur Nh correspond aux espaces accueillant de l'habitat isolé au sein des secteurs naturels et agricoles. Leurs possibilités d'extension sont limitées.

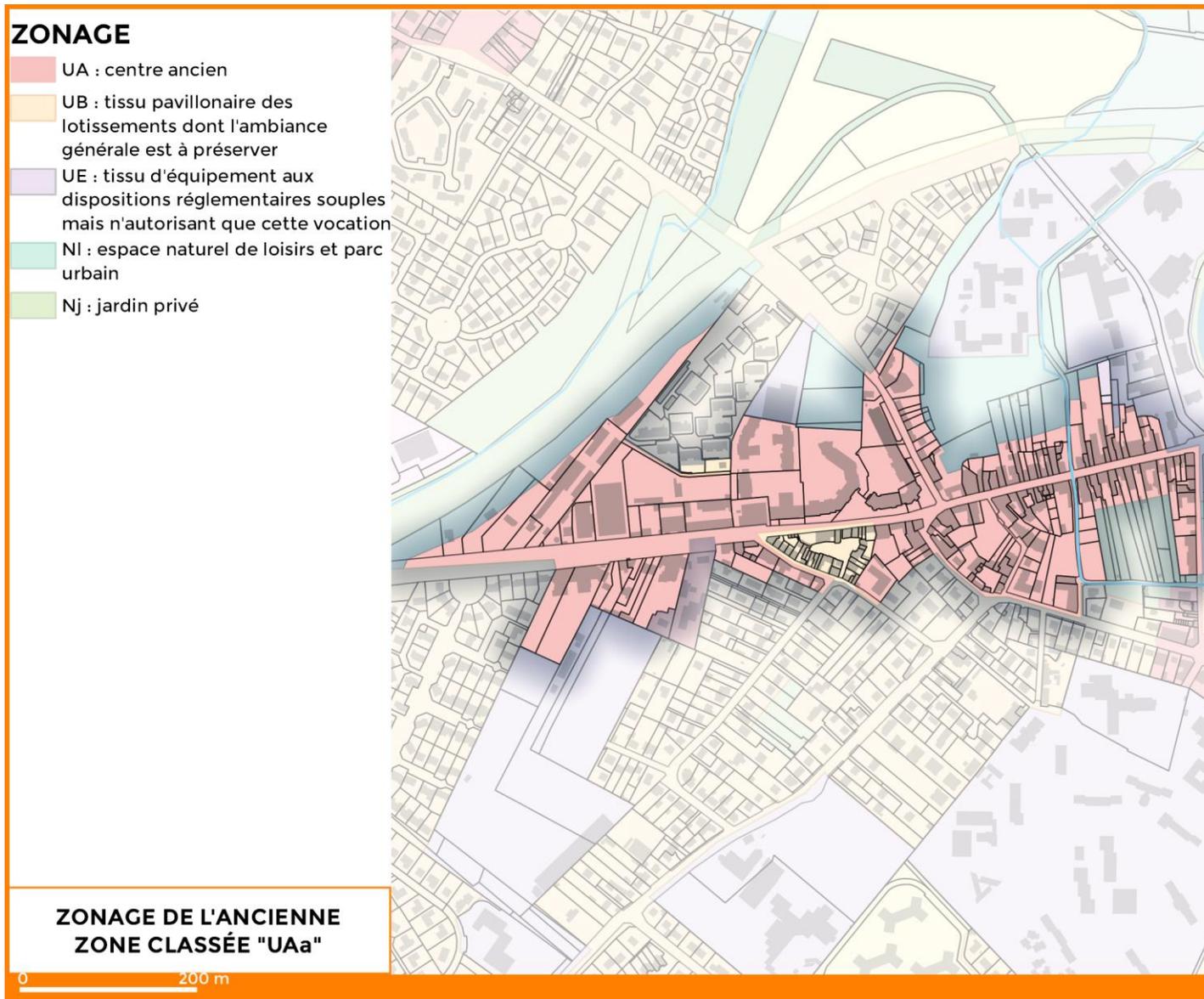
5.2 L'évolution des zones

PLU révisé en 2016 (ha)		PLU révisé en 2022 (ha)		
ZONES URBAINES				
UAa	14,67		Zone UA	25,4
UAb	14,37			
UBa	34,10		Zone UB	183
UBb	133,93			
UBc	11,56			
UBd	40,75		Zone UD	46,1
UC	10,06		Zone UC	13,5
UX	100		Zone UX	119,7
UE	43		Zone UE	45,4
TOTAL	403	TOTAL		433,1
ZONES À URBANISER				
1AUa	15,43		Zone 1AUa	10,7
			Zone 1AUd	0,6
1AUb	6,94		Zone 1AUb	5
1AUba	2		<i>(Classée en zone UC)</i>	
1AUc	1,21		Zone 1AUc	1,2
AUXg	18,99		<i>(Classée en zone UX)</i>	
TOTAL	44,6	TOTAL		17,5

PLU révisé en 2016 (ha)		PLU révisé en 2022 (ha)		
ZONES AGRICOLES				
A	425		Zone A	412,4
			Sous-secteur Ac	19,1
TOTAL	425	TOTAL		331,5
ZONES NATURELLES				
Nb	387		Sous-secteur Nf	422,2
Nf	41			
NIb	4			
Nh	5		Sous-secteur Nh	4,7
Nzh	110		Sous-secteur Nzh	114,1
Nj	40		Sous-secteur Nj	40,9
NI	44		Sous-secteur NI	44,6
TOTAL	635	TOTAL		626,5
TOTAL	1 508	TOTAL		1 508

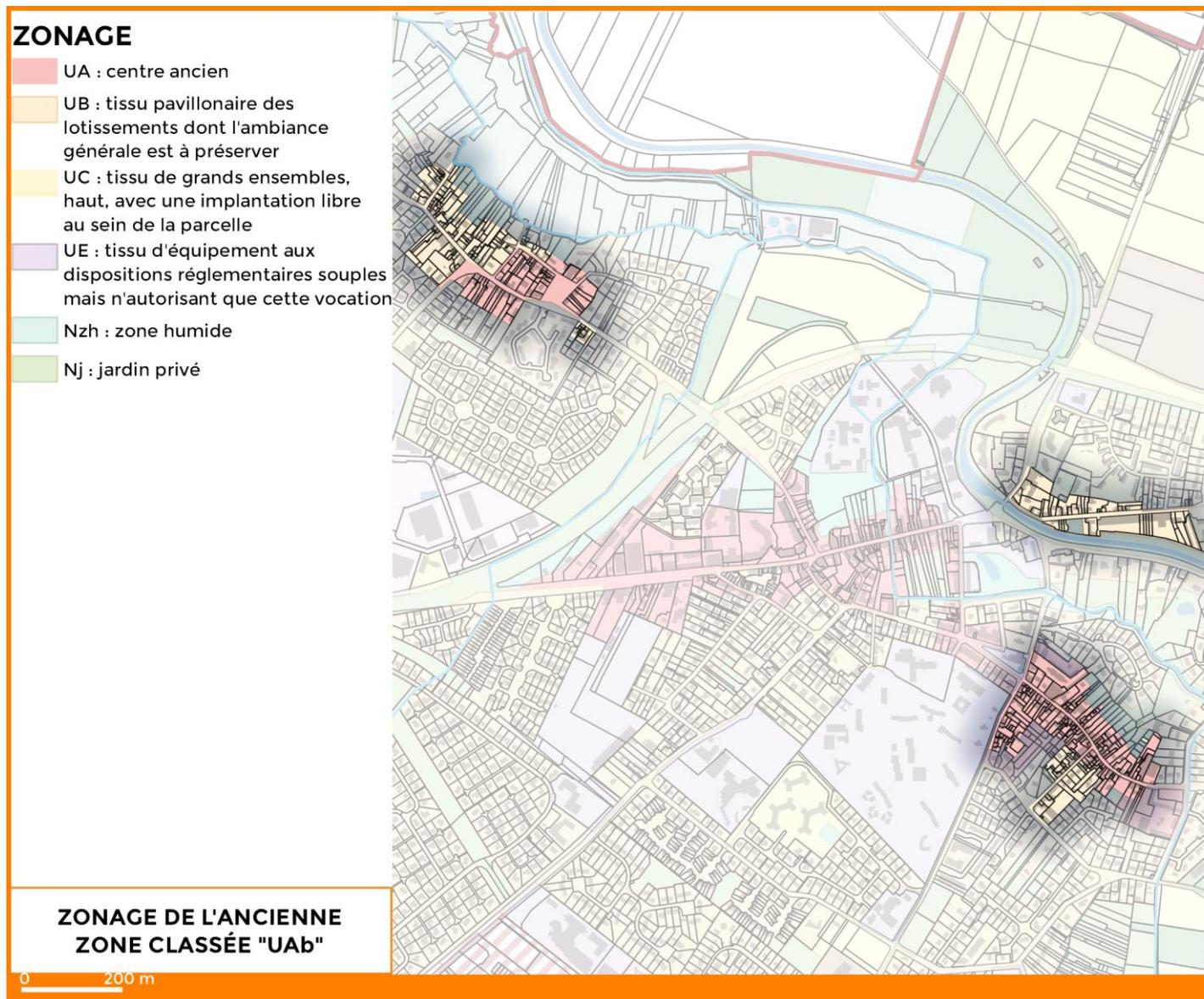
La révision du PLU a amené à une diminution du nombre de zones présentes sur le territoire afin d'harmoniser les règles du territoire et éviter la multiplication des styles architecturaux.

Si dessous sont présentées la délimitation des différentes zones du précédent PLU avec le nouveau zonage du territoire.



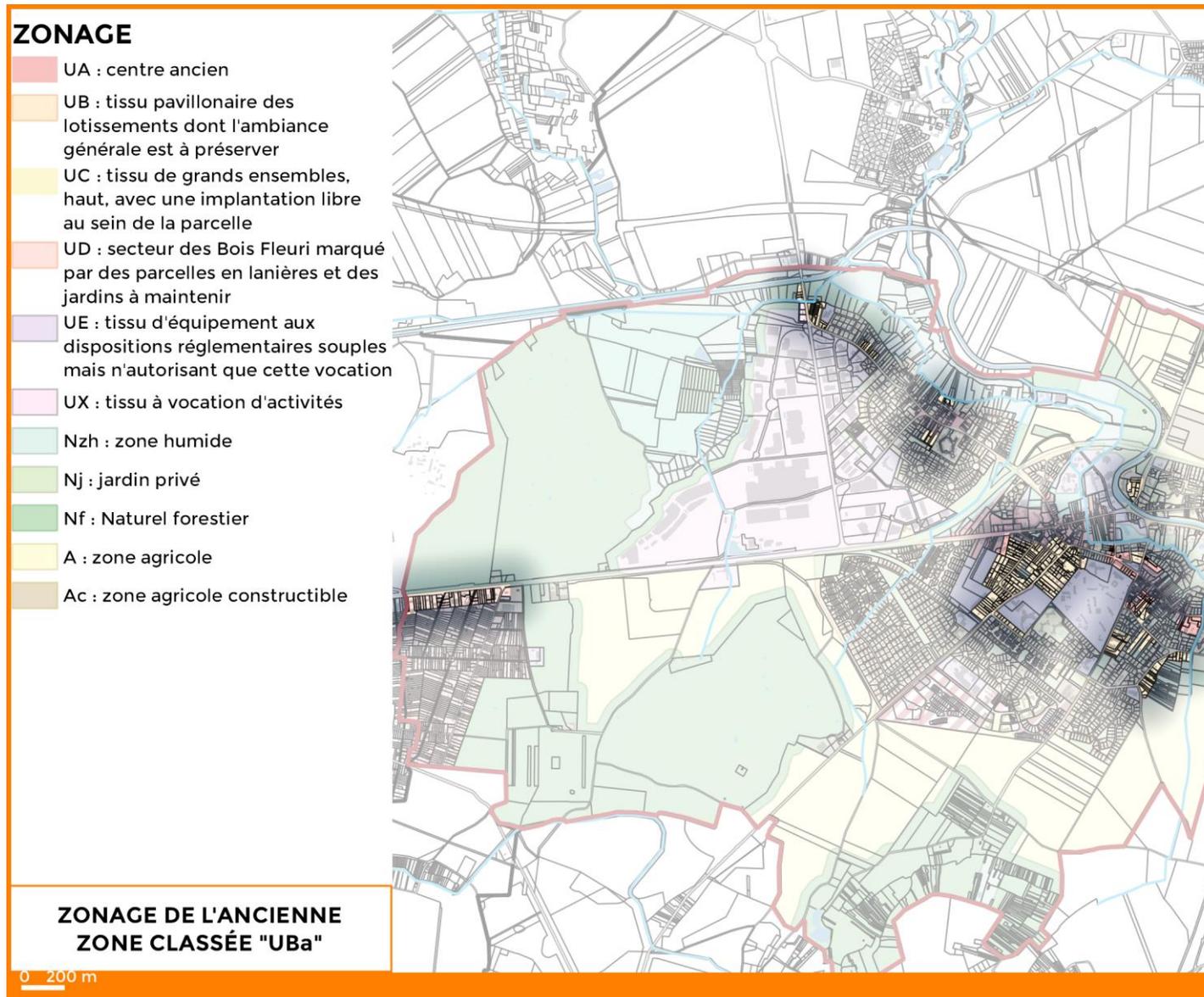
Une partie de l'ancienne zone UAa, qui correspond au centre ancien dense de la rue Jean Jaurès, tissu urbain mitoyen et aligné en front de rue, a été classée en zone UA qui rassemble l'ensemble du centre-ville.

L'îlot de la Cour de la Guette a été classé en zone UB car celui-ci a déjà accueilli une opération de densification au cours de ces cinq dernières années.



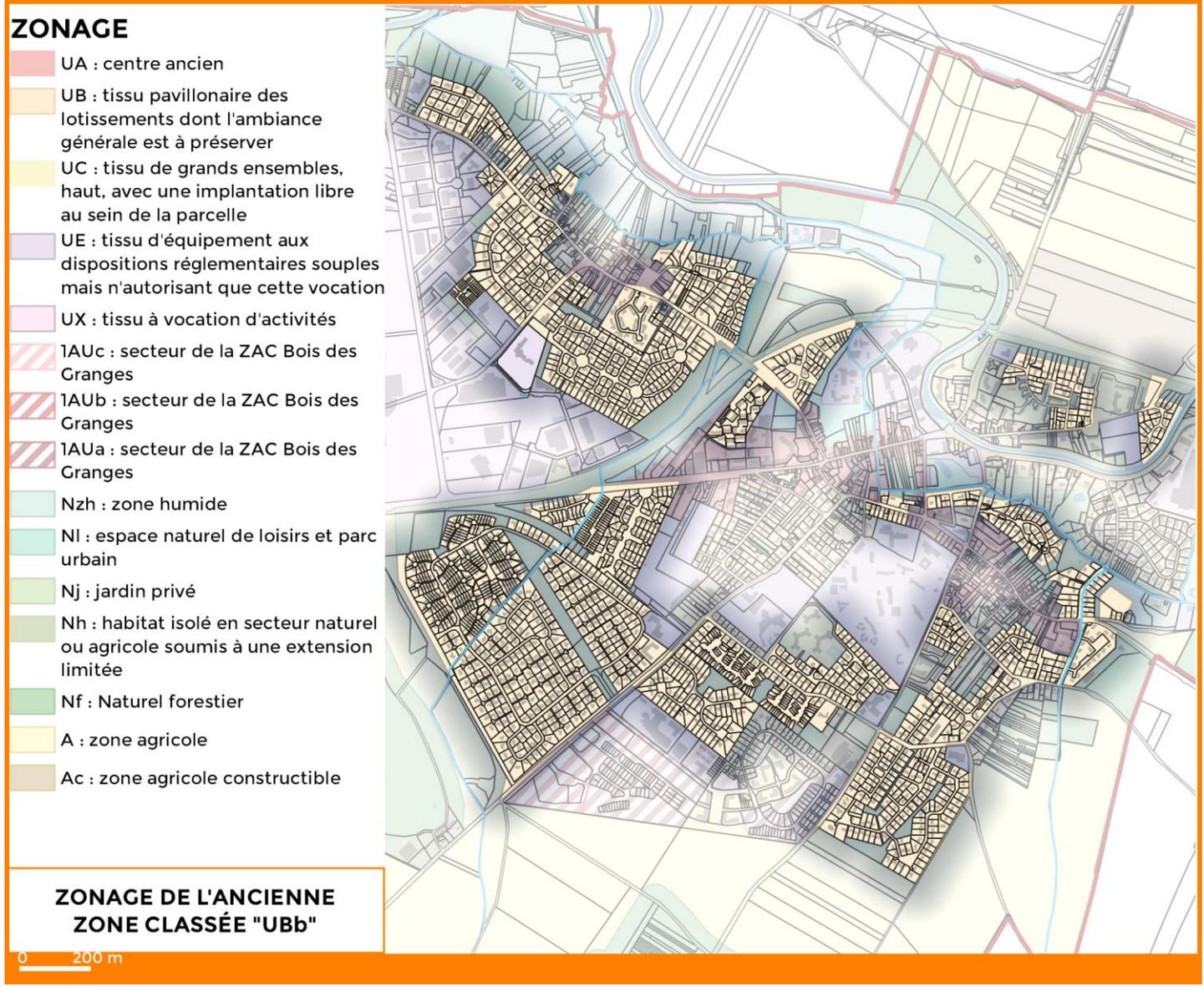
L'ancienne zone UAb, qui correspondait au centre ancien, tissu urbain mitoyen et aligné en front de rue, a été classée pour partie en zone UA qui rassemble l'ensemble du centre-ville.

Certains secteurs ont été classés en zone UB correspondant au tissu pavillonnaire des lotissements dont l'ambiance générale est à préserver.



L'ancienne zone UBa, qui correspondant au tissu mixte avec fort potentiel de mutabilité ou de densification, habitat intermédiaire, a été répartie entre plusieurs zones :

- En zone UA qui rassemble l'ensemble du centre-ville.
- En zone UB correspondant au tissu pavillonnaire des lotissements dont l'ambiance générale est à préserver.
- En zone UC qui rassemble les grands ensembles.
- En zone UD qui correspond au secteur des Bois Fleuri.



La zone UBb, qui correspondait au tissu pavillonnaire des lotissements dont l'ambiance générale est à préserver, est dorénavant classée en zone UB qui regroupe le tissu pavillonnaire des lotissements.

Une partie de ce secteur a été classée en zone UE, dédiée aux équipements. Cette parcelle appartient à la commune est accueille déjà des bâtiments d'intérêt général.

