

**PLU**

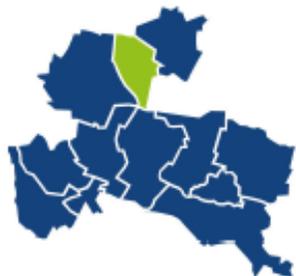
Plan Local d'Urbanisme

**Les Clayes-sous-Bois**

## 2.5. Justification des choix retenus

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29/06/2023*

*Le Président,  
Jean-Michel FOURGOUS*



# Sommaire

Sommaire .....	1
Introduction.....	4
Explication des choix retenus pour établir le PLU.....	5
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	5
2. La prise en compte des documents supra-communaux.....	21
A. Le SDRIF.....	21
B. Le PDUIF.....	28
C. Les autres documents supra-communaux de référence :.....	31
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	32
Justifications relatives à l'équilibre social de l'habitat.....	39
Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	41
1. L'OAP thématique.....	42
2. Les OAP sectorielles .....	44
Justification des dispositions communes applicables en toutes zones .....	56
1. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales.....	56
2. Les règles spécifiques transversales .....	63
3. Conditions de desserte des terrains et des réseaux .....	65
4. Stationnement.....	67
5. Performance énergétique et environnementale.....	71
6. Mixité sociale .....	72
7. Mixité fonctionnelle et diversité commerciale .....	72

8.	Les emplacements réservés.....	73
	Justification de la délimitation des zones .....	74
1.	Motifs de la délimitation des zones .....	74
2.	Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU.....	77
	Justification des règles par zone.....	83
1.	Dispositions particulières applicables en zone U.....	84
	A. Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisés sous condition .....	84
	B. Indice de densité .....	89
	C. Indice d'implantation .....	92
	D. Indice de hauteur .....	99
2.	Dispositions particulières applicables en zone AU.....	101
3.	Dispositions particulières applicables en zone N.....	104
4.	Dispositions particulières applicables en zone A.....	107
	Les indicateurs de suivi.....	110

# Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

## Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme :

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.*

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

### ➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 17 décembre 2020, le Conseil Communautaire a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur le territoire de la commune des Clayes-sous-Bois. À cette occasion, le Conseil Communautaire a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :

#### 1. Conforter l'attractivité des Clayes-sous-Bois

- Traiter qualitativement les entrées de ville, qu'elles soient ferroviaires ou routières
- Assurer la restructuration et la qualification des zones dédiées aux activités économiques afin de permettre la diversification du tissu économique et d'entreprises,
- Créer, en lien avec Elancourt, Plaisir et Trappes une identité commune et assurer la visibilité de SQY High Tech
- Articuler le développement du pôle commercial en cohérence avec celui existant sur Plaisir

#### 2. Assurer un développement urbain maîtrisé et respectueux du patrimoine bâti et paysager

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager
- Limiter le développement urbain aux emprises urbaines actuelles
- Répondre à la pression foncière s'exerçant sur la commune afin d'assurer un développement urbain maîtrisé et qualitatif
- Assurer un développement harmonieux du tissu pavillonnaire permettant de répondre aux nouveaux besoins des familles

- Requalifier les entrées de ville, les espaces publics, et améliorer la qualité du bâti au sein des différentes polarités et du secteur gare tout en veillant à la préservation du secteur pavillonnaire, de l'entrée de ville
- Diversifier l'offre de logements pour offrir un parcours résidentiel sur la commune et accueillir les publics spécifiques
- Assurer une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle de la commune
- Assurer des liaisons inter-quartier

### 3. Préserver le cadre de vie et l'environnement

- Encourager les mobilités alternatives à l'automobile, contribuant à réduire la congestion automobile
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux durables permettant de réduire la consommation d'énergies fossiles.
- Renforcer la biodiversité et les continuités écologiques
- Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles
- Traiter les espaces publics qualitativement, via sa végétalisation et l'apaisement des axes de circulation
- Répondre aux risques existants, notamment en matière de gestion des eaux pluviales

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations, qui ont pour fil directeur le cadre de vie clétien :

- **AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ**
- **AXE 2 : UN CADRE DE VIE PROTÉGÉ PAR UN ENGAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT CLÉTIEN**
- **AXE 3 : UN CADRE DE VIE CONFORTÉ PAR LE MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU DYNAMISME TERRITORIAL**

## ➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ <b>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b></p> <p>En 2021, d'après le MOS Île-de-France, l'occupation des Clayes-sous-Bois est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 265,57 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, soit 43,4% du territoire</li> <li>- 44,88 ha d'espaces ouverts artificialisés, soit 7,3% du territoire</li> <li>- 300,57 ha d'espaces artificialisés, soit 49,2% du territoire</li> </ul> <p>Entre 2012 et 2021, 3,59 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés d'après le MOS, soit environ 0,7% du territoire communal.</p> <p>Un enjeu de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles est identifié, de même que celui de favoriser le renouvellement urbain au sein de sites de projets identifiés, de manière à conjuguer construction de nouveaux logements et densification avec préservation de l'identité urbaine clétienne.</p>	<p><b>AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b></p> <p><b>Maintenir les grands équilibres du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le développement de la commune en favorisant la construction de la ville sur elle-même au sein de secteurs bien identifiés ;</li> <li>• Favoriser le renouvellement urbain, notamment sur des secteurs ciblés proches des commerces, services, pôles de proximité et de mobilités :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser un quartier durable sur le secteur du Gros Caillou ;</li> <li>• Accompagner la requalification des secteurs gare et « centre et hameaux anciens » en mettant la convivialité et la nature en ville au cœur du parti pris d'aménagement et veillant à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant ;</li> <li>• Améliorer le traitement des entrées de ville suivantes : RD 11, gare, chemin des Vignes.</li> </ul> </li> <li>• Lutter contre l'étalement urbain en définissant un chiffre de consommation d'espace raisonné et répondant aux stricts besoins             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'accueil de logements aux espaces enclavés (secteur de la Broderie, environ 8 000 m<sup>2</sup>) ;</li> <li>• Permettre l'accueil d'activités et d'emplois dans le cadre du déploiement du pôle économique SQY High Tech (secteur du Puits à Loup, 10,2 ha)</li> </ul> </li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ <b>Formes urbaines</b></p> <p>Au sein des espaces urbanisés de la commune, on retrouve une diversité de formes urbaines témoignant des différentes fonctionnalités présentes aux Clayes-sous-Bois (habitat pavillonnaire et collectif, tissu historique ancien, zones commerciales ou industrielles, équipements...). Plus particulièrement, l'habitat individuel occupe 57% des espaces urbanisés en 2017, et l'habitat collectif, 12%.</p> <p>Le tissu urbain est globalement aéré, avec environ 45 ha d'espaces ouverts artificialisés correspondant d'après le MOS Île-de-France aux parcs urbains et à certains cœurs d'îlots. La nature en ville est également présente par le biais des jardins privatifs et de résidences, d'alignements d'arbres ou de squares ponctuels.</p> <p>En matière de formes urbaines, le diagnostic identifie les enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le développement de la commune sans consommation de nouveaux espaces naturels, en favorisant la construction de la ville sur elle-même au sein de secteurs identifiés, tout en préservant strictement le reste du tissu urbain pavillonnaire</li> <li>- Permettre la rénovation et la requalification du bâti dans le respect des formes urbaines</li> <li>- Préserver les éléments de nature en ville voire les accroître</li> </ul>	<p><b>AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b></p> <p><b>Maintenir la diversité des formes urbaines existantes présentes aux Clayes-sous-Bois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la requalification du quartier de l'Avre ;</li> <li>• Préserver le tissu pavillonnaire clétien et son cadre aéré tout en permettant des travaux de réhabilitation, rénovation et d'évolution du bâti répondant aux besoins des habitants.</li> </ul> <p><b>Requalifier, désimperméabiliser et végétaliser certains espaces publics afin de les rendre davantage agréables</b></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ <b>Patrimoine</b></p> <p>Il existe aux Clayes-sous-Bois un centre historique, localisés aux abords de la rue Henri Prou, témoignant du passé rural et villageois de la commune. Ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'études « centre et hameaux anciens » dans le cadre de l'étude sur la valorisation et la préservation de l'identité des centre et hameaux anciens mené par Saint-Quentin-en-Yvelines.</p> <p>On y retrouve d'anciens corps de ferme, de maisons de ville, de villas bourgeoises en meulière, ou encore un bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques pour ses façades et sa toiture (l'ancien rendez-vous de chasse (3 rue Henri Prou)), les tours de l'ancien château des Clayes ou encore certains petits éléments du patrimoine. Certaines maisons remarquables sont également présentes de manière plus diffuse dans le tissu pavillonnaire clétien.</p> <p>En matière de patrimoine, l'enjeu est de mettre en valeur et protéger les éléments bâtis remarquables, vecteurs d'histoire et d'identité.</p>	<p><b>AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b></p> <p><b>Préserver et valoriser le patrimoine architectural des Clayes-sous-Bois, témoin de l'histoire et de l'identité de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur et protéger les éléments bâtis remarquables : éléments bâtis et ensembles urbains remarquables, aqueduc de l'Avre / chemin des Eaux, murs remarquables, église Saint-Martin, ancien rendez-vous de chasse, vestiges du Château des Clayes...</li> <li>• Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes au sein du Parc de Diane ;</li> <li>• Valoriser le secteur « centre et hameaux anciens » pour ses formes urbaines et son organisation typique, tout en autorisant une évolution encadrée et limitée du quartier.</li> </ul>
<p>❖ <b>Paysage</b></p> <p>Il existe un paysage varié aux Clayes-sous-Bois, découlant de la diversité des occupations du sol, et notamment de la forêt de Bois-d'Arcy constituant une lisière forestière sur toute la partie Sud du tissu urbain, ainsi que de l'espace agricole du Colombier, faisant partie de la Plaine de Versailles. Les paysages sont également urbains, avec plusieurs entrées de villes identifiées par le diagnostic, dont certaines présentant aujourd'hui un aspect moyennement qualitatif et/ou peu lisible.</p> <p>Les enjeux paysagers sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer et valoriser les transitions paysagères entre milieux urbains et agraires et milieux urbains et forestiers</li> <li>• Faciliter les déplacements par voies douces pour valoriser le patrimoine paysager et redonner de la perméabilité au territoire par la création de corridors écologiques</li> </ul>	<p><b>AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b></p> <p><b>Valoriser et améliorer les transitions paysagères</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre les zones urbaines et les espaces agricoles ;</li> <li>• Entre les zones urbaines et la forêt de Bois-D'arcy.</li> </ul> <p><b>Préserver le cône de vue sur la Plaine de Versailles depuis la RD 98</b></p> <p><b>Améliorer le traitement paysager des entrées de ville</b></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ <b>Démographie</b></p> <p>En 2019, la population communale s'élève à 17 487 habitants d'après l'INSEE. Entre 2013 et 2019, la population a diminué de -0,2%, soit un solde démographique très légèrement négatif. Les ménages clétiens sont variés, avec un prévalence des familles (69%, dont 44% avec enfants). On observe un double phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages (2,43 personnes par ménages en 2019, en diminution depuis 1968) et de vieillissement de la population (+1,8 points entre 2013 et 2019), rendant nécessaire l'adaptation du parc de logements.</p> <p>❖ <b>Logements</b></p> <p>En 2021, d'après les données communales, le parc de logements clétien s'élevait à 7 737 logements, dont 61,2% de grands logements (4 pièces et plus) et 27,3% de T3. Par ailleurs, 320 nouveaux logements ont été construits depuis 2013 et 407 logements en cours de construction, soit 727 logements construits ou en cours de construction. D'autres opérations programmées sur le temps du PLU (Gros Caillou, quartier de l'Avre...) et sites potentiellement mutables. Ce rythme de construction de logements permettra de conserver et d'accroître la population de manière maîtrisée, et de rééquilibrer le parc de logements en faveur des plus petits logements.</p> <p>En 2020, le parc se compose de 23,88% de logements sociaux, soit un pourcentage légèrement inférieur aux objectifs fixés par la loi SRU.</p> <p>En matière de démographie et de logements, les objectifs sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cibler la construction sur les besoins les plus marqués (logements pour jeunes ménages ou célibataires) dans un effort de diversification du parc d'habitat, tout en permettant à de nouvelles familles de se loger aux Clayes-sous-Bois</li> <li>• Atteindre et maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 25%</li> </ul>	<p><b>AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b></p> <p><b>Maintenir le dynamisme démographique clétien pour a minima conserver le niveau de population actuel</b></p> <p><b>Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et assurer une mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrer la production de nouveaux logements sur des sites stratégiques</li> <li>• Cibler la construction sur les besoins les plus marqués (logements pour jeunes ménages, ménages de une personne, pour séniors) ; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre à de nouvelles familles de se loger aux Clayes-sous-Bois ;</li> <li>• Atteindre et maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 25% ;</li> <li>• Favoriser une mixité des logements en taille et en type (locatif, locatif social, Bail Réel Solidaire, accession à la propriété ...) complémentaire avec le parc de logements existant.</li> </ul> </li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ <b>Développement durable</b></p> <p>Le tissu urbain des Clayes-sous-Bois se compose principalement d'habitations, dont un tiers ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974, visant à assurer une isolation qualitative des nouvelles constructions. Ainsi, certains logements datant d'avant cette date sont potentiellement énergivores et il est nécessaire d'en encourager la rénovation.</p> <p>En été, le bâti existant subit à degré variable la problématique des îlots de chaleur urbains, et notamment les grands ensembles, dont certains éléments constitutifs des projets (matériaux, façades et toitures nues, absence de protections solaires...) rendent le bâti et ses habitants vulnérables aux fortes chaleurs.</p> <p>En matière de qualité de l'habitat, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la rénovation thermique du bâti existant</li> <li>• Assurer la protection des espaces verts du territoire dans leur globalité et leur diversité pour leur rôle combiné dans le cadre de vie, la qualité environnementale et l'adaptation au changement climatique (lutte contre les ICU)</li> </ul>	<p><b>AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b></p> <p><b>Promouvoir la qualité de l'habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir le développement de formes urbaines plus économes en énergie dans les nouveaux projets ;</li> <li>• Encourager la rénovation énergétique et acoustique du bâti existant</li> <li>• Agir auprès des bailleurs sociaux pour la réhabilitation des ensembles collectifs ;</li> <li>• Favoriser la création d'îlots de fraîcheur et notamment via les matériaux de construction ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mobilité</b></li> </ul> <p>Les Clayes-sous-Bois subit une forte fréquentation de ses axes routiers, lié d'une part aux déplacements quotidiens des habitants en direction de leurs lieux de travail et de loisirs, mais également un fort trafic de transit au niveau de la RD11. Le constat d'un trafic élevé se vérifie à la fois les jours ouvrés que les week-ends, où la zone commerciale de Plaisir-Les Clayes-sous-Bois attire de nombreux chalands transitant par la RD11 ou la RD98. Ainsi, le diagnostic fait état d'une forte fréquentation des axes routiers principaux de la commune (RD 11, chemin des Vignes, rue Henri Prou, avenue Jules Ferry). La requalification de la RD 11 est actuellement en réflexion.</p>	<p><b>AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b></p> <p><b>Apaiser la circulation et permettre un partage plus équitable des espaces publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la requalification de la RD 11 en boulevard urbain menée par le Département des Yvelines, qui vise à favoriser une circulation apaisée entre les différents modes de déplacement (piétons, vélos, voiture...);</li> <li>• Maintenir les emplacements de stationnement existants à ce jour et permettre un meilleur partage des trottoirs entre usagers.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>En matière de stationnement, les emplacements de stationnement (29 parkings, dont 24 gratuits) maillent le territoire et sont globalement répartis autour des polarités de vie (centre-bourg, équipements, commerces). Aux abords de la gare de Villepreux – Les Clayes, la situation en matière de stationnement se montre davantage tendue, avec un parking relai pouvant se saturer et générant du stationnement sauvage le long des trottoirs, gênant de fait la circulation piétonne.</p> <p>En matière de circulation routière et de stationnement, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une circulation fluide aux Clayes-sous-Bois et notamment au niveau de l'entrée de ville Est par la RD 11</li> <li>Maintenir les emplacements de stationnement existants à ce jour et permettre un meilleur partage des trottoirs entre usagers</li> </ul>	<p><b>Encourager la mise en place d'une ligne de transport en commun structurante et performante permettant de desservir rapidement le secteur de SQY High Tech (dont Puits à Loup) depuis et vers la gare de Saint Quentin en Yvelines</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mobilité</b></li> </ul> <p>La commune est desservie par 7 lignes de bus restructurées (création des lignes 44, 45 et 50, grille horaire retravaillée, nouveaux itinéraires...) et 1 gare d'accès au Transilien N, la gare de Villepreux – Les Clayes. En lien avec le développement de la zone d'activités du Puits à Loup et du pôle économique de SQY High Tech, le diagnostic définit un enjeu d'assurer la desserte du site auprès du pôle économique et plus globalement à l'échelle de l'intercommunalité.</p>	<p><b>AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b></p> <p><b>Encourager la mise en place d'une ligne de transport en commun structurante et performante permettant de desservir rapidement le secteur de SQY High Tech (dont Puits à Loup) depuis et vers la gare de Saint Quentin en Yvelines</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mobilités douces</b></li> </ul> <p>Le réseau cyclable clétien est encore peu développé, notamment le long des axes routiers. Des pistes et bandes cyclables sont observées ponctuellement, sans toutefois constituer de réelles continuités à l'échelle communale. De nouvelles pistes cyclables prévues le long de la RD 11 à la suite de sa requalification.</p> <p>Le réseau cyclable est amené à se développer dans le cadre de nouvelles liaisons aménagées par Saint-Quentin-en-Yvelines.</p>	<p><b>AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRESERVÉ AU SEIN D'UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b></p> <p><b>Encourager le développement des modes actifs (vélos, trottinettes, marche)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Créer des liaisons douces entre l'enveloppe urbaine et les milieux naturels et agricoles ;</li> <li>Sécuriser des liaisons douces au travers des projets urbains ;</li> <li>Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables en lien avec les différents acteurs impliqués (Ville des Clayes-sous-Bois, Saint-Quentin-en-Yvelines,</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Les aménagements existants dédiés aux modes actifs sont majoritairement d'usage mixte, partagés entre piétons et cyclistes, à l'image du Chemin des Eaux qui constitue la colonne vertébrale des déplacements actifs à l'échelle des Clayes-sous-Bois. Enfin, il existe un réseau de sentes piétonnes développé, notamment dans le secteur « centres et hameaux anciens ».</p> <p>En matière de mobilité douces, les enjeux identifiés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables en lien avec les différents acteurs impliqués (Ville de Villepreux, Saint-Quentin-en-Yvelines, Département)</li> <li>• Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle de la commune</li> </ul>	<p>Département) et garantir des connexions vers le projet de « RER V » ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer les connexions Nord-Sud de la commune ;</li> <li>• Prévoir des stationnements pour les vélos dans les nouvelles opérations et sur l'espace public ;</li> <li>• Poursuivre le déploiement des trottinettes électriques en libre-service en lien avec Saint-Quentin-en-Yvelines.</li> </ul>
<p>❖ <b>Environnement</b></p> <p>Les Clayes-sous-Bois bénéficient des vastes espaces naturels et forestiers (226,6 ha en 2017 d'après le MOS Île-de-France, dont 214,5 ha de bois et forêts) ainsi que d'espaces agricoles sur le secteur du Colombier (38,6 ha en 2017). On retrouve également différents cours d'eaux (Rigole des Clayes, Ru Maldroit), et une zone humide au sud au niveau du Puits-à-Loup.</p> <p>Un enjeu de préservation de ces différents espaces naturels, agricoles et aquatiques a été identifié.</p>	<p><b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE PROTÉGÉ PAR UN ENGAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT CLÉTIEN</b></p> <p><b>Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et valoriser les espaces naturels communaux : Forêt domaniale du Bois d'Arcy et ses lisières, la Rigole des Clayes, Ru Maldroit ;</li> <li>• Préserver la zone humide du secteur Puits à Loup ;</li> <li>• Préserver le secteur agricole du Colombier.</li> </ul>
<p>❖ <b>Environnement</b></p> <p>La Trame Verte et Bleue clétienne est bien développée, basée sur d'importants réservoirs de biodiversité et notamment de la forêt de Bois-d'Arcy, ainsi que d'éléments de nature en ville diversifiés permettant une présence faunique et floristique au sein du tissu urbain (parcs, squares, alignements d'arbres et arbres remarquables, jardins privatifs et de résidence...).</p> <p>Elle reste néanmoins peu fonctionnelle, avec 2 axes identifiés dans l'État Initial de l'Environnement comme mettant à mal la perméabilité du territoire : la RD 11, et la voie ferrée.</p>	<p><b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE PROTÉGÉ PAR UN ENGAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT CLÉTIEN</b></p> <p><b>Préserver, valoriser et renforcer la Trame Verte et Bleue locale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le grand réservoir de biodiversité identifié sur la commune : la Forêt domaniale du Bois d'Arcy et ses abords ;</li> <li>• Maintenir une trame verte diversifiée : les parcs et squares publics, les jardins partagés, les jardins privés, le chemin des Eaux, les jardins de résidences, les alignements d'arbres, les haies, les arbres d'essence remarquable... ;</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Enfin, il existe plusieurs espèces protégées et menacées sur la commune.</p> <p>En matière de trame verte et Bleue et de nature en ville, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la préservation des milieux naturels, agricoles et aquatiques et des continuités écologiques</li> <li>• Améliorer et valoriser les transitions entre milieux urbains et agraires et milieux urbains et forestiers</li> <li>• Assurer la protection des jardins privatifs et de résidences</li> <li>• Redonner de la perméabilité au territoire par la création de corridors écologiques</li> <li>• Adopter une gestion alternative pour l'eau et les espaces plantés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Éviter la plantation d'essences allergènes dans le domaine public ;</li> <li>• Assurer la préservation et le bon état écologique du ru Maldroit et de la rigole des Clayes, notamment en préservant les milieux humides, les noues... ;</li> <li>• Améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques existantes ;</li> <li>• Améliorer la capacité du tissu urbain à accueillir la biodiversité par la mise en place d'éléments relais favorables à la dispersion des espèces et d'aménagements permettant le passage de la petite faune (haies, passages à faune, etc.).</li> <li>• Étudier la mise en place d'une trame noire sur certains secteurs de la commune</li> </ul> <p><b>Renaturer l'espace urbain du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver ou aménager de nouveaux espaces verts au sein des quartiers ;</li> <li>• Définir une part de pleine terre dans tout projet de construction ;</li> <li>• Intégrer la biodiversité et les continuités écologiques comme composantes des projets d'aménagement ;</li> <li>• Maintenir une proportion d'espaces verts privatifs au sein des tissus pavillonnaires, garante d'un cadre vie de qualité et renforçant la perméabilité du territoire ;</li> <li>• Prioriser la désartificialisation et la désimperméabilisation des sols, favoriser la végétalisation des espaces publics, équipements, cœurs d'îlots, espaces de jardin, délaissés de voirie, pieds d'immeubles...</li> </ul>
<p>❖ <b>Gestion de l'eau</b></p> <p>Les Clayes-sous-Bois recense un captage d'eau, à l'est du territoire. Il s'agit du captage des Tasses concerné par des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée. La commune est concernée par l'ensemble de ces périmètres de protection. Abandonné depuis le 15 février 2017, ce captage n'est à ce jour plus utilisé pour la production d'eau destinée à la consommation humaine. La commune est également concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de Crozatier sur la commune de Villepreux, arrêté lui aussi.</p>	<p><b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE PROTÉGÉ PAR UN ENGAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT CLÉTIEN</b></p> <p><b>Préserver la ressource en eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>D'après l'État Initial de l'Environnement, le territoire est inscrit au sein de l'aire d'alimentation du champ captant des Bîmes, présentant une vulnérabilité globalement moyenne en matière de pollution.</p> <p>L'État Initial de l'Environnement identifie les enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter les prescriptions définies au sein des périmètres de protection de captage</li> <li>- Continuer d'améliorer les réseaux d'eau potables et d'assainissement afin de limiter les risques de pollution et les pertes en eau potable</li> </ul>	
<p>❖ <b>Développement durable</b></p> <p>D'après l'État Initial de l'Environnement, la commune des Clayes-sous-Bois est engagée dans une dynamique vertueuse de réduction de ses émissions collectives de gaz à effet de serre (GES) : sur la période 2005-2018, ces émissions ont reculé de -16% d'après le réseau des émissions de gaz à effet de serre – région Île-de-France. 50% de ces émissions et de la consommation en énergie sont dues au secteur résidentiel.</p> <p>L'État Initial de l'Environnement indique également que 43% de l'énergie consommée issue du gaz naturel, que la commune dispose d'un potentiel solaire photovoltaïque intéressant et que la forêt de Bois-d'Arcy fonctionne comme un puit carbone majeur à l'échelle communale.</p> <p>Enfin, la vulnérabilité de la commune aux îlots de chaleur urbains (ICU) est globalement moyenne en période diurne, et faible en période nocturne. Néanmoins, certains secteurs de grands ensembles connaissent une forte vulnérabilité à ce phénomène. Globalement, l'État Initial de l'Environnement permet de mettre en lumière le rôle joué par la nature et les espaces verts en matière de protection contre les ICU (évapotranspiration, ombrage, perméabilité des sols...) mais également en matière de biodiversité et de captation des eaux de ruissellement.</p>	<p><b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE PROTÉGÉ PAR UN ENGAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT CLÉTIEN</b></p> <p><b>Fixer des objectifs en matière d'environnement pour répondre aux impératifs de transition écologique (constructions biosourcées, production d'énergies renouvelables, qualité environnementale...) dans les projets urbains</b></p> <p><b>Assurer la transition écologique et énergétique du parc de logements et des équipements publics existants</b></p> <p><b>Adapter le territoire aux effets du changement climatique et améliorer la santé des Clétiens</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atténuer les rejets de gaz à effet de serre et les rejets de polluants atmosphériques ;</li> <li>• Lutter contre les îlots de chaleur urbains : <ul style="list-style-type: none"> <li>• En valorisant la présence de l'eau sur le territoire (Rigole des Clayes, Aqueduc de l'Avre) ;</li> <li>• En développant une densité de végétation suffisante, en particulier au niveau des secteurs de grands ensembles, sujets à une forte vulnérabilité</li> <li>• En préservant, valorisant et créant de nouveaux espaces verts.</li> </ul> </li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Ainsi, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les initiatives de développement durable sur le territoire (constructions biosourcées, production d'énergie renouvelable...)</li> <li>• Encourager la rénovation thermique du bâti existant</li> <li>• Assurer la protection des espaces verts du territoire dans leur globalité et leur diversité pour leur rôle combiné dans le cadre de vie, la qualité environnementale et l'adaptation au changement climatique (lutte contre les ICU)</li> </ul>	
<p>❖ <b>Gestion de l'eau et assainissement</b></p> <p>Sur le territoire communal des Clayes-sous-Bois, la distribution d'eau potable est assurée par AQUAVESC depuis 2019. En 2020, sur la commune, ce sont 909 698 m<sup>3</sup> d'eau potable qui ont été mis en distribution, pour un volume consommé autorisé de 809 934m<sup>3</sup>. En termes de rendement, 7,03 m<sup>3</sup>/km/j de pertes de réseau ont été relevé à l'échelle des communes de Plaisir, Thiverval-Grignon et Les Clayes-sous-Bois. Le rendement est donc estimé à 95,8% sur la commune des Clayes-sous-Bois. Le réseau présente par ailleurs un taux de conformité de 100% concernant analyses physico-chimiques.</p> <p>En matière d'assainissement, il existe des problématiques liées au réseau unitaire d'assainissement des communes des Clayes-sous-Bois et de Villepreux : inondations, saturation de la station de Villepreux par le seul temps de pluie, problématiques liées aux ECPP et ECPM. Des travaux de mise en séparatif du réseau d'assainissement sont par ailleurs prévus.</p> <p>Les enjeux sont ici les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les capacités des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable à la planification urbaine</li> <li>- Encourager une réduction de la consommation d'eau potable, en encourageant notamment l'utilisation de système de récupération des eaux pluviales pour les eaux de non-consommation</li> <li>- Continuer d'améliorer les réseaux d'eau potables et d'assainissement afin de limiter les risques de pollution et les pertes en eau potable</li> </ul>	<p><b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE PROTÉGÉ PAR UN ENGAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT CLÉTIEN</b></p> <p><b>Veiller à la mise en place d'une gestion durable et intégrée de la ressource en eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une exploitation rationnelle de la ressource pour l'eau potable, compatible avec la préservation des milieux naturels associés ;</li> <li>• Développer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, là où l'infiltration est possible et développer les dispositifs alternatifs de récupération des eaux pluviales</li> <li>• Assurer l'adaptation de la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable en lien avec les projets envisagés et poursuivre leur amélioration dans le but de limiter les pertes et les pollutions sur les milieux naturels.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ <b>Risques et nuisances</b></p> <p>L'État Initial de l'Environnement fait état des risques suivants sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un aléa retrait-gonflement des argiles moyen à fort ;</li> <li>• 3 installations Classées pour la Protection de l'Environnement, situées au nord-ouest du territoire ;</li> <li>• Un risque lié au transport de matières dangereuses : RD11, RD98, ligne de Saint-Cyr à Surdon, canalisation de gaz</li> <li>• 1 ancienne zone d'exploitation souterraine</li> <li>• Un risque d'effondrement de cavités encadré par arrêté préfectoral</li> </ul> <p>Les principales nuisances éprouvées par les Clétiens sont d'ordre sonore, avec la présence de grands axes passants (en premier lieu la RD11) et l'aérodrome de Chavenay.</p> <p>En matière de risques et nuisances, l'enjeu est de pouvoir ménager le territoire en pleine connaissance des risques naturels et technologiques et des nuisances afin d'en limiter les impacts.</p>	<p><b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE PROTÉGÉ PAR UN ENGAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT CLÉTIEN</b></p> <p><b>S'adapter au contexte géologique et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants</b></p> <p><b>Se prémunir des risques technologiques liés au caractère urbain de la commune</b></p> <p><b>Limiter les nuisances affectant la santé des Clétiens</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux nuisances (principaux axes de circulation, aérodrome de Chavenay-Villepreux) ;</li> <li>• Optimiser la gestion des déchets afin de réduire leurs impacts sur l'environnement et la salubrité publique.</li> </ul>
<p>❖ <b>Transition énergétique</b></p> <p>Les Clayes-sous-Bois disposent d'un potentiel en production d'énergie renouvelables intéressant, porté par l'exploitation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques et thermiques). Cela est en partie dû à l'existence de plusieurs zones d'activités, de grands équipements ou de quartiers de grands ensembles, permettant de dégager une surface en toiture terrasse importante. Ce potentiel est également présent de manière plus diffuse au sein des quartiers pavillonnaires.</p> <p>Par ailleurs, près de 38% des logements ont été construits avant 1970 d'après l'INSEE ; ainsi, Plus d'un tiers d'entre eux ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974, visant à assurer une isolation qualitative des nouvelles constructions. Ainsi, certains logements datant d'avant cette date sont potentiellement énergivores et il est nécessaire d'en encourager la rénovation.</p>	<p><b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE PROTÉGÉ PAR UN ENGAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT CLÉTIEN</b></p> <p><b>Affirmer l'engagement du territoire dans la transition énergétique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la qualité thermique du bâti afin de limiter la déperdition thermique ;</li> <li>• Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables ;</li> <li>• Inciter à la production d'énergies, notamment sur certains équipements publics, locaux d'activités de grande taille ou espaces de stationnement.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables tout en encadrant leur insertion dans le paysage urbain</li> <li>• Encourager une rénovation énergétique qualitative du bâti existant</li> </ul>	
<p>❖ <b>Environnement et tourisme</b></p> <p>Les Clayes-sous-Bois tire profit de la présence de vastes espaces naturels pour les loisirs. Ainsi, le diagnostic met en avant le rôle joué par la forêt de Bois-d'Arcy en matière de qualité de vie et d'opportunité d'exercer des loisirs de plein air, notamment la promenade piétonne et cyclable. Néanmoins, le diagnostic et la concertation font ressortir un enjeu de valorisation des accès à la forêt afin d'en accroître l'accessibilité, dans le respect de ses fonctionnalités écologiques.</p>	<p><b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE PROTÉGÉ PAR UN ENGAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT CLÉTIEN</b></p> <p><b>Tirer parti de la présence de la forêt de Bois-d'Arcy, du ru de Maldroit et de la rigole des Clayes afin de valoriser le tourisme vert et les activités de pleine nature, notamment en travaillant leur accessibilité au public</b></p>
<p>❖ <b>Équipements</b></p> <p>La typologie d'équipements présents aux Clayes-sous-Bois est relativement équilibrée. Il existe par exemple 11 équipements scolaires et jeunesse, 2 équipements petite enfance, 3 équipements santé et seniors dont une nouvelle maison de santé en cours d'installation, 8 équipements sportifs et 3 équipements socio-culturels.</p> <p>La commune bénéficie d'une bonne couverture en équipements relatifs à l'éducation et à la pratique sportive, et quelques lacunes identifiées concernant les équipements relatifs à la santé, qui justifie l'installation d'une nouvelle maison de santé pluridisciplinaire qui permettra d'agrandir les possibilités d'accueil de nouveaux professionnels.</p> <p>Les enjeux sont ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maintenir un bon niveau d'équipements, en lien avec l'augmentation de la population clétienne, qu'il s'agit d'anticiper.</li> <li>- D'encourager l'installation de nouveaux professionnels de santé</li> </ul>	<p><b>AXE 3 : UN CADRE DE VIE CONFORTÉ PAR LE MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU DYNAMISME TERRITORIAL</b></p> <p><b>Affirmer la place des Clayes-sous-Bois dans l'agglomération, notamment par la valorisation de ses équipements à rayonnement intercommunal</b></p> <p><b>Maintenir un bon niveau d'équipements de tout type, en optimisant les équipements existants et en en créant de nouveaux, afin de répondre aux besoins de la population</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser l'utilisation des bâtiments communaux pour augmenter les créneaux de mise à disposition aux associations (gymnases, espace Philippe Noiret, ...);</li> <li>• Poursuivre la rénovation et la réhabilitation de certains équipements.</li> </ul> <p><b>Concrétiser l'installation de nouveaux professionnels de santé par la création d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire</b></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Commerces</b></li> </ul> <p>Les commerces des Clayes-sous-Bois sont répartis au sein de 5 polarités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone centre-bourg, qui concentre les commerces de proximité</li> <li>• La zone commerciale de Plaisir-Les Clayes-sous-Bois, orientée autour d'une offre en commerces de grandes surfaces et centres commerciaux</li> <li>• 3 pôles commerciaux de grande proximité, d'envergure plus restreinte (moins de 10 commerces) : Chemin des Vignes, Avenue de Villepreux, Place Nelson Mandela).</li> </ul> <p>Les Clayes-sous-Bois bénéficie ainsi d'un tissu commercial varié. En lien avec Plaisir, la commune accueille une zone commerciale d'envergure, avec 2 centres commerciaux majeurs localisés aux Clayes-sous-Bois (Alpha Park - 59 700m<sup>2</sup> de surface commerciale et One Nation -24 000m<sup>2</sup> de surface commerciale).</p> <p>En matière de commerces, les objectifs sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le maintien des commerces de proximité pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial clétien</li> <li>• Développer de nouveaux commerces et services, notamment tournés vers les commerces de bouche et les lieux de convivialité (restaurants, café, bar...) afin de diversifier le tissu commercial existant</li> </ul>	<p><b>AXE 3 : UN CADRE DE VIE CONFORTÉ PAR LE MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU DYNAMISME TERRITORIAL</b></p> <p><b>Conforter les pôles commerciaux de proximité existants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le maintien des commerces de proximité existants pour leur rôle structurant dans la qualité de vie ;</li> <li>• Affirmer la polarité commerciale de la rue Maurice Jouet et maintenir les petits pôles de chaque quartier ;</li> <li>• Développer de nouveaux commerces et services, notamment tournés vers les commerces de bouche et les lieux de convivialité (restaurants, café, bar...) afin de diversifier le tissu commercial existant ;</li> <li>• Soutenir le commerce local en facilitant l'implantation des producteurs locaux dans les commerces locaux et au marché ;</li> </ul> <p><b>Articuler le développement du pôle commercial des Clayes-sous-Bois en cohérence avec celui existant à Plaisir</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Activités économiques</b></li> </ul> <p>Le secteur du Puits à Loup est identifié à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines comme un foncier stratégique, destiné à accueillir une future zone d'activités économiques intégrée à part entière dans le pôle économique SQY High Tech avec les communes de Plaisir, Trappes et Élancourt. Il existe ainsi un projet de construction d'un village d'entreprises au Puits-à-Loup destiné aux PME et PMI des secteurs des nouvelles technologies.</p> <p>Sur ce secteur spécifique, l'enjeu est ainsi de mener à bien l'aménagement du Puits-à-Loup.</p>	<p><b>AXE 3 : UN CADRE DE VIE CONFORTÉ PAR LE MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU DYNAMISME TERRITORIAL</b></p> <p><b>Favoriser le déploiement du pôle économique SQY High Tech sur le territoire des Clayes-sous-Bois en accueillant des activités au sein du secteur du Puits-à-Loup</b></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ <b>Activités économiques</b></p> <p>Il existe aujourd'hui 4 zones d'activités économiques aux Clayes-sous-Bois : la zone mixte du Chêne Sorcier, la zone d'activités du Chemin des Eaux, la zone industrielle du Gros Caillou, et la zone industrielle des Dames.</p> <p>La zone mixte du Chêne Sorcier accueille une zone commerciale, située en continuité sur les communes des Clayes-sous-Bois (ZA du Chêne Sorcier) et de Plaisir (Auchan, Mon Grand Plaisir...).</p> <p>Une modernisation de la zone d'activités du Gros Caillou est par ailleurs en cours, avec la livraison du Bâtiment Diane (laboratoire R&amp;D) et le projet ATOS HERMES. Plus globalement, ces différentes zones d'activités sont en bonne santé économique.</p> <p>En matière de zones d'activités, l'enjeu est de maintenir leur dynamisme et mener à bien les projets au sein des zones d'activités existantes (Gros Caillou) ou futures (Puits à Loup).</p>	<p><b>AXE 3 : UN CADRE DE VIE CONFORTÉ PAR LE MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU DYNAMISME TERRITORIAL</b></p> <p><b>Conforter le dynamisme des zones d'activités existantes du territoire, vecteur d'emploi et d'attractivité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement des activités motrices de la zone d'activités du Chêne Sorcier et permettre une diversification et une requalification qualitatives des locaux et de leurs abords ;</li> <li>• Accompagner le développement de la zone d'activités du Gros Caillou ;</li> <li>• Maintenir les zones d'activités des Dames et du Chemin des Eaux</li> <li>• Permettre un renouvellement vertueux (toitures végétalisées, dispositifs de production d'énergies renouvelables...) des locaux d'activités.</li> </ul> <p><b>Poursuivre les actions en faveur d'une couverture optimisée en communication numérique</b></p>

