

**PLU**

Plan Local d'Urbanisme

**Les Clayes-sous-Bois**

Construisons ensemble notre ville pour demain

**Réunion publique**

**Présentation du dispositif réglementaire**

**5 avril 2023**



- **Retour sur la concertation**
  - **Présentation du zonage et du système d'indice**
    - **Présentation du dispositif réglementaire par grand axe du PADD**
      - **Temps d'échange et étapes à venir**

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

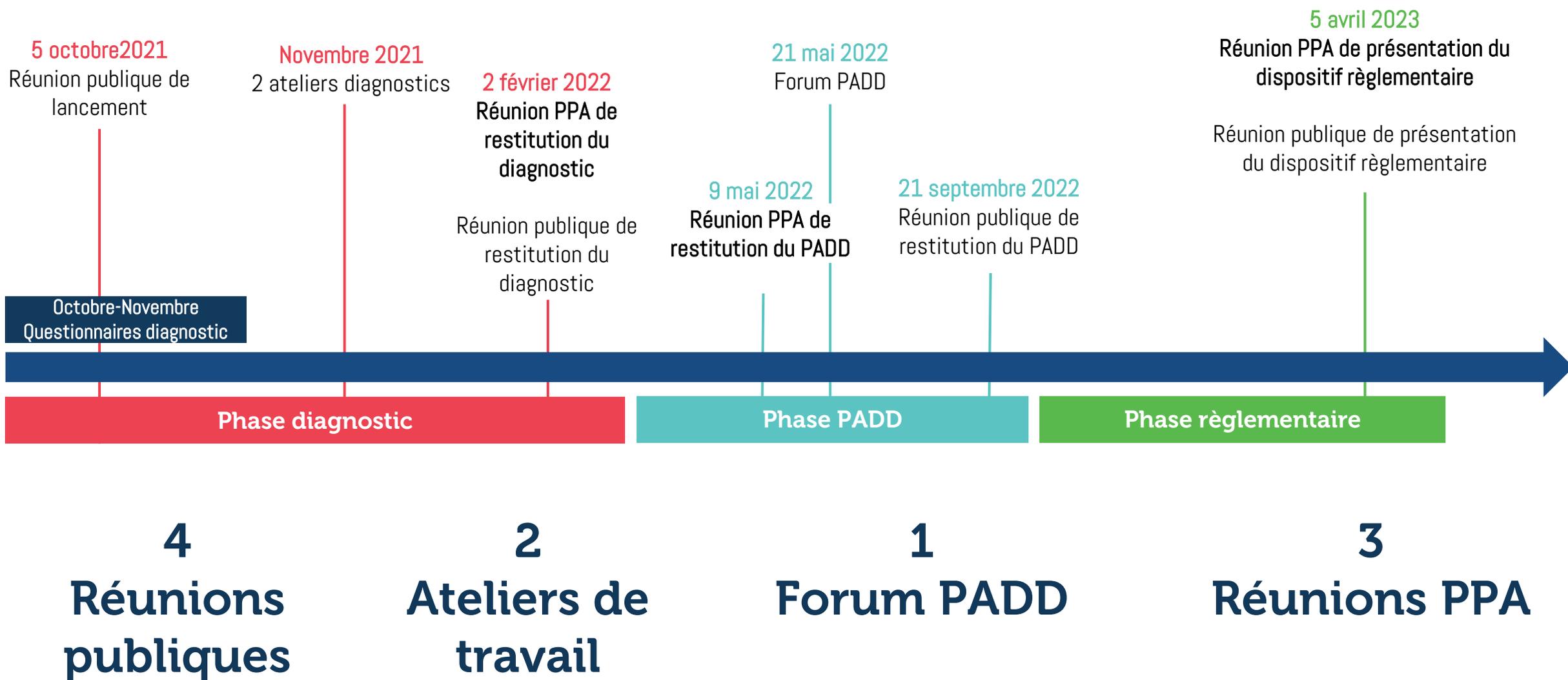


Les Clayes-sous-Bois

## Partie 1

### Retour sur la concertation

# Un PLU largement concerté



# PLU

Plan Local d'Urbanisme



Les Clayes-sous-Bois

## Partie 2

### Présentation du système d'indice

# La nomenclature par indices

Une nomenclature proposée pour traduire la diversité des formes urbaines, avec une lecture simplifiée des règles :

**Ce que l'on peut construire :**  
Vocation

**Les formes urbaines :**  
Implantation des constructions

UM1a12

**Règle de densité :** emprise au sol et espaces verts

**Hauteur** maximum au point le plus haut

# 1/ Les vocations de zones et destinations autorisées

- Définissent les destinations autorisées

## 8 indices

**UM**

Zone urbaine  
**mixte fonctionnellement**

**AUAis**

Zone à urbaniser **activités économiques**

**UR**

Zone urbaine  
**résidentielle à dominante habitat** et fonctions associées encadrées

**AUS**

Zone à urbaniser à plus long terme

**N**

Zone naturelle

**A**

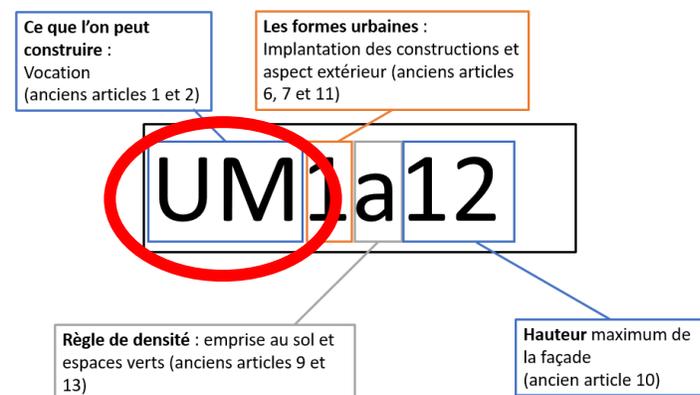
Zone agricole

**URs**

Zone urbaine  
**résidentielle stricte**

**UAis**

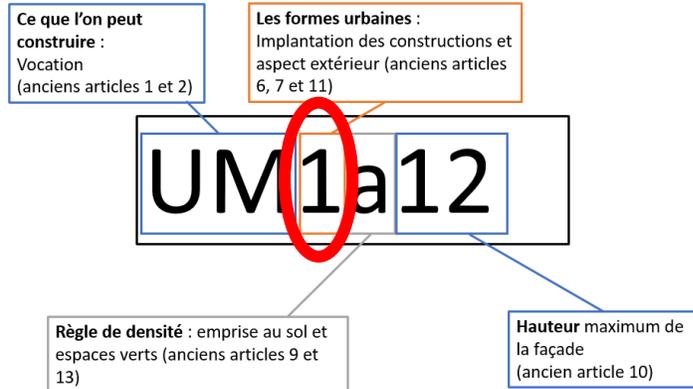
Zone urbaine **d'activités économiques**



# 2/ Les indices de forme urbaine

- Définissent les règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et entre les 2 constructions sur un même terrain

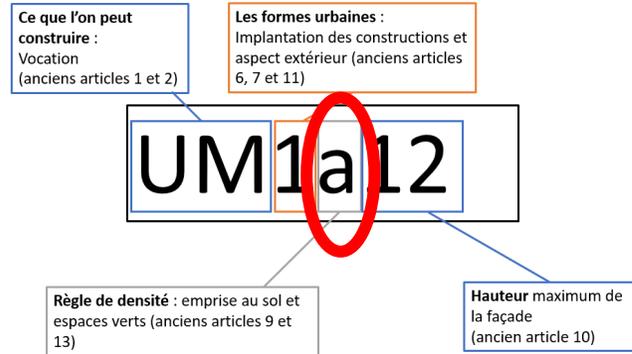
## 8 indices, une diversité de formes urbaines



- 1 Avenue Maurice Jouet, Jules Ferry, pôle gare
- 2 Place de la République, sud de la rue Maurice Jouet, marché
- 3 Secteur « centre et hameaux anciens » (rue Henri Prou et abords)
- 4 Quartiers pavillonnaires organisés (lotissements)
- 5 Quartiers pavillonnaires diffus
- 6 Secteur de la Broderie
- 7 Quartiers de grandes résidences de collectif
- 8 Zones d'activités