ZONAGE

- UB : tissu pavillonnaire des lotissements dont l'ambiance générale est à préserver
- UE : tissu d'équipement aux dispositions réglementaires souples mais n'autorisant que cette vocation
- UX : tissu à vocation d'activités
- Nzh : zone humide
- Nj : jardin privé



**ZONAGE DE L'ANCIENNE
ZONE CLASSÉE "UBc"**

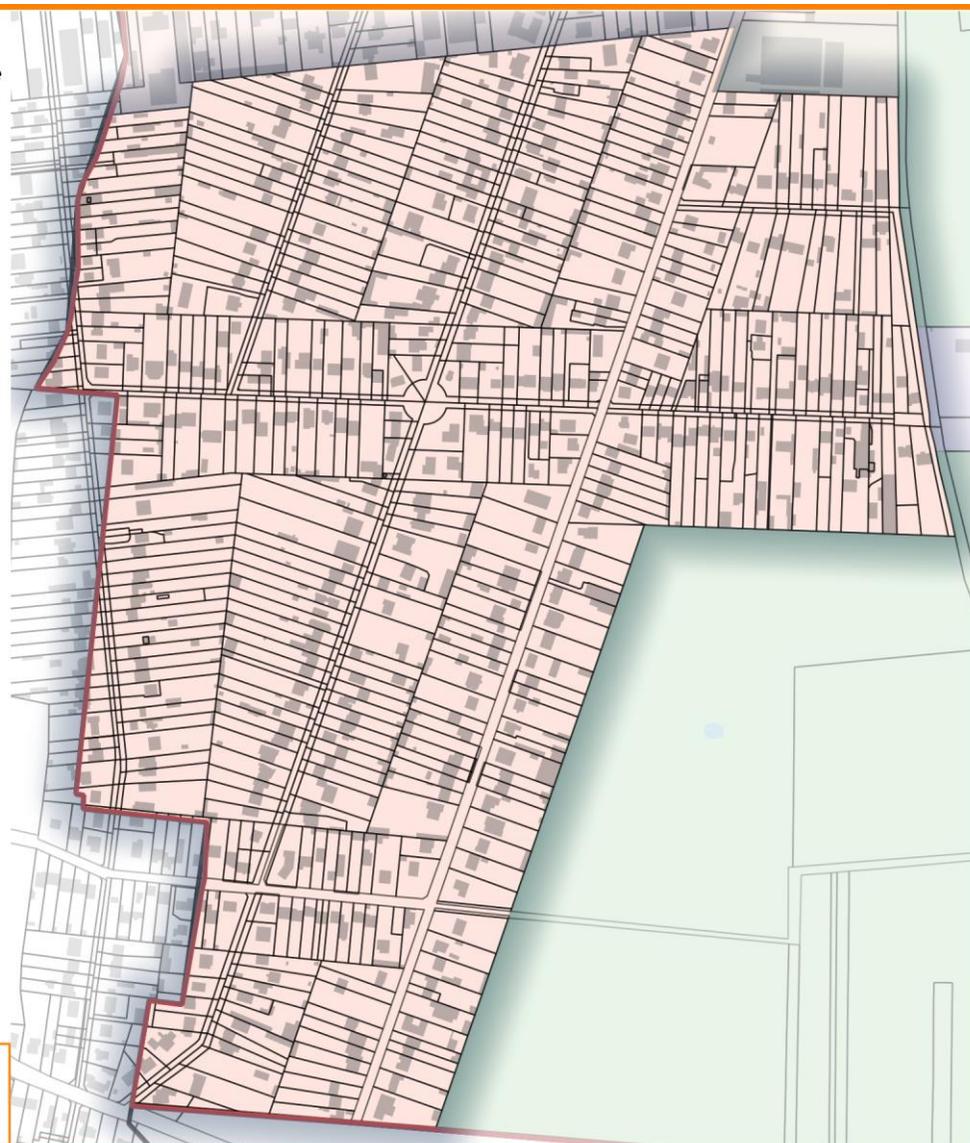
0 200 m

La zone UBc correspondant au secteur urbain à préserver a été intégrée à la zone UB.

Un fond de jardin situé Avenant Aristide Briand a été classé en zone Naturelle de jardin privé.

ZONAGE

- UD : secteur des Bois Fleuri marqué par des parcelles en lanières et des jardins à maintenir
- Nf : Naturel forestier
- Ac : zone agricole constructible

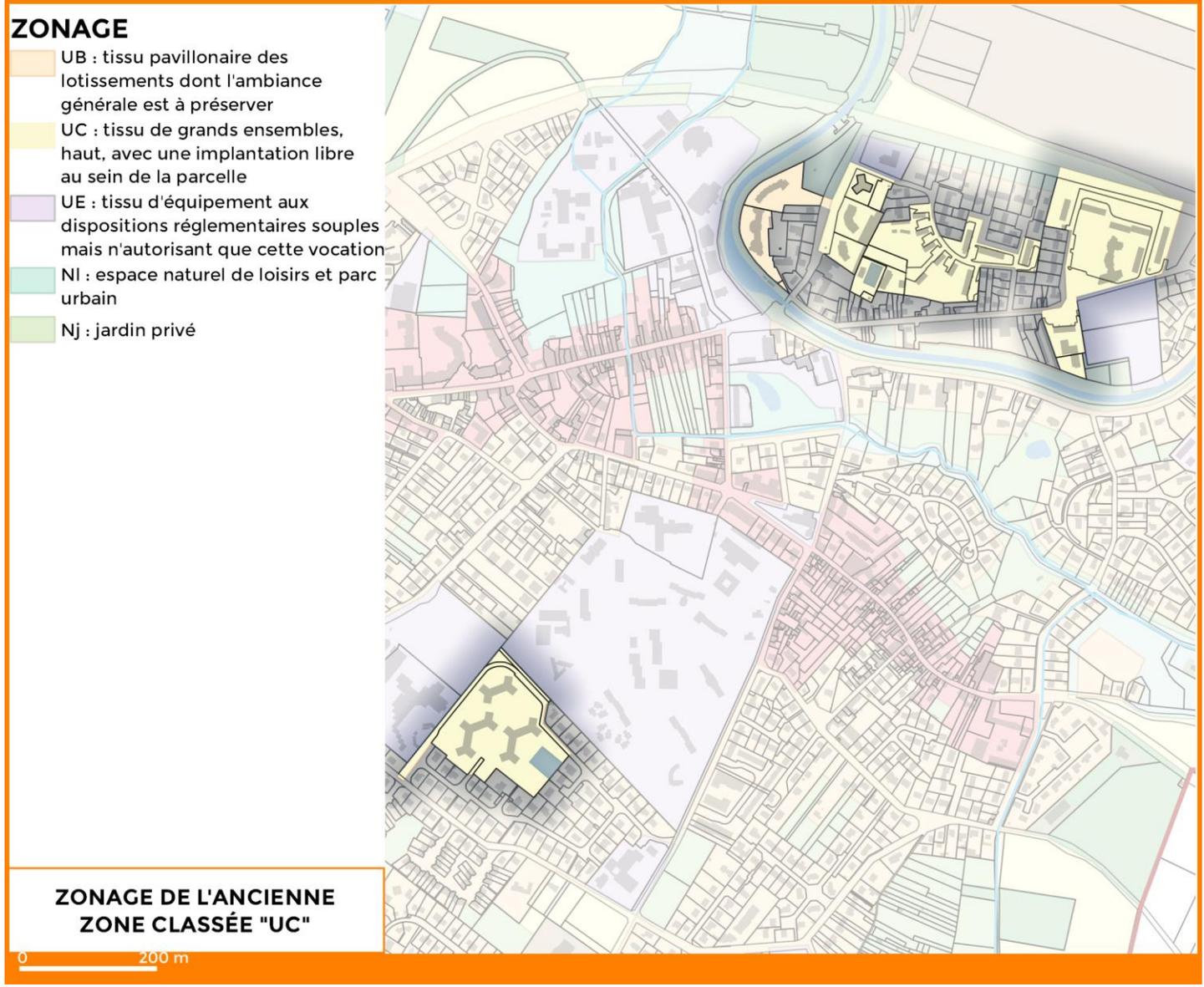


ZONAGE DE L'ANCIENNE
ZONE CLASSÉE "UBd"

0 200 m

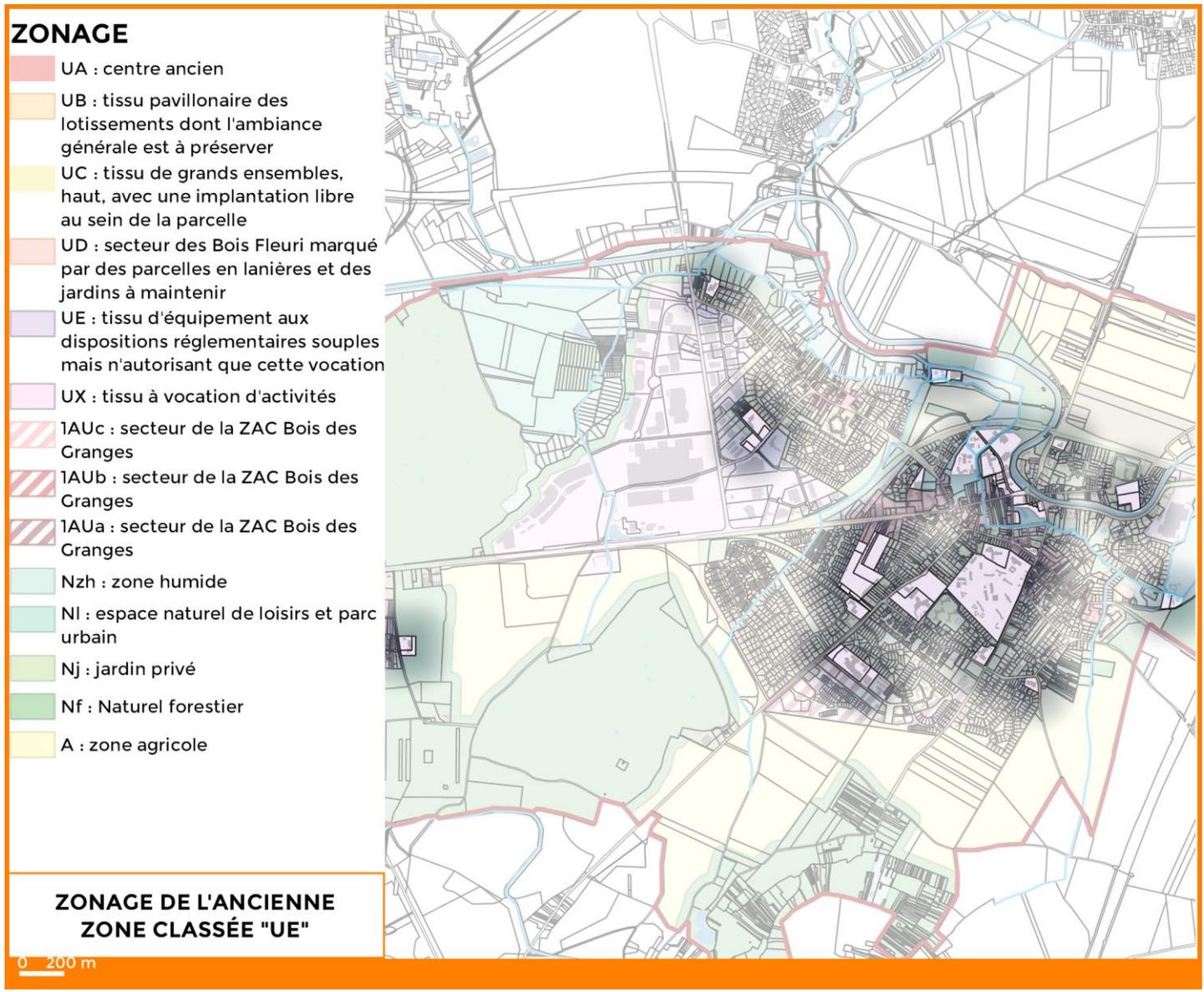
L'ancien secteur « UBd » correspondant au quartier des Bois Fleuri a été renommé en zone « UD ».

Il intègre dorénavant le front bâti situé le long de la route nationale 3.

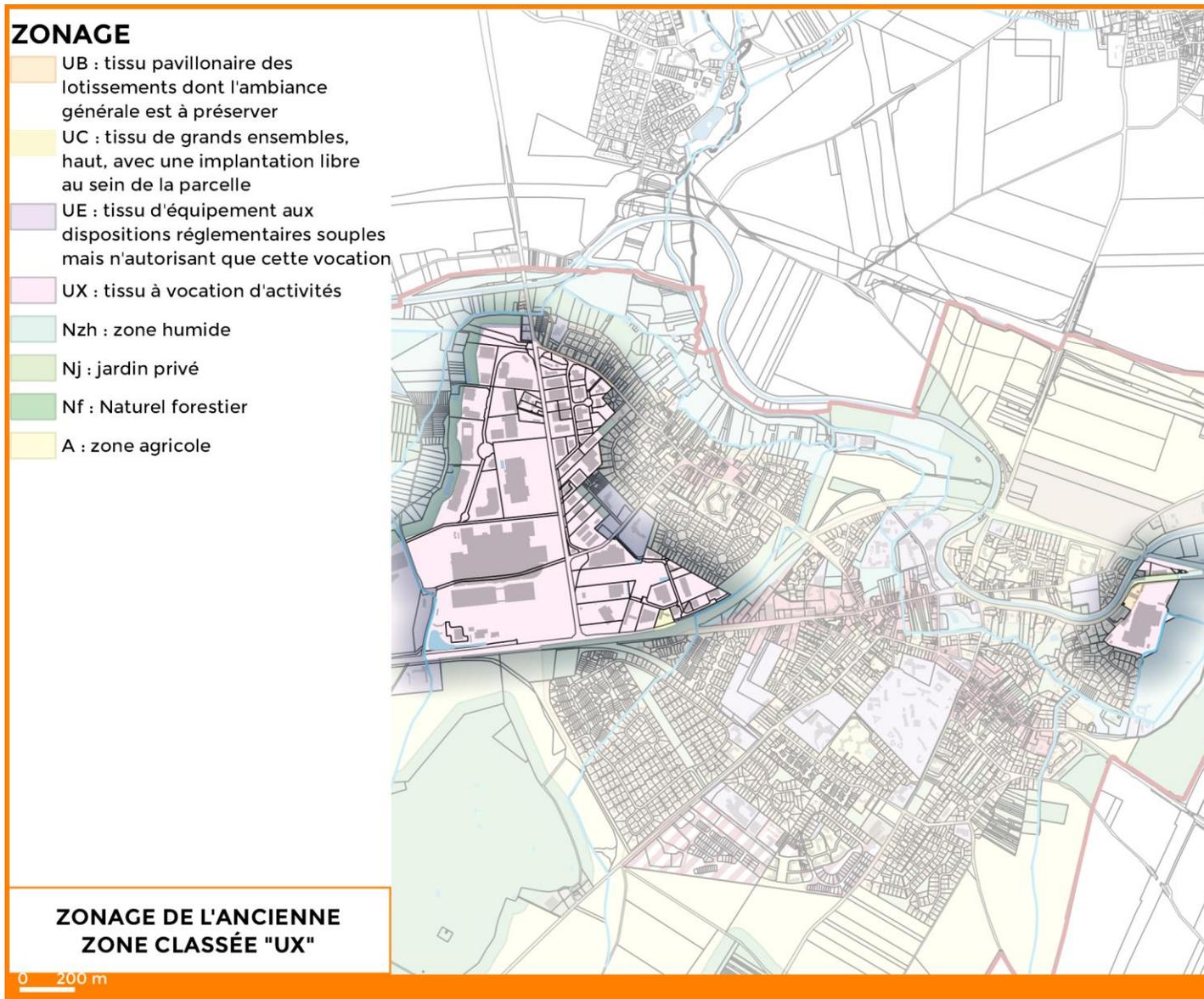


L'ancienne zone UC a été maintenue en partie et étendue en y intégrant de nouveaux ensembles de logements collectifs situés dans la ZAC du Bois des Granges (anciennement classé en 1AU).

L'ancien secteur situé à proximité du canal de l'Ourcq a été préservé en le classant en zone UB. Ainsi ce secteur maintient une part d'espace vert et de pleine terre élevé.



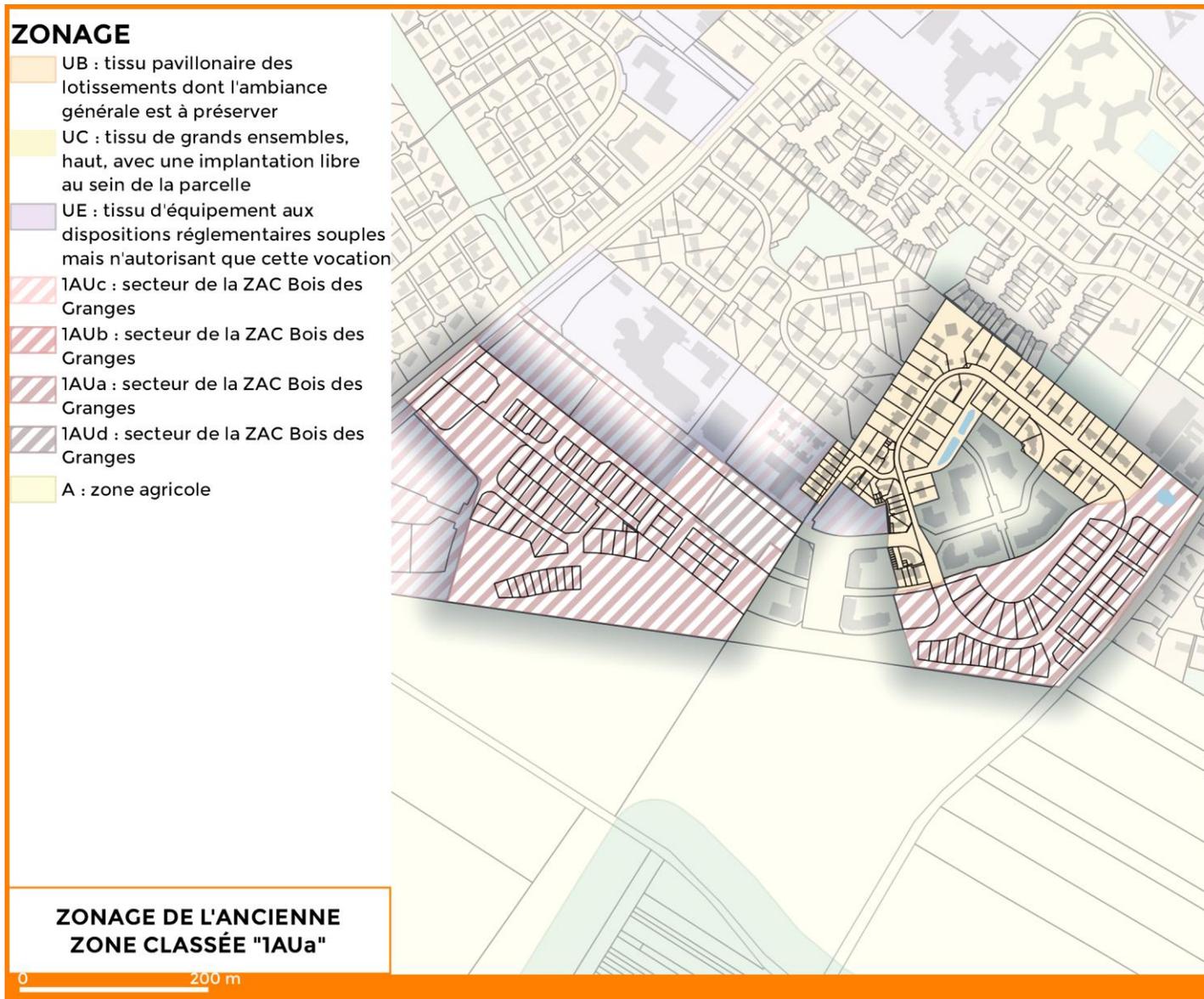
La zone correspondant aux équipements a été maintenue.