## 2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE...).

### A. Le SDRIF

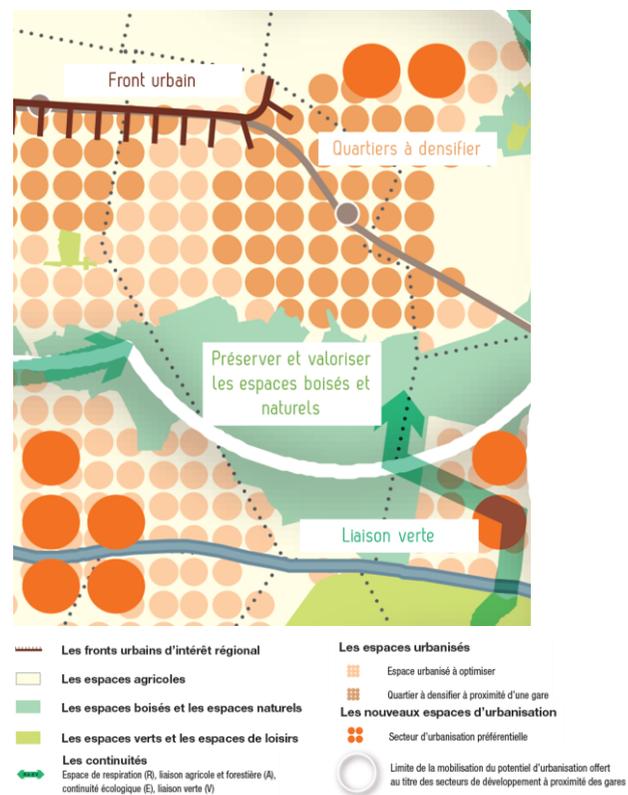
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU des Clays-sous-Bois doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.

La révision du SDRIF-E est en cours. L'approbation du document final est envisagée courant 2024. Le PLU devra prendre en compte les éventuels nouveaux enjeux dans les délais prévus au Code de l'urbanisme.



Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD																				
<p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <p>Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.</p> <p>La commune est concernée par cette orientation en raison de la présence de la gare de Villepreux – Les Clayes sur le territoire communal. Le PLU devra, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 1 094 logements entre 2013 et 2030.</p>	<p><b>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de densification :</b></p> <p>Depuis 2013, un certain nombre d'opérations de logements sur le territoire ont été soit réalisées, soit engagées. D'après les données communales, 638 logements comptabilisés au titre du SDRIF ont été livrés et/ou commencés depuis 2013. Le PLU actuel doit donc rendre possible la construction de 456 logements supplémentaires d'ici 2030 pour atteindre les objectifs du SDRIF.</p> <table border="1" data-bbox="750 662 1512 1037"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="750 662 1512 702">Opérations réalisées dans l'espace urbain depuis 2013 : 320 logements</th> </tr> <tr> <th data-bbox="750 702 1243 742">Adresse</th> <th data-bbox="1243 702 1512 742">Nombre total de logements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="750 742 1243 782">1 allée Henri Langlois</td> <td data-bbox="1243 742 1512 782">33</td> </tr> <tr> <td data-bbox="750 782 1243 821">10 avenue Jules Ferry</td> <td data-bbox="1243 782 1512 821">81</td> </tr> <tr> <td data-bbox="750 821 1243 861">28 rue Maurice Jouet</td> <td data-bbox="1243 821 1512 861">17</td> </tr> <tr> <td data-bbox="750 861 1243 901">Allée Saint-Exupéry</td> <td data-bbox="1243 861 1512 901">60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="750 901 1243 941">Avenue Simone Weil</td> <td data-bbox="1243 901 1512 941">8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="750 941 1243 981">9 rue Henri Prou</td> <td data-bbox="1243 941 1512 981">70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="750 981 1243 1021">Autres opérations de 5 à 10 logements</td> <td data-bbox="1243 981 1512 1021">33</td> </tr> <tr> <td data-bbox="750 1021 1243 1037">Opérations de moins de 5 logements</td> <td data-bbox="1243 1021 1512 1037">18</td> </tr> </tbody> </table>	Opérations réalisées dans l'espace urbain depuis 2013 : 320 logements		Adresse	Nombre total de logements	1 allée Henri Langlois	33	10 avenue Jules Ferry	81	28 rue Maurice Jouet	17	Allée Saint-Exupéry	60	Avenue Simone Weil	8	9 rue Henri Prou	70	Autres opérations de 5 à 10 logements	33	Opérations de moins de 5 logements	18
Opérations réalisées dans l'espace urbain depuis 2013 : 320 logements																					
Adresse	Nombre total de logements																				
1 allée Henri Langlois	33																				
10 avenue Jules Ferry	81																				
28 rue Maurice Jouet	17																				
Allée Saint-Exupéry	60																				
Avenue Simone Weil	8																				
9 rue Henri Prou	70																				
Autres opérations de 5 à 10 logements	33																				
Opérations de moins de 5 logements	18																				

Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD																		
	<table border="1" data-bbox="766 357 1498 582"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="766 357 1498 395">Opérations en cours de réalisation dans l'espace urbain : 318 logements</th> </tr> <tr> <th data-bbox="766 395 1173 451">Adresse</th> <th data-bbox="1173 395 1319 451">Nombre total de logements</th> <th data-bbox="1319 395 1498 451">Date d'achèvement des travaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="766 451 1173 483">24 rue Henri Prou</td> <td data-bbox="1173 451 1319 483">76</td> <td data-bbox="1319 451 1498 483">Été 2023</td> </tr> <tr> <td data-bbox="766 483 1173 515">14 avenue Jules Ferry</td> <td data-bbox="1173 483 1319 515">81</td> <td data-bbox="1319 483 1498 515">Fin 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="766 515 1173 547">1<sup>er</sup> rue Tristan Bernard</td> <td data-bbox="1173 515 1319 547">53</td> <td data-bbox="1319 515 1498 547">Fin 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="766 547 1173 582">41 rue Henri Prou/Pépinière</td> <td data-bbox="1173 547 1319 582">108</td> <td data-bbox="1319 547 1498 582">Fin 2024</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="591 624 1668 671">Pour répondre aux orientations du SDRIF, le PADD fixe des orientations visant à poursuivre les efforts de densification sur certains sites ciblés et encadrés :</p> <p data-bbox="591 707 943 730"><b>Maintenir les grands équilibres du territoire</b></p> <ul data-bbox="629 735 1668 839" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 735 1668 783">• Poursuivre le développement de la commune en favorisant la construction de la ville sur elle-même au sein de secteurs bien identifiés ;</li> <li data-bbox="629 788 1668 839">• Favoriser le renouvellement urbain, notamment sur des secteurs ciblés proches des commerces, services, pôles de proximité et de mobilités : réaliser un quartier durable sur le secteur du Gros Caillou ;</li> </ul> <p data-bbox="591 874 1285 898"><b>Maintenir la diversité des formes urbaines existantes présentes aux Clayes-sous-Bois</b></p> <ul data-bbox="629 903 1668 978" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 903 1668 927">• Poursuivre la requalification du quartier de l'Avre ;</li> <li data-bbox="629 932 1668 978">• Préserver le tissu pavillonnaire clétien et son cadre aéré tout en permettant des travaux de réhabilitation, rénovation et d'évolution du bâti répondant aux besoins des habitants.</li> </ul> <p data-bbox="591 1013 1397 1037"><b>Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et assurer une mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <ul data-bbox="629 1042 1263 1066" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 1042 1263 1066">• Encadrer la production de nouveaux logements sur des sites stratégiques</li> </ul> <p data-bbox="591 1098 1668 1173">Concrètement, à l'horizon 2030, la réalisation de nouveaux logements est projetée par ce nouveau PLU en densification à l'occasion d'opérations de plus ou moins grande envergure, localisées au sein du diagnostic foncier dans différents quartiers des Clayes-sous-Bois et qui permettront d'atteindre et même de dépasser les objectifs du SDRIF.</p> <p data-bbox="591 1177 1668 1251">Ces secteurs font l'objet d'DAP dédiées (DAP Gros Caillou, Avre, Pôle Gare, Avenue Maurice Jouet, Ancien Hôtel, Pointe à l'Ange) dont la plupart définissent une programmation. Les indices mis en place dans le dispositif réglementaire (règles d'implantation, d'emprise et de hauteur) permettront de traduire la densité visée.</p>	Opérations en cours de réalisation dans l'espace urbain : 318 logements			Adresse	Nombre total de logements	Date d'achèvement des travaux	24 rue Henri Prou	76	Été 2023	14 avenue Jules Ferry	81	Fin 2024	1 <sup>er</sup> rue Tristan Bernard	53	Fin 2024	41 rue Henri Prou/Pépinière	108	Fin 2024
Opérations en cours de réalisation dans l'espace urbain : 318 logements																			
Adresse	Nombre total de logements	Date d'achèvement des travaux																	
24 rue Henri Prou	76	Été 2023																	
14 avenue Jules Ferry	81	Fin 2024																	
1 <sup>er</sup> rue Tristan Bernard	53	Fin 2024																	
41 rue Henri Prou/Pépinière	108	Fin 2024																	

Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	<p>Au total sont envisagés environ 430 à 450 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pole gare : 80 logements</li> <li>• Secteur ancien hôtel : 55 logements</li> <li>• Gros Caillou : 120 à 150 logements</li> <li>• Réhabilitation du quartier de l'Avre : 92 logements en plus à l'issue de l'opération de démolitions / reconstructions</li> <li>• Pointe à l'ange : 50 logements</li> </ul> <p>Ces secteurs d'OAP permettent donc de répondre en grande partie aux objectifs du SDRIF, d'autant que d'autres constructions pourront voir le jour que ce soit en centre-ville prioritairement (rue Maurice Jouet par exemple) ou de manière plus ponctuelle dans le diffus sur le reste du territoire.</p> <p><b><u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de densité humaine :</u></b></p> <p>En matière de densité humaine, le SDRIF fixe un objectif de densité humaine (habitants + emplois) de +15 % à atteindre à horizon 2030. Par rapport à la densité humaine du territoire en 2013, estimée à 77,3 habitants et emplois par hectare au sein des zones urbanisées au sens strict (290 hectares d'après le référentiel SDRIF) par le référentiel du SDRIF, l'objectif pour 2030 est d'atteindre 88,9 habitants + emplois par hectare.</p> <p>Entre 2013 et 2019, la population municipale a diminué de 248 habitants, pour se fixer à 17 487 habitants en 2019. Néanmoins, les perspectives démographiques et de construction de logements en densification des tissus urbains existants permettent d'estimer la population municipale à horizon 2030 entre 19 500 et 20 000 habitants, soit environ 2 200 à 2 300 habitants supplémentaires par rapport à 2013 (cf. tableau détaillé ci-après). Avec cette densité humaine et à densité d'emplois constante (4 402 emplois en 2019), la densité humaine + emplois est estimée à 83,6 habitants et emplois en 2030. Il s'y ajoutera de nouveaux et nombreux emplois créés sur emprise constante de la zone U, et dont le PADD et le dispositif réglementaire permettront le maintien ou la création :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanctuarisation des zones d'activités économiques existantes</li> <li>- Développement de l'activité au sein de la zone d'activités du Gros Caillou (bâtiment Diane ; projet ATOS-HERMES)</li> <li>- Création de nouveaux commerces et activités en rez-de-chaussée d'opérations mixtes (pôle gare, Maurice Jouet, Pointe à l'ange – Tourne Roue)</li> </ul> <p>Ainsi, l'effort de construction en logements et la promotion de l'activité économique sous toutes ses formes, permettront l'atteinte de cet objectif. Le développement d'une nouvelle zone d'activités sur le secteur du Puits à Loup viendra compléter cette densité, hors espaces urbanisés existants en 2013.</p>

Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD		
	<i>Tableau de perspective démographique :</i>		
	Construction de logements en densification estimé	Hypothèse de gain de population 1 (légère baisse de personnes par ménage à 2,3)	Hypothèse de gain de population 2 (baisse plus marquée de personnes par ménage à 2,2)
	318 logements en cours de réalisation	318 X 2,3 = 730	318 X 2,2 = 700
	400 à 430 logements envisagés et programmé via les OAP	415 X 2,3 = 955	415 X 2,2 = 915
	40 à 50 logements / an estimés en diffus, soit environ 270 logements sur la période 2024 - 2030	270 X 2,3 = 620	270 X 2,2 = 595
<b>TOTAL</b>	<b>Environ 2 305 habitants supplémentaires</b>	<b>Environ 2 210 habitants supplémentaires</b>	
<b>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière d'extension urbaine :</b>			
Le SDRIF prévoit une possibilité d'extension de 5% (soit environ 14,6 ha) par rapport aux espaces urbanisés au titre des secteurs de développement à proximité des gares, une possibilité qui concerne les Clayes-sous-Bois en raison de l'existence de la gare de Villepreux – Les Clayes sur le territoire. Entre 2013 et 2021, d'après le MOS Île-de-France, 3,59 hectares ont été consommés sur les 14,6 ha possibles, ce qui représente 1,23% des espaces urbanisés au sens strict en 2013 (référentiel SDRIF). Il reste donc un potentiel d'extension possible au titre du SDRIF de 11 ha environ.			
Le PLU identifie deux secteurs d'extension possibles au sein du PADD pour un total de 11 ha, soit un total respectant l'objectif du SDRIF :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lutter contre l'étalement urbain en définissant un chiffre de consommation d'espace raisonné et répondant aux stricts besoins</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Limiter strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'accueil de logements aux espaces enclavés (secteur de la Broderie, environ 8 000 m<sup>2</sup>) ;</i></li> <li>• <i>Permettre l'accueil d'activités et d'emplois dans le cadre du déploiement du pôle économique SQY High Tech (secteur du Puits à Loup, 10,2 ha)</i></li> </ul> </li> </ul>			
Toutefois, comme cela est précisé dans le chapitre ci-après : « justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques », la réalité de la consommation est moindre (près de 5 ha au total) et permet de ne pas aller jusqu'au maximum permis par le SDRIF.			

**Préserver et valoriser : Les espaces boisés, les espaces naturels et les espaces de loisirs**

Le SDRIF identifie les éléments suivants à préserver ou valoriser :

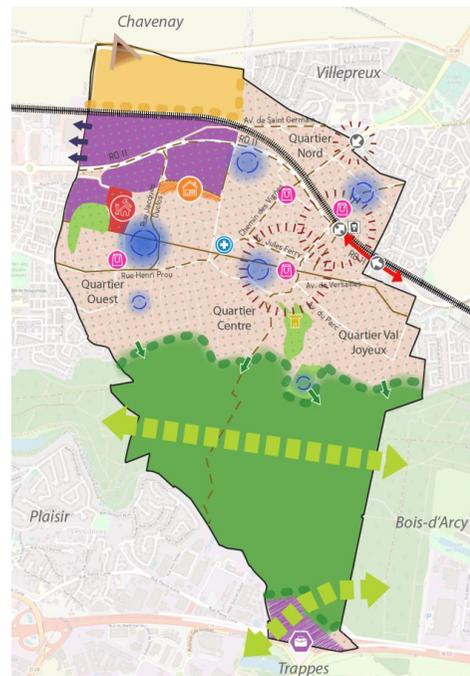
 Les espaces boisés et les espaces naturels : la forêt de Bois-d'Arcy, les boisements des domaines de Gondi et de Grand'Maisons

 Les espaces verts et espaces de loisirs : les jardins familiaux, la partie prairie du Domaine de Gondi...

 Les espaces agricoles : la Plaine de Versailles

 2 continuités écologiques : 1 liaison verte ; 1 espace de respiration

Le PLU prend en compte l'objectif général porté par le SDRIF en matière d'environnement. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels et agricoles sur la commune ainsi que les espaces ouverts artificialisés qu'ils soient publics, comme les parcs et jardins, ou privés, comme les cœurs d'îlots végétalisés. Les réservoirs de biodiversité, sont identifiés par le PADD en vue de leur protection et valorisation :



-  Préserver et valoriser les espaces naturels communaux
  - Forêt de Bois-d'Arcy
  - Rigole des Clayes, Ru Maldroit
-  Préserver le secteur agricole du Colombier
-  Préserver et valoriser les espaces verts

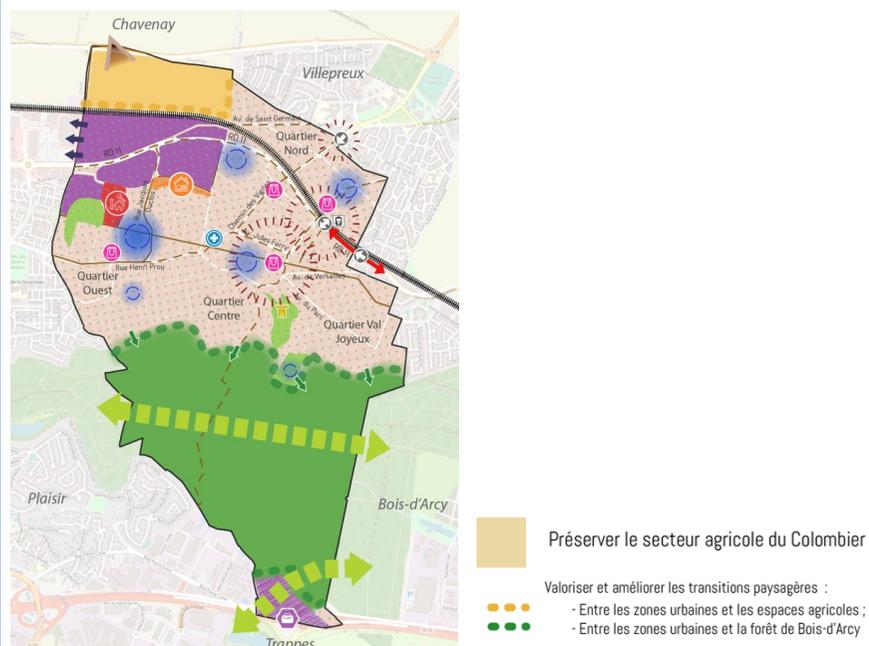
*Voir 2.6 Évaluation Environnementale du PLU*

**Le front urbain d'intérêt régional**

Le SDRIF identifie un front urbain d'intérêt régional

Le SDRIF identifie un front urbain d'intérêt régional à l'interface entre le tissu urbanisé (zone d'activités du Chêne Sorcier) et les espaces agricoles de la Plaine de Versailles. Les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées, afin de constituer un front cohérent entre ville et nature.

Le PADD entend conforter ce front urbain par la préservation des espaces agricoles, ainsi que la valorisation et l'amélioration des transitions paysagères entre les zones urbaines et les espaces agricoles.



## B. Le PDUIF

**Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

**Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.**

### **PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DES CLAYES-SOUS-BOIS :**

---

#### **Normes vélos :**

- **Habitation :**
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
  - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- **Bureaux :**
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**
  - Une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
  - Une place pour 8 à 12 élèves

## PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF. Les règles sont renforcées concernant les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, où la norme est portée à 1 place pour 5 élèves.

### Normes véhicules (voiture et deux roues motorisées) :

- Bureaux :
  - Inclure des normes plafond pour le stationnement :
    - À moins de 500 m de la gare de Villepreux – Les Clayes : 1 place maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - Au-delà d'un rayon de 500 m de la gare de Villepreux – Les Clayes : 1 place maximum pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Logements :
  - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour les Clayes-sous-Bois : 1,3 voiture par ménage) :  $1,3 \times 1,5 \approx 1,95$  place par logement. Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme. Une norme plancher à 1 place par logement a été instaurée nonobstant l'article L.151-36.

## PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau ou de logements sont autorisées par une disposition réglementaire transversale, rédigée ainsi :

### Normes véhicules (voiture et deux roues motorisées) :

<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : il est exigé au moins 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>• Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : il est exigé au moins 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>	<b>Logement</b>	Il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP, sans excéder toutefois 1,95 places de stationnement par logement.
---------------	--	-----------------	---

## Normes vélos :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	<p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.</li> <li><b>A minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement</b> pour les logements jusqu'à deux pièces principales</li> <li><b>1,5 m<sup>2</sup> par logement</b> dans les autres cas</li> </ul>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins <b>1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> , avec un minimum de 3 m <sup>2</sup> .
	Tout autre sous destination	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> , avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Toute sous-destination	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les écoles primaires : au moins <b>1 place pour 12 élèves</b>.</li> <li>Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins <b>1 place pour 5 élèves</b>.</li> </ul>

Ainsi le PLU révisé respecte le PDUIF en matière de normes de stationnement.

## C. Les autres documents supra-communaux de référence :

Le PLU doit également être compatible avec :

Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SDAGE Seine Normandie

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures qui sont entrés en vigueur le 23 mars 2022. Il planifie, pour une période de 6 ans, la politique de l'eau dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin et les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés.

Le SAGE de la Mauldre

Le SAGE de la Mauldre a été approuvé le 4 janvier 2001 et révisé en 2015. Il s'agit d'un document de planification à l'échelle locale déclinant les orientations et dispositions du SDAGE Seine-Normandie, en tenant compte des spécificités du territoire.

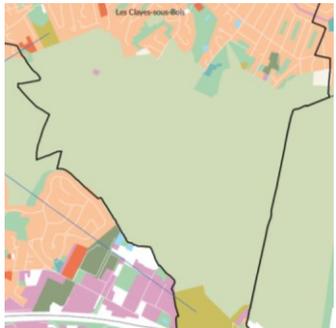
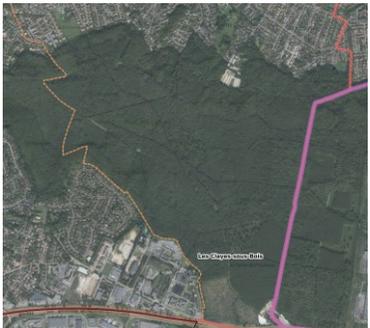
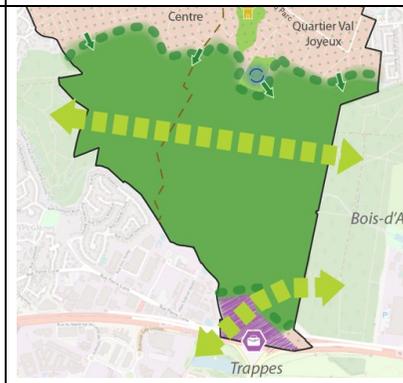
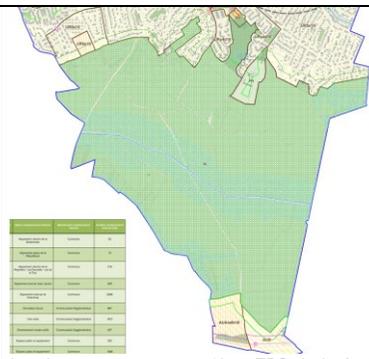
Ces différents documents ainsi que les autres plans et programmes de rang supérieur liés à l'environnement sont présentés dans la pièce 2.5 Évaluation environnementale du PLU

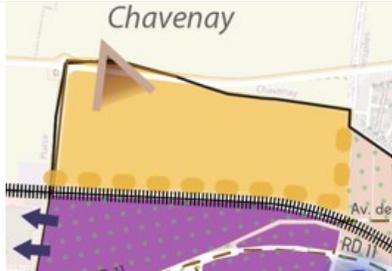
# Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

En matière de limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD et le PLU des Clayes-sous-Bois fixe les objectifs suivants :

## 1/ Préserver et pérenniser les grands espaces naturels et agricoles du territoire

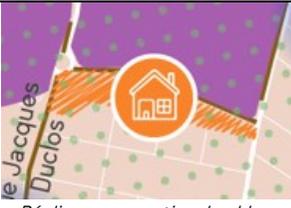
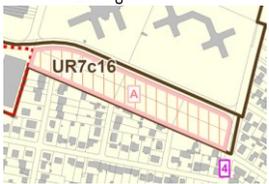
Il s'agit tout d'abord de **préserver et de pérenniser les grands espaces naturels et agricoles du territoire** : « *Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles* ». Ainsi, le PLU révisé des Clayes-sous-Bois protège ces grands ensembles naturels et agricoles :

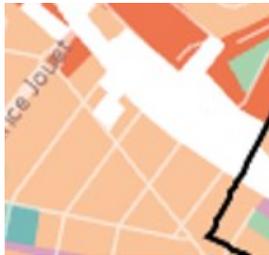
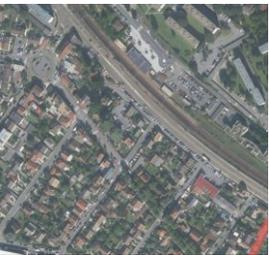
Secteurs concernés		Orientations du PADD	Traduction réglementaire											
<p>MOS 2021 :</p>  <p>Vue aérienne :</p>  <p>La Forêt domaniale du Bois d'Arcy, massif forestier d'envergure identifié comme bois et forêt au MOS 2021.</p>	 <p>« <i>Préserver le grand réservoir de biodiversité identifié sur la commune : la Forêt domaniale du Bois d'Arcy et ses abords</i> »</p>	 <table border="1" data-bbox="1288 1005 1411 1141"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Code</th> <th>Intensité</th> <th>Particularités</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N</td> <td>N</td> <td>100%</td> <td>Zone de préservation de la biodiversité</td> </tr> <tr> <td>EBC</td> <td>EBC</td> <td>100%</td> <td>Zone de préservation des espaces agricoles</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le classement en zone N et EBC de la forêt domaniale permet une protection forte du massif forestier.</p>	Zone	Code	Intensité	Particularités	N	N	100%	Zone de préservation de la biodiversité	EBC	EBC	100%	Zone de préservation des espaces agricoles
Zone	Code	Intensité	Particularités											
N	N	100%	Zone de préservation de la biodiversité											
EBC	EBC	100%	Zone de préservation des espaces agricoles											

Secteurs concernés		Orientations du PADD	Traduction règlementaire
MOS 2021 :	Vue aérienne :	Chavenay	
			
Le secteur agricole du Colombier identifié en espace agricole au MOS 2021		« Préserver le secteur agricole du Colombier »	Le classement en zone agricole A de ce secteur permet de pérenniser la vocation agricole de ces terrains.

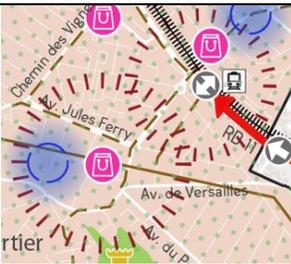
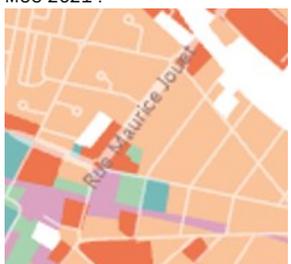
## 2/ Concentrer les efforts de construction prioritairement au sein des espaces urbains

Il s'agit ensuite de **concentrer les efforts de construction** et de réponse aux besoins, que ce soit en matière de logements, activités économiques, équipements, services, commerces, etc., **prioritairement au sein des espaces urbains** : « Poursuivre le développement de la commune en favorisant la construction de la ville sur elle-même au sein de secteurs bien identifiés. », « Favoriser le renouvellement urbain, notamment sur des secteurs ciblés proches des commerces, services, pôles de proximité et de mobilités. »

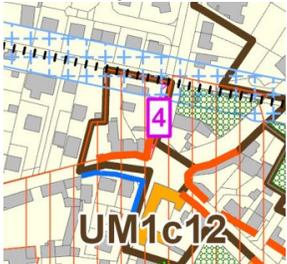
Secteurs concernés		Orientations du PADD	Traduction règlementaire
MOS 2021 :	Vue aérienne :		OAP :
			
Le site Gros Cailloux enclavé au sein d'espaces totalement urbanisés et identifié comme espace ouvert artificialisé au MOS 2021		« Réaliser un quartier durable sur le secteur du Gros Caillou. »	Plan de zonage :  Une OAP, reprise de l'actuel PLU, permet de définir les principes d'aménagement du site ainsi que la programmation du futur projet urbain. Le dispositif réglementaire mis en place permet la réalisation du projet en cohérence avec le PADD et l'OAP. Un secteur de mixité sociale est également créé de manière à garantir que ce projet de logements intégrera une part significative de logements locatifs sociaux (LLS).