# 3/ Les indices de densité et d'espaces verts

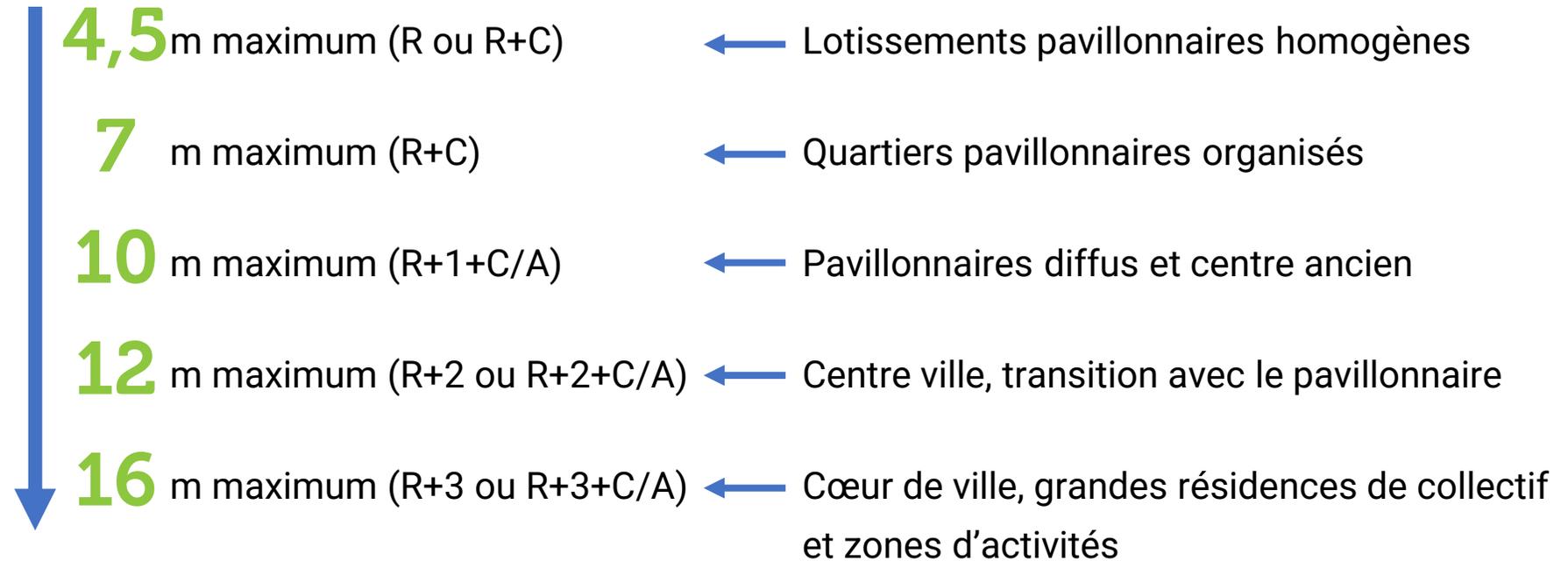
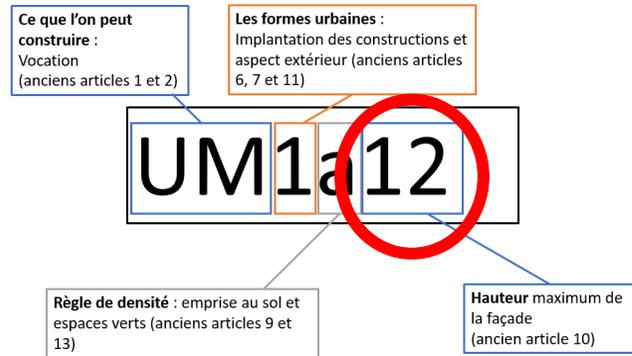
## 6 indices, du plus dense au moins dense



- a** **70%** d'emprise au sol,  
**20%** d'espaces verts dont 10% de pleine terre ← **Centre ville**
- b** **60%** d'emprise au sol,  
**15%** d'espaces verts de pleine terre ← **Zones d'activités**
- c** **50%** d'emprise au sol,  
En UR (ex-UD) : **30%** d'espaces verts dont 15% de pleine terre  
En UM (ex-UAd) : **30%** d'espaces verts de pleine terre ← **Cœur historique et quartiers de grandes résidences de collectif**
- d** **+35m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,  
**50%** des espaces libres en pleine terre ← **Quartiers pavillonnaires organisés (lotissements)**
- e** **30%** d'emprise au sol,  
**45%** d'espaces verts de pleine terre ← **Quartiers pavillonnaires diffus**