La zone dédiée aux activités a été maintenue.

Seul un secteur situé sur le site WABCO, à l'est du territoire, a été classé en zone UB. Dans le cadre de l'OAP instituée sur ce secteur il est souhaité y implanter des logements. L'activité existante a cessé et il est souhaité y ajouter de la mixité fonctionnelle sur ce secteur.

Cette zone UX a été étendue pour y intégrer le Shopping Promenade qui a ouvert ses portes en 2021.



La partie de la ZAC des Bois des Granges qui est réalisée a été classée en zone UB, correspondant au tissu pavillonnaire des lotissements.

Une partie de la zone 1AUa a été classée en 1AUd afin de permettre la réalisation d'une pharmacie, d'une crèche et d'une clinique dentaire.

La partie restante à réaliser a été maintenue en zone 1AUa.

ZONAGE

-  UB : tissu pavillonnaire des lotissements dont l'ambiance générale est à préserver
-  UC : tissu de grands ensembles, haut, avec une implantation libre au sein de la parcelle
-  UE : tissu d'équipement aux dispositions réglementaires souples mais n'autorisant que cette vocation
-  1AUb : secteur de la ZAC Bois des Granges
-  1AUa : secteur de la ZAC Bois des Granges
-  A : zone agricole



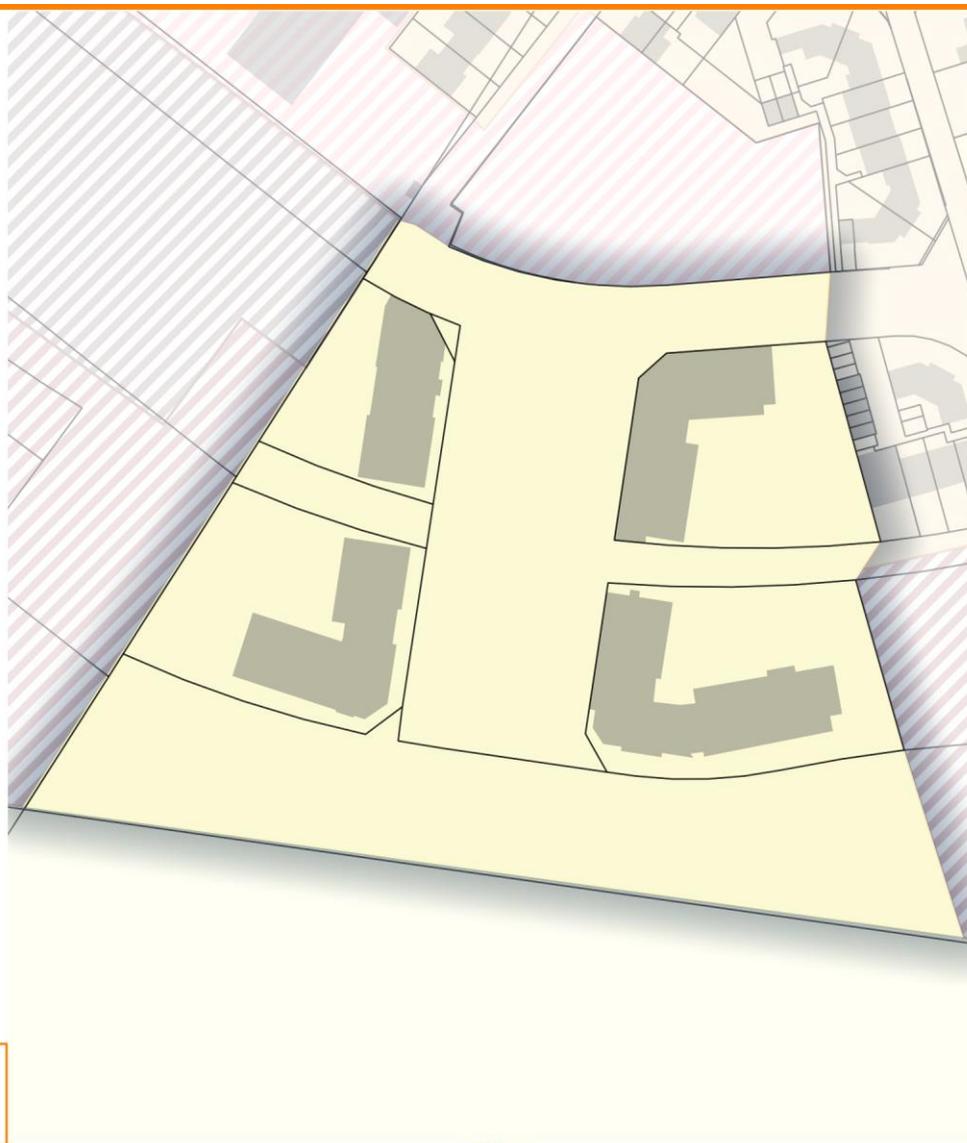
**ZONAGE DE L'ANCIENNE
ZONE CLASSÉE "1AUb"**

La partie de la ZAC des Bois des Granges qui est réalisée a été classée en zone UC, correspondant aux grands ensembles.

La partie restante à réaliser a été maintenue en zone 1AUb.

ZONAGE

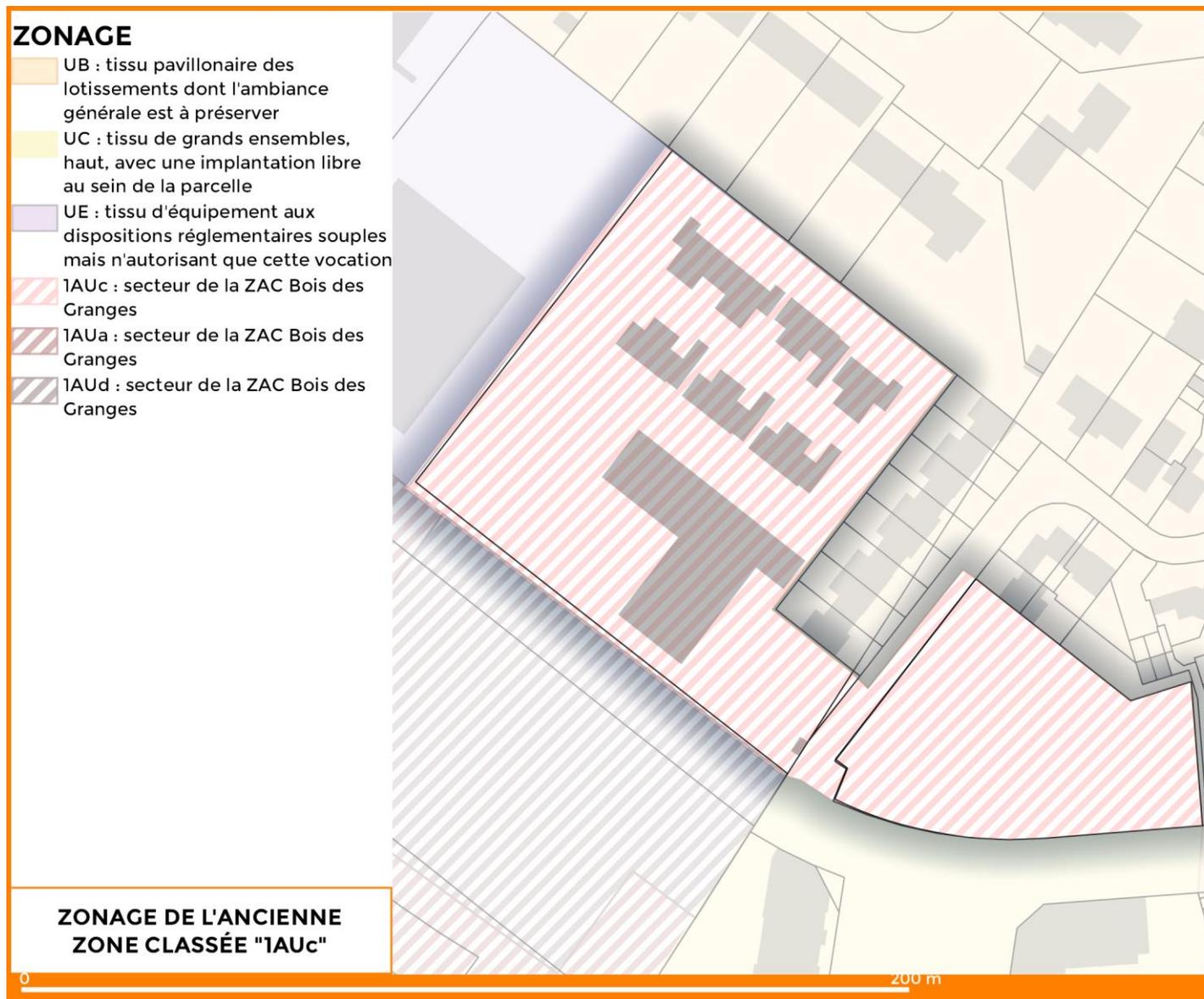
-  UB : tissu pavillonnaire des lotissements dont l'ambiance générale est à préserver
-  UC : tissu de grands ensembles, haut, avec une implantation libre au sein de la parcelle
-  1AUa : secteur de la ZAC Bois des Granges
-  1AUd : secteur de la ZAC Bois des Granges
-  A : zone agricole



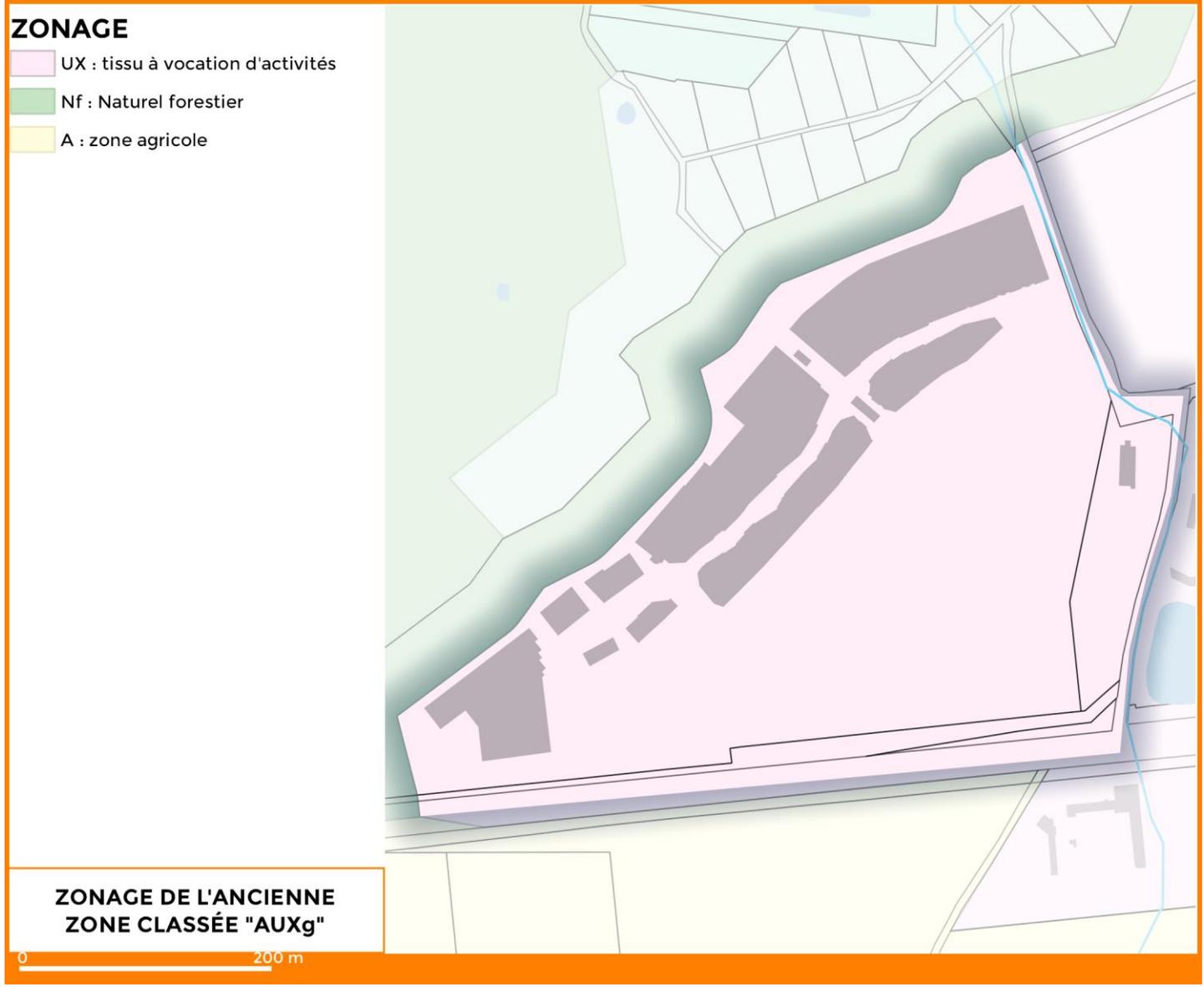
**ZONAGE DE L'ANCIENNE
ZONE CLASSÉE "1AUba"**

0 200 m

La partie de la ZAC des Bois des Granges qui est réalisée a été classée en zone UC, correspondant aux grands ensembles.



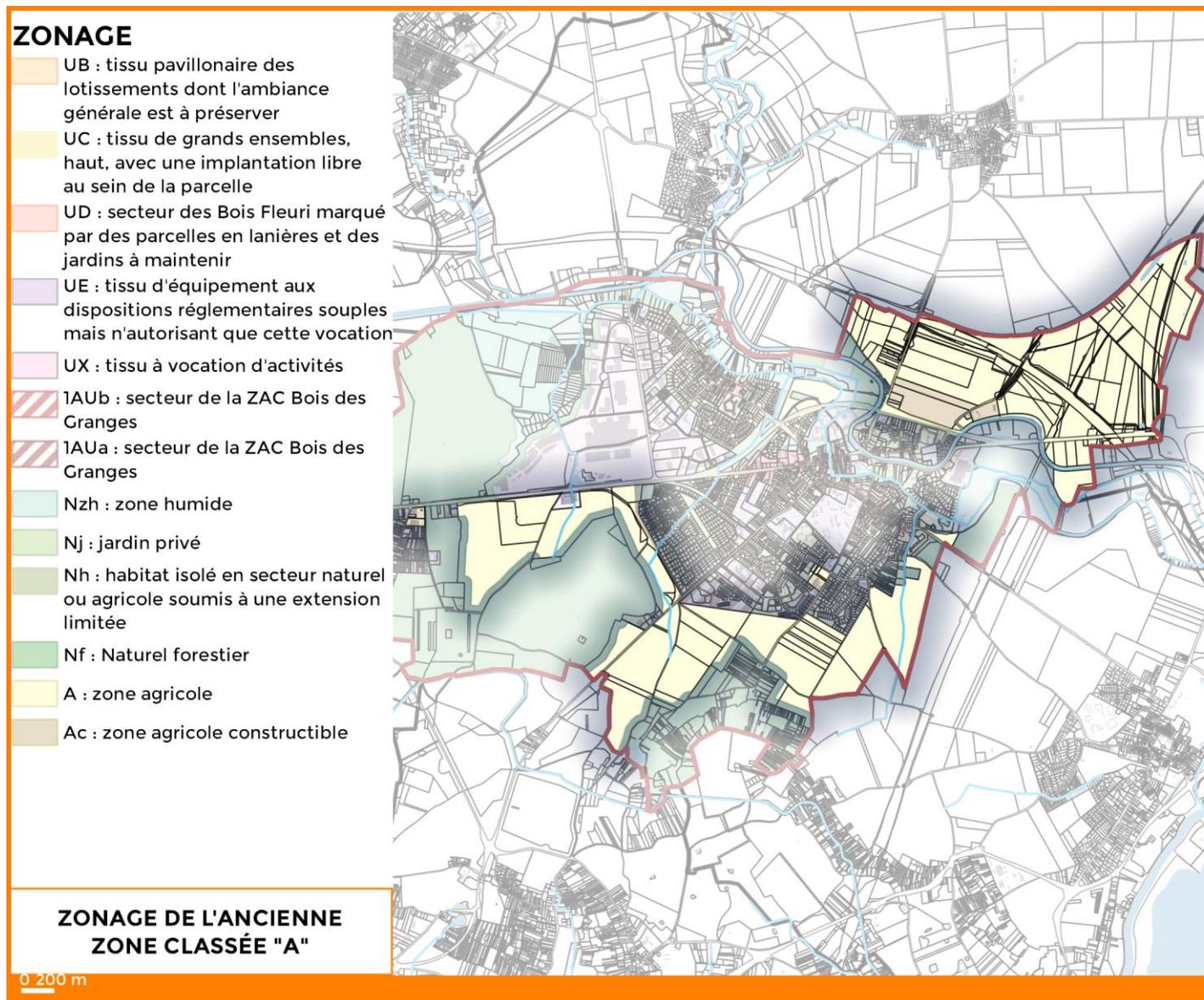
Ce secteur de la ZAC des Bois des Granges n'a pas encore été réalisé, il a été maintenu en zone 1AUc. La finalisation de la ZAC est envisagée pour 2024.



Ce secteur anciennement classé en zone à urbaniser a été classé en zone UX, accueillant des constructions à vocation d'activités car le Shopping Promenade a été réalisé et est ouvert depuis 2021.