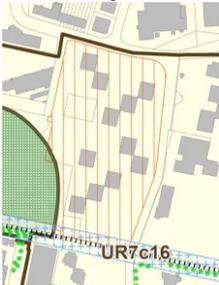
Secteurs concernés		Orientations du PADD	Traduction réglementaire	
MOS 2021 :	Vue aérienne :	 <p>« Accompagner la requalification du secteur gare », « Améliorer le traitement des entrées de ville »</p>	OAP :	Plan de zonage :
 <p>Le pôle gare, identifié comme secteur à optimiser et densifier en priorité.</p>				

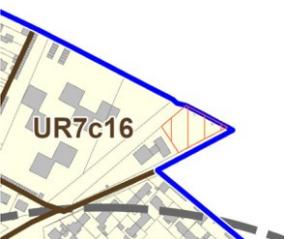
Le pôle gare fait l'objet d'une OAP qui permet d'affirmer des principes d'aménagement et d'établir une programmation dans la continuité des grands objectifs du PADD. Cette OAP s'accompagne d'un dispositif réglementaire spécifique permettant la mise en œuvre d'un futur projet en cohérence avec les orientations et la programmation déclinées dans l'OAP.

Secteurs concernés		Orientations du PADD	Traduction réglementaire	
MOS 2021 :	Vue aérienne :	 <p>« Accompagner la requalification du secteur gare »,</p>	OAP :	Plan de zonage :
 <p>L'avenue Maurice Jouet, axe structurant de la commune qui a fait l'objet d'une certaine densification au cours des dernières années vouée à se poursuivre.</p>				

Cet axe structurant de la commune fait également l'objet d'une OAP qui permet d'affirmer la volonté de poursuivre la requalification de cet axe destiné à accueillir de nouvelles constructions. Le dispositif réglementaire a été élaboré par souci de cohérence avec les orientations du PADD et de l'OAP.

Secteurs concernés	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>MOS 2021 :  Vue aérienne : </p> <p>Le site de l'ancien hôtel, situé en entrée de centre ancien, a été identifié comme une friche et un secteur à requalifier pouvant ainsi accueillir de nouveaux logements.</p>	<p>« Accompagner la requalification du « centre et hameaux anciens » »</p>	<p>OAP :  Plan de zonage : </p> <p>Une OAP spécifique a été élaborée de manière à encadrer tout futur projet pour permettre un projet de renouvellement urbain dans le respect du site. Le dispositif règlementaire accompagne cette OAP dans un souci de cohérence.</p>

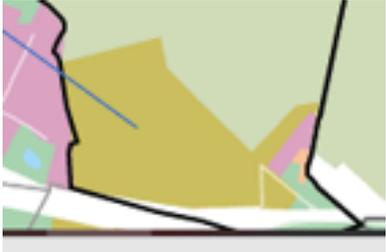
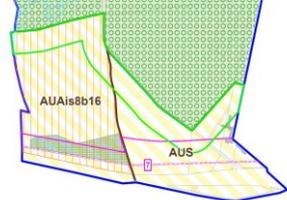
Secteurs concernés	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>MOS 2021 :  Vue aérienne : </p> <p>Le quartier de l'Avre, résidence de grands ensembles, fait l'objet d'un projet de requalification qui s'accompagne de la réalisation de nouveaux logements.</p>	<p> « Poursuivre la requalification du quartier de l'Avre »</p>	<p>OAP :  Plan de zonage : </p> <p>L'OAP permet sur ce secteur de décliner les aménagements permettant la requalification de cet ensemble mais également de définir une programmation. Le dispositif règlementaire mis en place permet la mise en œuvre de ce projet.</p>

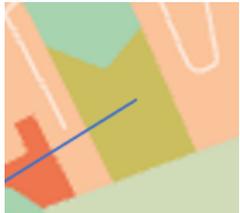
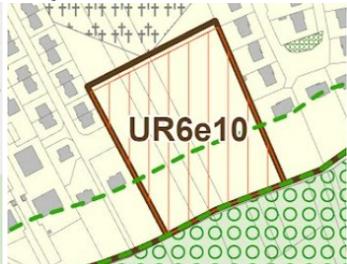
Secteurs concernés	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
<p>MOS 2021 :  Vue aérienne : </p> <p>Le site de la Pointe à l'Ange, qui accueille actuellement une activité, constitue un potentiel de mutation permettant d'accueillir des logements en densification des espaces urbanisés dans un projet d'ensemble de requalification de l'entrée de ville.</p>	<p>« Améliorer le traitement des entrées de ville »</p>	<p>OAP :  Zonage : </p> <p>L'OAP permet d'afficher quelques grands principes d'aménagement et composition que tout futur projet devra respecter. Elle permet également de définir une programmation. Le dispositif réglementaire mis en place permet une future mise en œuvre d'un projet dans le respect du PADD et de l'OAP.</p>

### 3/ Définir des objectifs de consommation raisonnés et limités aux stricts besoins

Enfin, pour assurer une réponse complète et efficiente aux besoins en termes de développement du parc de logements ou encore d'emplois, le PADD fixe les orientations suivantes :

- « Lutter contre l'étalement urbain en définissant un chiffre de consommation d'espace raisonné et répondant aux stricts besoins »
- « Limiter strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'accueil de logements aux espaces enclavés (secteur de la Broderie, environ 8 000 m<sup>2</sup>) »
- « Permettre l'accueil d'activités et d'emplois dans le cadre du déploiement du pôle économique SQY High Tech (secteur du Puits à Loup, 10,2 ha) »

Secteurs concernés	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
<p>MOS 2021 :</p>  <p>Vue aérienne :</p>  <p>Le secteur Puits à Loup est un espace non urbanisé classé en milieux semi ouverts au MOS 2021. Il fait l'objet d'un projet d'aménagement stratégique à l'échelle de l'intercommunalité de Saint-Quentin-en-Yvelines.</p>	<p>Orientations du PADD</p>  <p>« Permettre l'accueil d'activités et d'emplois dans le cadre du déploiement du pôle économique SQY High Tech (secteur du Puits à Loup, 10,2 ha) »</p>	<p>Traduction réglementaire</p> <p>OAP :</p>  <p>Zonage :</p>  <p>Ce secteur constitue de la consommation d'espaces naturels (milieux semi ouverts). Si, au total, les zones AUais8b16 et AUS totalisent une superficie, hors espaces déjà urbanisés (RN12, bâtiments en frange Est de la zone AUS), de 10,2 ha, il convient de préciser que tout le secteur n'a pas vocation à être urbanisé et artificialisé dans sa totalité. En effet, d'une part, seul le site de projet Puits à Loup, qui fait l'objet d'une OAP, et qui est classé en AUais8b16, est à ce stade ouvert à l'urbanisation et d'autre part, au sein de cette zone, et conformément aux orientations définies dans l'OAP, seule une partie sera réellement urbanisée. En effet, lorsque l'on soustrait les espaces situés dans les 50 mètres de lisière du massif forestier qui sont protégés, ainsi que la bande de 45 mètres depuis la RN 12 qui est également inconstructible et qui accueillera des espaces verts paysagés ou encore un bassin de rétention, au final seuls 4 ha du site seront réellement urbanisés.</p>

Secteurs concernés		Orientations du PADD	Traduction règlementaire	
MOS 2021 :	Vue aérienne :	<p>« Limiter strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'accueil de logements aux espaces enclavés (secteur de la Broderie, environ 8 000 m<sup>2</sup>) »</p>	OAP :	Zonage :
				
<p>Le secteur de la Broderie, situé entre le cimetière du même nom et la forêt de Bois d'Arcy au sud, est l'un des derniers secteurs disponibles à l'urbanisation. Il est classé en milieux semi ouverts au MOS 2021.</p>			<p>Ce secteur constitue de la consommation d'espaces naturels (milieux semi ouverts). Si, au total, la zones UR6e10 présente une superficie de 1,5 ha, tout le secteur n'a pas vocation à être urbanisé et artificialisé. En effet, l'OAP stipule bien que la lisière de 50 mètres depuis le massif boisé doit être préservée de toutes constructions, lisière reprise sur le plan de zonage et dans le dispositif règlementaire. Ainsi, les constructions prendront place sur une superficie moindre et la réalité de l'urbanisation et de l'artificialisation du secteur se situe davantage aux alentours de 8 000 m<sup>2</sup></p>	

#### **4/ Permettre le maintien d'espaces perméables et non artificialisés au sein des espaces urbanisé**

Par ailleurs, au-delà de cet objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, et dans un objectif plus global de limitation de l'artificialisation des sols, le PADD décline également les orientations suivantes qui se traduisent dans le règlement mis en place de manière transversale dans les différentes zones :

- « Prioriser la désartificialisation et la désimperméabilisation des sols »
- « Maintenir une proportion d'espaces verts privés au sein des tissus pavillonnaires »
- « Définir une part de pleine terre dans tout projet de construction »

## Justifications relatives à l'équilibre social de l'habitat

Selon l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris) appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logements sociaux, en regard des résidences principales.

Les logements comptabilisés au titre de la loi SRU peuvent revêtir différentes formes : logement locatif social appartenant aux organismes HLM ou conventionnés, logements ou lits des logements-foyers à destination de publics spécifiques conventionnés (personnes âgées ou handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants...), centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'accueil des demandeurs d'asile... Depuis la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, les logements en Bail Réel Solidaire (BRS) ou en Prêt Social Location-Accession (PSLA) sont également comptabilisés au titre de la loi SRU.

La commune des Clayes-sous-Bois entre dans les critères de la loi SRU et est donc soumise au taux minimal de 25% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU sur son territoire. En 2020, ce taux s'élevait, d'après les données de la DDT78, à 23,88% du parc de résidences principales, ce qui représente 1 737 logements. Les Clayes-sous-Bois se situe donc en-deçà des objectifs de la loi SRU en matière de mixité sociale, avec, à l'instant T 2020, 80 logements comptabilisés au titre de la loi SRU manquants pour atteindre 25% du parc de résidences principales.

La commune est néanmoins engagée dans une politique de rattrapage en matière de logements SRU. Cette volonté se traduit, d'une part, dans le PADD, qui se donne pour orientation d' « *Atteindre et maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 25%* », et d'autre part, dans le dispositif réglementaire, à travers :

- **Les OAP** : les programmations des OAP visent à établir une part de logements comptabilisés au titre de la loi SRU :
  - **OAP centre-bourg – Séquence 2 Maurice Jouet** : 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
  - **OAP centre-bourg – Séquence 4 Ancien Hôtel** : maximum 55 logements, avec 25% minimum de logements comptabilisés au titre de la loi SRU
  - **Gros Caillou** : 120 à 150 logements dont environ 30% de logements sociaux
  - **Quartier de l'Avre** : environ 183 logements construits dont environ 55 logements sociaux

- **Le dispositif réglementaire** via :

- **Une règle de mixité sociale** transversale sur l'ensemble des zones qui impose, pour toute opération de 10 logements et plus, au moins 25 % de logements comptabilisés comme sociaux au titre de la loi SRU.
- **L'instauration d'un secteur de mixité sociale (article L151-15 du Code de l'urbanisme)** : celui-ci concerne le secteur de projet Gros Caillou et permet d'augmenter le taux de logements comptabilisés comme sociaux au titre de la loi SRU à 30% à l'échelle de cette opération.

# Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématiques), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

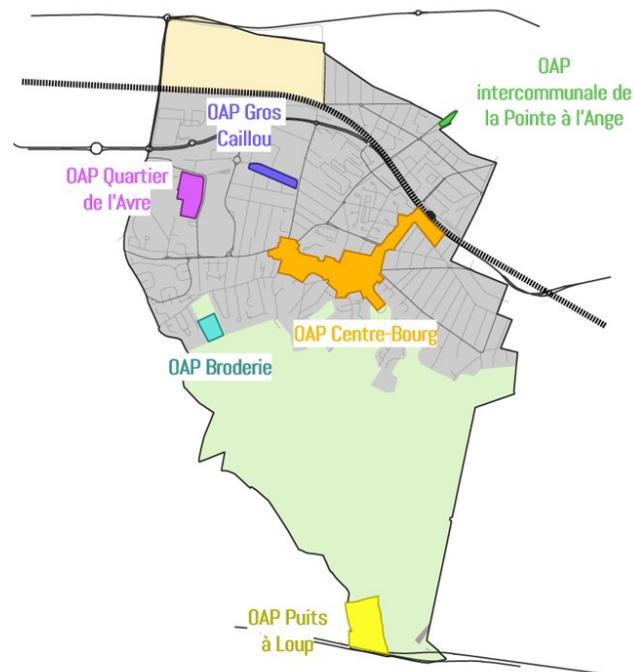
## 1 OAP thématique, portant sur l'ensemble du territoire :

- Trames Verte et Bleue et Nature en ville

## 6 OAP sectorielles, portant sur des sites d'enjeux :

- OAP centre-bourg
- OAP Gros Caillou
- OAP Puits à Loup
- OAP Quartier de l'Avre
- OAP Broderie
- OAP de la Pointe à l'Ange – Tourne Roue (OAP commune avec le territoire de Villepreux)

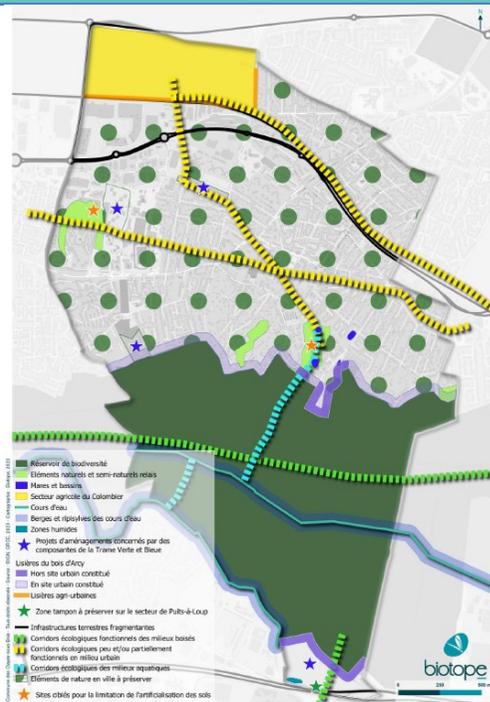
Les OAP constituent une pièce opposable, s'appliquant dans un rapport de comptabilité avec les autorisations d'urbanisme.



# 1. L'OAP thématique

## L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles</p>	<p>La réalisation d'une OAP Trame Verte et Bleue constitue une obligation au titre de l'article 200 de la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021.</p> <p>Dans le prolongement de l'attention forte portée au respect des grands équilibres du territoire et des espaces naturels et agricoles de qualité dont bénéficie la commune, l'OAP Trame Verte et Bleue et Nature en ville vient encadrer l'évolution du territoire au regard des grands enjeux identifiés au sein de l'État Initial de l'Environnement :</p>
<p>Préserver, valoriser et renforcer la Trame Verte et Bleue locale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser les milieux boisés et renforcer les continuités écologiques associées</li> <li>- Assurer le maintien et la valorisation de la plaine agricole, support de biodiversité</li> <li>- Garantir la protection des cours d'eau et des milieux humides</li> <li>- Préserver les espèces sensibles de la pollution lumineuse</li> <li>- Répondre aux enjeux environnementaux actuels et à venir par la préservation de la Nature en Ville</li> <li>- Garantir la prise en compte des enjeux de trame verte et bleue au sein des projets d'aménagement</li> </ul>
<p>Renaturer l'espace urbain du territoire</p>	<p>Au travers de 4 orientations (<i>Identifier et adopter une gestion adaptée des différents milieux naturels et semi-naturels des Clayes-sous-Bois, Maintenir et valoriser les lisières et transitions paysagères entre les milieux naturels, agricoles et urbains, Assurer la perméabilité du territoire, Encourager le développement de la Nature en Ville</i>) l'OAP s'assure de la bonne intégration des enjeux liés à la préservation des réservoirs de biodiversité, des continuités écologiques, de même qu'elle favorise des modes d'aménagement plus respectueux de la faune, de la flore et des sols.</p>



Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
	<p><b>Justification de l'OAP :</b></p> <p>L'identification des différentes composantes de la trame verte et bleue, dans le but d'assurer leur préservation, répond aux objectifs fixés par le PADD, qui entend préserver, valoriser et renforcer la trame verte et bleue locale.</p> <p>Conformément aux orientations déclinées par le PADD, les principales orientations de l'OAP sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation des réservoirs de biodiversité (forêt de Bois-d'Arcy)</li> <li>- La préservation du secteur agricole du Colombier</li> <li>- La limitation de l'artificialisation des sols, notamment sur la prairie Janine Thomas et le parc de Diane</li> <li>- Le maintien et la valorisation des lisières agri-urbaines et du massif forestier de Bois-d'Arcy</li> <li>- La préservation et le renforcement de la présence de nature en ville</li> <li>- La préservation des cours d'eau du territoire</li> <li>- La préservation des zones humides et de leurs fonctions</li> <li>- La réduction de l'effet fragmentant de certaines infrastructures de transport</li> <li>- Le maintien et le renforcement des corridors écologiques, leur conciliation avec les projets urbains</li> </ul>

## 2. Les OAP sectorielles

### L'OAP CENTRE-BOURG

Aujourd'hui très traversé, mais en perte d'attractivité commerciale, le secteur du centre-bourg des Clayes-sous-Bois s'articule autour de l'avenue Maurice Jouet et de la rue Henri Prou. Il s'agit d'une centralité à l'échelle de la commune, qui peut être schématiquement divisée en 4 secteurs :

- Le pôle gare
- L'avenue Maurice Jouet
- Le centre ancien
- Le carrefour entre la rue Henri Prou et l'avenue Jean Jaurès, concerné par l'existence d'un ancien hôtel constituant aujourd'hui un péril

Divisée en 4 parties, les différentes séquences de l'OAP visent à agir sur les enjeux spécifiques de chacun de ces secteurs.



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Améliorer le traitement de l'entrée de ville suivantes : gare</b></p> <p><b>Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables en lien avec les différents acteurs impliqués</b></p> <p><b>Prévoir des stationnements pour les vélos dans les nouvelles opérations et sur l'espace public</b></p> <p><b>Assurer le maintien des commerces de proximité existants pour leur rôle structurant dans la qualité de vie</b></p> <p><b>Développer de nouveaux commerces et services, notamment tournés vers les commerces de bouche et les lieux de convivialité (restaurants, café, bar...) afin de diversifier le tissu commercial existant</b></p>	<p>La séquence 1 dite du Pôle Gare constitue la traduction des réflexions menées sur le territoire conjoint des Clays-sous-Bois et de Villepreux avec comme objectifs d'accompagner la transformation de la RD 11 en boulevard urbain et de valoriser ce secteur d'entrée d'agglomération. Aux Clays-sous-Bois, l'entrée de ville du pôle gare se caractérise aujourd'hui par une faible lisibilité des différentes fonctions du secteur.</p> <p>En lien avec le projet de requalification de la RD11 porté par le Département des Yvelines, l'OAP porte les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire de la gare de Villepreux – les Clays une polarité multimodale</li> <li>• Maintenir les espaces de stationnement existants et développer l'offre de stationnement vélo</li> <li>• Construire de nouveaux logements en renouvellement urbain, par une densification cohérente et harmonieuse du tissu pavillonnaire aux abords de la gare et de l'axe Maurice Jouet, et compléter le parcours résidentiel local</li> <li>• Requalifier l'espace public et introduire un nouvel espace public élargi</li> <li>• Animer le pôle gare en conservant les commerces existants et en favorisant l'installation de nouveaux commerces de proximité</li> </ul> <p><b>Justification de la séquence :</b></p> <p>L'OAP permet de traduire plusieurs orientations transversales au PADD, telles que l'amélioration de cette entrée de ville, le développement des itinéraires cyclables, la préservation des espaces de stationnement existants ou encore le développement d'une nouvelle offre en logements et commerces et services.</p> <p>Ces orientations du PADD se traduisent, au sein de l'OAP, par les principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation de nouveaux logements sous la forme de petits collectifs (maximum 80 logements) aux hauteurs encadrées et conditionnés au maintien <i>a minima</i> de l'offre actuelle de stationnement, de gérer les parkings des opérations en souterrain et à la réalisation de rez-de chaussée actifs</li> <li>- La préservation du tissu pavillonnaire et jardins</li> <li>- L'aménagement d'un nouvel espace public en lien avec le fonctionnement de la gare</li> <li>- La requalification de la place Antoine de Saint-Exupéry et la jonction avec la RD11</li> <li>- La préservation du bâtiment d'intérêt patrimonial ainsi que les grands cèdres et arbres remarquables</li> <li>- L'accompagnement de la requalification de la RD 11 en boulevard urbain</li> <li>- L'amélioration de l'accessibilité du franchissement piéton</li> <li>- L'aménagement d'itinéraires cyclables</li> <li>- La création d'espaces verts paysagers au sein des nouvelles opérations</li> </ul>

## Orientations du PADD

Favoriser le renouvellement urbain, notamment sur des secteurs ciblés proches des commerces, services, pôles de proximité et de mobilités

Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et assurer une mixité sociale et fonctionnelle

Favoriser une mixité des logements en taille et en type (locatif, locatif social, Bail Réel Solidaire, accession à la propriété ...) complémentaire avec le parc de logements existant

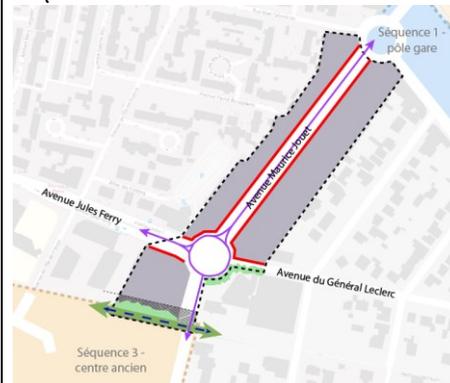
Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables en lien avec les différents acteurs impliqués

Affirmer la polarité commerciale de la rue Maurice Jouet

Développer de nouveaux commerces et services, notamment tournés vers les commerces de bouche et les lieux de convivialité (restaurants, café, bar...) afin de diversifier le tissu commercial existant

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### SÉQUENCE 2 « MAURICE JOUET »



#### 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

#### Autre élément

- Périmètre de la séquence

La rue Maurice Jouet constitue le cœur commercial du centre-bourg des Clayes-sous-Bois. Cette avenue constitue l'un des axes routiers les plus fréquentés de la commune, mais également la rue la plus commerçante. Ce tissu commercial et de service est aujourd'hui peu diversifié et nécessiterait d'être redynamisé. Par ailleurs, la rue connaît une disparité de formes urbaines en matière de hauteurs, d'implantations et de styles architecturaux contribuant à limiter la lisibilité de cet axe commercial.