# 4/ Les indices de hauteur

## 5 indices désignant la hauteur maximale au faitage au point le plus haut



# PLU

Plan Local d'Urbanisme

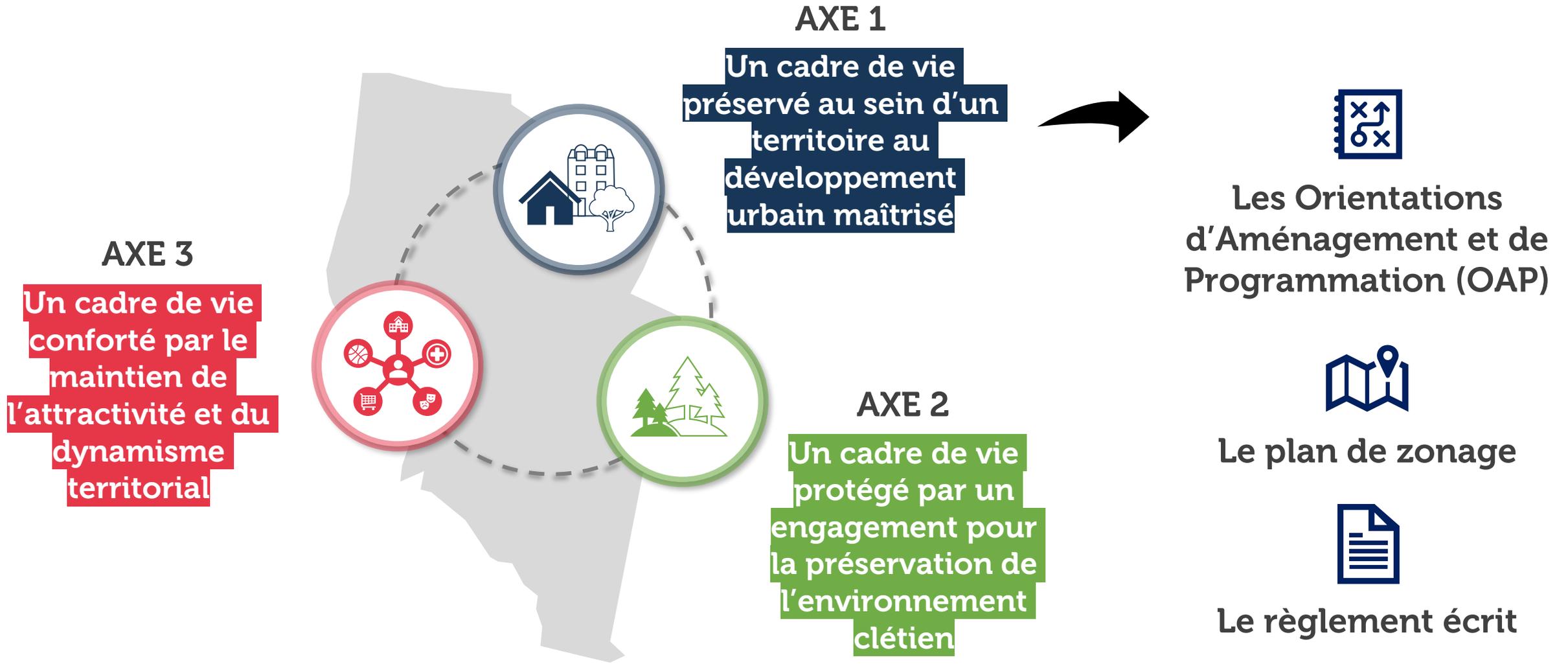


Les Clayes-sous-Bois

## Partie 3

Présentation du dispositif  
réglementaire par grand axe du PADD

# Un dispositif réglementaire qui vise à traduire les orientations du PADD

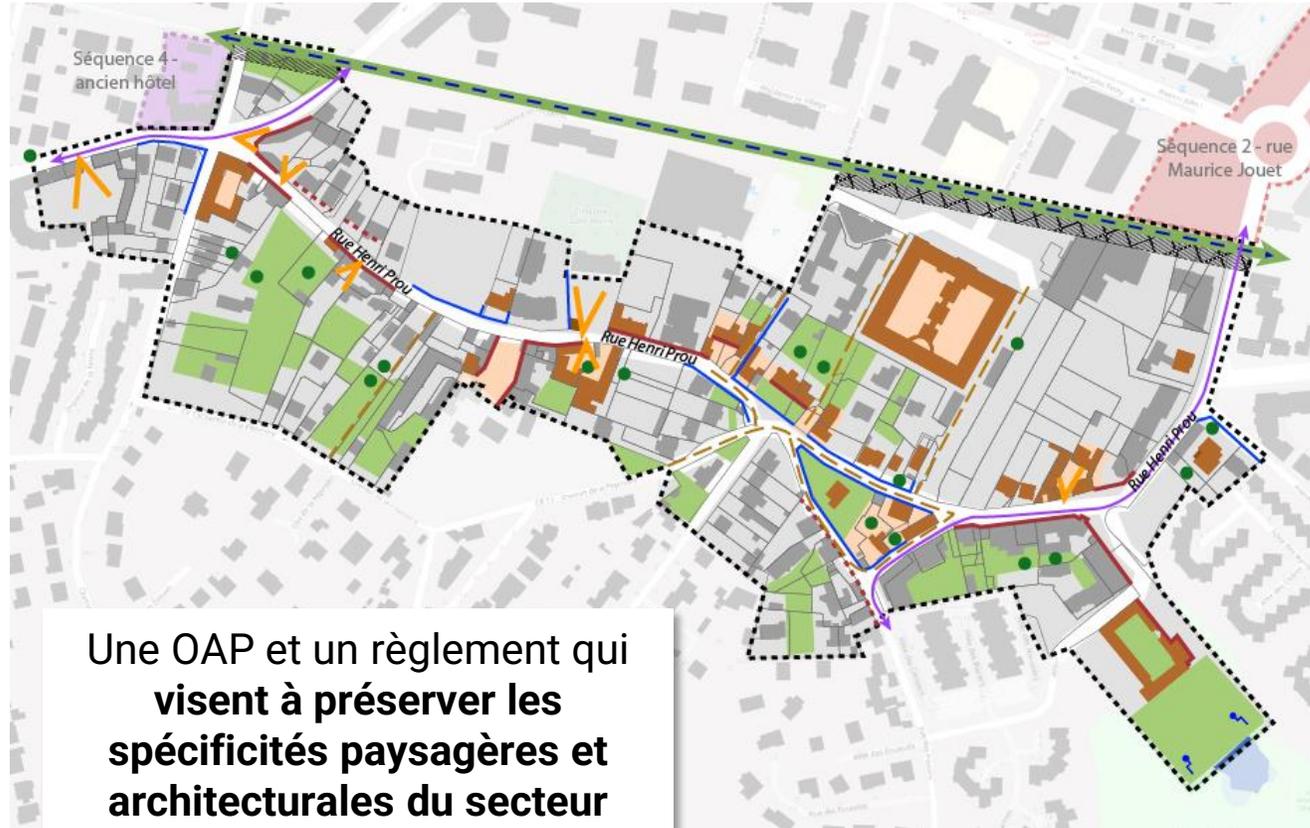


# Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

## PADD

Préserver le patrimoine bâti et paysager

### Dispositif réglementaire



#### Développement urbain

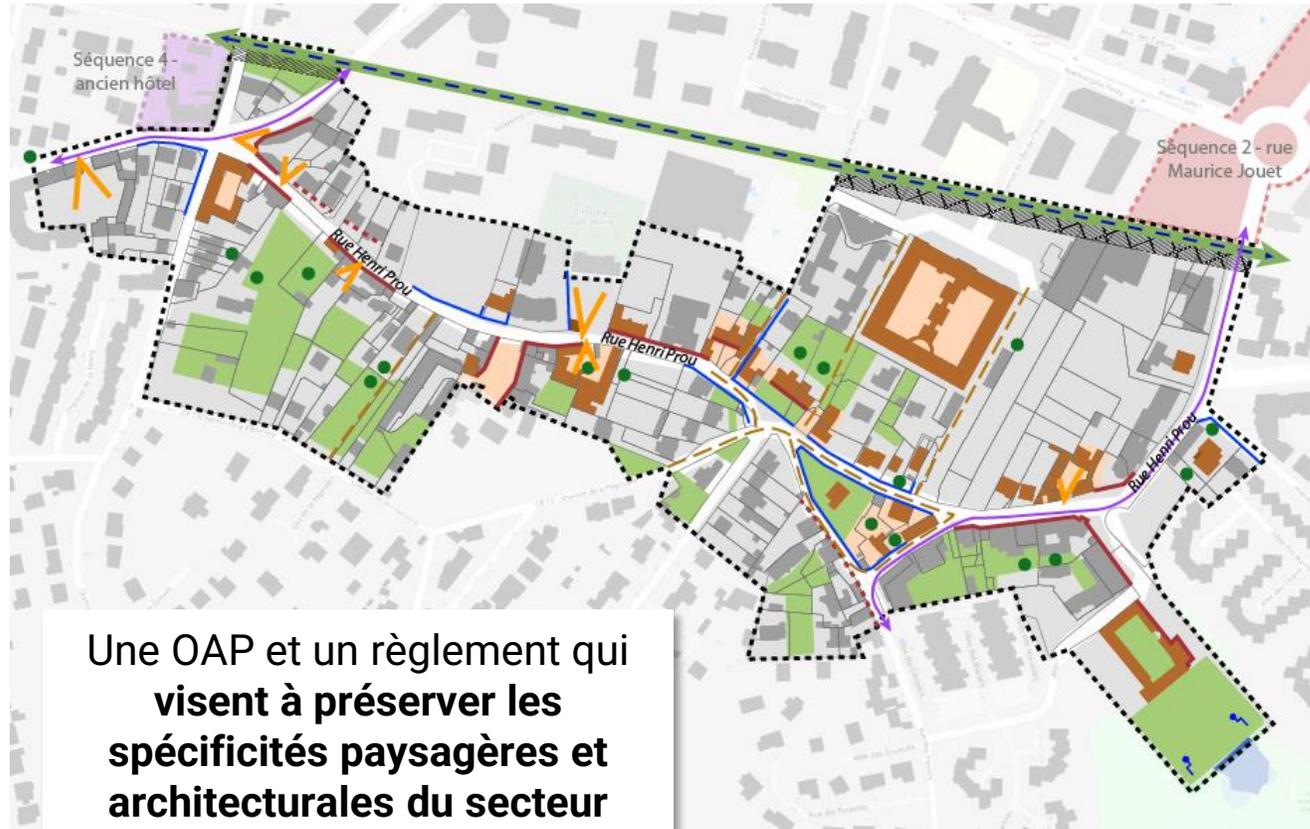
-  Préserver les bâtiments et les formes urbaines patrimoniales tout en autorisant une intervention ponctuelle (rénovation énergétique...) dans le respect des qualités patrimoniales
-  Préserver les murs d'intérêt patrimonial existants
-  Préserver les cônes de vue
-  Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes
-  Alignements à préserver ou reconstituer
-  Alignements à créer
-  Respecter la bande de retrait de 12 mètres autour de l'aqueduc de l'Avre

# Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

## PADD

Préserver le patrimoine bâti et paysager

### Dispositif réglementaire



Une OAP et un règlement qui visent à préserver les spécificités paysagères et architecturales du secteur

#### Déplacements

- Accompagner le développement d'itinéraires cyclables voté dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines
- - - Valoriser et faciliter les mobilités douces le long du chemin des Eaux
- - - Créer ou valoriser des circulations douces (sentes...)

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

- Préserver les cœurs d'îlots et espaces verts
- Préserver les arbres remarquables
- ➡ Préserver ou reconstituer la continuité verte et hydraulique du chemin des Eaux

#### Autres éléments

- Périimètre de la séquence
- ▤ parcellaire

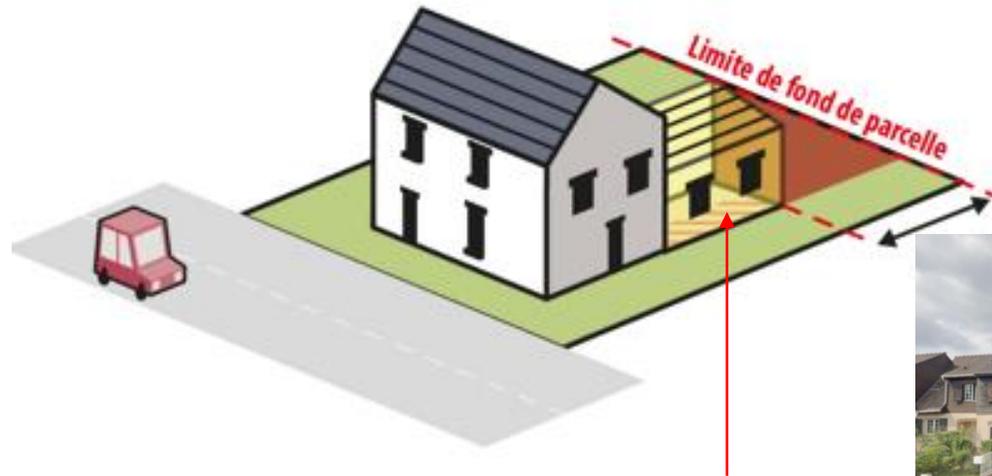
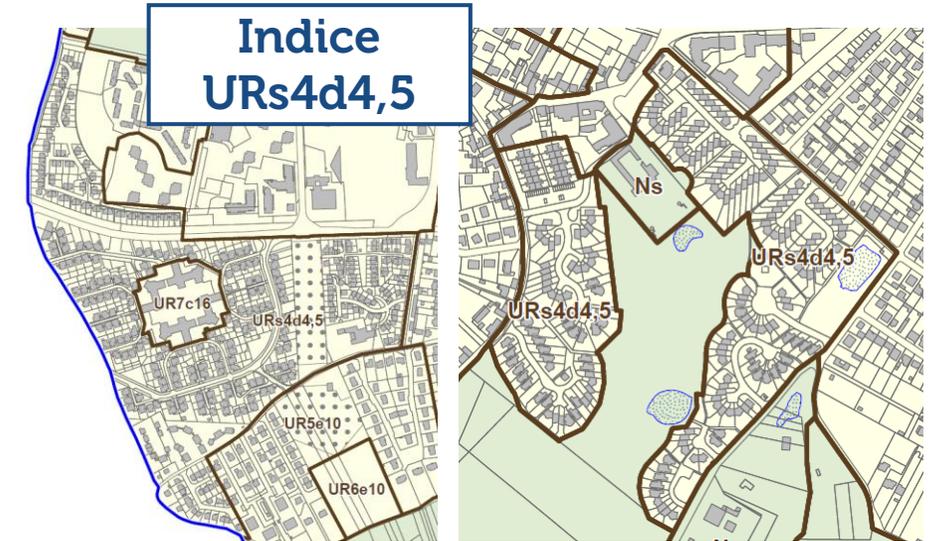
# Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