Vue aérienne du secteur actualisée



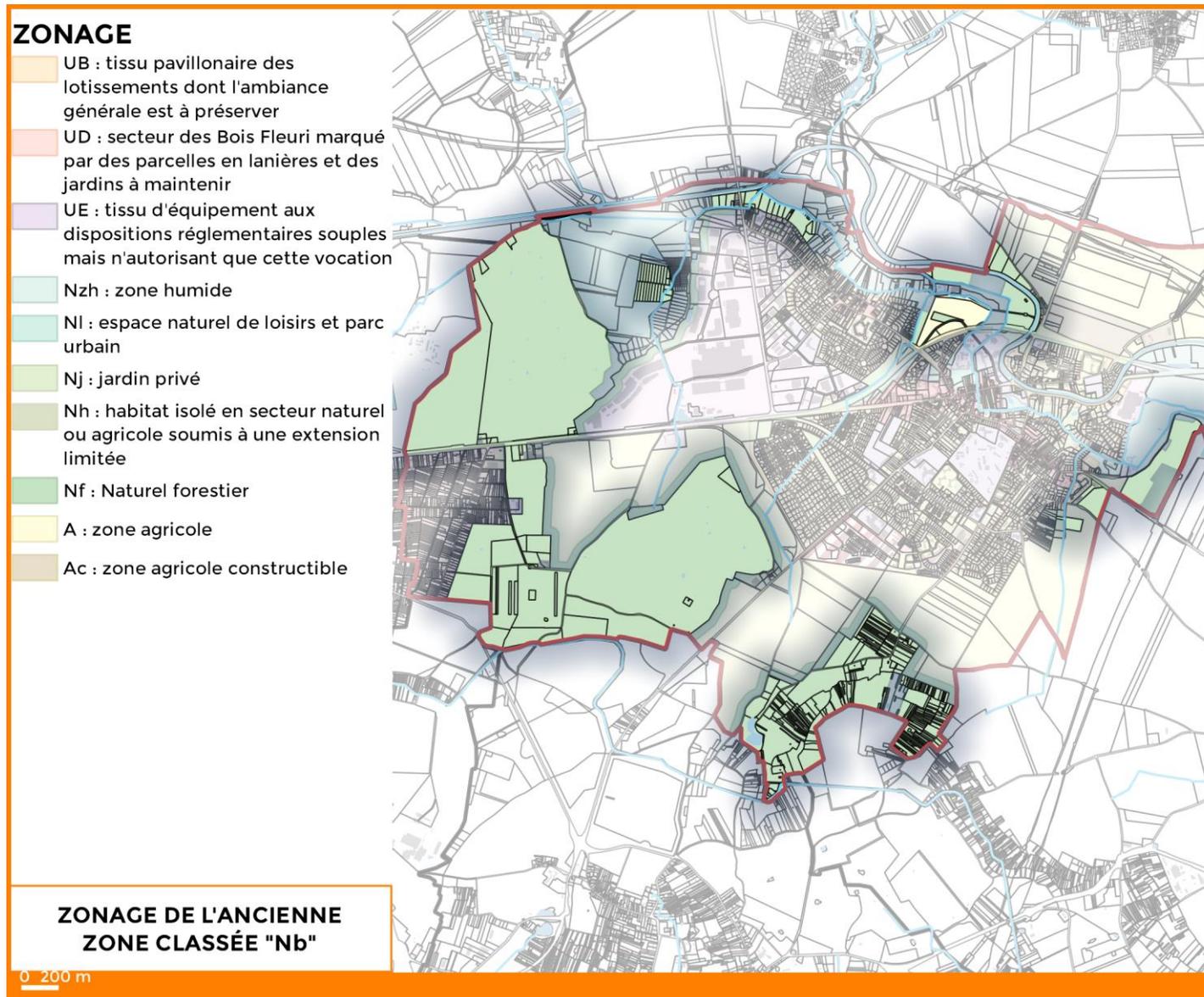


L'ancienne zone Agricole a été découpée en deux zones :

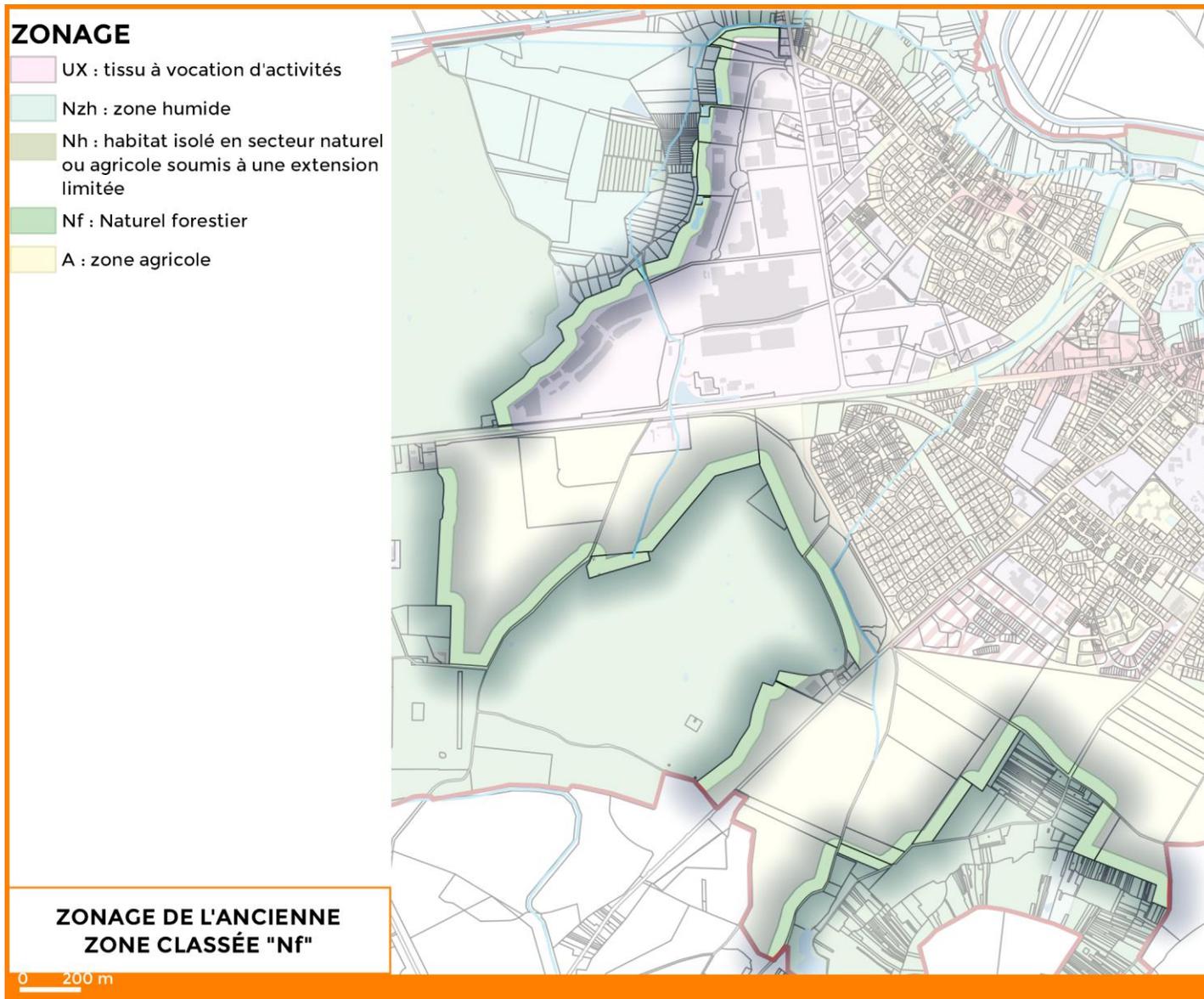
- Une zone Agricole destinée à la préservation de l'activité
- Une zone Agricole constructible délimitant les corps de ferme ou constructions situées en zone Agricole.

Également, la parcelle accueillant une entreprise de location de véhicule a été classée dans son intégralité en zone UX en raison de l'anthropisation du sol.

Enfin, l'emprise correspondant à la route nationale RN3 située en face du Shopping Promenade a été classé en UX au lieu d'être maintenue en zone A.

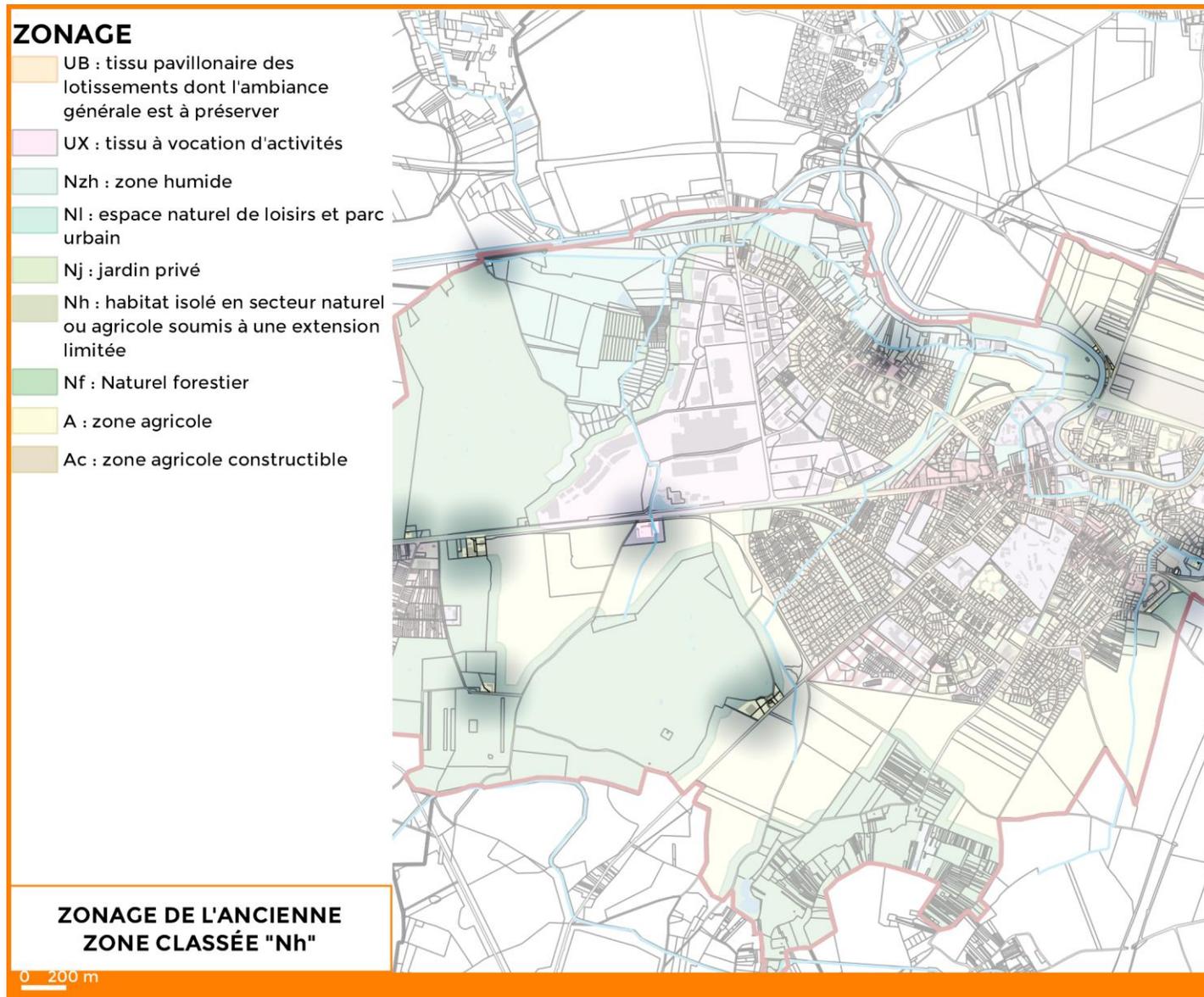


La zone Nb appartient désormais à la zone Nf qui vise à préserver les espaces forestiers situés sur le territoire communal.



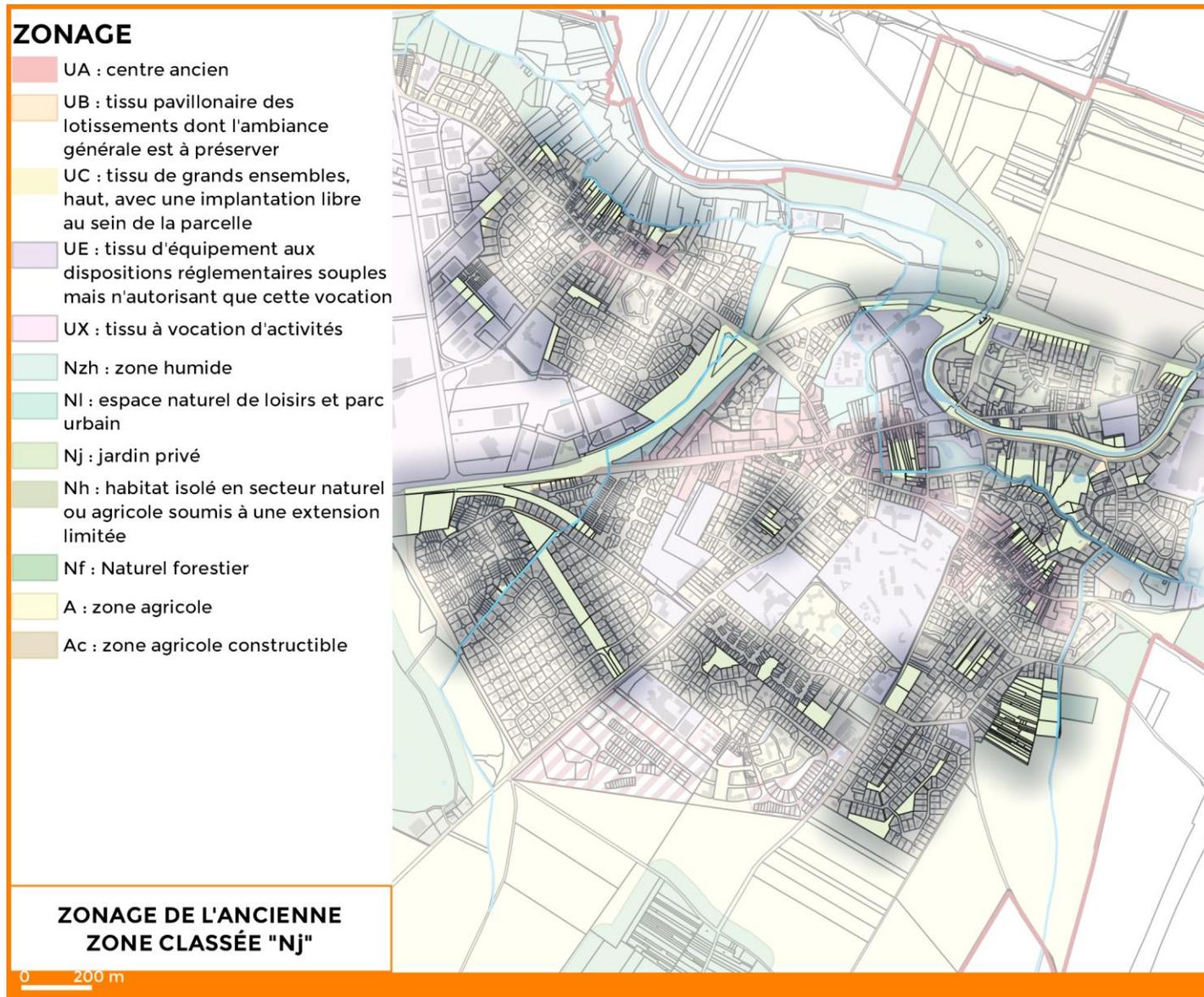
La zone Nf a été maintenue, et comprend désormais l'ensemble des espaces forestiers afin d'assurer leur préservation.

A titre d'information le périmètre de 50 mètres de lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ont été reportés sur le plan de zonage.

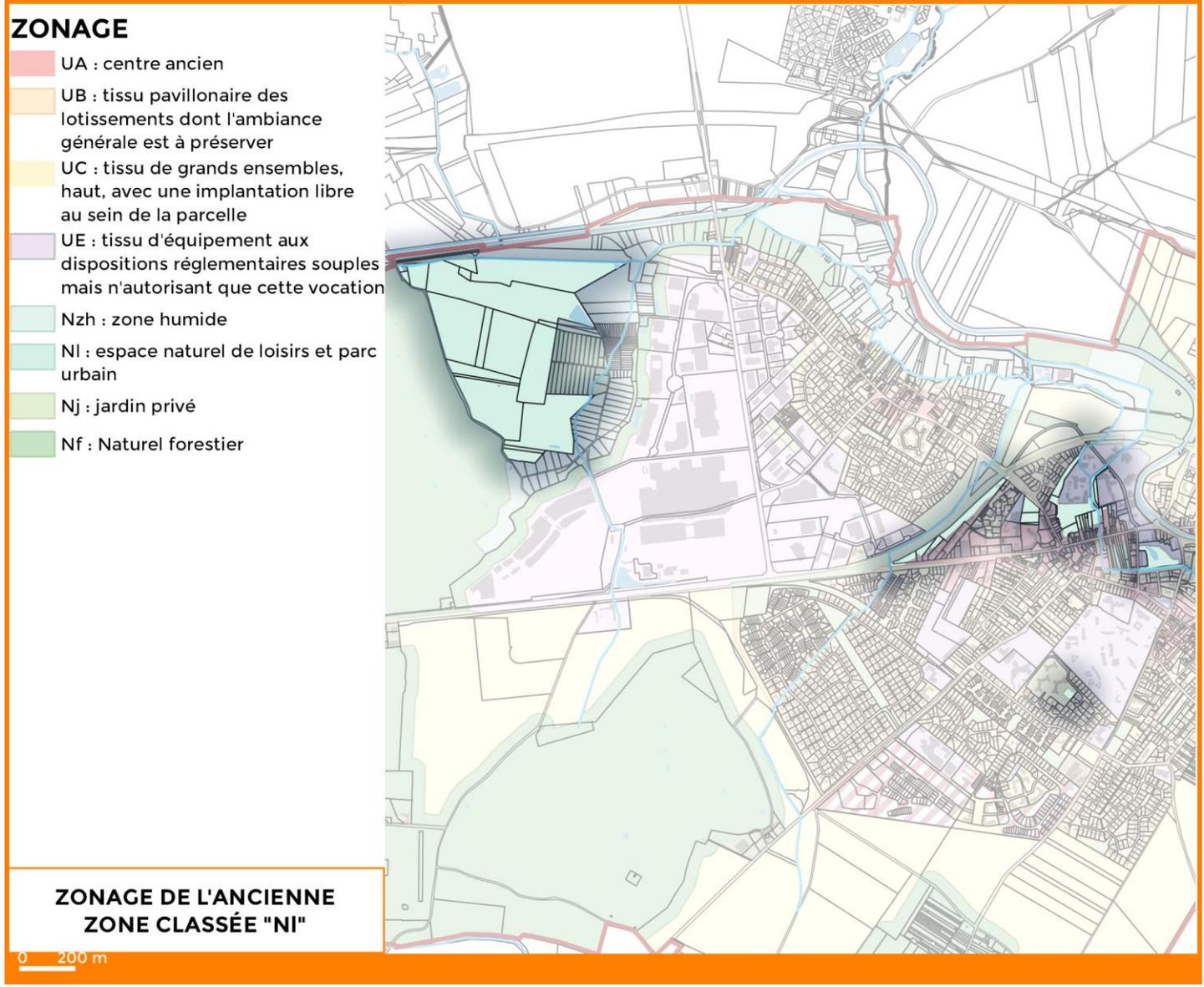


La zone Nh correspond à l'habitat isolé en secteur naturel ou agricole soumis à une extension limitée. Ce secteur a été en parti maintenu.

Les constructions correspondant au magasin de location de véhicules ont été classées en zone UX.