En lien avec le PADD, les objectifs sur cette séquence sont les suivants :

- Encourager l'installation de commerces en favorisant la création de locaux et linéaires commerciaux en rez-de-chaussée ;
- Améliorer la lisibilité de cet axe en homogénéisant les formes urbaines présentes, dans le respect du tissu pavillonnaire aux alentours de l'avenue ;
- Améliorer le parcours résidentiel en promouvant une offre renouvelée de logements, dont certains comprenant une part sociale ;
- Favoriser les modes actifs (itinéraires cyclables) le long de cet axe.

#### Justification de la séquence :

Cette séquence vise à poursuivre les objectifs du PADD en matière de développement en renouvellement urbain, d'objectif de mixité sociale et d'affirmation de la vocation commerciale du secteur. Ces orientations se traduisent, au sein de l'OAP, par les principes d'aménagement suivants :

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La constitution d'un front urbain aux gabarits cohérents et intégrant un épannelage des hauteurs en direction des secteurs pavillonnaires environnants</li> <li>- L'intégration d'une programmation favorisant la mixité sociale, avec minimum 25% de logements sociaux, de préférence BRS</li> <li>- La création de rez-de-chaussée actifs</li> <li>- Le développement d'itinéraires cyclables</li> <li>- La valorisation du chemin des eaux (mobilités douces, retrait des constructions, continuité verte)</li> <li>- La préservation des principaux éléments de végétation de la séquence</li> </ul>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Mettre en valeur et protéger les éléments bâtis remarquables</b></p> <p>Valoriser le secteur « centre et hameaux anciens » pour ses formes urbaines et son organisation typique, tout en autorisant une évolution encadrée et limitée du quartier</p> <p>Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes au sein du Parc de Diane</p> <p>Sécuriser des liaisons douces au travers des projets urbains</p> <p>Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables en lien avec les différents acteurs impliqués</p>	<p><b>SÉQUENCE 3 « CENTRE ANCIEN »</b></p>  <p><b>Développement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les bâtiments et les formes urbaines patrimoniales tout en autorisant une intervention ponctuelle (rénovation énergétique...) dans le respect des qualités patrimoniales</li> <li>Préserver les murs d'intérêt patrimonial existants</li> <li>Préserver les cônes de vue</li> <li>Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes</li> <li>Alignements à préserver ou reconstituer</li> <li>Alignements à créer</li> <li>Respecter la bande de retrait de 12 mètres autour de l'aqueduc de l'Avre</li> </ul> <p><b>Déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner le développement d'itinéraires cyclables voté dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines</li> </ul> <p><b>Autres éléments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser et faciliter les mobilités douces le long du chemin des Eaux</li> <li>Créer ou valoriser des circulations douces (sentes...)</li> <li>Valoriser ou réaménager les espaces publics</li> </ul> <p><b>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les cœurs d'îlots et espaces verts</li> <li>Préserver les arbres remarquables</li> <li>Préserver ou reconstituer la continuité verte et hydraulique du chemin des Eaux</li> </ul> <p><b>Autres éléments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre de la séquence</li> <li>parcellaire</li> </ul> <p>Élément central de l'étude centres et hameaux anciens, ce secteur, historiquement organisé le long de la rue Henri Prou, est un secteur concentrant de nombreux éléments patrimoniaux qualitatifs. Ce secteur concerne de nombreux objectifs liés à la qualité de vie et l'identité du territoire, en raison de son organisation typique, de ses éléments de patrimoine remarquable ainsi qu'à la pression foncière qui s'y exerce :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la préservation des éléments patrimoniaux et formes urbaines à l'origine de l'identité du centre ancien, et de son cadre de vie ;</li> <li>• Apaiser les espaces publics et favoriser les modes de déplacements doux, tels que la marche et le vélo ;</li> <li>• Préserver la qualité paysagère du secteur et ses cœurs d'îlots caractéristiques ;</li> <li>• Permettre des évolutions ponctuelles du bâti, dans le respect de la qualité paysagère et patrimoniale du secteur ;</li> <li>• Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes.</li> </ul>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Aménager ou requalifier des lieux de rencontre et d'animation participant à rythmer la vie de la ville</p>	<p><b>Justification de la séquence :</b></p> <p>Cette OAP permet de traduire les différentes orientations du PADD en matière de patrimoine, et notamment « Mettre en valeur et protéger les éléments bâtis remarquables », « Valoriser le secteur « centre et hameaux anciens » pour ses formes urbaines et son organisation typique, tout en autorisant une évolution encadrée et limitée du quartier » et « Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes au sein du Parc de Diane », de même que les orientations en matière de mobilités douces.</p> <p>Afin de mettre en action ces orientations, l'OAP prévoit les principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation des bâtiments et formes urbaines patrimoniales tout en autorisant une intervention ponctuelle dans le respect des qualités patrimoniales, de même que les murs d'intérêts patrimoniaux</li> <li>- La restauration des tours de l'ancien château des Clayes</li> <li>- Le développement d'itinéraires cyclables</li> <li>- La préservation des alignements existants de même que leur reconstitution si besoin, ou la création de nouveaux alignements</li> <li>- La valorisation du chemin des eaux (mobilités douces, retrait des constructions, continuité verte)</li> </ul>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Valoriser le secteur « centre et hameaux anciens » pour ses formes urbaines et son organisation typique, tout en autorisant une évolution encadrée et limitée du quartier</p> <p>Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables en lien avec les différents acteurs impliqués</p> <p>Définir une part de pleine terre dans tout projet de construction</p>	<p><b>SÉQUENCE 4 « ANCIEN HÔTEL »</b></p>  <p><b>Développement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les bâtiments et les formes urbaines patrimoniales tout en autorisant une intervention ponctuelle (rénovation énergétique...) dans le respect des qualités patrimoniales</li> <li>Préserver les murs d'intérêt patrimonial existants</li> <li>Préserver les cônes de vue</li> <li>Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes</li> <li>Alignements à préserver ou reconstituer</li> <li>Alignements à créer</li> <li>Respecter la bande de retrait de 12 mètres autour de l'aqueduc de l'Avre</li> </ul> <p><b>Déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner le développement d'itinéraires cyclables voté dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines</li> </ul> <p><b>Autres éléments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser et faciliter les mobilités douces le long du chemin des Eaux</li> <li>Créer ou valoriser des circulations douces (sentes...)</li> </ul> <p><b>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les cœurs d'îlots et espaces verts</li> <li>Préserver les arbres remarquables</li> <li>Préserver ou reconstituer la continuité verte et hydraulique du chemin des Eaux</li> </ul> <p><b>Autres éléments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre de la séquence</li> <li>parcellaire</li> </ul>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>L'entrée dans le centre-bourg s'effectue, à l'ouest, par la rue Henri Prou, au niveau d'un croisement entre 4 voies (rue Henri Prou, avenue Jules Ferry, rue du Moulin, avenue Jean Jaurès). Marquant l'angle avec l'avenue Jean Jaurès, le 74 rue Henri Prou est aujourd'hui occupé par un ancien hôtel. Le bâtiment, vacant et vétuste, pose des problèmes tant de sécurité que d'esthétique. Cet ancien hôtel, ainsi que les constructions avoisinantes, constituent de fait une opportunité pour la commune de requalifier son entrée de centre-bourg et de construire de nouveaux logements. Cette séquence porte les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Profiter d'un emplacement laissé vacant en cœur de bourg pour étoffer l'offre de logements à proximité directe des services et commerces de centre-bourg ;</li> <li>• Requalifier l'entrée du secteur du centre-bourg par la rue Henri Prou ;</li> <li>• Assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions, soit en les inscrivant en cohérence avec l'architecture du Village, soit en les démarquant par une architecture plus moderne dans l'objectif de créer un bâtiment « signal » ;</li> <li>• Préserver la qualité paysagère et environnementale en préservant des cœurs d'îlots.</li> </ul> <p>Ce secteur concerne de nombreux objectifs liés à la qualité de vie et l'identité du territoire, en raison de son organisation typique, de ses éléments de patrimoine remarquable ainsi qu'à la pression foncière qui s'y exerce :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la préservation des éléments patrimoniaux et formes urbaines à l'origine de l'identité du centre ancien, et de son cadre de vie ;</li> <li>• Apaiser les espaces publics et favoriser les modes de déplacements doux, tels que la marche et le vélo ;</li> <li>• Préserver la qualité paysagère du secteur et ses cœurs d'îlots caractéristiques ;</li> <li>• Permettre des évolutions ponctuelles du bâti, dans le respect de la qualité paysagère et patrimoniale du secteur ;</li> <li>• Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes.</li> </ul> <p><b><u>Justification de la séquence :</u></b></p> <p>Cette OAP permet de traduire les différentes orientations du PADD en matière de valorisation du secteur « centre et hameaux anciens ». Pour ce faire, l'OAP prévoit les principes d'aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réhabilitation de l'îlot situé entre la rue Henri Prou et l'avenue Jean Jaurès et la construction de maximum 55 logements avec 25% minimum de logements sociaux</li> <li>- L'élargissement du trottoir</li> <li>- La préservation d'un cœur d'îlot</li> <li>- La préservation d'une percée visuelle sur le cœur d'îlot</li> <li>- Le développement d'itinéraires cyclables</li> <li>- La valorisation du chemin des eaux (mobilités douces, retrait des constructions, continuité verte)</li> </ul>

## L'OAP GROS CAILLOU

Encadrer la production de nouveaux logements sur des sites stratégiques

Cibler la construction sur les besoins les plus marqués (logements pour jeunes ménages, ménages de une personne, pour séniors)

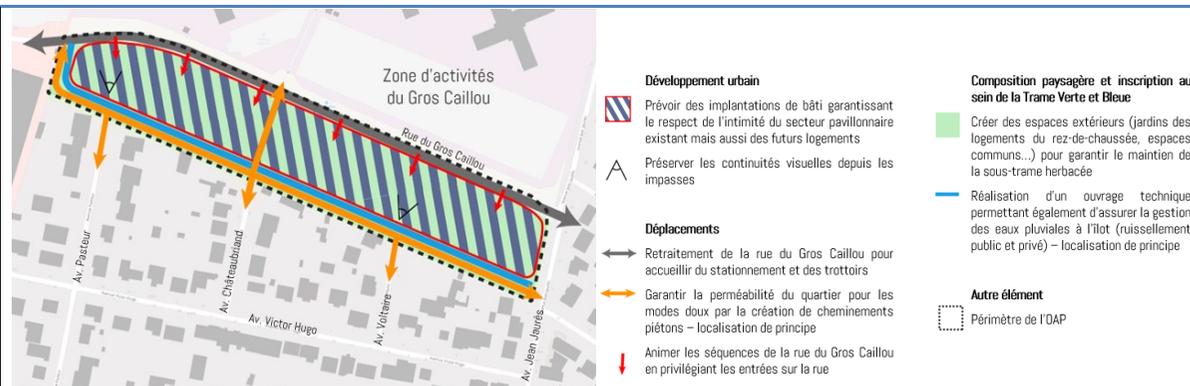
Favoriser une mixité des logements en taille et en type complémentaire avec le parc de logements existant

Promouvoir le développement de formes urbaines plus économes en énergie dans les nouveaux projets

Sécuriser des liaisons douces au travers des projets urbains

Préserver, valoriser et renforcer la Trame Verte et Bleue locale

Étudier la mise en place d'une trame noire sur certains secteurs de la commune



Le terrain dit du Gros Caillou est la dernière grande opportunité foncière des Clayes-Sous-Bois (1,6 hectare). Il est situé à l'interface entre le secteur pavillonnaire et la zone d'activités du Gros Caillou. L'objectif sur ce secteur est d'accueillir une opération immobilière permettant de répondre à la demande de logements, y compris sociaux, sans obérer les caractéristiques environnementales souhaitées sur le secteur (maintien du corridor écologique, résilience aux aléas, maîtrise des rejets pluviaux...).

### Justification de l'OAP :

Les principes de l'OAP sont en cohérence avec les orientations du PADD portant sur le développement d'une offre variée en logements et intégrant une mixité sociale, de même que sur le développement des mobilités douces et le respect de la trame verte et bleue.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- La construction de 120 à 150 logements dont environ 30% de logements sociaux, privilégiant les logements de taille moyenne (T3/T4)
- La préservation de l'intimité des logements construits et de ses environs (pavillons) de même que leur ensoleillement
- La préservation de continuités visuelles
- La perméabilité du quartier pour les modes doux (liaisons douces interquartier...)
- La réalisation d'un ouvrage technique permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales à l'îlot
- La création d'espaces extérieurs permettant le maintien de la sous-trame herbacée

#### 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

#### 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

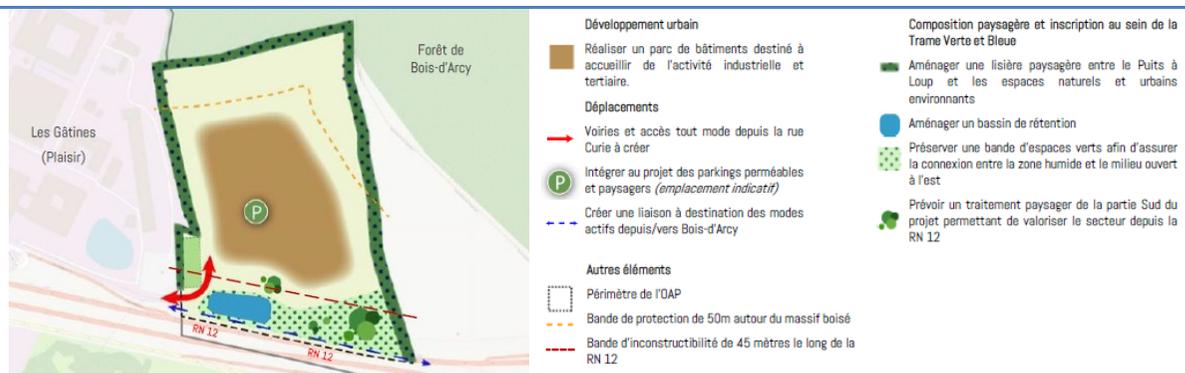
## L'OAP PUIITS À LOUP

Favoriser le déploiement du pôle économique SQY High Tech sur le territoire des Clayes-sous-Bois en accueillant des activités au sein du secteur du Puits-à-Loup

Préserver la zone humide du secteur Puits à Loup

Préserver et valoriser les espaces naturels communaux : Forêt domaniale du Bois d'Arcy et ses lisières

Préserver, valoriser et renforcer la Trame Verte et Bleue locale



Situé en limite Sud de la commune, entre la forêt de Bois-d'Arcy au nord, la RN 12 au sud et la zone d'activités des Gâtines de Plaisir à l'Ouest, le secteur du Puits à Loup fait l'objet d'un projet d'aménagement stratégique à l'échelle de l'intercommunalité de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le secteur du Puits à Loups est intégré dans le pôle économique SQY High Tech, et la mobilisation de ce foncier est l'occasion d'inscrire les Clayes-sous-Bois dans la dynamique du pôle SQY High Tech et de venir renforcer le tissu économique tant communal qu'intercommunal.

A ce titre, les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Construire un village d'entreprises tournées vers l'accueil des PME et PMI du secteur des hautes technologies
- Aménager le secteur dans le respect de la qualité architecturale de SQY High Tech et de la trame paysagère du site
- Assurer une desserte convenable du site par les différents modes de déplacements (véhicules, modes doux...)
- Participer, à travers le secteur du Puits à Loup, à la montée en gamme du secteur Nord-Est de SQY High Tech

### Justification de l'OAP :

Cette OAP permet de traduire les différentes orientations du PADD en matière de déploiement du pôle économique SQY High Tech sur le territoire, tout en assurant le respect de la Trame Verte et Bleue et des spécificités environnementales du site (lisières de massif forestier, zone humide).

A ces fins, l'OAP précise les orientations suivantes :

- La création d'un parc de bâtiments destiné à accueillir de l'activité industrielle et tertiaire
- Le principe d'implantation des voies au niveau du projet, de même que son accès

- La création d'espaces dédiés aux parkings et leur nature perméable
- La valorisation de la lisière paysagère entre le Puits à Loup et le massif forestier de Bois-d'Arcy, de même que la création d'un parcours sportif végétalisé et perméable dans le respect des caractéristiques environnementales du site
- L'aménagement d'un bassin de rétention, de même que la préservation d'une bande d'espaces verts visant à assurer la connexion entre la zone humide et le milieu ouvert à l'est, de façon à garantir la fonctionnalité de la zone humide
- Le traitement paysager de la partie Sud du projet (abords de la RN12), de même que la création d'une liaison à destination des modes actifs

## L'OAP QUARTIER DE L'AVRE

Poursuivre le développement de la commune en favorisant la construction de la ville sur elle-même au sein de secteurs bien identifiés

Poursuivre la requalification du quartier de l'Avre

Requalifier, désimperméabiliser et végétaliser certains espaces publics afin de les rendre davantage agréables

Favoriser une mixité des logements en taille et en type (locatif, locatif social, Bail Réel Solidaire, accession à la propriété ...) complémentaire avec le parc de logements existant



Le quartier de l'Avre est un ensemble de résidences collectives construites dans les années 1970 le long de la rue Pablo Neruda. Aujourd'hui vieillissant, le quartier de l'Avre fait l'objet d'un projet d'aménagement, de réhabilitation et de construction de logements, portant les objectifs suivants :

- Améliorer la qualité de vie des habitants en agissant sur les logements, les espaces publics et l'accessibilité du quartier
- Mener un renouvellement du quartier (démolitions, reconstructions, réhabilitations et résidentialisation d'immeubles)

**Développer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, là où l'infiltration est possible et développer les dispositifs alternatifs de récupération des eaux pluviales**

- Favoriser la mixité sociale à travers la construction de logements de typologie mixte
- Aménager un nouveau réseau d'espaces publics et privés et améliorer l'accès et la circulation au sein du quartier
- Mener une désimperméabilisation des sols du quartier lorsque c'est possible

**Justification de l'OAP :**

L'OAP du quartier de l'Avre permet de traduire les orientations du PADD en matière de renouvellement urbain, de mixité des logements ou encore de gestion des eaux. La requalification du quartier, projet majeur de la commune, trouve également sa traduction dans le PADD au sein d'une orientation « Poursuivre la requalification du quartier de l'Avre » dédiée.

A cette fin, l'OAP décline ainsi les principes d'aménagement suivants :

- Réhabiliter et résidentialiser 9 immeubles existants (326 logements)
- Démolir 2 immeubles existants (91 logements)
- Construire 5 lots d'habitation (environ 183 logements construits dont environ 55 logements sociaux)
- Aménager un maillage d'espaces de rencontre dont une place principale
- Aménager de nouvelles voiries afin d'ouvrir le quartier sur les espaces publics.
- Reconfigurer les espaces de stationnement à l'air libre pour favoriser leur insertion paysagère et environnementale, et intégrer des espaces de stationnement en sous-sol pour les nouvelles opérations
- Garantir la qualité paysagère et environnementale des aménagements

**L'OAP BRODERIE**

**Limiter strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels aux espaces enclavés**

**Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et assurer une mixité sociale et fonctionnelle**

**Permettre à de nouvelles familles de se loger aux Clayes-sous-Bois**



**Développement urbain**

- Réaliser un lotissement d'environ 15-20 logements

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

- Préserver 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

**Préserver et valoriser les espaces naturels communaux : Forêt domaniale du Bois d'Arcy et ses lisières**

**Intégrer la biodiversité et les continuités écologiques comme composantes des projets d'aménagement**

Le secteur de la Broderie, situé entre le cimetière du même nom et la forêt de Bois-d'Arcy au sud, est l'un des derniers secteurs disponibles à l'urbanisation. Située au cœur d'un quartier à dominante pavillonnaire cette vaste emprise bénéficie d'un cadre paysager privilégié, en bordure de forêt de Bois-d'Arcy, qui implique en retour une prise en compte accrue des enjeux environnementaux. En lien avec ces enjeux et l'enveloppe d'extension disponible au titre des secteurs de développement à proximité des gare du SDRIF, les objectifs de l'OAP sont :

- De permettre une valorisation de cette emprise en y développant de nouveaux logements pavillonnaires,
- D'assurer leur intégration environnementale et paysagère par rapport à la forêt de Bois-d'Arcy et les constructions avoisinantes

**Justification de l'OAP :**

Cette OAP s'appuie sur l'orientation du PADD visant à « Limiter strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels aux espaces enclavés », de même que celles visant à compléter le parcours résidentiel communal, notamment en direction des familles, à préserver les lisières et à intégrer la biodiversité et les continuités écologiques comme composantes des projets d'aménagement.

En matière de développement urbain, l'OAP prévoit la réalisation d'un lotissement d'environ 15-20 logements.