## PADD

Préserver le tissu urbain pavillonnaire

### Dispositif réglementaire

L'introduction de règles visant à **préserver l'homogénéité architecturale des quartiers pavillonnaires sous forme de lotissements**



Extensions autorisées uniquement à l'**arrière** des constructions et en RDC



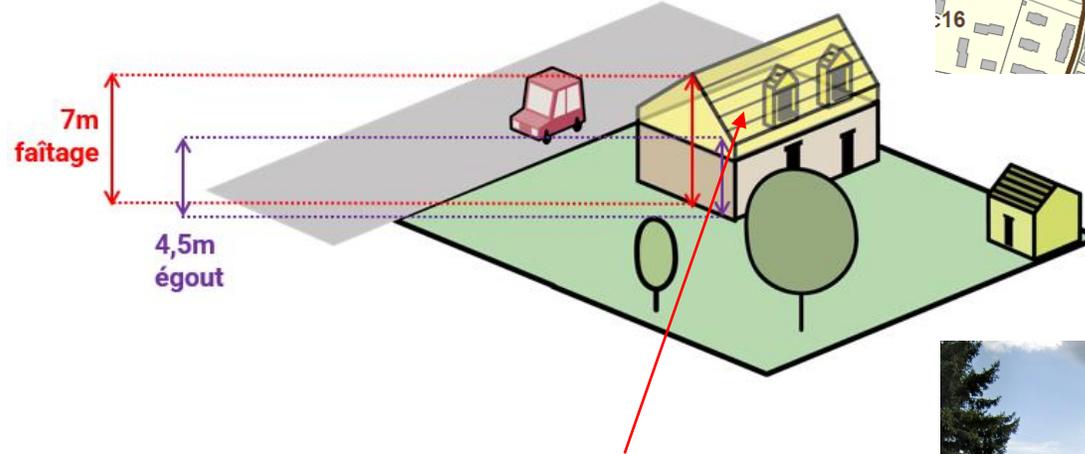
# Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

## PADD

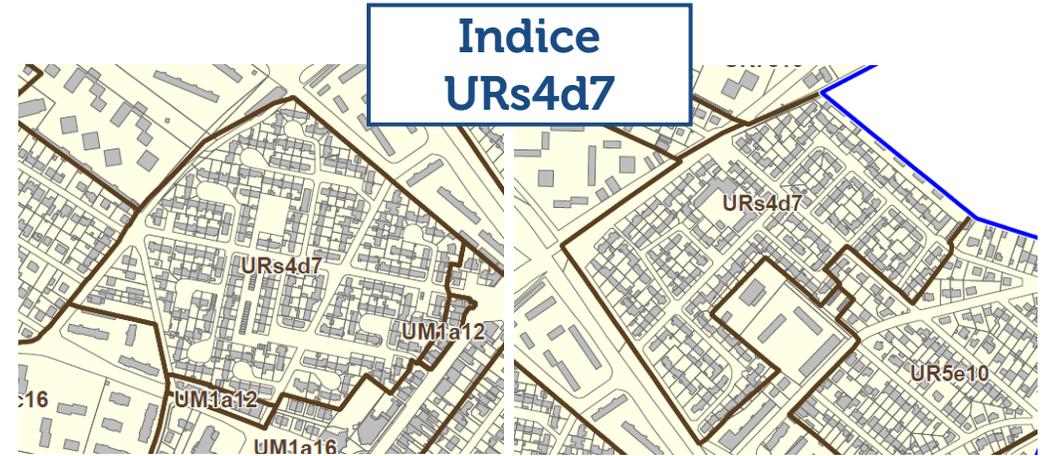
Préserver le tissu urbain pavillonnaire

### Dispositif réglementaire

L'introduction de règles visant à **encadrer l'évolution des constructions au sein des quartiers pavillonnaires denses**



**Surélévations** limitées à R+C et extensions autorisées uniquement à l'**arrière** des constructions et en RDC



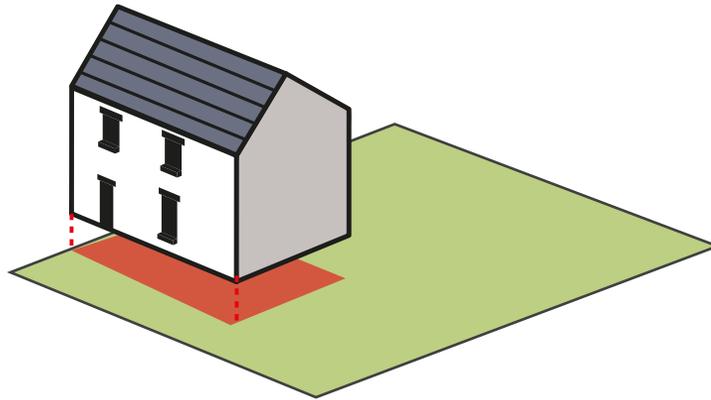
# Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

## PADD

Préserver le tissu urbain pavillonnaire

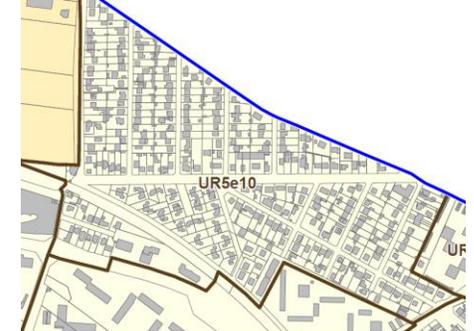
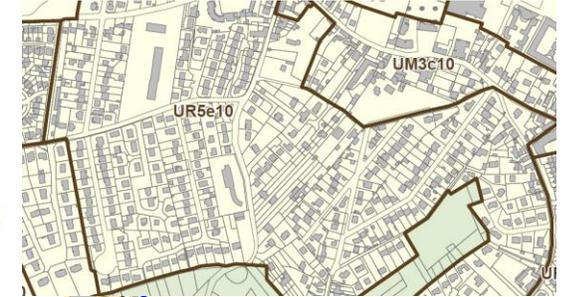
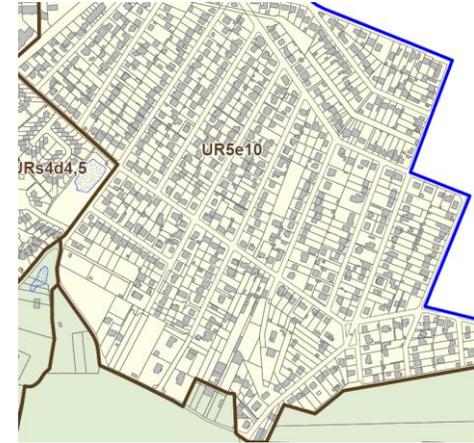
### Dispositif réglementaire

Un **renforcement** du dispositif réglementaire pour **mieux préserver les quartier de pavillonnaire diffus**



Retraits imposés d'au moins une limite séparative latérale et depuis la limite de fond de parcelle

Indices  
UR5e10  
UR6e10



↘ Baisse de l'emprise au sol maximum autorisée : **30%** au lieu de 40%

↗ Augmentation de la part de pleine terre minimum imposée : **45%** de l'unité foncière au lieu de 50% des espaces libres

# Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

## PADD

Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain des Clayes-sous-Bois, en renouvellement au sein de secteurs définis

### Dispositif réglementaire



#### Programmation

- 326 logements réhabilités
- 91 logements démolis
- Environ 183 logements construits dont environ 55 logements sociaux

Accompagnement du **renouvellement urbain** du quartier de l'Avre au sein d'une **OAP dédiée**