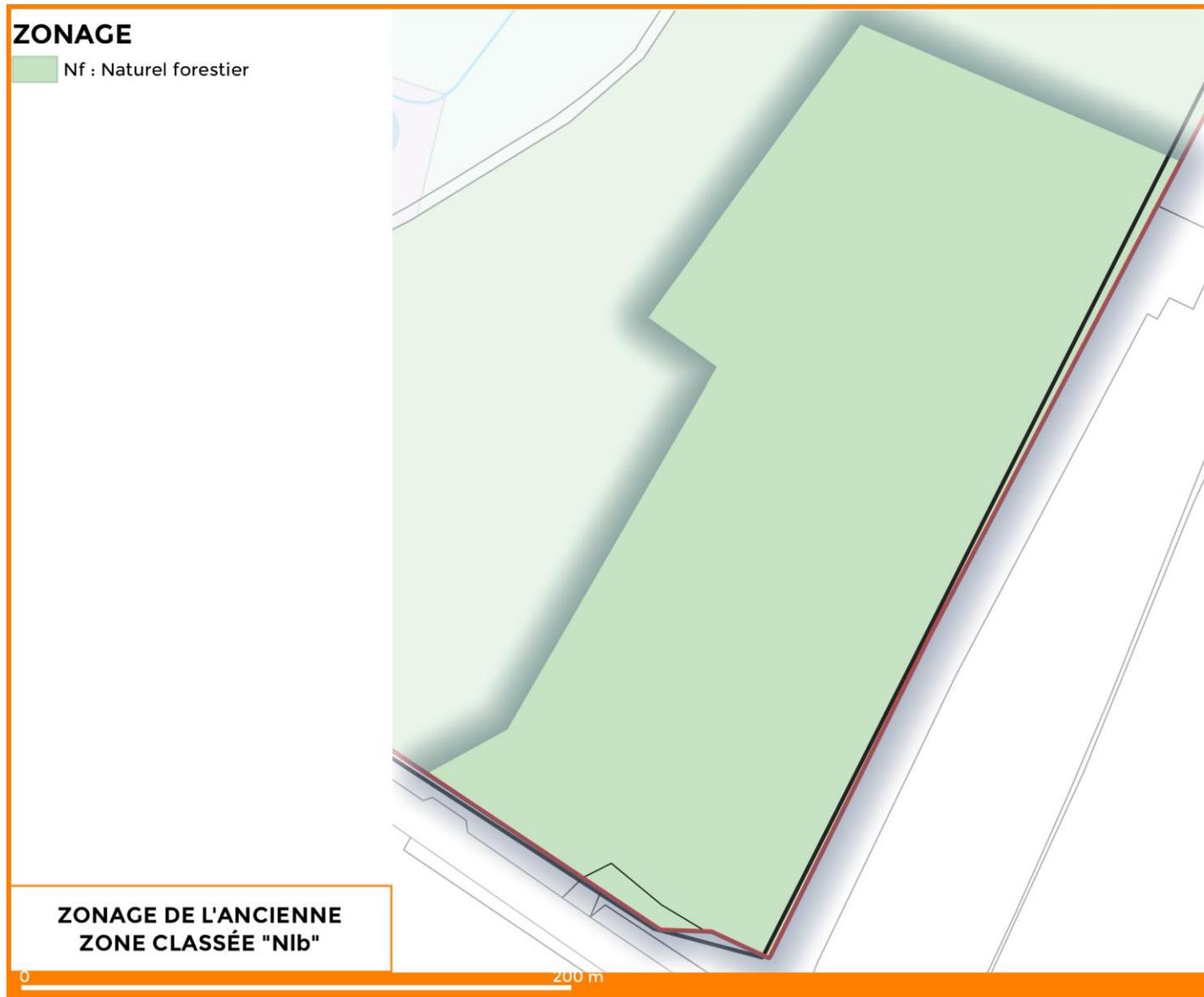
La zone Nj, naturelle correspondant aux espaces de jardins privés, a été maintenue.



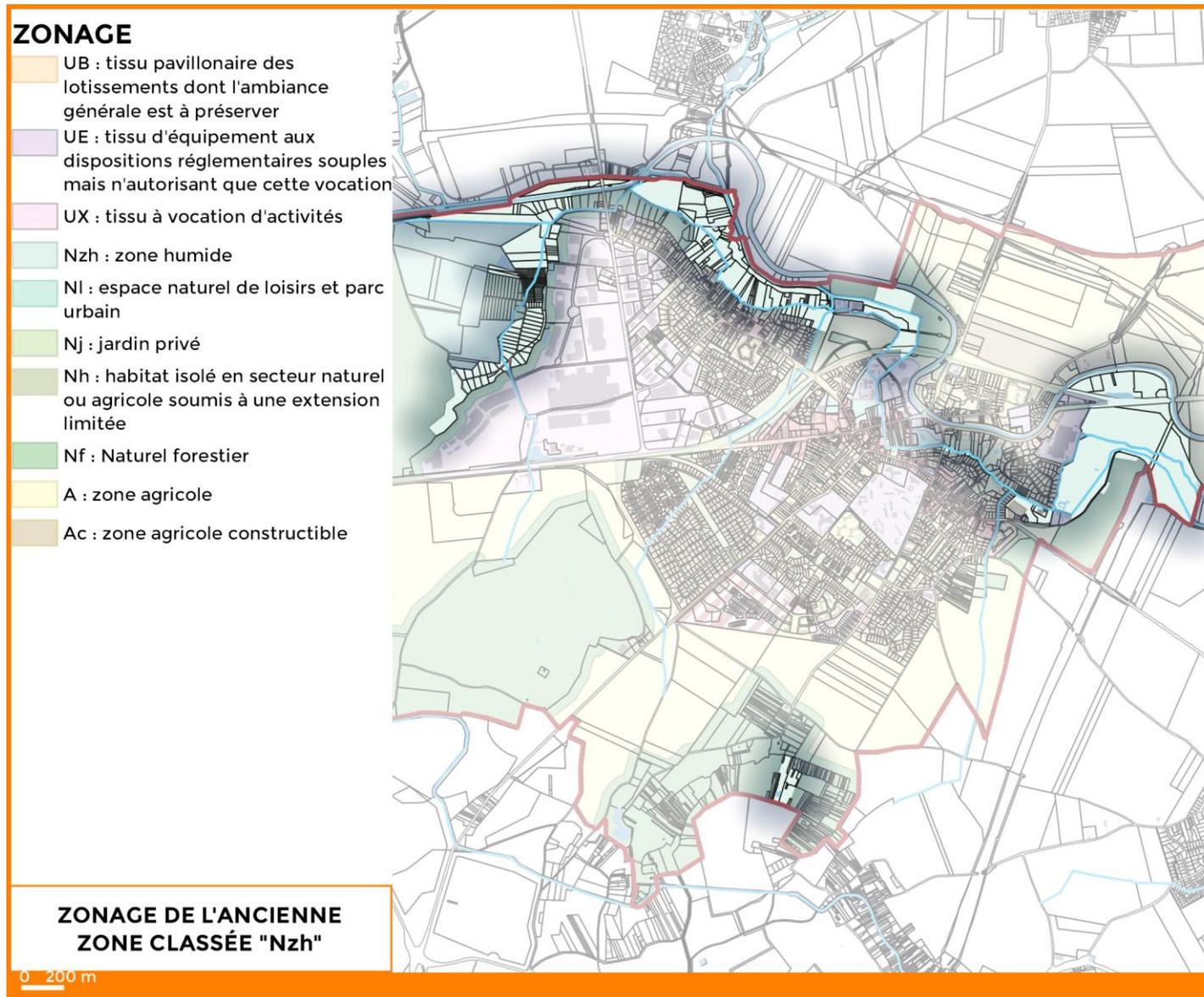
La zone NI a été maintenue.

ZONAGE

Nf : Naturel forestier



Le projet d'implantation de l'espace de loisir des Culées a été abandonné. Ainsi cet espace a été restitué à la zone naturelle forestière.



La zone Nzh visant à préserver les zones humides présentes sur le territoire a été maintenue et n'a pas été réduite.

6 JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

6.1 Les composantes des zones urbaines

6.1.1 Choix du découpage en fonction des morphologies

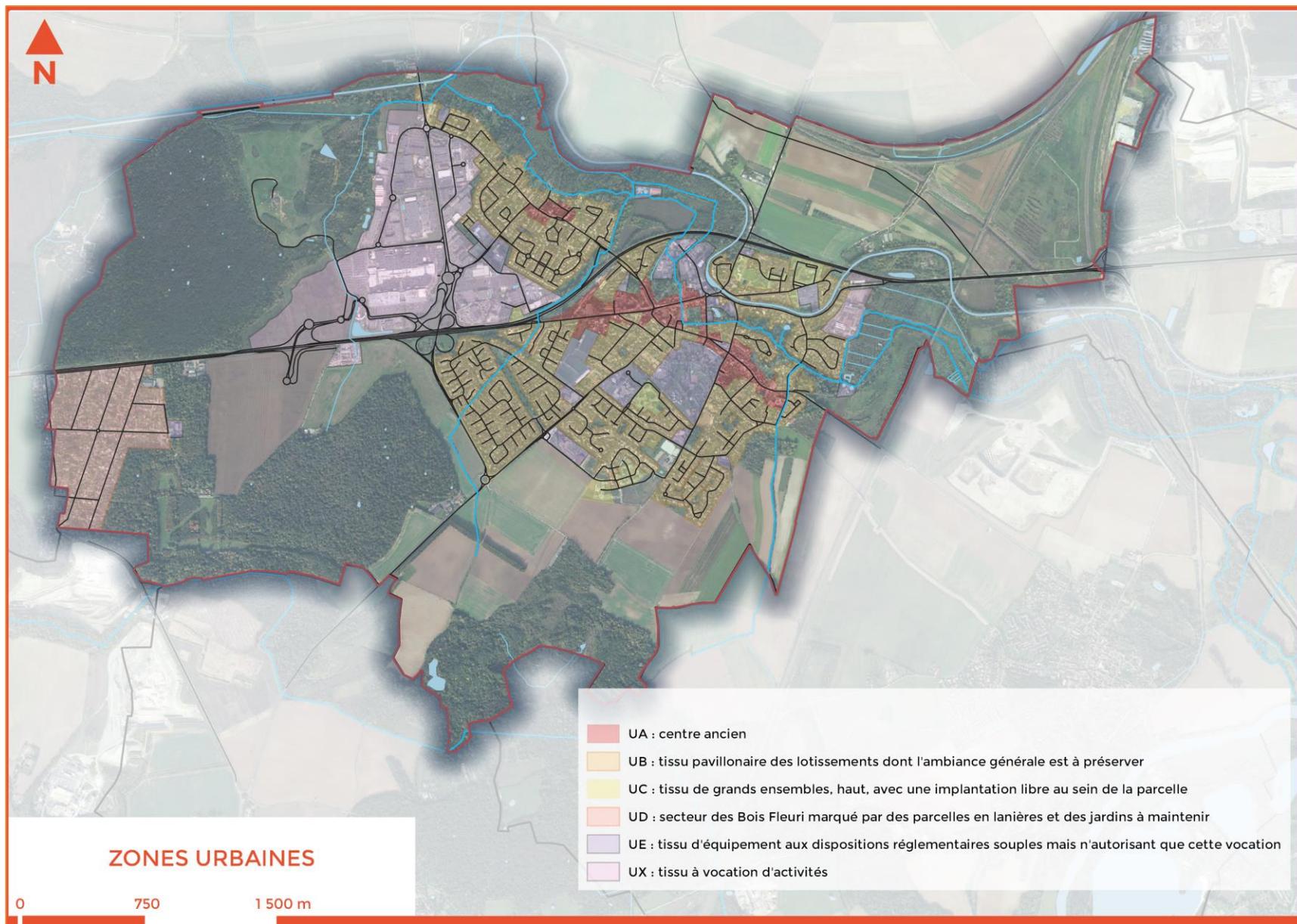
La division des espaces urbains de la commune en différentes zones correspondant aux différentes typologies urbaines observées sur le territoire, résultant de l'histoire de constitution de la ville et de la configuration des parcelles et des constructions venues s'y implanter.

La division en différentes zones résulte également d'une division de certains secteurs selon leur destination fonctionnelle (habitat, activité, équipement) dont les caractéristiques et les besoins en matière d'urbanisme et d'aménagement diffèrent.

Les différentes zones ainsi que leurs sous-secteurs sont détaillés ci-dessous :

	La zone UA correspond aux tissus denses du centre-ville, zone mixte à dominante résidentielle et en partie couverte par un périmètre de mixité fonctionnelle, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs.
	La zone UB correspond aux tissus pavillonnaire de Claye-Souilly, issus d'opération d'ensembles (de type lotissements) ou constitué progressivement au gré des opportunités foncières. Elle accueille certaines constructions* appartenant à d'autres destinations ou formes architecturales (de type petits collectifs).
	La zone UC correspondant au tissu de grands collectifs, hauts et possédant une implantation plutôt libre au sein de la parcelle.
	La zone UD correspond aux pavillons et maisons de ville du quartier de Bois Fleuri qui possède des caractéristiques parcellaires uniques au niveau des autres espaces urbains de

	la Ville. En effet, les parcellaires en lanière, très profondes, doivent être encadrées par un règlement qui tient compte de la préservation des cœurs d'îlots. Des surdensifications observées sur certaines parcelles ont remis en cause et perturbé non seulement les qualités paysagères du quartier mais également son fonctionnement (problèmes de stationnement par exemple).
	La zone UX , sur le modèle de la zone UE, est destinée aux tissus accueillant quasi exclusivement de l'activité économique. Il s'agit des principales zones d'activités de la commune.
	La zone UE est destinée aux principaux équipements de la commune ; elle a vocation à permettre grâce à un règlement "souple" leur évolution architecturale (agrandissement, surélévation ponctuelle, etc.) sans impliquer des blocages divers au niveau des obligations en matière de stationnement ou d'espace vert (difficiles à quantifier tant la diversité des équipements et de leur fonctionnement est importantes).



6.1.2 Contenu réglementaire

Destination	Sous-destination	UA	UB	UC	UD	UX	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

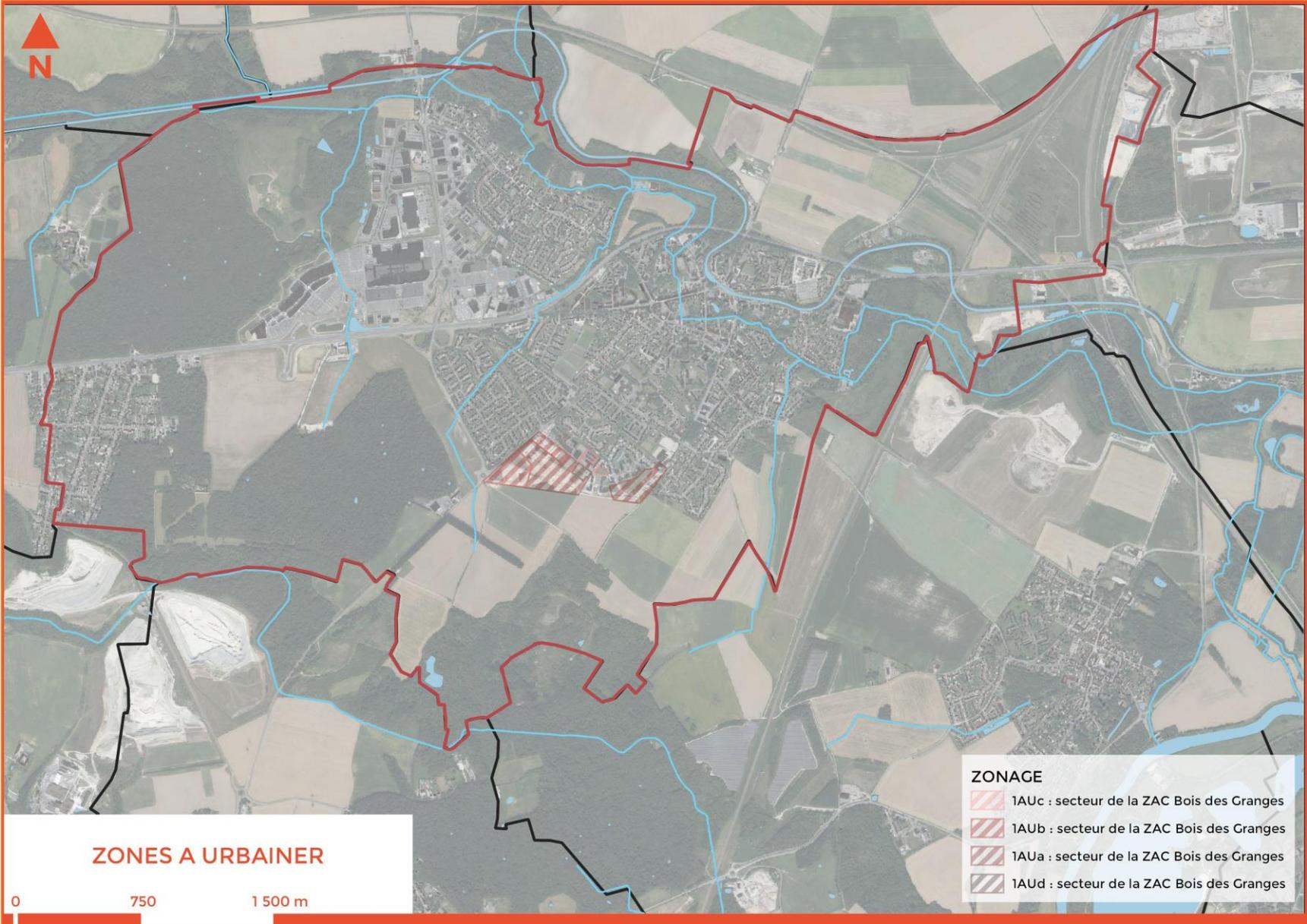
	UA	UB	UC	UD	UX	UE
Emprise au sol	MAX 70% du terrain	MAX 40% - sans dépasser 250 m ²	0-300m ² : MAX 70% > 300 m ² : MAX 50%	40% MAX sans pouvoir dépasser 150 m ²	70% MAX	NR
Hauteur	0-25 mètres : MAX 9 m à l'égout et 12 m au faitage > 25 mètres : MAX 3 m à l'égout et 6 m au faitage ANNEXE : 3,5 m	5-25 mètres : MAX 6m à l'égout et 9m au faitage > 25 mètres : 3m à l'égout et 4m au faitage ANNEXE : 3,5 m	MAX 12,5m à l'égout ou à l'acrotère	10-25 mètres : MAX 6 m à l'égout et 9 m au faitage > 25 m : 3 m au faitage ANNEXE : 3,5 m	12 mètres	NR
Implantation par rapports aux voies	A l'alignement	Entre 5 et 25 mètres	Recul de 5 mètres	Entre 10 et 25 mètres	MIN 5 mètres	MIN 5 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS)	Avec baie : retrait MIN 6 ou 8 m Jour de souffrance ou autre : retrait MIN 3 m Mur aveugle : sur limite ou retrait MIN 3 m.	Avec baie : retrait MIN 6 ou 8 m Jour de souffrance ou autre : retrait MIN 3 m Mur aveugle : sur limite ou retrait MIN 3 m.	Avec baie : retrait MIN 8 m Mur aveugle : retrait MIN 3 m.	Mur aveugle : Retrait MIN 3 m OU Largeur terrain <12 m : 1 ou 2 LS Largeur terrain <12 m : 1 LS Avec baie : retrait MIN 6 ou 8 m	MIN 4 mètres (15 mètres en limite des zones UA, UB, UC et UD)	Soit en LS Soit MIN 3 mètres
Implantation sur une même propriété	16 mètres	8 mètres	16 mètres	10 mètres	6 mètres	NR
Part d'espaces verts	Espace verts : MIN 40% Pleine terre : MIN 20%	Pleine terre : MIN 50%	Pleine terre : MIN 40% Espace verts : 0-300m ² : MIN 20% ; >300m ² : MIN 30%	Pleine terre : MIN 50%	MIN 15% d'espaces de pleine terre	NRc

6.2 Les composantes des zones à urbaniser

	
	
	
	
	Les zones à urbaniser (AU) sont les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd sont des zones d'urbanisation liées à la réalisation de la ZAC du Bois des Granges.

Les zones 1AU qui concernent le secteur du Bois des Granges, traduisent réglementairement les dispositions de la ZAC, visant une mixité fonctionnelle habitat, commerces, équipements dans le secteur, ainsi qu'une diversité de typologies urbaines.

La présentation détaillée des secteurs et projets encadrés par la ZAC du Bois des Granges est disponible en Annexes du PLU.