En matière de composition paysagère et d'inscription au sein de la trame verte et bleue, l'OAP prévoit les principes d'aménagement suivants :

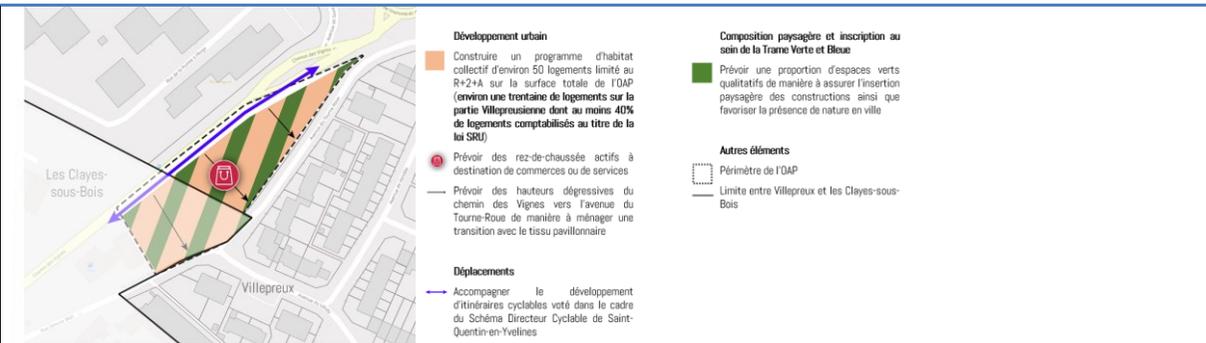
- Préserver une lisière naturelle et paysagère de 50 mètres entre la forêt de Bois-d'Arcy et les habitations
- Aménager des bandes paysagères en fond de parcelle des lots
- Assurer une gestion des eaux à la parcelle
- 

**L'OAP POINTE À L'ANGE**

**Poursuivre le développement de la commune en favorisant la construction de la ville sur elle-même au sein de secteurs bien identifiés**

**Améliorer le traitement de l'entrée de ville suivante : RD 11**

**Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables en lien avec les différents acteurs impliqués**



<p><b>Renaturer l'espace urbain du territoire</b></p> <p><b>Développer de nouveaux commerces et services</b></p>	<p>L'OAP dite de la Pointe à l'Ange – Tourne Roue englobe un périmètre de 3 800 m<sup>2</sup> à cheval sur les communes des Clayes-sous-Bois et de Villepreux. Elle a ainsi la particularité d'être une OAP située sur le périmètre de 2 communes, pensée dans son ensemble et faisant l'objet d'une OAP dans chacun des PLU révisés, les Clayes-sous-Bois et Villepreux ayant engagé la révision de leur PLU dans les mêmes temporalités. Ce périmètre, situé en entrée de ville des Clayes-sous-Bois, est aujourd'hui occupé par des activités mixtes (La Poste, parking, espaces verts). Il fait la jonction entre les grands ensembles de la Pointe à l'Ange et les quartiers pavillonnaires.</p> <p>Aujourd'hui, ce secteur stratégique à l'échelle des deux communes, puisqu'il s'agit d'une entrée de ville, présente un aspect peu qualitatif, justifiant une OAP visant à la transformation de cette emprise à des fins de développement d'une offre diversifiée de logements. Ainsi, sur la partie clétienne de l'OAP, la construction d'une vingtaine de logements est attendue, pour un total de 50 logements sur les 2 communes.</p> <p><b><u>Justification de l'OAP :</u></b></p> <p>Les principes de l'OAP sont en cohérence avec les orientations du PADD portant sur la valorisation des entrées de ville, le développement de logements sur des secteurs ciblés, ou encore sur le développement de nouveaux espaces végétalisés et commerces ou services.</p> <p>Les principes d'aménagement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction d'un programme dont la hauteur est limitée au R+2+A et devant prévoir des hauteurs dégressives de manière à ménager une transition avec le tissu pavillonnaire</li> <li>- Le maintien d'une proportion d'espaces verts qualitatifs au sein du programme</li> <li>- La création de rez-de-chaussée actifs à destination de commerces et de services</li> <li>- L'accompagnement du développement d'itinéraires cyclables par Saint-Quentin-en-Yvelines</li> </ul>
--	--

# ■ Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

## 1. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales

Différentes protections paysagères, patrimoniales et environnementales ont été développées au sein du dispositif réglementaire et en particulier du plan de zonage, à travers des prescriptions graphiques. Ces prescriptions concernent :

- Des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du Code de l'urbanisme)
- Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares
- Des Espaces Paysagers Protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Une zone de protection rapprochée de l'aqueduc de l'Avre
- Des zones humides (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) et cours d'eau
- Des arbres remarquables (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi que des alignements d'arbres
- Du patrimoine bâti protégé (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi que des murs et sentes à préserver
- Des règles d'implantation spécifiques vis-à-vis de la RN12

## Espaces boisés classés (articles L. 113-1 et I. 113-2 du Code de l'urbanisme)

Le règlement rappelle que les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement d'un espace boisé, bois, forêt, parc, arbre isolé, alignement d'arbres ou haies comme espace boisé classé entraîne :

- Une interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.
- Un rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier, nonobstant toutes dispositions contraires.
- Un encadrement des coupes et abattages d'arbres, soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions, qui concernent 212,7 hectares de la commune au niveau de la forêt domaniale de Bois d'Arcy, permettent de préserver la qualité des espaces boisés, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD, et d'être compatibles avec les espaces boisés repérés par le SDRIF.

## Protection des lisières de bois et forêts

Le zonage identifie les lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares de manière à en assurer la protection.

Il matérialise les lisières situées en sites urbains constitués, et celles situées en-dehors, et décline des prescriptions en fonction de ces deux cas de figure :

- Dans les sites urbains constitués : les règles visent à encadrer fortement les nouvelles constructions situées dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, qui ne doivent pas dépasser le front d'urbanisation existant et respecter une certaine emprise au sol maximale par unité foncière (25m<sup>2</sup> pour les extensions, 15m<sup>2</sup> pour les annexes). Par ailleurs, le nombre de piscines non couvertes par unité foncière est limité à 1.
- En-dehors des sites urbains constitués, toute construction principale nouvelle, extension, annexe,



extension d'annexe existante et toute piscine est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.

Les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les constructions à destination agricole et exploitations forestières, ne sont pas concernés.

Ces règles permettent d'encadrer les aménagements dits « communs » des constructions existantes situées en site urbain constitué et leurs permettent d'évoluer en lien avec leurs besoins, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

### **Espaces paysagers protégés (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)**

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des antennes relais
- les constructions annexes, dans la limite maximale de 5% d'emprise au sol de la superficie d'espace paysager protégés du terrain,

La surface de ces espaces verts protégés est de 16 ha au sein du PLU révisé. Ce dispositif permet de protéger des espaces verts publics mais également des espaces verts de grandes résidences ou encore les cœurs d'îlot vert les plus significatifs au sein du tissu pavillonnaire. Des espaces paysagers protégés ont également été mis en place, en cohérence avec l'OAP, sur le centre bourg ancien.

### **Zone de protection rapprochée de l'aqueduc de l'Avre**

Afin de préserver l'aqueduc de l'Avre et le chemin des eaux qui le longe, le règlement impose que toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 12 mètres à compter de son emprise.

### **Zones humides à préserver (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)**

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Les zones humides avérées identifiées par le SAGE et reprises par la DRIEE ont été identifiées au plan de zonage. Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ainsi identifiées, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

Par ailleurs, en amont de tout projet de construction, une étude devra par ailleurs justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Cette prescription permet de garantir la préservation des zones humides, conformément aux orientations du PADD.

### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

Afin d'assurer la compatibilité du PLU révisé avec le SAGE, le règlement interdit les occupations ou les aménagements de nature à altérer les cours d'eau, les rus ou leurs berges. De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 10 mètres à compter des berges des rus et cours d'eau.

Cette prescription vise à traduire les objectifs de SAGE de la Mauldre et permet de répondre aux objectifs du PADD en termes de préservation de la trame bleue.

### **Arbres remarquables et alignements d'arbres (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)**

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables (30 au total) et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le règlement interdit leur abattage, sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés. Il interdit les constructions et aménagements dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Ces mesures permettent, en cohérence avec les orientations déclinées dans le PADD, de préserver les arbres remarquables et d'assurer leur croissance et leur santé en ménageant un espace autour d'eux.

### **Protection des arbres et plantations**

Le règlement oblige à obtenir une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers avant toute coupe ou abattage d'arbre.

Avant dépôt d'une autorisation d'urbanisme, les plantations de qualité existantes en-dehors de l'emprise au sol du projet de construction doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire, a par ailleurs été annexée au règlement de manière à guider les porteurs de projet dans le choix des essences.

Enfin, le règlement oblige le maintien ou le remplacement des arbres d'alignement, publics ou privés.

## **Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables (L151-19 du Code de l'urbanisme) - Patrimoine bâti**

Conformément aux orientations portées dans le PADD, afin de préserver le patrimoine des Clayes-sous-Bois, les constructions (24 au total) et autres éléments remarquables tels que les murs ou sentes, sont repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### **Les éléments bâtis remarquables**

Dans le cas des éléments bâtis remarquables, la démolition des constructions ou parties de constructions n'est autorisée que dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, amélioration de la performance énergétique du bâtiment, etc...);
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

Tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades et toitures de la construction d'origine. De plus, tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble. Enfin, le règlement décline un certain nombre de prescriptions qui s'appliquent aux bâtiments repérés dont la liste figure également en annexe du règlement.

### **Prescriptions aux abords d'éléments bâtis patrimoniaux remarquables identifiés**

Des dispositions spécifiques s'appliquent également aux abords des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage, à savoir :

- La hauteur de la nouvelle construction devra être inférieure ou égale à la hauteur du bâti patrimonial identifié
- Lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine en termes de style architectural et de matériaux utilisés.
- Les clôtures des unités foncières voisines à celle d'une clôture, bâti ou ensemble, identifié au titre du patrimoine notamment les clôtures sur rue devront être traitées avec soin, le type de clôture devra être cohérent avec celle protégée (type, hauteur, partie ajourée, matériaux et couleurs)

### **Les murs et sentes à protéger**

Les murs remarquables et les sentes font partie intégrante du patrimoine des Clayes-sous-Bois. Dans la continuité des orientations du PADD, et en cohérence avec l'OAP centre bourg, le dispositif réglementaire les identifie et décline des prescriptions spécifiques. Ainsi :

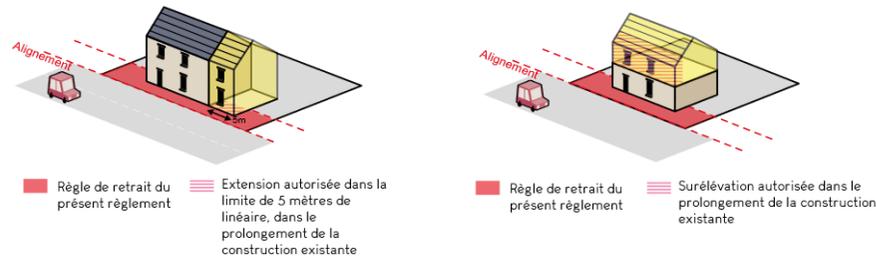
- Les murs remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être réhabilités à l'identique. Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à l'unité foncière. En cas d'effondrement subit d'un mur existant, sa reconstruction doit être assurée à l'identique, sauf lorsqu'il permet de libérer un point de vue vers le bois d'Arcy ou le site classé de la Plaine de Versailles.
- Toute construction dans l'emprise des sentes identifiées au règlement graphique et faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

## 2. Les règles spécifiques transversales

### Extension et surélévation de constructions existantes non implantées conformément aux règles - Constructions annexes - Piscines/SPA/jacuzzi/Bassin d'agrément

Le règlement intègre des dispositions particulières visant à gérer au mieux les problématiques qui se posent dans le quotidien des habitants et avec le souci de concilier d'une part intérêt général et souplesses règlementaires permettant de répondre aux besoins des habitants et d'autres souplesses individuelles et gardes fous permettant d'assurer le vivre ensemble et de limiter les problèmes de voisinage.

Ainsi, le règlement prévoit qu'une implantation différente de celle autorisée par l'indice de caractéristiques urbaines et architecturales du secteur concerné est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat.



L'introduction de cette souplesse permet par exemple d'autoriser un recul par rapport à l'alignement, ou un recul par rapport aux limites séparatives, au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLU même si cet alignement ne respecte pas le règlement de zone concerné. Ces extensions ou surélévations sont néanmoins limitées à la création de maximum 5 mètres de linéaires de façade par rapport à la construction existante.

Dans la même logique, le règlement introduit une souplesse pour les annexes en indiquant que les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Toutefois, l'emprise au sol des constructions annexes, cumulée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder au total 15 m<sup>2</sup> par unité foncière depuis la date d'approbation du présent règlement et la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

Le règlement précise enfin que les bassins de piscines non couvertes ainsi que les installations techniques doivent être implantés à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives et que les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

### **Règles particulières pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Le règlement prévoit également des règles dérogatoires pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions, de densité et de hauteur maximale des constructions, sous condition que les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles et que cela permette une meilleure intégration dans le contexte environnant. Ainsi le PLU entend faciliter la réalisation de ce type de construction et d'installation, dont les formes urbaines peuvent être très diverses en fonction de la nature du projet, et étant néanmoins indispensables à la population. C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **Antennes – réseaux numériques et de télécommunication**

Le règlement, par souci de protection des paysages et de la sécurité des personnes, encadre la création de pylônes, antennes, paraboles et autres supports techniques autonomes de manière à assurer leur intégration paysagère, garantir des possibilités de mutualisation ou encore prévenir tout risque de chute.

### **3. Conditions de desserte des terrains et des réseaux**

#### **Conditions de desserte des terrains**

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions.
- Les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des voies de desserte internes privées, notamment pour garantir la sécurité et la praticité des voies (véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères...).

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, règlemente les différents points suivants :

##### **L'alimentation en eau potable**

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Pour les constructions nouvelles à usage autre que d'habitation et qui requiert une alimentation en eau potable, il est possible de se soustraire à l'obligation de branchement si elle justifie d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et d'une qualité conforme aux réglementations en vigueur.

##### **Le réseau d'assainissement**

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement imposées par les règlements d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE de la Mauldre). Il précise également le type de réseau existant ou à réaliser (de type séparatif).

Il précise les modalités de raccordement au réseau d'assainissement public. Concernant les eaux pluviales, le PLU demande que la gestion des eaux pluviales s'effectue au plus près d'où la pluie tombe avec la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la source des eaux pluviales. En cas d'une impossibilité de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable pourra être dirigé vers le réseau public de collecte des eaux pluviales. Les dispositions prévues s'inscrivent ainsi dans une démarche environnementale et de développement durable, tout en ménageant une nécessaire souplesse dans les cas où l'infiltration totale ou partielle des eaux pluviales est impossible.

Ainsi, le PLU révisé se place dans le respect des règlements d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, du SDAGE Seine Normandie et du SAGE de la Mauldre.

#### **Les déchets**

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune, comportent des espaces de stockage des déchets dimensionnés, ou encore favorisent l'intégration de services d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées. L'implantation de composteurs est également encouragée. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

#### **Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz**

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain.

## 4. Stationnement

### Le stationnement des véhicules motorisés

Ce chapitre permet de définir les règles relatives aux places de stationnement. Le règlement commence par décliner les modalités de calcul des places de stationnement ou encore des dispositions communes à toutes les destinations comme par exemple le fait que :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques et des emprises publiques.
- En cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles

Puis le règlement décline le nombre de places imposé par destination :

Règlement		Justifications
<b>Logement</b>	Il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP, sans excéder toutefois 1,95 places de stationnement par logement.	L'usage de la voiture reste important aux Clayes-sous-Bois. Comme le présente le diagnostic territorial, les places de stationnement et parkings sont principalement situés aux abords des pôles de vie et le stationnement résidentiel s'effectue dans la majorité des cas au sein des parcelles. Certains quartiers sont touchés par des problématiques de saturation des emplacements de stationnement et de stationnement sauvage.  Plus généralement, le stationnement occupe une place considérable de l'espace public, ce qui nuit à la qualité de ce dernier et rend moins agréable le recours aux modes actifs sur le territoire et en premier lieu la marche. Il apparait donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins.  Par ailleurs, sont pris en compte dans cet article les orientations du PDUIF.
<b>Hébergement</b>	1 place pour 5 unités d'hébergement	

Règlement		Justifications												
<table border="1"> <tr> <td><b>Artisanat et commerce de détail</b></td> <td rowspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 200 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> <li>Pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td><b>Restauration</b></td> </tr> <tr> <td><b>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</b></td> </tr> <tr> <td><b>Hôtel</b></td> <td>1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement</td> <td rowspan="5"> <p>Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions et de leur surface de plancher. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités en ayant un impact le plus faible possible sur les espaces publics.</p> </td> </tr> <tr> <td><b>Autre hébergement touristique</b></td> <td>1 place de stationnement par unité d'hébergement</td> </tr> <tr> <td><b>Cinéma</b></td> <td>Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres et en s'appuyant sur une étude prévisionnelle de fréquentation.</td> </tr> <tr> <td><b>Industrie</b></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> <li>Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p> </td> <td> <p>Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions et de leur surface de plancher. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités en ayant un impact le plus faible possible sur les espaces publics.</p> <p>Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p> </td> </tr> </table>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 200 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> <li>Pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> </ul>	<b>Restauration</b>	<b>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</b>	<b>Hôtel</b>	1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement	<p>Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions et de leur surface de plancher. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités en ayant un impact le plus faible possible sur les espaces publics.</p>	<b>Autre hébergement touristique</b>	1 place de stationnement par unité d'hébergement	<b>Cinéma</b>	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres et en s'appuyant sur une étude prévisionnelle de fréquentation.	<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> <li>Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>	<p>Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions et de leur surface de plancher. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités en ayant un impact le plus faible possible sur les espaces publics.</p> <p>Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 200 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> <li>Pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> </ul>													
<b>Restauration</b>														
<b>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</b>														
<b>Hôtel</b>	1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement	<p>Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions et de leur surface de plancher. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités en ayant un impact le plus faible possible sur les espaces publics.</p>												
<b>Autre hébergement touristique</b>	1 place de stationnement par unité d'hébergement													
<b>Cinéma</b>	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres et en s'appuyant sur une étude prévisionnelle de fréquentation.													
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> <li>Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>		<p>Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions et de leur surface de plancher. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités en ayant un impact le plus faible possible sur les espaces publics.</p> <p>Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>											

Règlement		Justifications
<b>Entrepôt</b>  <b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> <li>Au-delà des 400 premiers m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 130 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i></li> </ul> <p>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>	
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : il est exigé au moins 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : il est exigé au moins 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement et en s'appuyant sur une étude prévisionnelle de fréquentation.	Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement et en s'appuyant sur une étude prévisionnelle de fréquentation. Il appartiendra au porteur de projet de justifier la nécessité du stationnement demandé.

## Le stationnement des vélos

Règlement		Justifications
Logement	<p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.</li> <li><b>A minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement</b> pour les logements jusqu'à deux pièces principales</li> <li><b>1,5 m<sup>2</sup> par logement</b> dans les autres cas</li> </ul>	<p>En matière de stationnement vélo, le PLU respecte les prescriptions fixées par le PDUIF dans les constructions à usage d'habitation, de bureau, d'activités, commerces, industries et équipements publics et d'établissements scolaires.</p> <p>Le respect de ces prescriptions permet d'avoir un niveau de réponse aux besoins en stationnement vélo cohérent et de s'inscrire dans une politique globale de développement des modes actifs de déplacement.</p>
Bureau	Au moins <b>1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> , avec un minimum de 3 m <sup>2</sup> .	
Tout autre sous destination	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> , avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	
Toute sous-destination	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	
Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	
Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les écoles primaires : au moins <b>1 place pour 12 élèves</b>.</li> <li>Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins <b>1 place pour 5 élèves</b>.</li> </ul>	

## 5. Performance énergétique et environnementale

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur intervenue à partir du 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, et dans la continuité des orientations déclinées par le PADD en la matière, le PLU révisé consacre un volet entier de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, il encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques : la performance énergétique, l'impact environnemental positif et la pérennité de la solution retenue.

L'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés, en lien avec une démarche Haute Qualité Environnementale, est également encouragée.

L'installation de dispositifs liés aux énergies renouvelables est encadrée de manière à ce que ces dispositifs fassent l'objet d'une insertion paysagère et urbaine. C'est plus particulièrement le cas des dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, où différentes préconisations d'implantation sont énoncées.

Pour toute construction nouvelle supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le règlement impose l'existence d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et d'au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## **6. Mixité sociale**

La commune des Clayes-sous-Bois recensait 23,88% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU au 1er janvier 2020 (soit 1 737 logements), soit un taux inférieur aux 25% de logements nécessaires pour répondre aux obligations de la loi SRU.

La commune est engagée dans une politique de rattrapage en matière de logements SRU. Cette volonté se traduit dans le PADD, qui se donne pour orientation d' « Atteindre et maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 25% », puis se retranscrit dans le dispositif réglementaire. Ainsi, outre la programmation en la matière au sein des OAP (cf. chapitres précédents), une règle transversale de mixité sociale, qui impose, pour toute opération de 10 logements et plus, au moins 25 % de logements comptabilisés comme sociaux au titre de la loi SRU, est inscrite sur l'ensemble des zones.

A cela s'ajoute un secteur de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme) qui concerne le projet Gros Caillou et qui permet d'augmenter le taux de logements comptabilisés comme sociaux au titre de la loi SRU à 30% à l'échelle de cette opération.

## **7. Mixité fonctionnelle et diversité commerciale**

Le plan de zonage identifie des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs repérés, le changement de destination des locaux artisanaux et commerciaux de détail est interdit à l'exception des cas suivants :

- Changement de sous-destination en restauration
- Changement de sous-destination en service avec accueil d'une clientèle
- Changement de destination en constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le changement de destination en habitation des locaux situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies\* repérées aux documents graphiques par figuré linéaire est strictement interdit.

L'objectif de ce dispositif, notamment utilisé dans le centre-ville, est de maintenir, conformément aux orientations du PADD, un cœur de ville commerçant et dynamique.

## 8. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

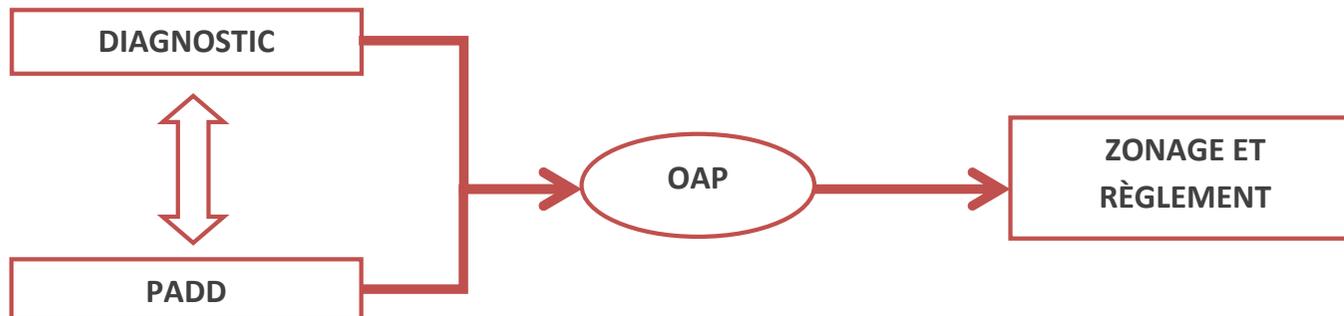
Le nombre total d'emplacements réservés mis en place dans le cadre du PLU est de 10. Ils sont essentiellement destinés à permettre des projets liés à la mobilité, avec des élargissements de voies, des créations de voies vertes et aménagement de circulations douces, ou des aménagements d'espaces publics et équipements au niveau du pôle gare.