#### Développement urbain

- Assurer la réhabilitation et la résidentialisation de 9 immeubles existants
  - Démolir 2 immeubles existants
  - Construire 5 lots d'habitation
  - Lots
  - Aménager un maillage d'espaces de rencontre (sentes urbaines...)
  - Aménager une place principale
- #### Déplacements
- Aménager de nouvelles voiries
  - Reconfigurer les espaces de stationnement à l'air libre pour favoriser leur insertion paysagère et environnementale
  - Construire des espaces de stationnement en sous-sol
- #### Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue
- Garantir la qualité paysagère et environnementale des aménagements

# Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

## PADD

Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain des Clayes-sous-Bois, en renouvellement au sein de secteurs définis

Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune

## Dispositif réglementaire

Reprise de l'OAP Gros Caillou issue de la dernière modification du PLU



### Développement urbain



Prévoir des implantations de bâti garantissant le respect de l'intimité du secteur pavillonnaire existant mais aussi des futurs logements



Préserver les continuités visuelles depuis les impasses

### Déplacements



Retraitement de la rue du Gros Caillou pour accueillir du stationnement et des trottoirs



Garantir la perméabilité du quartier pour les modes doux par la création de cheminements piétons – localisation de principe



Animer les séquences de la rue du Gros Caillou en privilégiant les entrées sur la rue

### Programmation

- 120 à 150 logements dont environ 30% de logements sociaux

# Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

## PADD

Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain des Clayes-sous-Bois, en renouvellement au sein de secteurs définis

Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune

## Dispositif réglementaire

Reprise de l'OAP Gros Caillou issue de la dernière modification du PLU



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

- Créer des espaces extérieurs (jardins des logements du rez-de-chaussée, espaces communs...) pour garantir le maintien de la sous-trame herbacée
- Réalisation d'un ouvrage technique permettant également d'assurer la gestion des eaux pluviales à l'îlot (ruissellement public et privé) – localisation de principe

Autre élément

- Périmètre de l'OAP

## Programmation

- 120 à 150 logements dont environ 30% de logements sociaux

# Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé

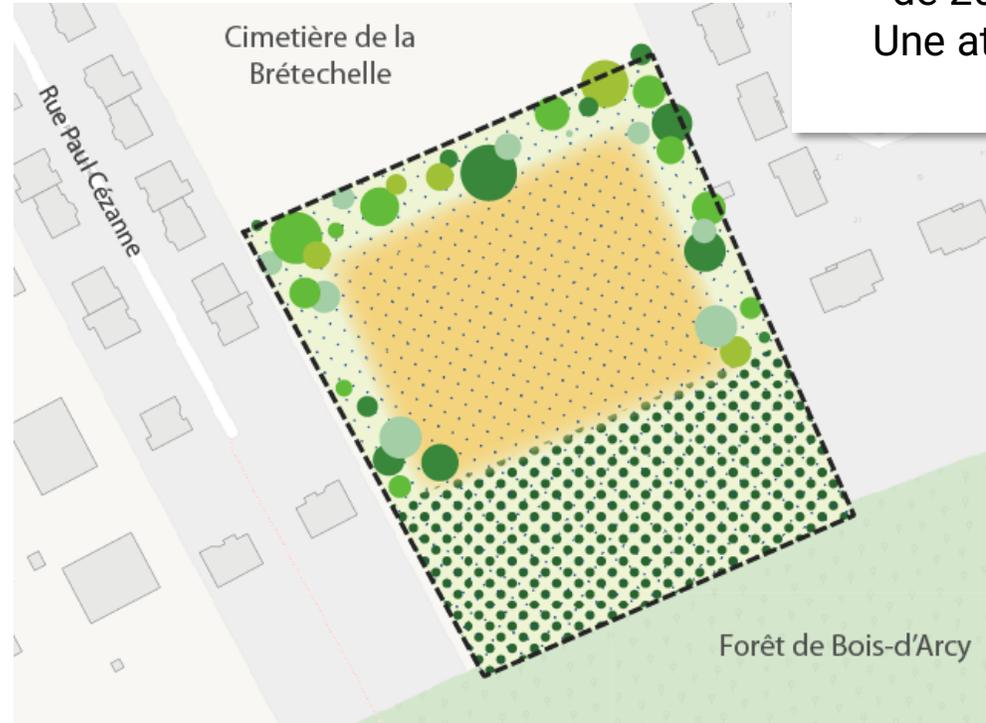
## PADD

Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain des Clayes-sous-Bois, en renouvellement au sein de secteurs définis

Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune

### Dispositif réglementaire

Renforcer l'offre logements en **accompagnement la construction d'un lotissement de taille limité** (moins de 20 pavillons) sur le secteur de la **Broderie**  
Une attention particulière portée sur **l'insertion environnementale du projet**



#### Programmation

- Environ 18 logements

#### Développement urbain

■ Réaliser un lotissement d'environ 15-20 logements

#### Déplacements

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

● Préservé une lisière naturelle et paysagère de 50 mètres entre la forêt de Bois-d'Arcy et les habitations, pouvant prendre la forme de jardins

● Aménager des bandes paysagères en fond de parcelle des lots

● Assurer une gestion des eaux à la parcelle

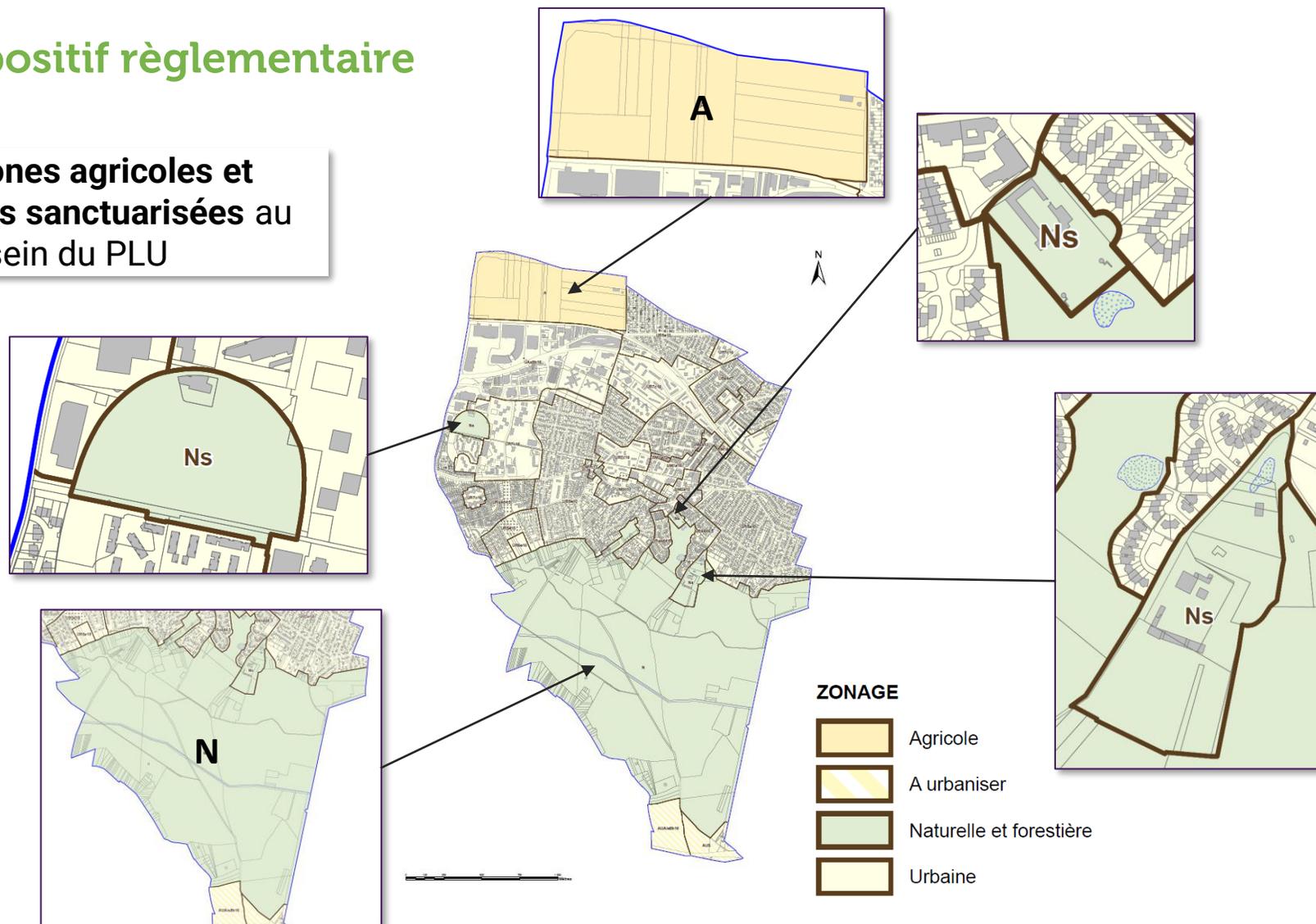
# Axe 2 : Un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement

## PADD

Préserver les espaces naturels et agricoles du territoire

### Dispositif réglementaire

Des **zones agricoles et naturelles sanctuarisées** au sein du PLU



# Axe 2 : Un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement

## PADD

Préserver les espaces naturels et agricoles du territoire

Promouvoir un développement urbain plus durable

Protéger et renforcer la nature en ville

## Dispositif réglementaire

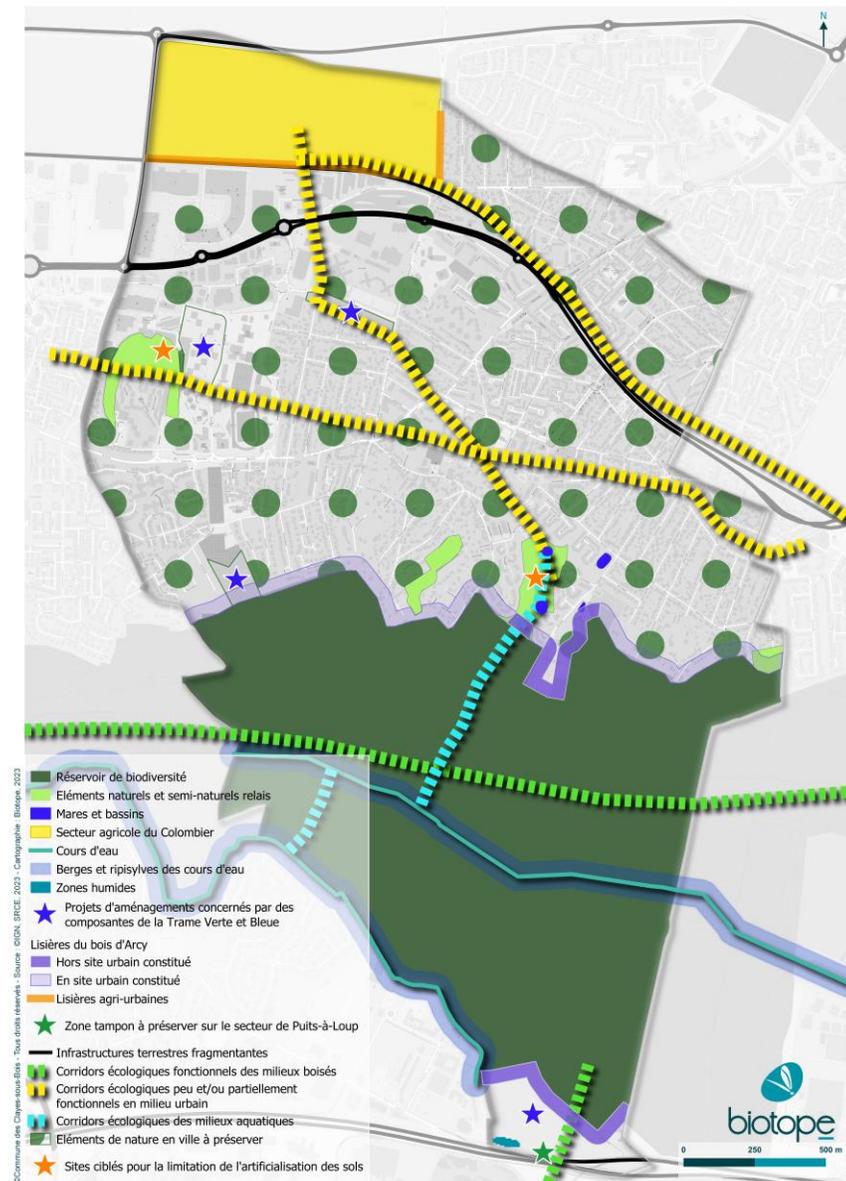
La rédaction d'une **OAP Trame Verte et Bleue et Nature en Ville**, dont les grands objectifs sont les suivants :

Préservation des réservoirs de biodiversité

Préservation des corridors écologiques sur le territoire et notamment sur les secteurs de projet