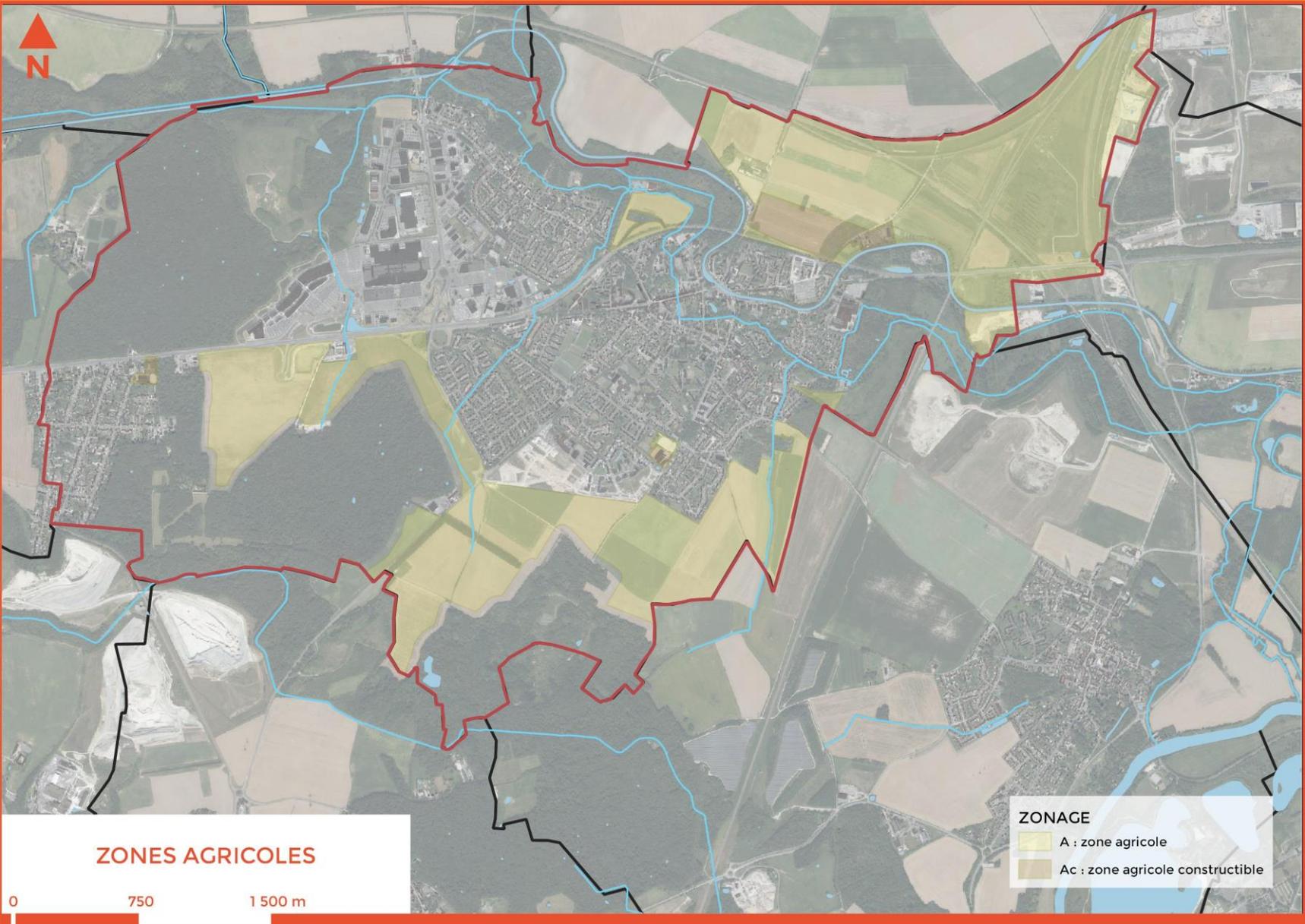
6.3 Les composantes des zones agricoles

	La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
	Le sous-secteur Ac (Agricole constructible) permet la construction* de certains bâtiments* agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leur besoin en équipement.

Le territoire communal possède des espaces agricoles qu'elle souhaite préserver, comme cela est affirmé au sein du PADD tout en permettant leur exploitation, notamment en autorisant la construction des bâtiments liés et nécessaires ainsi que leur évolution, tant au niveau des exploitations agricoles que des centres équestres (qui sont également classés en zone agricole comme le stipulent les textes législatifs).

	A	Ac
Emprise au sol	Logement et à l'artisanat ou au commerce de détail : MAX 300 m ²	
Hauteur	Habitation : MAX 6 m à l'égout et 9 m au faitage Autres constructions : 9,5 m à l'égout et 12 m au faitage ANNEXE : 3,5 mètres	
Implantation par rapports aux voies	Recul de MIN 5 mètres	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Mur aveugle ou jour de souffrance : retrait MIN 5 m Avec baie : retrait MIN 8 mètres	
Implantation sur une même propriété	MIN 3 mètres	
Part d'espaces verts	Plateformes imperméables interdites	Imperméabilisation possible pour l'activité agricole.

Destination	Sous-destination	A	Ac
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			



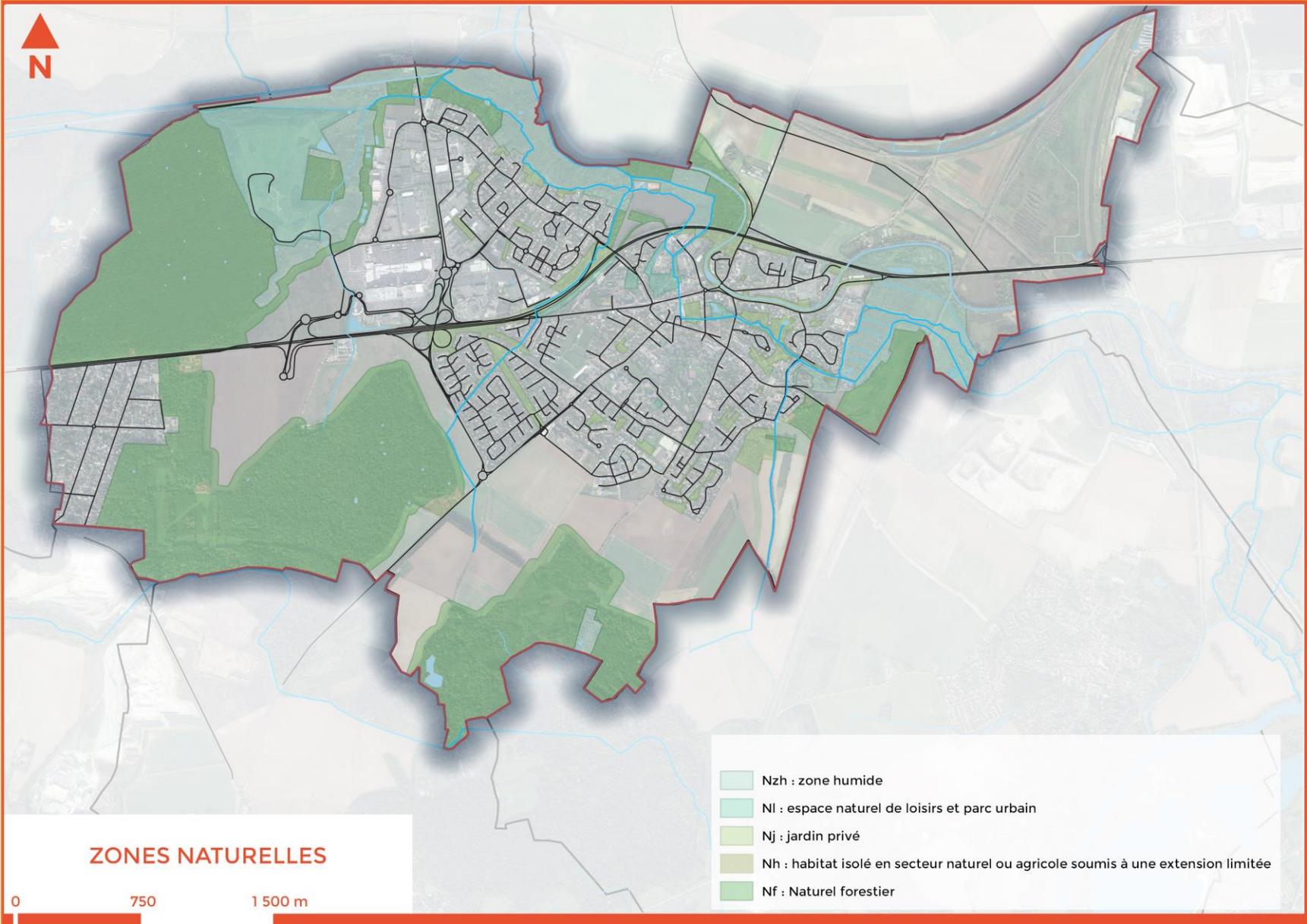
6.4 Les composantes des zones naturelles

6.4.1 Choix du découpage

La commune s'inscrit dans un contexte naturel et paysager de grande qualité. Comme le souligne l'état initial de l'environnement du présent rapport, les espaces naturels communaux présentent une diversité en termes de milieux, de caractéristiques de la biodiversité, de l'usage et de l'ouverture au public, etc. L'ensemble des espaces naturels ont été regroupés au sein d'une même zone N et décliné en sous-secteurs.

Il s'agit :

	Le sous-secteur Nf vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF.
	Le sous-secteur Nzh correspond au périmètre des zones humides recensées.
	Le sous-secteur Nj correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs.
	Le sous-secteur Ni correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant.
	Le sous-secteur Nh correspond aux espaces accueillant de l'habitat isolé au sein des secteurs naturels et agricoles. Leurs possibilités d'extension sont limitées.



6.4.2 Contenu réglementaire

Destination	Sous-destination	Nf	Nzh	Nj	NI	Nh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Autres équipements recevant du public					
	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					

	Nf	Nzh	Nj	NI	Nh
Emprise au sol	0 m ²	0 m ²	20 m ² pour les terrains* d'une surface inférieure à 200 m ² 30 m ² pour les terrains* d'une surface supérieure à 200 m ²	30 m ²	30 m ²
Hauteur	3 m faitage 6m acrotère	0 m	3 m au faitage	6 m au faitage	3 m faitage 6m acrotère
Implantation par rapports aux voies	NR	NR	Recul MIN 3 mètres	Si profondeur terrain < 12 m : retrait MIN 5 m Si profondeur terrain > 12 m : retrait MIN 10 m	Recul MIN 3 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	NR	NR	MIN 1 mètre	MIN 10 mètres	Recul de 8m Si mur aveugle : 3m
Part d'espaces verts	Pleine terre : 100 %	Pleine terre : 100 %	Espace vert : les espaces non bâtis Pleine terre : Terrains < 200m ² : 80% Terrains > 200m ² : 85%	NR	Espace vert : les espaces non bâtis

7 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LA COHERENCE AVEC LES REGLES

7.1 Présentation des objectifs par OAP

Par rapport au PLU de 2016, les secteurs d'OAP ont été actualisés en fonction de l'avancée des projets. Certains ont été supprimés, d'autres **maintenus** et de nouveaux ont été **ajoutés**. La carte ci-après page suivante localise l'ensemble des secteurs d'OAP.

7.1.1 Secteurs en zones urbaines

	Jaurès / IMED	Orientations sur l'évolution urbaine du parc de l'IMED en matière d'accessibilité, d'aménagement, de valorisation de cet espace vert urbain, etc. Ce projet a été réalisé.
1	Jaurès / Beaubourg	Cette OAP vise à accompagner la mutation d'un secteur en cœur de ville tout en préservant les caractéristiques morphologiques et en favorisant les conditions d'accessibilité.
	Fleury	Illustration des évolutions permises par le règlement en zone UBa et accompagnement d'un projet de densification d'une parcelle respectant les enjeux environnementaux et la cohérence avec le bâti situé à proximité. Ce projet a été annulé.
	Souilly	Aménagement d'un secteur stratégique situé au cœur du centre ancien de Souilly et en contact avec des espaces naturels majeur de la Beuvronne. Ce projet a été annulé.
	Voisins	Accompagnement de l'évolution d'une emprise foncière importante en continuité du centre ancien de Voisins. Préservation patrimoniale et maintien d'espaces verts participant au caractère paysager. Ce projet a été réalisé.
2	Solidarité	Rénovation de deux secteurs de grands collectifs

	Victor Hugo	anciens et accompagnement de la future organisation des espaces publics et ouverts.
3	Site WABCO	Ce site vise à utiliser les bâtiments de l'ancienne usine de production d'équipements de freinage automobile pour en faire un lieu accueillant deux logements et de l'activité artisanale.
4	Zone d'activité de l'allée Alexandre Chatrian	Cette orientation vise à introduire des espaces verts et de la végétalisation dans cette zone d'activité minéralisée.
5	La source bleue	Cette orientation vise à encadrer les projets possibles dans cet espace créateur de lien entre plusieurs continuités écologiques.

7.1.2 Secteur en zones à urbaniser

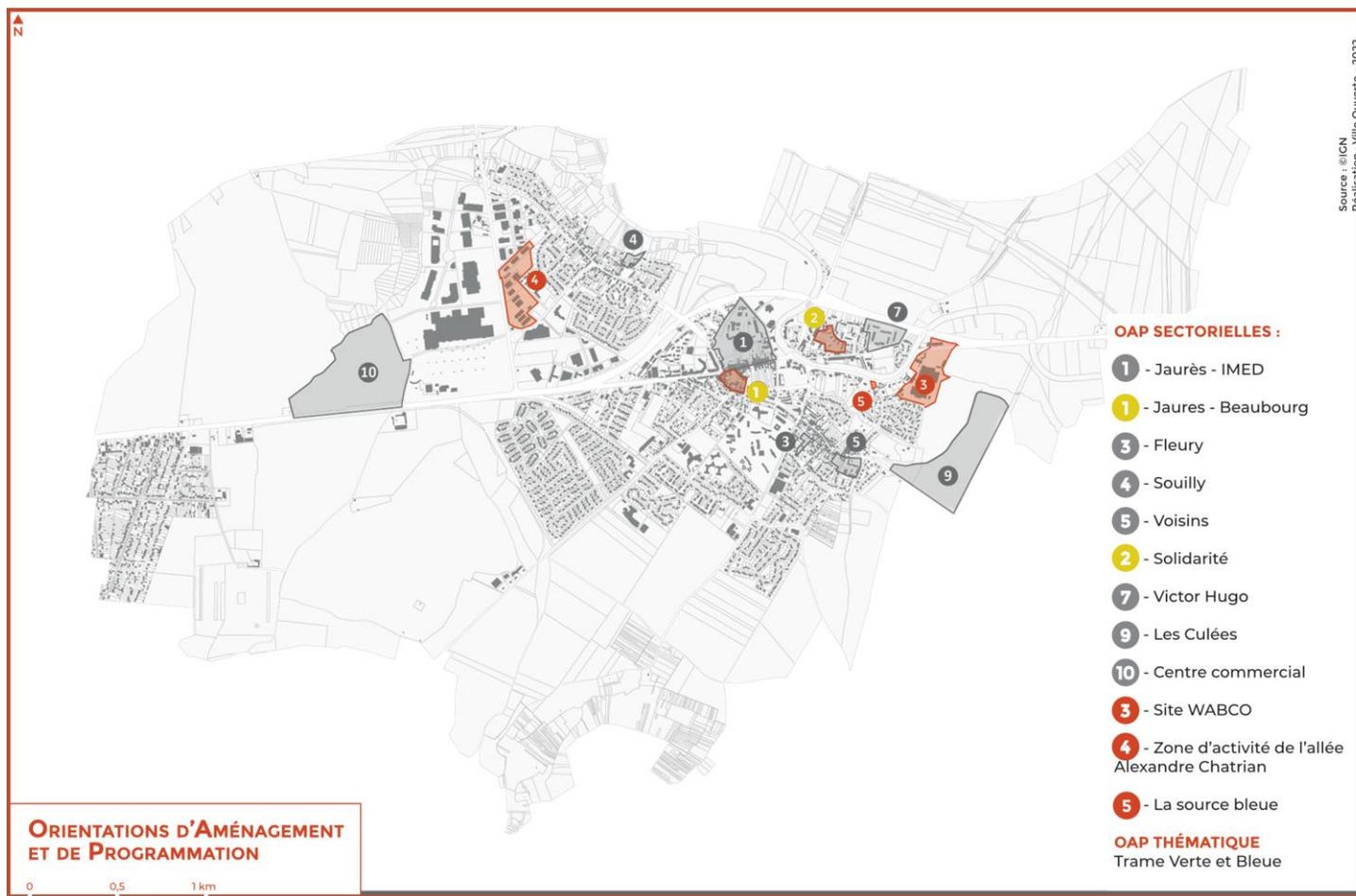
	Centre commercial	Comme présenté précédemment, l'OAP accompagne la réalisation du projet (au niveau de l'implantation des espaces commerciaux, des caractéristiques d'accessibilité, de l'insertion paysagère et du traitement des franges entre le projet et la forêt régionale au nord et à l'ouest). Ce projet a été réalisé.
--	-------------------	---

7.1.3 Secteur en zone naturelle et OAP thématique

	Trame verte et bleue (OAP thématique)	L'enjeu de préservation et de recomposition de la trame verte et bleue exprimé au sein du PADD et décliné dans le zonage et le règlement est renforcé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique illustrant en fonction des différents milieux naturels de la commune (cf. plus haut la déclinaison des secteurs de la zone N) les enjeux en matière d'aménagement paysager et
--	---------------------------------------	--

	<p>naturel.</p> <p>A la fonction de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité de cette trame verte et bleue est également associée la fonction de mobilité douce : les cheminements piétons et voies vertes sont couplés à la trame naturelle au sein de l'OAP.</p>
--	--

Les Culées	<p>L'OAP vise à accompagner la réalisation de l'espace de loisirs, objet d'une déclaration de projet en 2015, tout en préservant le patrimoine naturel de certains secteurs du site.</p> <p>Ce projet a été annulé.</p>
------------	---



7.2 La complémentarité du règlement et du zonage avec les OAP

Ces OAP n'ont pas de valeur réglementaire au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme : elles sont systématiquement associées à un règlement et à un zonage réglementaire.