Numéro emplacement réservé	Nature emplacement réservé	Bénéficiaire emplacement réservé	Surface emplacement réservé (m2)
1	Alignement chemin de la Bretéchelle	Commune	25
2	Alignement place de la République	Commune	15
3	Alignement chemin de la Pépinière - rue Fauvette - rue de la Tour	Commune	417
4	Alignement avenue Jean Jaurès	Commune	646
5	Alignement avenue de Chavenay	Commune	2066
6	Circulation douce	Communauté d'agglomération	667
7	Voie verte	Communauté d'agglomération	1627
8	Cheminement modes actifs	Communauté d'agglomération	427
9	Espace public et équipement	Commune	355
10	Espace public et équipement	Commune	1486

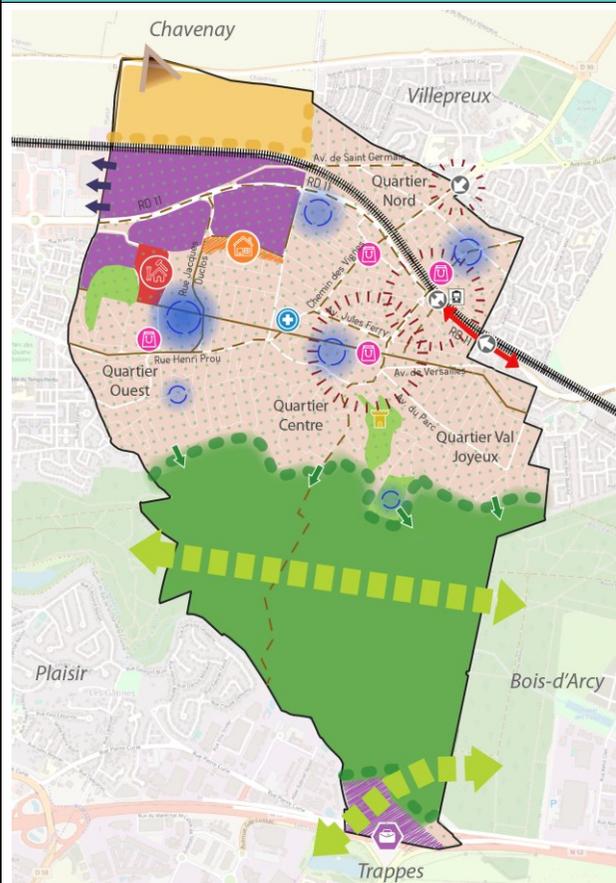
# Justification de la délimitation des zones

## 1. Motifs de la délimitation des zones

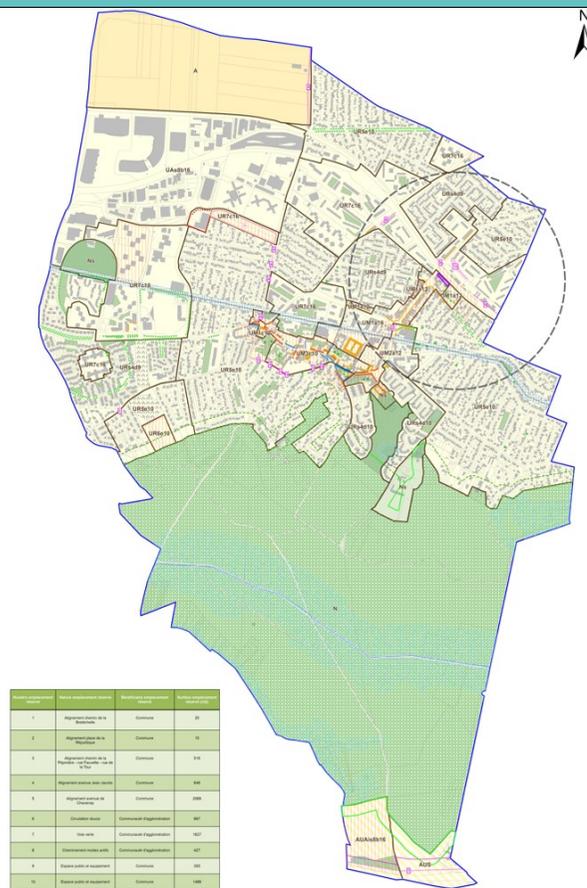
Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



La carte de synthèse par axe du PADD



Plan de zonage du PLU révisé



Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de 4 grandes catégories de zone :

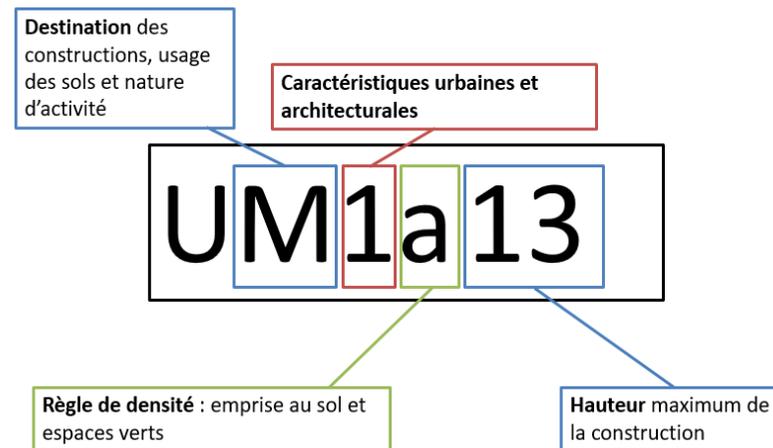
- **La zone U dite « urbaine »** et correspondant au tissu urbain clétien ; en application de l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- **La zone AU dite « à urbaniser »** qui correspond au secteur du Puits à Loup, à l'extrémité Sud du territoire. En application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme, les zones AU concernent « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » et existent sous 2 formes différentes au sein du PLU révisé :
  - La zone à urbaniser dite « ouverte » : correspondant au secteur Ouest du Puits à Loup (indice AUais8b16), cette zone AU dispose de capacités suffisantes en matière de desserte du public et de réseaux divers, de même qu'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée et un règlement en définissant les conditions d'aménagement et d'équipement.
  - La zone à urbaniser dite « stricte » : correspondant au secteur Est du Puits à Loup (indice AUS), cette zone est fermée à l'urbanisation, et devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone pour pouvoir être urbanisée.
- **La zone A dite « agricole »**, correspondant aux espaces agricoles du Colombier. En application des articles R 151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme, les zones A concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- **La zone N dite « naturelle et forestière »**, correspondant aux espaces boisés ou prairiaux de la commune : forêt de Bois-d'Arcy, prairie Janine Thomas, parc de Diane... En application de l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ».

## 2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

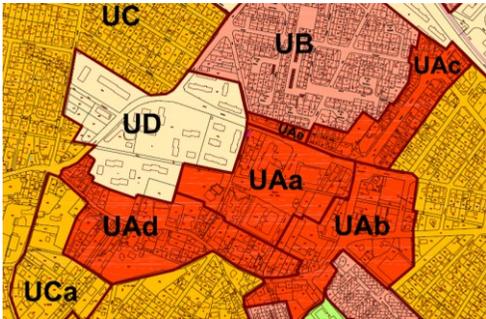
Entre le zonage du PLU actuel et le zonage du PLU révisé, les principales différences s'expliquent et se justifient par deux critères :

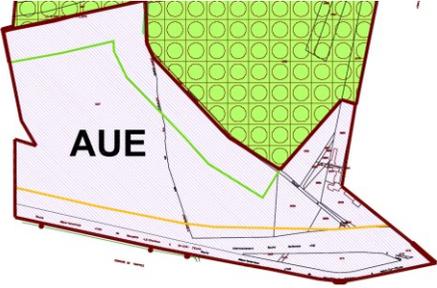
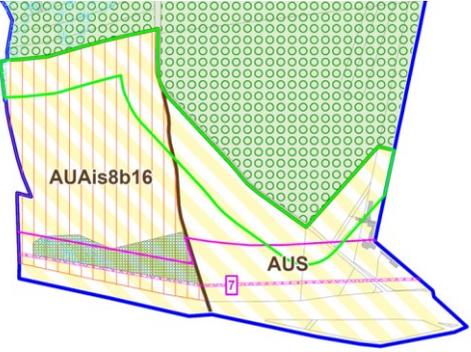
- Soit elles visent à mieux prendre en compte la réalité de l'occupation du sol
- Soit elles ont pour objectif de traduire des objectifs du PADD et de permettre soit la mise en œuvre de projets, en particulier tels que les définissent les OAP, soit de mieux préserver des secteurs particuliers de la commune.

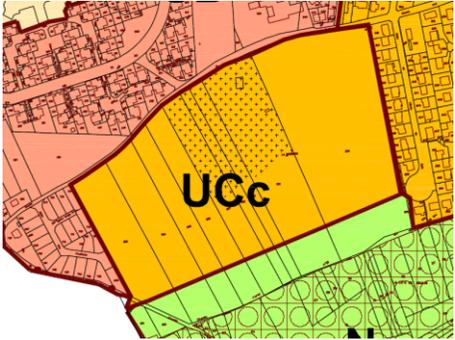
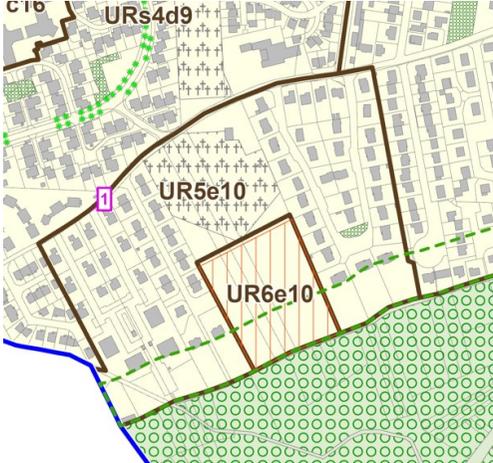
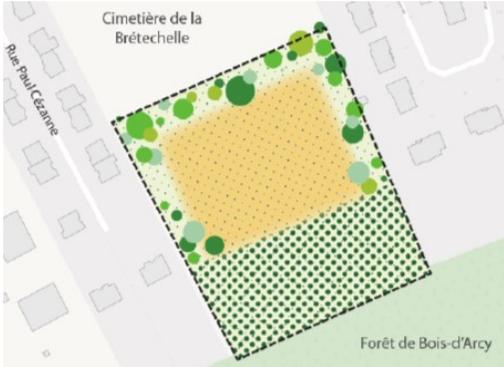
Au-delà de ces changements de fond, l'évolution du plan de zonage est également due au mode de présentation du dispositif réglementaire, sous la forme d'indices et non plus sous la forme de zones, comme au sein du PLU actuel. Ainsi, au sein du zonage du PLU révisé, les zones urbaines sont réglementées selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :

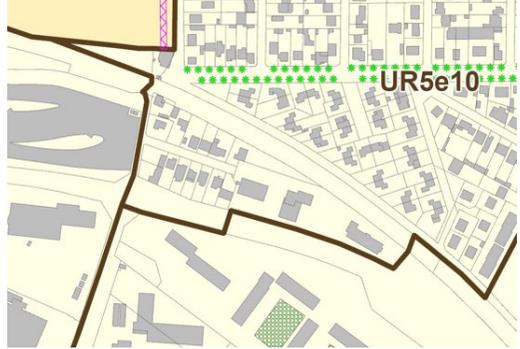
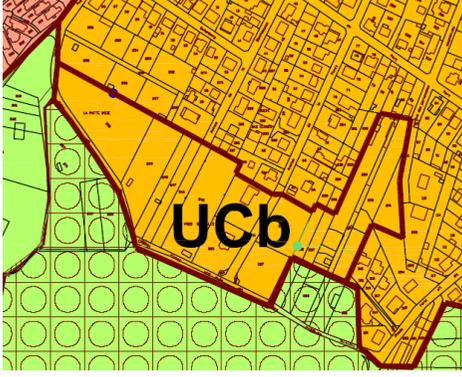


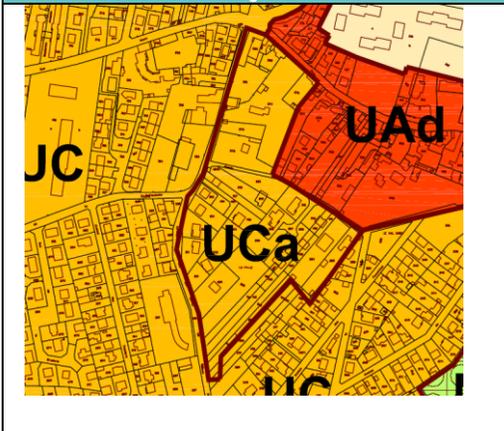
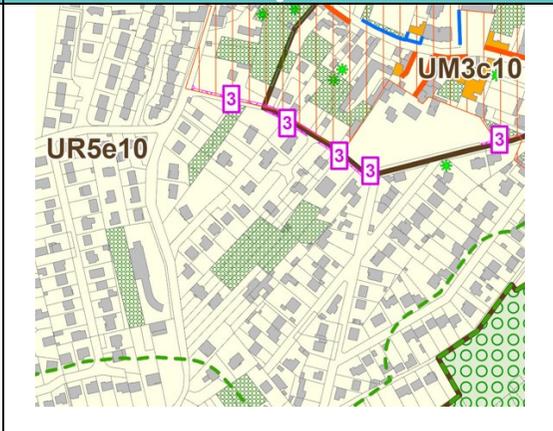
## Justifications des principales évolutions de zonage par rapport au PLU actuel

Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
	<p>Zonage :</p>  <p>OAP :</p> 	<p>Les différentes zones UA ont fait l'objet d'évolutions visant à harmoniser le découpage des indices au plus près de la réalité des formes urbaines et des projets communaux, notamment en matière de production de logements.</p> <p>Un indice UM1a16 remplace l'ancienne zone UAa et l'étend sur la zone UAc ainsi que sur le pôle gare, en cohérence avec l'OAP traitant du pôle gare. Un indice UM1a12 est créé sur une partie du front urbain Ouest de la rue Maurice Jouet, de façon à limiter la hauteur des constructions à 12 mètres au lieu de 16 mètres sur ce parcellaire faiblement profond.</p> <p>Un indice UM3c10 est créé en lieu et place de la zone UAd et étend cette dernière à l'ouest de manière à s'harmoniser avec les formes urbaines anciennes existantes anciennement zonées en UC et y intégrer le secteur de projet de l'ancien hôtel, encadré par une OAP.</p> <p>L'indice UM2a12 reprend les objectifs de l'ancienne zone UAb.</p> <p>A cela s'ajoute la mise en place de nombreuses dispositions graphiques spécifiques (patrimoine et mur protégé, EPP, arbres et alignements d'arbres, linéaire commercial, secteur de hauteur spécifique) qui ont pour objectif de traduire au plus près l'OAP centre-ville.</p>

Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
	<p>Zonage :</p>  <p>OAP :</p> 	<p>L'ancienne zone à urbaniser AUE se subdivise désormais en 2 indices, un indice AUAis8b16 correspondant au secteur de projet du Puits à Loup (zone AU ouverte à l'urbanisation) est créé, permettant ainsi la mise en œuvre d'un projet dans le respect des orientations et de la programmation de l'OAP spécifique mise en place sur ce secteur.</p> <p>Le reste de ce secteur affiche un indice AUS désignant la zone à urbanisée stricte (fermée à l'urbanisation) dans la continuité du précédent PLU.</p>

Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
	<p>Zonage :</p>  <p>OAP :</p> 	<p>La zone UCc disparaît, et le secteur est intégré à l'indice UR5e10 correspondant à l'ancienne zone UC.</p> <p>Le secteur de la Broderie, visé par une OAP, fait l'objet d'un zonage spécifique permettant de traduire le projet dans le respect des orientations et de la programmation affichées dans l'OAP.</p> <p>Les lisières du massif forestier de Bois-d'Arcy sont intégrées en zone urbaine. Néanmoins le plan de zonage continue de matérialiser la lisière et d'en indiquer la nature (site urbain constitué). Cette évolution permet de donner davantage de cohérence au zonage, tout en conservant une protection réglementaire des lisières.</p>

Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
 <p>UC</p>	 <p>UR5e10</p>	<p>La pointe de l'ancienne zone UE a été rebasculée dans un zonage UR résidentiel, plus cohérent avec la présence de pavillons sur la partie Ouest du secteur.</p>
 <p>UCb</p>		<p>La zone UCb disparaît au profit de son intégration dans l'indice UR5e10, correspondant à l'ancienne zone UC. Les particularités de la zone UCb en matière de nature du sol et d'interdiction de construction en sous-sol sont désormais intégrées au sein des dispositions communes à toutes zones, ne justifiant ainsi plus la création d'un secteur spécifique.</p>

Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
 <p>Map showing the current zoning plan (PLU actuel) with zones labeled JC (yellow), UCa (orange), UAd (red), and UC (green).</p>	 <p>Map showing the revised zoning plan (PLU révisé) with zones labeled UR5e10 (yellow), UM3c10 (orange), and UC (green). The UCa zone is integrated into UR5e10. Small pink boxes with the number '3' are placed along the boundaries of the former UCa zone.</p>	<p>La zone UCa disparaît et est également intégrée à l'indice UR5e10. Justifiée par une préservation renforcée des cœurs d'îlots par rapport au reste de la zone UC, des espaces paysagers à protéger ont été intégrés au plan de zonage de manière à traduire les spécificités de l'ancienne zone sur le document graphique, et d'accentuer la protection des cœurs d'îlots.</p> <p>Le cœur de ferme situé au nord de la zone est intégré à l'indice UM1c12 (ancien UAd) là aussi par souci de cohérence avec la réalité de l'occupation du sol.</p>

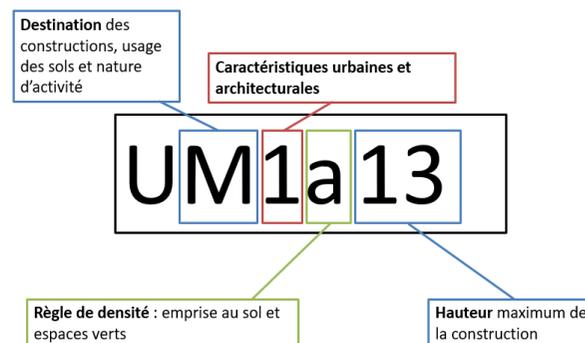
## Justification des règles par zone

La présentation des règles par zone est profondément renouvelée dans sa structure en raison du recours à un système d'indices. Il s'organise en 3 chapitres :

- **Les dispositions particulières applicables aux zones urbaines** : l'élaboration du règlement des zones U s'est appuyée sur une méthode permettant à la fois une finesse d'adaptation du dispositif réglementaire à chaque tissu urbain, ainsi que sur une gestion intégrée et rationalisée du règlement sous la forme du système d'indices utilisé pour le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines. Une nomenclature sous forme d'indices a ainsi été apposée à chaque secteur du zonage :

Les premières lettres indiquent la vocation du secteur en renseignant sur la destination des constructions ;

- Le premier indice chiffré fait référence aux règles régissant l'implantation des constructions et l'aspect extérieur ;
- La lettre minuscule qui suit renseigne sur les règles de densité : l'emprise au sol et les espaces verts ;
- Le dernier indice chiffré indique la hauteur maximale au point le plus haut des constructions, autorisée dans le secteur.



La dénomination de chacun des secteurs identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établie à partir d'une typologie de tissus urbains visant à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs et à marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, hauteurs, etc.

- **Les dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser** : ce titre expose les dispositions spécifiques applicables à la zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.
- **Les dispositions particulières applicables aux zones agricoles** : ce titre expose les dispositions spécifiques applicables à la zone agricole.
- **Les dispositions particulières applicables aux zones naturelles** : ce titre expose les dispositions spécifiques applicables à la zone naturelle. Les zones dites « naturelles et forestières » concernent les grandes entités paysagères du territoire, en premier lieu la forêt domaniale de Bois-d'Arcy, de même que certains grands parcs urbains faisant l'objet d'un secteur Ns correspondant aux espaces verts de loisirs.

## 1. Dispositions particulières applicables en zone U

La zone U correspond au tissu urbain clétien. En application de l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones U concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### A. Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisés sous condition

La zone urbaine est découpée en secteurs dont la vocation dominante et les destinations ont été définies pour permettre d'atteindre les objectifs du PADD selon les indices expliqués dans le tableau ci-après :

Indice	Principe
UM	Zone urbaine mixte : elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines. Les activités très spécifiques et qui peuvent créer des nuisances telles que les industries, entrepôts, commerces de gros et exploitations forestières et agricoles y sont toutefois interdites. L'objectif ici est de maintenir une diversité des fonctions et un certain dynamisme de ces quartiers de centralité.
UR	Zone urbaine résidentielle : zone qui se caractérise par une dominante habitat mais qui autorise malgré tout, de manière encadrée, différentes fonctions associées (commerces, restauration, activités de service, ...). L'idée est de préserver la tranquillité de ces quartiers tout en ouvrant à certaines fonctions urbaines de proximité.
URs	Secteur résidentiel strict : il s'agit de secteurs uniquement résidentiels qui n'ont pas vocation à accueillir d'autres constructions. Ainsi les commerces et activités de services ainsi que les activités sont interdits. Seuls les équipements sont autorisés en plus du logement. Le règlement de cette zone vise à la fois à préserver la tranquillité de ces espaces résidentiels mais aussi à limiter la dispersion des commerces en dehors des polarités commerciales existantes. Il s'agit également d'éviter les nuisances liées au développement de l'artisanat dans les secteurs de stationnement contraint.
UAs	Zone urbaine d'activités économiques : zone qui a une vocation d'accueil d'activités économique ce qui est confirmé par le règlement.

La création de ces différents indices permet de conforter la volonté du PADD de maintenir les grands équilibres du territoire, de conforter les pôles commerciaux de proximité et le dynamisme des zones d'activités existantes.

Présentation des indices de destination au sein du PLU révisé :

Dispositions applicables en secteur « M » :

	M	R	Rs	As
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autres Hébergements touristiques				
Cinéma				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
Lieux de culte				
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Centre de congrès et d'exposition				

**Justifications et évolution par rapport au PLU actuel**

Peu d'évolution sont à relever entre le PLU actuel et le PLU révisé.

En zone M, les logements sont autorisés sous condition du respect de la règle de mixité sociale énoncée au sein des dispositions générales applicables en toute zone, de même que sous condition d'être compatibles avec les orientations des OAP.

La surface de plancher des activités d'artisanat et de commerces de détail, des activités de services et des activités de restauration est limitée à 500 m<sup>2</sup> maximum pour favoriser un commerce de proximité compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

Par ailleurs, les destinations activités et commerces de détail, restauration, activités de service, hébergement touristique, cinéma, équipements, ne seront autorisées qu'à condition que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. Cette condition cherche à assurer une cohabitation des différentes fonctions au sein de la zone M et notamment avec la destination logements.

Les destinations qui correspondent a des activités spécifiques et susceptibles de créer des nuisances (industrie, entrepôts, activités agricoles et forestières) sont interdites.