Favoriser la nature en ville

Préservation des lisières du massif forestier de Bois-d'Arcy



# Axe 2 : Un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement

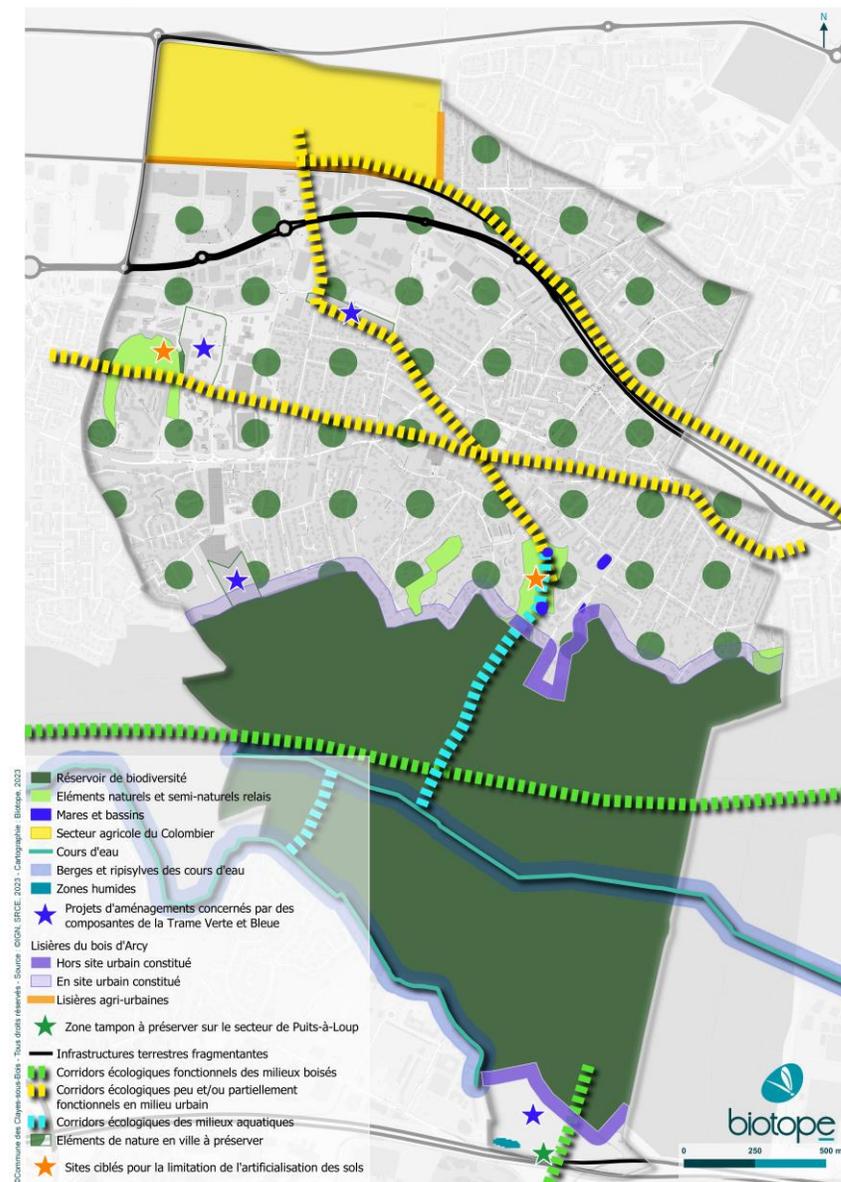
## PADD

Préserver les espaces naturels et agricoles du territoire

Promouvoir un développement urbain plus durable

Protéger et renforcer la nature en ville

### Dispositif réglementaire



# Axe 2 : Un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement

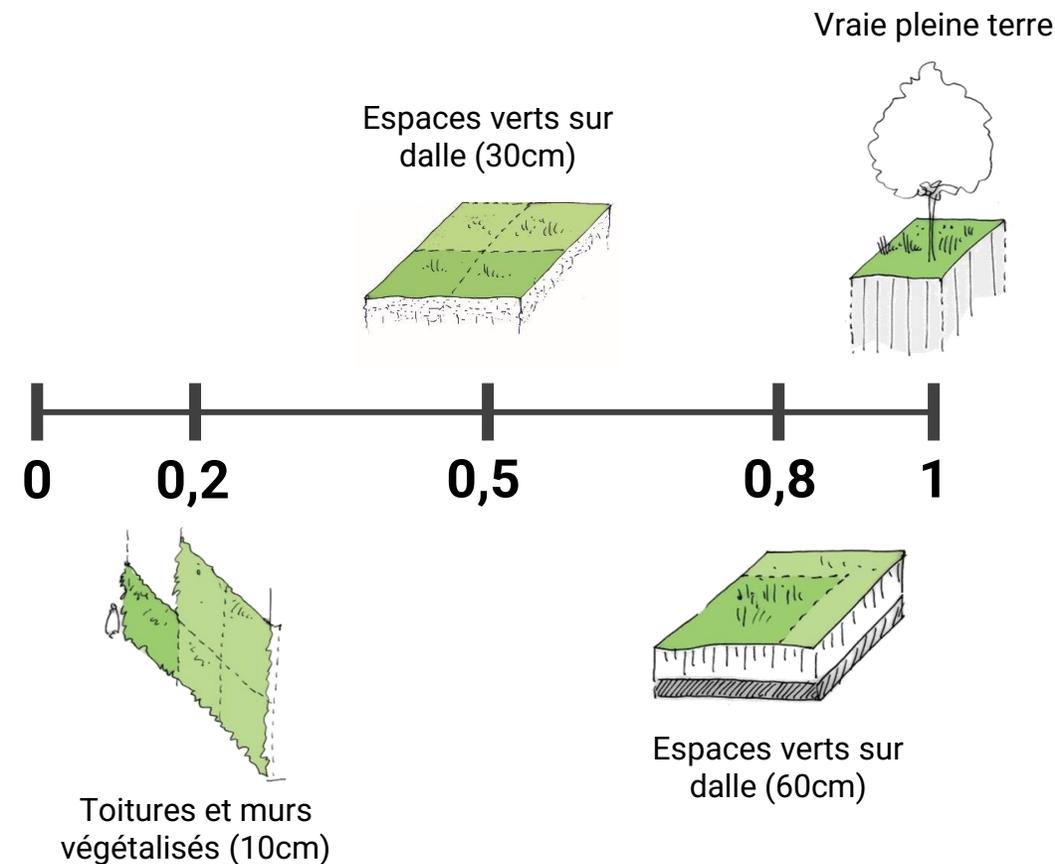
## PADD

Promouvoir un développement urbain plus durable

### Dispositif réglementaire

Imposition d'un **pourcentage d'espaces vert de pleine terre** apprécié à l'échelle de la parcelle  
**Introduction d'un coefficient de biotope**

Indice et tissu urbain concerné	Pourcentage minimal d'espace de pleine terre
a (centre-bourg dense)	10% (+10% de biotope)
b (zones d'activités)	15%
c (centre-bourg ancien et résidences de collectif)	En UR : 15% (+15% de biotope) En UM : 30%
d (lotissements pavillonnaires denses)	50% des espaces non bâtis
e (quartiers pavillonnaires diffus peu denses)	45%



# Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

## PADD

Requalifier certains espaces publics et entrées de ville

Conforter les pôles commerciaux de proximité existants

### Dispositif réglementaire



Une OAP visant à accompagner la requalification des abords de la gare accompagnée d'une nouvelle offre en logements

#### Développement urbain

- Accompagner le renouvellement urbain de l'îlot pour le rendre plus qualitatif et plus urbain en proposant de nouveaux logements sous la forme de petits collectifs en R+3+C ou R+3+A, sous réserve :
  - Du développement de parkings souterrains à destination des résidents des nouveaux logements
  - De prévoir des rez-de-chaussée actifs (commerces, services), de préférence aux abords de la place
- Requalifier l'espace public pour assurer l'intermodalité des transports en commun et permettant une mixité programmatique (parc de stationnement, logements, commerces, équipements,...)
- Animer l'espace public par un parvis de gare
- Préserver le tissu pavillonnaire ainsi que les jardins et cœurs d'îlots
- Requalifier la place Antoine de Saint-Exupéry et la jonction avec la RD11 afin de la transformer en espace de vie (espace public, stationnements...)
- Préserver le bâtiment d'intérêt patrimonial

# Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

## PADD

Requalifier certains espaces publics et entrées de ville

Conforter les pôles commerciaux de proximité existants

### Dispositif réglementaire

Une OAP visant à accompagner la requalification des abords de la gare accompagnée d'une nouvelle offre en logements



#### Déplacements

Conserver l'offre actuelle de stationnement au sein de l'OAP (*a minima* 100 places)

- ←→ Accompagner la requalification de la RD 11 en boulevard urbain intégrant des aménagements paysagers et un trottoir PMR
- ↔ Améliorer l'accessibilité du franchissement piéton reliant les parties Nord et Sud des Clayes-sous-Bois par la création d'un ascenseur PMR
- Aménager une piste cyclable
- Aménager des itinéraires cyclables
- Ⓥ Aménager des parkings pour vélos à proximité du pôle gare

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

- Conserver et mettre en valeur les grands cèdres et arbres remarquables
- ▨ Créer des espaces verts paysagers
- Conserver et développer une continuité verte le long de l'avenue du Bois en maintenant dans la mesure du possible les alignements d'arbres

# Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

## PADD

Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain des Clayes-sous-Bois, en renouvellement au sein de secteurs définis

Conforter les pôles commerciaux de proximité existants

### Dispositif réglementaire

Définition d'une **OAP** sur le secteur « **Maurice Jouet** » visant à accompagner les évolutions de cette rue commerçante constitutive du centre-bourg



#### Développement urbain

- Constituer un front urbain présentant un épannelage des hauteurs en direction des secteurs pavillonnaires
- Prévoir des rez-de-chaussée actifs à l'alignement de la voirie
- ▨ Respecter la bande de retrait de 12 mètres autour de l'aqueduc de l'Avre

#### Déplacements

- Accompagner le développement d'itinéraires cyclables voté dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Valoriser et faciliter les mobilités douces le long du chemin des Eaux

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

- ↔ Préserver ou reconstituer la continuité verte et hydraulique du chemin des Eaux
- 🌿 Végétation aux abords de la place de la République et de l'aqueduc de l'Avre à conserver

# Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

## PADD

Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain des Clayes-sous-Bois, en renouvellement au sein de secteurs définis

Conforter les pôles commerciaux de proximité existants

### Dispositif réglementaire

Définition d'une **OAP sur le secteur « Maurice Jouet »** visant à accompagner les évolutions de cette rue commerçante constitutive du centre-bourg



### Programmation

- La programmation des différentes opérations s'attachera à favoriser la mixité sociale, avec minimum 25% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU, avec une part en Bail Réel Solidaire de préférence

# Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

## PADD

Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain des Clayes-sous-Bois, en renouvellement au sein de secteurs définis

### Dispositif réglementaire



#### Programmation

- Maximum 55 logements, avec 25% minimum de logements comptabilisés au titre de la loi SRU

Création d'une OAP dédiée au **traitement de l'ancien hôtel** situé à l'angle de la rue Henri Prou et de l'avenue Jean Jaurès

#### Développement urbain

- Réhabiliter l'îlot situé entre la rue Henri Prou et l'avenue Jean Jaurès pour créer de nouveaux logements et valoriser ce carrefour majeur du centre ancien
- Implanter les constructions à l'alignement et dans une bande de 25m depuis l'alignement
- Prévoir un élargissement du trottoir conformément au plan d'alignement
- Respecter la bande de retrait de 12 mètres autour de l'aqueduc de l'Avre
- Préserver une percée visuelle sur le cœur d'îlot depuis l'avenue Jean Jaurès

#### Déplacements

- Accompagner le développement d'itinéraires cyclables voté dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Valoriser et faciliter les mobilités douces le long du chemin des Eaux

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

- Préserver un cœur d'îlot
- Préserver ou reconstituer la continuité verte et hydraulique du chemin des Eaux

# Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

## PADD

Requalifier certains espaces publics et entrées de ville

### Dispositif réglementaire

Requalification de l'entrée de ville en lien avec la commune de Villepreux à travers une OAP « **Pointe à l'Ange – Tourne Roue** » au sein des PLU des Clayes-sous-Bois et de Villepreux



#### Développement urbain

Construire un programme d'habitat collectif d'environ 50 logements limité au R+2+A sur la surface totale de l'OAP (environ une vingtaine de logements sur la partie Clétienne)

Prévoir des rez-de-chaussée actifs à destination de commerces ou de services

#### Déplacements

Accompagner le développement d'itinéraires cyclables voté dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines

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

Prévoir une proportion d'espaces verts qualitatifs de manière à assurer l'insertion paysagère des constructions ainsi que favoriser la présence de nature en ville