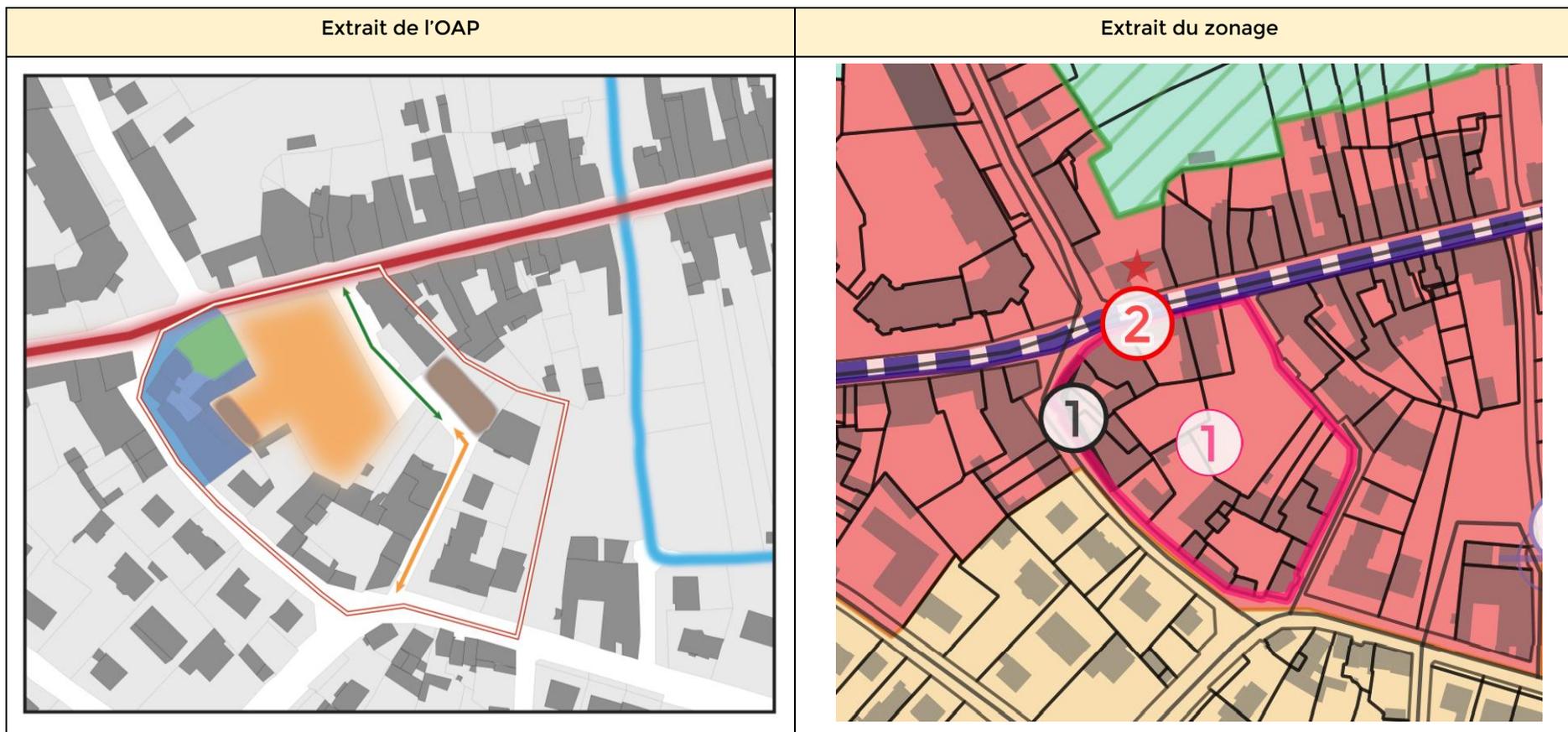
Une correspondance des outils s'observe entre les OAP et le zonage réglementaire. Les OAP permettent d'enrichir la règle en mettant en perspective l'intention recherchée, à l'échelle du projet communal.

7.2.1 OAP Jaurès Beaubourg

La réalisation de cette OAP permet de répondre à deux objectifs du PADD :

- 1 Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements
- 2 Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité

L'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce secteur vise à restructurer l'îlot, en faveur notamment d'une reconfiguration des espaces publics.



Disposition de l'OAP	Cohérence avec le règlement écrit de la zone UA
<p>L'OAP prévoit l'implantation possible d'un bâtiment (■).</p>	<p>Dans la bande d'implantation* principale, de 0 à 20 mètres par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions*, l'emprise au sol* ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise de la bande d'implantation*.</p> <p>Les constructions présentées sur le schéma de l'OAP se situent dans le périmètre de la bande d'implantation principales. Cependant aucune distance, ni aucune emprise au sol ne sont pas présentés dans l'orientation. L'orientation est conforme au règlement écrit.</p>
<p>Certains bâtiments sont caractéristiques d'une époque de la construction de la ville. Leur préservation permet de démontrer l'attachement de la commune à son patrimoine historique.</p> <p>C'est ainsi le cas de l'ancien hôtel du commerce, qui fera l'objet d'une opération de rénovation importante permettant de remodeler l'intérieur et y aménager des logements tout en conservant les éléments extérieurs symboliques.</p>	<p>Le règlement écrit impose le respect de l'intérêt des lieux avoisinants. Ainsi les nouvelles opérations doivent s'inscrire dans le paysage qu'elles constituent.</p>
<p>Sur la partie ouest de l'OAP, une démolition des bâtiments permettrait d'opérer un transfert de domanialité pour réorganiser le circuit viaire.</p> <p>L'opération qui englobera la zone opérationnelle à l'angle de la rue de Verdun avec la place circulaire, mettra en œuvre un emplacement réservé ménageant un élargissement en retrait à 8 mètres de l'alignement opposé.</p>	<p>Un emplacement réservé de 134 m² est implanté pour permettre l'élargissement de la rue de Guette (⊗).</p>
<p>La ruelle Beaubourg sera réaménagée en zone piétonne dans sa partie nord (le sud de l'îlot et la parcelle opérationnelle située de l'autre côté de la ruelle restent desservis par sa section sud en zone semi-piétonne).</p>	<p>Les nouvelles voies publiques piétonnes ne sont pas réglementées par le règlement écrit.</p>

<p>Le régime des priorités de voirie devra être adapté.</p>	
<p>Le parking permet le stationnement d'environ 45 logements ainsi que la desserte locale de quelques terrains. Ces deux fonctions ne devront pas être remise en cause par le projet. Toutefois une amélioration paysagère pourra être envisagé pour limiter l'effet d'îlot de chaleur.</p>	<p>Le règlement écrit impose aux stationnements de véhicule correspondant aux besoins des constructions* et installations d'être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.</p> <p>De plus, les garages en sous-sol ne sont pas interdits.</p>

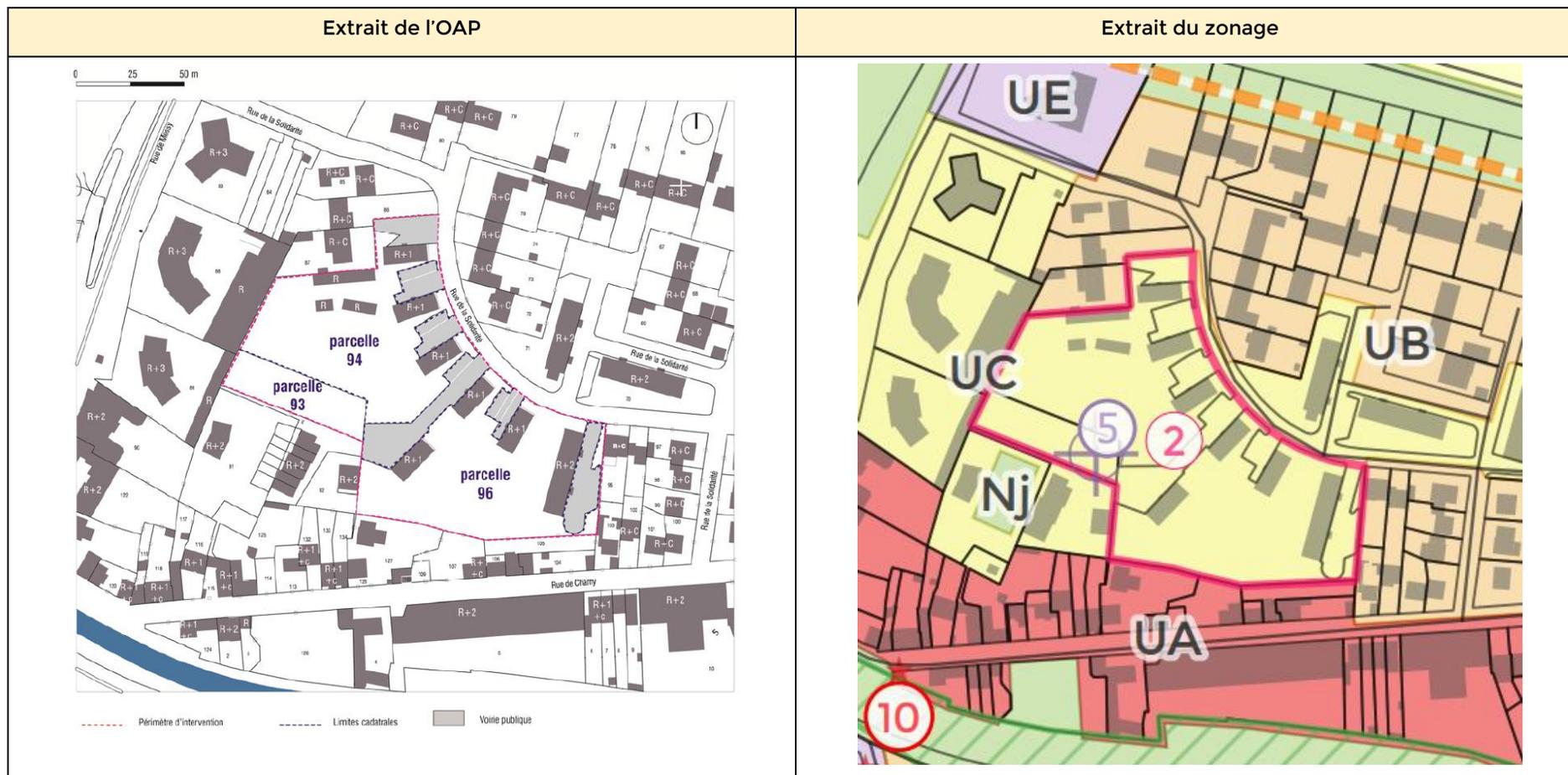
Les dispositions de l'OAP sont conformes au règlement écrit.

7.2.2 OAP Solidarité

La réalisation de cette OAP permet de répondre à deux objectifs du PADD :

- 1 Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des OAP
- 2 Protéger et recomposer la trame verte et bleue

En effet, cette OAP permet de réaménager l'espace public, accueillir des équipements, reconstruire des logements existants, construire des logements locatifs sociaux ou en accession, et maintenir une part d'espaces verts déjà présents sur l'unité foncière.



Disposition de l'OAP	Cohérence avec le règlement écrit de la zone UC
L'opération prévoit d'accueillir des logements.	La règlement écrit de la zone autorise la construction de logements.
L'emprise au sol des constructions n'est pas précisée dans l'OAP.	Pour les unités foncières supérieures à 301 m ² , l'emprise au sol de construction est limitée à 70% de l'unité foncière.
L'architecture proposée doit refléter les ambitions écologiques et paysagères du projet d'aménagement et de construction.	<p>Le règlement écrit de la zone autorise :</p> <p><i>Les constructions* nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes* dans cet ensemble. Les constructions* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.</i></p> <p><i>L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.</i></p>
Le caractère naturel du site doit être maintenu. Le principe d'organisation d'un projet autour de la trame végétale existante doit être incité, sans toutefois s'interdire de supprimer certains arbres si cela venait à améliorer la proposition d'ensemble.	<p>Pour les unités foncières supérieures à 301 m², les espaces verts doivent représentées au minimum 50% de l'unité foncière, et les espaces pleine terre au moins 30% de l'unité foncière.</p> <p>De plus le règlement écrit ajoute :</p> <p><i>Les espaces libres de toute construction* et non occupés par des aires de stationnement* doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.</i></p> <p><i>La plantation d'un arbre de haute tige* est obligatoire pour 100 m² de terrain* libre.</i></p> <p><i>Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif* (3 sujets) par tranche de 200 m².</i></p> <p><i>Les aires de stationnement* non couvertes doivent être plantées à raison</i></p>

	<p><i>d'un arbre de haute tige* au moins (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³) pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.</i></p>
<p>La proposition architecturale trouve son origine dans la rencontre entre l'hétérogénéité des constructions de faible hauteur située de l'autre côté de la rue de la Solidarité et l'homogénéité et la grande hauteur des arbres qui organise le site.</p> <p>Ainsi, les plots de logements pourront être constitués de trois niveaux sur un rez-de-chaussée plus un attique.</p>	<p>Le règlement de la zone limite la hauteur des constructions à 12,5 mètres à l'égout du toit ou à l'attique. Cela correspond à la construction d'un bâtiment avec un rez-de-chaussée et 3 étages.</p> <p>Le règlement autorise la construction* d'un niveau d'attique*, dont tous les éléments seront en retrait* d'au moins 1m par rapport aux éléments de construction* des niveaux inférieurs. La hauteur* totale de la construction* ne pourra alors dépasser 16,50 mètres.</p> <p>Les toitures terrasses sont également autorisées.</p>

L'OAP ne vient pas porter au cône de vue remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

Depuis ce secteur, situé près de la rue de la Solidarité, des vues remarquables se dégagent depuis les hauteurs en direction du centre-ville. Des percées visuelles aménagées devront être préservées.*

La vue en direction du centre-ville est préservée.

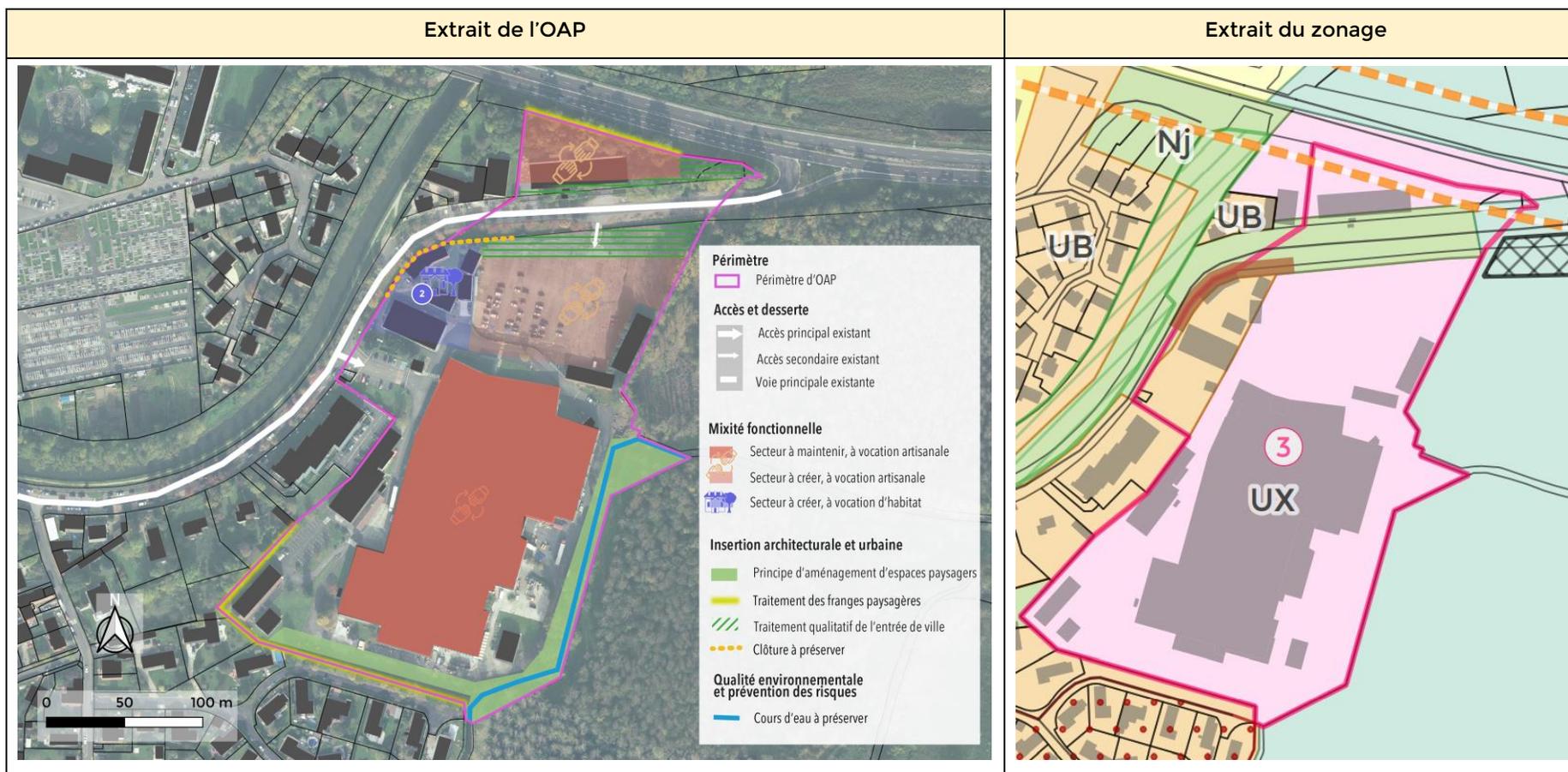
L'orientation est conforme au règlement écrit.

7.2.3 OAP WABCO

La réalisation de cette OAP permet de répondre à quatre objectifs du PADD :

- 1 Accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine
- 2 Consolider le dynamisme économique de la commune
- 3 Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des O.A.P.
- 4 Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal

Ce site vise à utiliser les bâtiments de l'ancienne usine de production d'équipements de freinage automobile pour en faire un lieu accueillant deux logements et de l'activité artisanale.



Disposition de l'OAP	Cohérence avec le règlement écrit des zones UX, UB et N
<p>Le bâtiment actuel pourra être conservé. Toutefois son aménagement intérieur devra être repensé pour permettre l'augmentation du nombre d'activités. Il devra privilégier l'artisanat.</p>	<p>Le règlement écrit de la zone UX autorise les bâtiments à destination de l'artisanat.</p>
<p>Sur ces unités foncières, des édifices pourront être autorisés et construits sous réserve qu'ils s'intègrent dans les lieux. L'esprit des maisons de Maître devra être respecté, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un grand bâtiment de base simple (carré ou rectangulaire) ; - Aux nombreuses modénatures soignées ; - Implantées au centre d'un espace végétalisé. <p>Un maximum de logements pourra être implanté sur le secteur.</p>	<p>La construction de logements est autorisée en zone UB.</p> <p>Le règlement écrit prescrit une qualité architecturale semblable aux constructions avoisinantes. Une maison de Maître est déjà présente dans le secteur.</p> <p><i>Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</i></p>
<p>Le nord-ouest du terrain est occupé par des bâtiments vétustes. Dans le cas d'une démolition, la reconstruction de bâtiments ne sera possible que dans un esprit d'amélioration de la promenade de l'Ourcq.</p> <p>La partie nord du site, actuellement non bâtie est devenue un vaste lieu de dépôt en extérieur. Cette situation occasionne des nuisances esthétiques en entrée de ville.</p> <p>L'aménagement du site devra se faire par la construction de bâtiments aux qualités architecturales notables à la hauteur de ce que doit être un bâtiment marqueur de l'entrée de ville.</p> <p>Pour répondre symétriquement à l'orientation précédente, les terrains au nord de la route départementale, coincée entre celle-ci et la RN3 pourront faire l'objet de projets de constructions.</p> <p>Les futurs bâtiments, au-delà du respect de règlement, devront être symboliques d'une entrée de ville.</p> <p>Par ailleurs, un aménagement végétalisé large devra être aménagé en limite de terrain avec la rue.</p>	<p>Le règlement écrit de la zone UX encadre la qualité urbaine, architecturale et environnementale du secteur dans ce sens.</p> <p><i>Par leur aspect extérieur, les constructions* et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie du terrain*.</i></p> <p>De plus, les fronts de parcelle sont classés en zone Naturelle, ainsi une frange paysagère devra être réalisée le long de l'Avenue Aristide Briand. Le règlement de la zone UX ajoute :</p> <p><i>Le long de l'alignement* des voies, il est nécessaire de végétaliser une bande d'au minimum 1 mètre de large. Cette bande doit supporter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum un arbre de hautes tiges ; - Et un arbre supplémentaire par tranche de 10 mètres linéaire

<p>La partie sud du site, la plus proche du lotissement des jardins anglais, ne peut être occupée par une activité, source de nuisances sonores ou olfactives.</p>	<p>Aucune disposition du règlement écrit ne va à l'encontre de ces dispositions. Cependant un retrait de 15 mètres minimum est imposé en limite séparative lorsque celles-ci se situent en limite des zones UA, UB, UC ou UD.</p>
<p>Le mur en pierre maçonnée, enduit, et délimitant le domaine public devra être conservé.</p>	<p>Ce mur constitue également un élément du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19, et figure au règlement graphique (- - -).</p>
<p>Les premiers mètres en bord de voies devront, quant à eux, être végétalisés. Un large espace sera laissé libre d'occupation pour permettre la plantation d'arbres de hautes tiges et diverses végétations basses. La clôture édifiée sera de belle facture et ne pourra en aucun cas être composée de matériaux bruts non enduits.</p> <p>Un aménagement végétalisé large devra être aménagé en limite de terrain avec la rue.</p>	<p>Les fronts de parcelle sont classés en zone Naturelle, ainsi une frange paysagère devra être réalisée le long de l'Avenue Aristide Briand. Le règlement de la zone UX ajoute :</p> <p><i>Le long de l'alignement* des voies, il est nécessaire de végétaliser une bande d'au minimum 1 mètre de large. Cette bande doit supporter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum un arbre de hautes tiges ; - Et un arbre supplémentaire par tranche de 10 mètres linéaire
<p>La rivière dont le cours d'eau longe le terrain est un site sensible. Elle est l'exutoire naturel utilisé par le gestionnaire de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle pour évacuer ses eaux de pluie, partiellement polluées.</p> <p>La qualité de ses eaux est donc à surveiller attentivement. Le rejet de nouvelles eaux, notamment par ruissellement, devra être proscrit.</p> <p>Dans l'avenir, le projet CANAMARNE, ayant pour objet de réduire nettement le rejet des eaux aéroportuaires devrait permettre une amélioration significative de cette situation. La Beuvronne pourrait alors devenir un lieu refuge pour de nouveaux écosystèmes. Le projet devra anticiper ce phénomène et l'aménagement devra mettre en valeur la Beuvronne en préservant un espace libre d'occupation et végétalisé le long de son cours.</p>	<p>Le règlement proscrit les constructions dans un périmètre de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau.</p> <p>De plus, les constructions n'ont pas le droit de rejeter les eaux usées dans la nature. Elles doivent obligatoirement être desservies par un réseau de collecte des eaux usées domestiques ou industrielles. Ensuite il est conseillé de gérer les eaux pluviales à la parcelle avant de les rejeter dans le réseau public. Dans les deux cas, les eaux des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.</p>
<p>Les accès aux sites se feront directement depuis l'Avenue Aristide-Briand.</p>	<p>Le règlement écrit impose qu'un terrain constructible soit accessible depuis une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.</p>

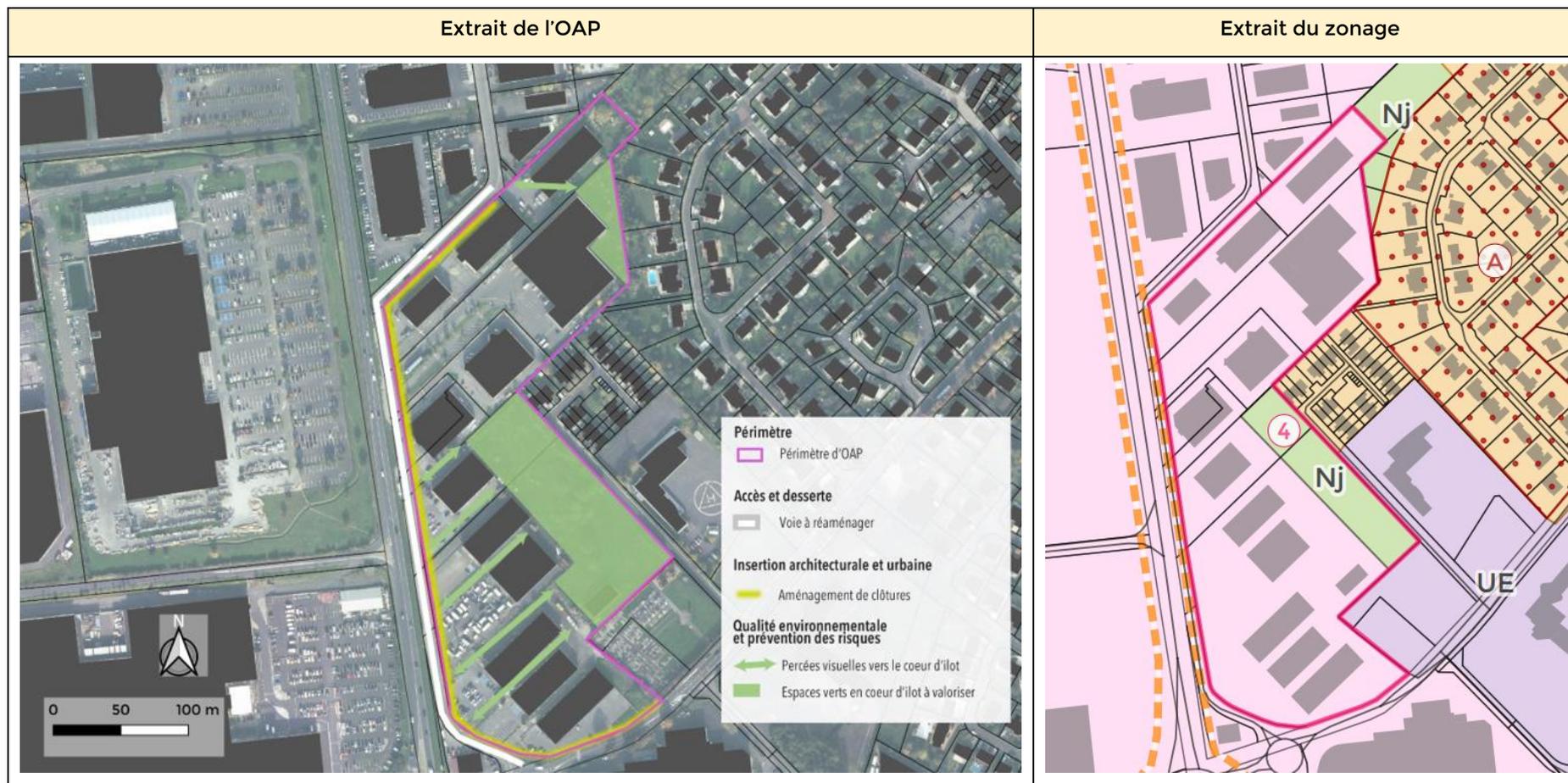
L'orientation est conforme au règlement écrit.

7.2.4 OAP de la zone d'Activité de l'Allée Alexandre Chatrian

La réalisation de cette OAP permet de répondre à trois objectifs du PADD :

- 1 Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des O.A.P.
- 2 Consolider le dynamisme économique de la commune
- 3 Protéger et recomposer la trame verte et bleue

Une reconversion du site semble envisageable pour permettre de redynamiser ce secteur de la commune tout en requalifiant un axe très emprunté et manquant aujourd'hui de qualités urbaines.



L'orientation est conforme au règlement écrit.

Disposition de l'OAP	Cohérence avec le règlement écrit des zones UX et Nj
<p>Les limites avec le domaine public seront matérialisées par une clôture maçonnée surmontée d'une grille.</p> <p>Les limites séparatives devront impérativement être marquées par une haie végétale.</p>	<p>Le règlement de la zone UX encadre les clôtures :</p> <p>1 - La clôture* est constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Lorsqu'elle marque la limite avec la voie ou une emprise publique*</u>: d'un mur maçonné surmonté d'une grille et doublé, ou non, d'une haie bocagères composées d'essence locale (Cf ANNEXE 7 : Palette végétale); - <u>Lorsqu'elle ne marque pas la limite avec la voie ou une emprise publique*</u>: <ul style="list-style-type: none"> o Soit d'un mur maçonné surmonté d'une grille et doublé d'une haie bocagère ; o Soit de plantations de moyennes et hautes tiges d'essences locales (Cf. ANNEXE 7 : Palette végétale). <p><i>La hauteur* totale des clôtures* ne dépassera pas 2 mètres.</i></p> <p>2 - En limite de la bande des lisières, les clôtures* sont interdites.</p>
<p>Au regard de la destination de la zone, il ne peut être attendu la même architecture que pour des constructions d'habitation. Toutefois, un effort particulier devra être porté à l'architecture pour limiter l'effet boîte ou conteneur des bâtiments.</p> <p>Les matériaux utilisés seront nombreux et variés pour permettre de couper visuellement les façades et d'ainsi empêcher des parois uniformes.</p> <p>La façade, visible, depuis le domaine public, devra limiter la présence de matériaux métalliques. Plus de la moitié de la façade devra être revêtue de bois, verre ou produits maçonnés.</p>	<p>Le règlement de la zone UX encadre les façades :</p> <p>1 – Un soin particulier sera apportée à toutes les façades* visibles depuis la voie publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Un minimum de 50 % de la façade* donnant sur une voie publique devra être revêtu de matériaux d'aspect bois, verre ou produits maçonnés.</i> - <i>L'entrée et/ou la façade* principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment* (matériau, volume...).</i> <p>2 – Les façades* doivent être composées ou revêtues de matériaux durables. Leur choix sera fonction de leurs qualités énergétiques ou leur potentiel de recyclage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les façades* ne devront pas présenter une uniformité d'aspect.</i> - <i>Chaque façade* devra être découpée par des séquences d'au maximum 15 mètres de larges.</i> - <i>Les séquences peuvent se différencier les unes des autres par le choix des couleurs et/ou le choix des matériaux et/ou l'implantation du bâtiment*.</i> <p>3 - Les façades* donnant sur la bande de lisière des forêts devront être végétalisées sur au moins 30% de leur surface.</p> <p>4 - Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.</p> <p>5 - Les parties maçonnées doivent impérativement être enduites.</p> <p>6 - Les constructions* ne peuvent comporter un traitement de façade* uniforme sur tous les côtés.</p>

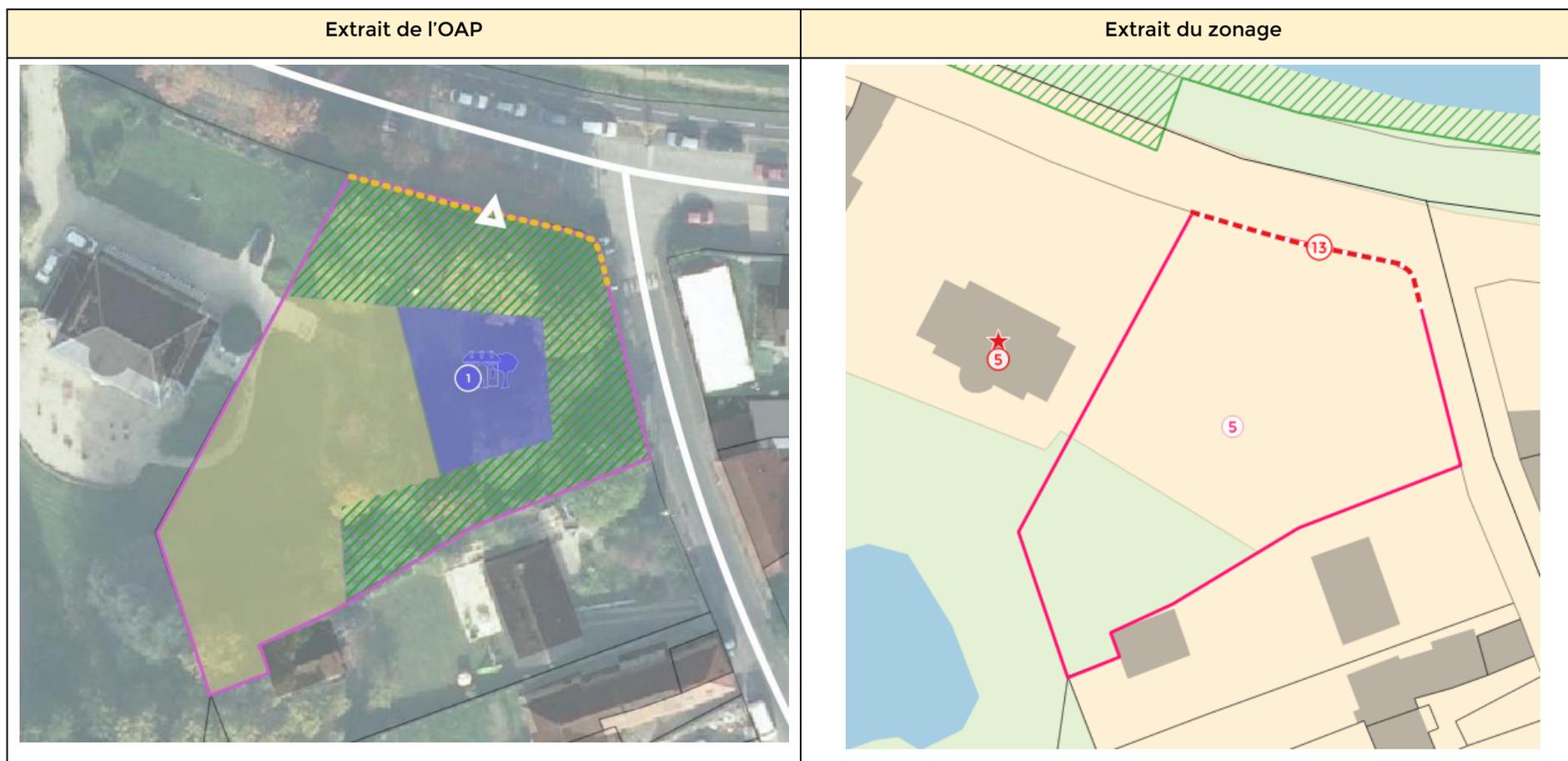
	<p>7 - Les couleurs vives peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>8 - Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.</p>
<p>Les espaces à l'arrière, pour partie classés en zone Nj, devront présenter un aménagement paysager.</p> <p>Cette bande végétale doit être conçue comme une zone tampon, protégeant les secteurs résidentiels voisins, des nuisances visuelles et sonores.</p> <p>Cette bande végétale doit également être pensée comme une plus-value esthétique pour les usagers du domaine public et les visiteurs. Elle devra être ainsi visible via l'aménagement de larges percées visuelles entre les constructions.</p> <p>Dans cet espace, la plantation d'arbres à très hautes tiges s'impose.</p>	<p>Les espaces de jardin d'une taille supérieure à 200 m² doivent être constitués à 85% de pleine terre.</p> <p>De plus, 15% de l'unité foncière classée en UX doit être en pleine terre.</p>
<p>Les voiries devront être requalifiées tout en s'assurant de leur compatibilité avec le trafic de poids lourds. Des espaces verts ainsi que des arbres de haute tige devront être implantés aux abords des voiries. Des voies de circulations piétonnes et cyclistes devront être aménagées de manière sécurisée le long de l'Allée Alexandre Chatrian.</p>	<p>Le règlement écrit de la zone UX impose le long des voies une bande verte d'au minimum 1 mètre de large. Cette bande doit supporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum un arbre de hautes tiges ; - Et un arbre supplémentaire par tranche de 10 mètres linéaires.
<p>50% des espaces de stationnement devront être désimperméabilisés.</p>	<p>L'unité foncière des zones UX doivent comprendre au minimum 15% d'espace de pleine terre.</p> <p>De plus, les dispositions encadrant les stationnements de cette zone précisent :</p> <p><i>Les places de stationnement* seront réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés plantés d'arbustes, d'arbres de moyennes et hautes tiges, à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement*. Chaque arbre planté devra disposer d'un espace de plantation au sol dégagé de toute imperméabilisation.</i></p> <p><i>Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement</i></p>

7.2.5 OAP La source bleue

La réalisation de cette OAP permet de répondre à deux objectifs du PADD :

- 1 Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des OAP
- 2 Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal

L'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce secteur vise à restructurer l'îlot, en faveur notamment d'une reconfiguration des espaces publics.



Disposition de l'OAP	Cohérence avec le règlement écrit de la zone UB
<p>L'OAP prévoit la réalisation d'un seul logement sur le secteur.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions situées sur des unités foncières de plus de 800 m² est limitée à 30% de l'unité foncière, sans dépasser 250 m². Le secteur en question fait 2 061 m² et, conformément au règlement écrit, il pourra accueillir une construction de maximum 250 m².</p>
<p>De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en créant des coupures urbaines avec les limites d'ores et déjà urbanisées et en assurant une cohérence bâtie entre les constructions existantes et futures.</p> <p>La clôture bordant l'Avenue Aristide Briand devra être conservée. Sa démolition est autorisée afin de créer un accès sur la parcelle.</p>	<p>Le règlement écrit impose que la construction soit implantée dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres. En l'espèce il est prévu que cette construction soit implantée dans cette bande de constructibilité caractéristique du tissu pavillonnaire.</p> <p>Ensuite, le règlement écrit impose :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</i></p> <p>Enfin, le règlement identifie la clôture longeant l'Avenue Aristide Briand comme élément remarquable à préserver au titre de l'article L151-19. Cette clôture doit être préservée. Elle peut faire l'objet de travaux dans deux situations : Les travaux sont autorisés dans deux situations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*, • pour permettre la création d'un accès sur une parcelle.
<p>L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des espaces naturels présents sur la parcelle, ainsi les arbres de hautes tiges présents en limite parcellaire doivent être préservés.</p> <p>Un espace de jardin perméable devra également être aménagé sur l'arrière de la parcelle afin de conserver le caractère actuel de cet espace.</p> <p>Un repérage en 2022 a permis d'identifier plusieurs spécimens de hautes tiges particulièrement intéressants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un arbre de judée ; - Un acacia ; - Un marronnier ; 	<p>Le règlement écrit impose que la construction soit implantée dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres. En l'espèce il est prévu que cette construction soit implantée dans cette bande de constructibilité, ainsi l'arrière de la parcelle est préservé. Consécutivement, est respecté la règle imposant d'aménager 50% de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre. De plus le fond de jardin est déjà classé en zone de jardin et ne peut accueillir de nouvelle construction en dehors d'annexes légères et de cabanes.</p>

<ul style="list-style-type: none">- Deux érables ;- Un If	
<p>L'accès sur la parcelle devra être sur l'avenue Aristide Briand via l'aménagement dans le mur d'un portail entre l'acacia et le marronnier. Cette ouverture sera la seule autorisée dans le mur.</p> <p>Il imposera l'abattage d'un arbre de voirie, dont l'état actuel semble démontrer un mauvais état de santé générale.</p>	<p>Le règlement écrit impose la réalisation d'un accès direct sur une voie publique ou privée ou un passage commun.</p>

Les dispositions de l'OAP sont conformes au règlement écrit.