#### Programmation

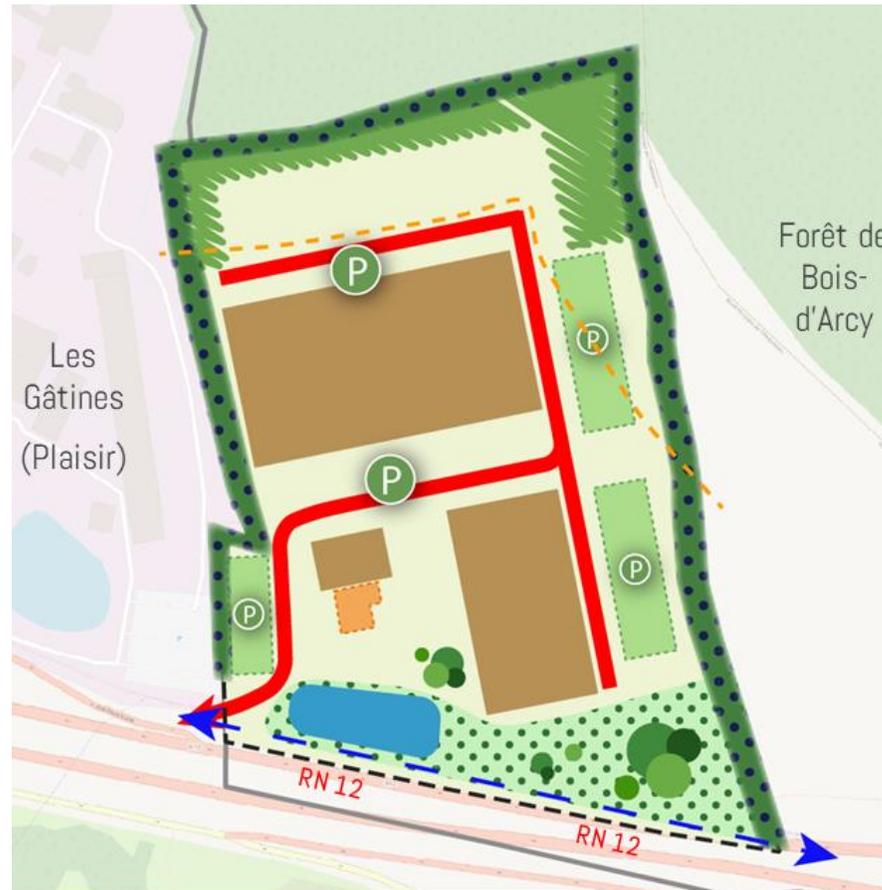
- Environ 20 logements sur la partie Clétienne de l'OAP (environ 50 logements au total)

# Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

## PADD

Conforter l'attractivité économique des Clayes-sous-Bois

### Dispositif réglementaire



L'intégration des Clayes-sous-Bois au sein du pôle économique SQY High Tech encadré par la réalisation d'une OAP Puits à Loup

#### Développement urbain

-  Réaliser un parc de bâtiments destiné à accueillir de l'activité industrielle et tertiaire
-  Aménager une terrasse

#### Déplacements

-  Voiries et accès tout mode depuis la rue Curie à créer
-  Espaces dédiés aux parkings perméables et paysagers
-  Créer une liaison à destination des modes actifs depuis/vers Bois-d'Arcy

#### Programmation

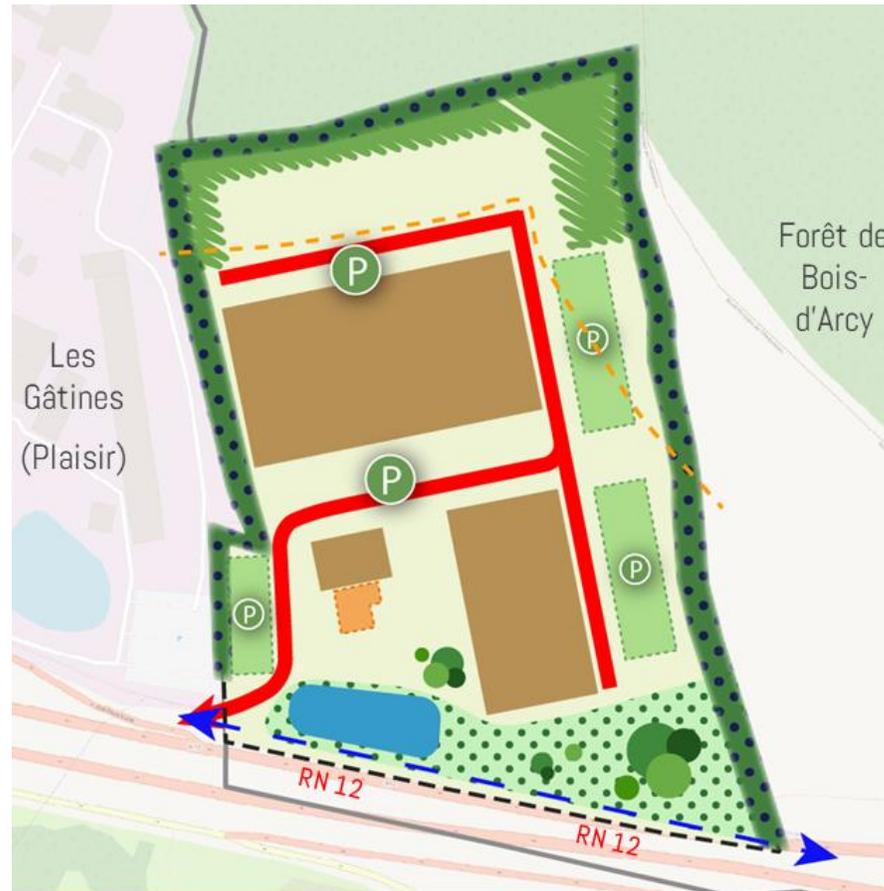
- 3 bâtiments à destination d'activités industrielles et tertiaires

# Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial

## PADD

Conforter l'attractivité économique des Clayes-sous-Bois

### Dispositif réglementaire



L'intégration des Clayes-sous-Bois au sein du pôle économique SQY High Tech encadré par la réalisation d'une OAP Puits à Loup

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

-  Aménager une lisière paysagère entre le Puits à Loup et les espaces naturels et urbains environnants
-  Aménager un parcours sportif végétalisé
-  Aménager un bassin de rétention
-  Préserver une bande d'espaces verts afin d'assurer la connexion entre la zone humide et le milieu ouvert à l'est
-  Prévoir un traitement paysager de la partie Sud du projet permettant de valoriser le secteur depuis la RN 12

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

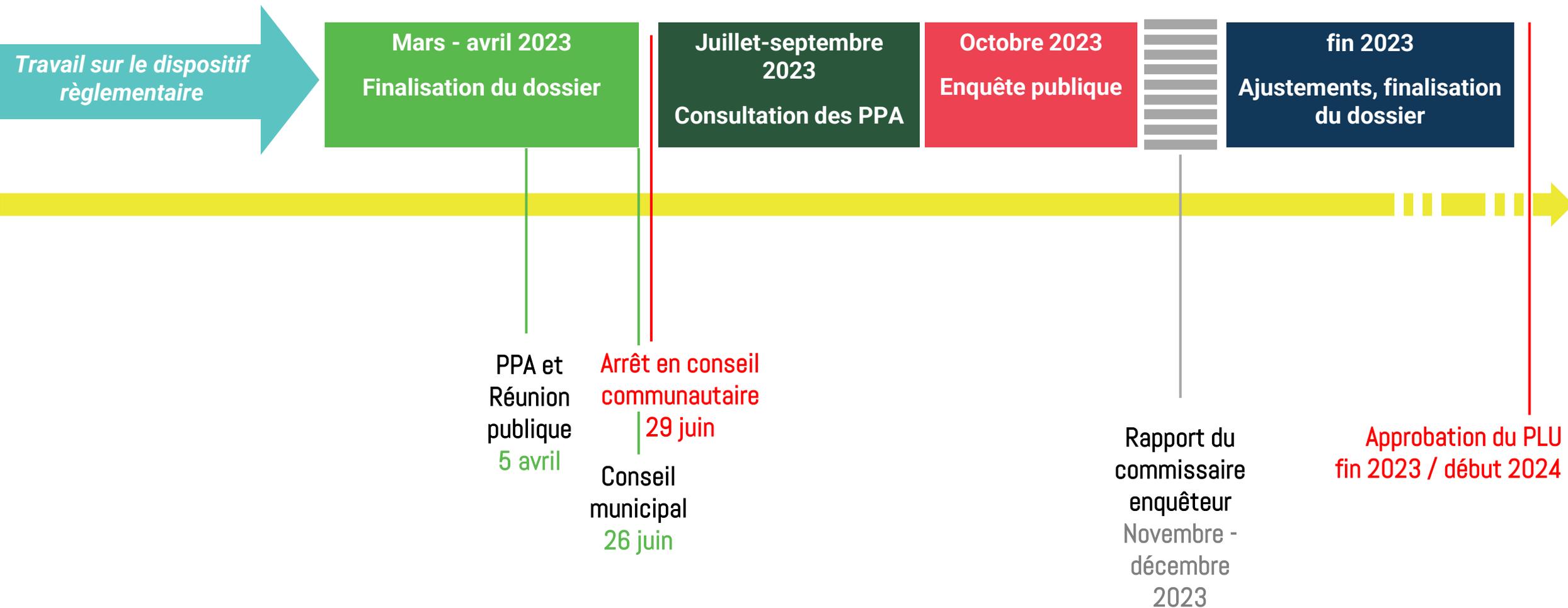


Les Clayes-sous-Bois

## Partie 4

### Temps d'échange et étapes à venir

# Les étapes à venir



# Merci