**Commenté [LG1]:** Partie à rédiger +tableaux à actualiser (voir document Word "mise en page tableaux justifs" dans VILLEPREUX - études - diag pour repartir du bon template)

## Dispositions applicables en secteur « R » :

	M	R	Rs	As
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autres Hébergements touristiques				
Cinéma				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
Lieux de culte				
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Centre de congrès et d'exposition				

### Justifications et évolution par rapport au PLU actuel

Peu d'évolution sont à relever entre le PLU actuel et le PLU révisé.

Les logements sont autorisés sous condition du respect de la règle de mixité sociale énoncée au sein des dispositions générales applicables en toute zone.

La surface de plancher des activités d'artisanat et de commerces de détail, des activités de services, de restauration, d'industrie et de bureaux, est limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum. Cette limitation vise à rendre possible la création d'activités ponctuelles et de tailles limitées au sein des tissus pavillonnaires en secteur R.

Les destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service, hébergement touristique, industrie, bureau et équipements, ne seront autorisées qu'à condition que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes. Cette condition cherche à assurer une cohabitation des différentes fonctions pouvant être ponctuellement présentes au sein de la zone R et notamment avec la destination logements.

Les activités industrielles sont autorisées, uniquement s'il s'agit d'industrie liée à l'artisanat. Ces activités resteront soumises aux autres conditions, à savoir une limitation de la surface de plancher à 200m<sup>2</sup> et une obligation d'être compatible avec le caractère résidentiel du secteur.

### Dispositions applicables en secteur « Rs » :

	M	R	Rs	As
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autres Hébergements touristiques				
Cinéma				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
Lieux de culte				
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Centre de congrès et d'exposition				

### Justifications et évolution par rapport au PLU actuel

Peu d'évolution sont à relever entre le PLU actuel et le PLU révisé.

Le secteur Rs correspond aux secteurs urbains à vocation résidentielle stricte. A ce titre, l'hébergement, l'ensemble des commerces et activités de service, l'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les exploitations agricoles et forestières et certains équipements sont interdits.

Tout comme dans les autres secteurs, les logements sont autorisés sous condition du respect de la règle de mixité sociale énoncée au sein des dispositions générales applicables en toute zone.

Ces secteurs très résidentiels et quasi totalement constitués à ce jour n'ont pas vocation à évoluer et sont préservés dans leur vocation résidentielle.

### Dispositions applicables en secteur « As » :

	M	R	Rs	As
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autres Hébergements touristiques				
Cinéma				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
Lieux de culte				
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Centre de congrès et d'exposition				

### Justifications et évolution par rapport au PLU actuel

Peu d'évolution sont à relever entre le PLU actuel et le PLU révisé.

Le secteur As correspond à la zone d'activités du Nord du territoire commune avec la ville de Plaisir. Cette zone comprend aujourd'hui des activités mixtes (commerciales, industrielles et tertiaires). A ce titre, la plupart des destinations relatives aux commerces et activités de services ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisées.

Les logements sont fortement encadrés dans cette zone. Seuls les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations sont autorisés. Ces logements ne pourront par ailleurs dépasser les 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## B. Indice de densité

La combinaison des règles d'emprise au sol et d'espaces verts à réaliser permet de déterminer, pour chaque tissu urbain, la densité envisagée et le rôle dans la trame verte. Les indices « a » à « e » forment un gradient du plus dense au moins dense, déterminé par rapport à des objectifs de densification, de préservation du cadre de vie et des paysages, de modération de l'imperméabilisation des sols, de préservation de la nature en ville et des continuums écologiques, selon les tissus concernés par l'indice, et conformément aux orientations du PADD.

Par rapport au PLU actuel, un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre (parfois accompagné d'un coefficient de biotope) vient remplacer le pourcentage dit d'« espaces végétalisés » de manière à préserver des espaces verts conservant leurs fonctionnalités écologiques, notamment en matière de biodiversité et d'infiltration des sols. Cette règle s'apprécie désormais à l'échelle de la parcelle, et non plus des espaces non bâtis de la parcelle.

Indice	Emprise au sol* maximale des constructions*	Pourcentage minimum d'espaces verts		
		Pourcentage total minimum d'espace vert	Règle de répartition du minimum d'espace vert imposé	
			Pourcentage <b>minimum</b> d'espaces verts de pleine terre*	Pourcentage <b>maximum</b> comptabilisable en espaces verts perméables complémentaires*
<b>a</b>	<b>70% de la surface de l'unité foncière</b>	20% de la surface de <i>l'unité foncière*</i>	10%	10%
<b>b</b>	<b>60 % de la surface de l'unité foncière*</b>	30% de la surface de <i>l'unité foncière*</i>	15%	15%
<b>c</b>	<b>50 % de la surface de l'unité foncière*</b>	30% de la surface de <i>l'unité foncière*</i>	15%	15%
<b>d</b>	<b>+ 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction principale existante*</b>	50% des espaces libres de toute <i>construction*</i>	30%	20%
<b>e</b>	<b>30 % de la surface de l'unité foncière*</b>	45% de la surface de <i>l'unité foncière*</i>	35%	10%

Justification des indices de densité au sein du PLU révisé :

Indice	Emprise au sol* maximale des constructions*	Pourcentage minimum d'espaces verts	Justifications
a	70% de la surface de l'unité foncière	20% de la surface de l'unité foncière*	<p>L'indice a correspond au secteur dense du centre-bourg, organisé autour de la rue Maurice Jouet, du pôle gare à l'avenue de Versailles (anciennes zones UAa, UAb et UAc).</p> <p>L'indice ne fait évoluer les règles des secteurs concernés qu'à la marge. L'emprise au sol demeure sensiblement la même (70% au lieu de 60% pour la construction principale + 10% pour les annexes) et permet de conserver une certaine densité bâtie conformément à ce qui existe aujourd'hui.</p> <p>La règle en matière d'espaces végétalisés s'applique désormais à la parcelle, plutôt qu'aux espaces non bâtis, et conduit à une légère augmentation de la superficie traitée en espaces végétalisés dans un objectif de minimisation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Un coefficient de biotope est introduit sur ces secteurs denses, de manière à introduire une souplesse d'adaptation aux projets, en permettant d'avoir recours à d'autres supports de végétation (toiture, façades...) moyennant un coefficient et une limitation à 10% de la surface du terrain.</p>
b	60 % de la surface de l'unité foncière*	30% de la surface de l'unité foncière*	<p>L'indice b correspond aux zones d'activités (ancienne zone UE).</p> <p>Par rapport au PLU actuel, l'emprise au sol est diminuée de 10%, et la part d'espaces végétalisés augmente en quantité (15% de l'unité foncière au sein du PLU révisé contre 10% dans le PLU actuel) et en qualité (exigence de pleine terre). L'objectif est d'accompagner un meilleur traitement paysager de ces zones d'activités.</p>
c	50 % de la surface de l'unité foncière*	30% de la surface de l'unité foncière*	<p>L'indice c correspond au noyau villageois ancien des Clayes-sous-Bois, situé aux abords de la rue Henri Prou (ancienne zone UAd ; aujourd'hui en indice UM), de même qu'aux quartiers d'habitat collectif de grands ensembles (ancienne zone UD ; aujourd'hui en indice UR).</p> <p>Par rapport au PLU actuel, l'emprise au sol diminue dans le centre ancien de manière à passer de 70% à 50% dans le PLU révisé. L'objectif, dans la continuité de l'OAP centre bourg, est de préserver et mieux respecter le tissu ancien du vieux centre bourg des Clayes-sous-Bois. Cette emprise au sol demeure en revanche sensiblement la même au sein des quartiers d'habitat de grands ensembles.</p>

			En matière d'espaces végétalisés, les règles de pleine terre sont fortement augmentées dans le centre-bourg (30% de pleine terre à l'échelle de la parcelle contre 50% d'espaces végétalisés à l'échelle des espaces non bâtis). Cela permettra, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD et repris dans l'OAP centre bourg, de préserver l'aspect arboré des fonds de jardin et cœur d'îlot vert. Au sein des quartiers de grands ensembles, la superficie demandée en espaces végétalisés reste la même, mais le PLU révisé exige désormais un minimum de 15% de la superficie du terrain traité en pleine terre.
<b>d</b>	<b>+ 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction principale existante*</b>	50% des espaces libres de toute <i>construction*</i>	L'indice d correspond aux quartiers pavillonnaires denses et compacts entièrement constitués, qui constituaient anciennement la zone UB. La règle d'emprise au sol mise en place consiste à limiter celle-ci à l'emprise des constructions existantes pouvant être augmentée de 35 m <sup>2</sup> maximum. L'introduction de cette règle vise à reconnaître les constructions existantes de ces ensembles fortement constitués et à permettre uniquement une évolution mesurée et encadrée des logements, sans bouleverser l'équilibre de ces quartiers, et de manière à permettre la création du principe de : « la pièce en plus ». La règle en matière d'espaces végétalisés demeure globalement la même qu'au sein du PLU actuel. Une partie des espaces non bâtis doit néanmoins, au sein du PLU révisé, être traitée en pleine terre.
<b>e</b>	<b>30 % de la surface de l'unité foncière*</b>	45% de la surface de <i>l'unité foncière*</i>	L'indice e correspond aux quartiers pavillonnaires moins denses et aux formes urbaines plus hétérogènes (anciennes zones UC, UCa, UCb, UCc). L'emprise au sol est diminuée sur l'ensemble des anciennes zones UC, UCb et UCc de manière à mieux préserver les caractéristiques de ces quartiers et notamment la présence de jardins et espaces verts. Seule l'emprise au sol de l'ancienne zone UCa augmente légèrement (secteurs pavillonnaires comportant d'importants cœurs d'îlots), ce qui est compensé par l'identification au plan de zonage de cœurs d'îlots verts protégés. La règle de pleine terre augmente sur l'ensemble des zones UC et sous-secteurs pour aller vers une meilleure préservation des sols.

## C. Indice d'implantation

L'implantation des constructions est réglementée par le second indice, numéroté de 1 à 8 dans le nom des secteurs urbains en fonction de la souplesse des règles. Cet indice permet de combiner les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, ou encore entre les constructions sur un même terrain. La définition de ces indices se base sur les règles du PLU actuel, et les fait évoluer à la marge de manière à présenter davantage de cohérence par rapport à la réalité des tissus urbains. Conformément au PADD, ces indices visent à « *Maintenir la diversité des formes urbaines existantes présentes aux Clayes-sous-Bois* ».

	Principes
1	Règles dédiées au secteur dense du centre-ville (avenue Maurice Jouet et Jules Ferry, pôle gare)
2	Règles correspondant au sud de la rue Maurice Jouet, de la place de la République à la rue des Pinsons et permettant d'en traduire la diversité des implantations
3	Règles permettant de traduire et de conforter la morphologie du secteur « centre et hameaux anciens » aux abords de la rue Henri Prou et l'organisation typique de ses formes urbaines
4	Règles permettant de traduire et de conforter les tissus pavillonnaires organisés et compacts
5	Règles permettant de traduire et de conforter le tissu pavillonnaire diffus, moins dense
6	Règles permettant de traduire le projet de lotissement du secteur de la Broderie
7	Règles correspondant aux quartiers de grandes résidences de collectifs et permettant d'en traduire la diversité des implantations et des aspects
8	Règles spécifiques aux zones d'activités

Justification des indices d'implantation au sein du PLU révisé :

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
1	<p>Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de service, les constructions doivent être implantées à l'alignement.</p> <p>En cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation, les constructions doivent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être implantées en retrait de 2,5 mètres minimum</li> <li>• présenter un niveau de plancher bas du rez-de-chaussée réhaussé d'au moins 1 mètre par rapport au niveau du trottoir.</li> </ul> <p>Les constructions doivent par ailleurs respecter les implantations spécifiques figurant sur le plan de zonage</p> <hr/> <p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait. Les constructions principales doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparative de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale.</li> <li>• 6 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale.</li> <li>• 8 mètres minimum en vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle</li> <li>• 12 mètres minimum en vis-à-vis d'une limite séparative correspondant à une limite de zone avec une zone indiquée « R ».</li> </ul> <hr/> <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,</li> <li>• 8 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p>L'indice 1 permet de traduire les implantations que l'on retrouve dans la partie centre-ville (anciens zonage UAa, UAc, UAe). Il s'agit du secteur le plus dense de la commune.</p> <p>L'alignement par rapport aux voies y est encouragé, en l'obligeant pour les constructions aux rez-de-chaussée à destination de commerces et en le rendant possible moyennant surélévation dans le cas des rez-de-chaussée à destination de logements. Le recul minimal par rapport aux voies est porté à 2,5m pour assurer un espace vert cohérent à l'avant des constructions si recul il y a. Enfin, le règlement peut être doublé d'implantations spécifiques inscrites au plan de zonage, de manière à réglementer quelques cas très spécifiques d'implantation.</p> <p>Les retraits imposés dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives ont été retravaillés de manière à davantage ménager d'intimité par rapport aux autres constructions, et notamment les pavillons qui peuvent border ces secteurs. C'est dans cet esprit qu'ont été ajoutées des règles de retrait minimum depuis le fond de parcelle, et depuis une limite séparative en limite avec une zone R.</p> <p>Enfin, la distance entre 2 constructions sur un même terrain est portée à 8m dans le cas d'existence de vues.</p> <p>Un secteur de renouvellement urbain concerné par l'OAP séquence 4 « ancien hôtel », initialement zoné en UC, est également basculé dans ce premier indice de manière à assurer la traduction du projet.</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
2	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques.</p> <p>Toutefois, une implantation différente de la règle générale peut être accordée si cela permet une accroche qualitative avec une construction voisine existante ou en cas de rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de service implantés à l'alignement.</p> <p>Les constructions doivent par ailleurs respecter les implantations spécifiques figurant sur le plan de zonage.</p> <hr/> <p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait. Les constructions principales doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparative de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale.</li> <li>• 8 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale.</li> <li>• 8 mètres minimum en vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle</li> <li>• 12 mètres minimum en vis-à-vis d'une limite séparative correspondant à une limite de zone avec une zone indiquée « R ».</li> </ul> <hr/> <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,</li> <li>• 8 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p>Ce secteur, anciennement concerné par une zone UAb, correspond à une partie du centre-ville concentrée sur la partie Sud de la rue Maurice Jouet, du secteur du Marché et de l'ouest de l'avenue de Versailles. Il s'agit d'un secteur relativement dense mais où il existe une homogénéité en matière de constructions et notamment d'implantations.</p> <p>Sur ce secteur, un recul de 5 mètres par rapport aux voies est souhaité, de manière à aérer le tissu urbain, d'autant plus qu'il y a ici moins de commerces. Le règlement précise qu'une implantation différente pourra être accordée sous réserve de permettre une accroche qualitative à une construction voisine existante. Cette disposition vise à introduire une souplesse à la règle générale, de manière à assurer une insertion qualitative des projets dans leur environnement. Enfin, le règlement peut être doublé d'implantations spécifiques inscrites au plan de zonage, de manière à réglementer quelques cas très spécifiques d'implantation.</p> <p>Les retraits imposés dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives ont été retravaillés (introduction de retraits minimum par rapport aux fonds de parcelles et en limite de zone UR), de manière à davantage ménager d'intimité par rapport aux autres constructions, et notamment les pavillons qui peuvent border ces secteurs.</p> <p>Enfin, la distance entre 2 constructions sur un même terrain est portée à 8m dans le cas d'existence de vues.</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
3	<p>Les constructions doivent être implantées de manière harmonieuse avec le tissu urbain environnant et dans la continuité des constructions voisines.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) en vis-à-vis de l'accès principal à la parcelle.</p> <hr/> <p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait. Les constructions principales doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale.</li> <li>• 8 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale.</li> <li>• 8 mètres minimum en vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle</li> <li>• 12 mètres minimum en vis-à-vis d'une limite séparative correspondant à une limite de zone avec une zone indicée « R » Si la parcelle comprend au moins deux limites séparatives correspondant à des limites de zone avec une zone indicée « R » dans ce cas, la règle s'applique uniquement sur une seule limite séparative, en vis-à-vis des autres limites séparatives, les constructions doivent respecter les règles de retrait ci-avant.</li> </ul> <hr/> <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut (<math>L=h/2</math>) avec 4 mètres minimum si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,</li> <li>• La hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut (<math>L=h</math>) avec 8 mètres minimum si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p>Les règles d'implantation visent à conserver les spécificités architecturales de la partie ancienne du centre-ville, autour de la rue Henri Prou, dont la diversité d'implantation, de gabarit... donne l'attrait paysager du secteur. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, visent à ce que les projets s'harmonisent par rapport aux implantations existantes aux alentours de manière à conserver voire renforcer la cohérence d'une rue. Par ailleurs, la règle d'implantation dans une bande de 25 mètres permet de conforter les caractéristiques urbaines du secteur avec un front bâti depuis la rue mais des fonds de jardin et cœurs d'îlots verts constitués de jardins.</p> <p>Les retraits imposés dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives ont été retravaillés (introduction de retraits minimum par rapport aux fonds de parcelles et en limite de zone UR), de manière à davantage ménager d'intimité par rapport aux autres constructions, et notamment les pavillons qui peuvent border ces secteurs.</p> <p>Enfin, la distance entre 2 constructions sur un même terrain est portée à 8m dans le cas d'existence de vues.</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
4	<p>Les extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) doivent être situées obligatoirement à l'arrière de la construction principale comportant l'habitation.</p> <p>Les extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) implantées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement de la voie où se situe l'accès principal de la parcelle sont interdites. En cas de parcelles à l'angle ou longée par plusieurs voies, cette interdiction ne s'applique que pour l'alignement de la voie où se situe l'accès principal de la parcelle.</p> <p>Les extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si la façade et/ou la toiture de l'extension comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale 4 mètres.</li> <li>• 8 mètres des limites séparatives de fond de parcelle</li> </ul> <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,</li> <li>• 8 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p>Ces règles d'implantation visent à préserver les implantations caractéristiques des pavillons issus de lotissements homogènes et compacts, déjà totalement constitués (ancienne zone UB).</p> <p>Par rapport au PLU actuel, les règles sont modifiées de manière à traiter de l'implantation des extensions, seules possibilités dans ce tissu urbain totalement constitué. Les règles ont pour objectif d'encadrer ces extensions de manière à ce qu'elles soient réalisées de manière harmonieuse avec les constructions initiales d'une part, et qu'elles génèrent la moindre gêne possible pour le voisinage d'autre part.</p> <p>Enfin, la distance entre 2 constructions sur un même terrain est portée à 8m dans le cas d'existence de vues.</p>
5	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique en vis-à-vis de l'accès principal à la parcelle.</p>	<p>Cet indice vise à traduire et préserver le tissu pavillonnaire diffus, moins dense et plus largement végétalisé (ancienne zone UC).</p> <p>Le retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique et la bande de constructibilité sont maintenus, de manière à conserver une cohérence d'implantation d'une part et de protéger les fonds de parcelle d'autre part.</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	<p>Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait et en retrait des autres limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.</li> <li>• 8 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.</li> </ul> <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,</li> <li>• 12 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p>Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative latérale seulement, ou en retrait. Cette précision est introduite de manière à limiter la dénaturation de ce tissu pavillonnaire peu dense par des longueurs de façades trop importantes créant ainsi des fronts bâtis qui empêchent les perspectives visuelles.</p> <p>Les règles d'implantation entre 2 constructions sur un même terrain n'évoluent qu'à la marge. Les distances sont néanmoins renforcées de manière à garantir le maintien d'espaces verts non bâtis généreux.</p>
6	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques.</p> <p>Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait et en retrait des autres limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.</li> <li>• 6 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.</li> </ul> <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,</li> <li>• 12 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p>Un indice 6 est créé sur le secteur de la Broderie, de manière à traduire le projet urbain qui concerne le secteur.</p> <p>Anciennement en zone UC, cet indice se différencie du précédent en ce qu'il n'exige pas de bande d'implantation par rapport aux voies publiques à date d'approbation du PLU. En effet, la desserte du secteur sera assurée par une voie publique qui sera créée postérieurement à la date d'approbation.</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
7	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. La distance de retrait sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut (<math>L=h/2</math>) avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.</li> <li>• La hauteur de la façade mesurée au point le plus haut (<math>L=h</math>) avec un minimum de 8 mètres si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.</li> </ul> <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut (<math>L=h/2</math>) avec 8 mètres minimum les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,</li> <li>• La hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut (<math>L=h</math>) avec 12 mètres minimum si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p>Cet indice vise à traduire les règles de l'ancienne zone UD, correspondant aux secteurs de grands ensembles.</p> <p>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est maintenue, de même que celle par rapport aux limites séparatives.</p> <p>La distance entre 2 constructions sur un même terrain est augmentée, et passe de 6 mètres minimum à 8 mètres minimum en l'absence de vues, et minimum 12 mètres si vues ce qui est plus cohérent au regard des hauteurs permises dans ces secteurs.</p>
8	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques.</p> <p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut (<math>L=h/2</math>).</li> </ul> <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut (<math>L=h/2</math>) avec 6 mètres minimum</li> </ul>	<p>Cet indice dédié aux zones d'activités fait évoluer les règles de l'ancienne zone UE de manière à y intégrer une règle quant à la distance entre 2 constructions sur un même terrain (distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 6m).</p>

## D. Indice de hauteur

Le quatrième indice fixe la hauteur maximale de la construction. En lien avec les objectifs du PADD, l'affectation de chaque hauteur répond à un objectif de maintien de la diversité des formes urbaines présentes sur le territoire.

La hauteur maximale des constructions est une hauteur exprimée en mètres, et mesurée au point le plus haut de la construction. Le règlement fixe également un nombre maximum de niveaux admis, ainsi qu'une hauteur maximale de façade.

Aux indices de hauteur s'ajoute un secteur de hauteur spécifique qui permet une sur-hauteur ponctuelle au niveau du pôle gare, en lien avec l'OAP.

Hauteur totale maximale de la construction = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions	Hauteur maximale en mètres de la façade (h)
9	R+1+C	6
10	R+1+C	7
12	R+2 ou R+2+C / R+2+A	9
16	En zone UM : R+3+C/R+3+A	13
	En zones UR, UAs et AUais : R+4	16

Un secteur de hauteur spécifique est identifié sur le plan de zonage au sein duquel la hauteur maximale autorisée est de :

Hauteur totale maximale de la construction (H)	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions	Hauteur maximale en mètres de la façade (h)
18	R+4+A	15

Justification des indices de hauteur au sein du PLU révisé :

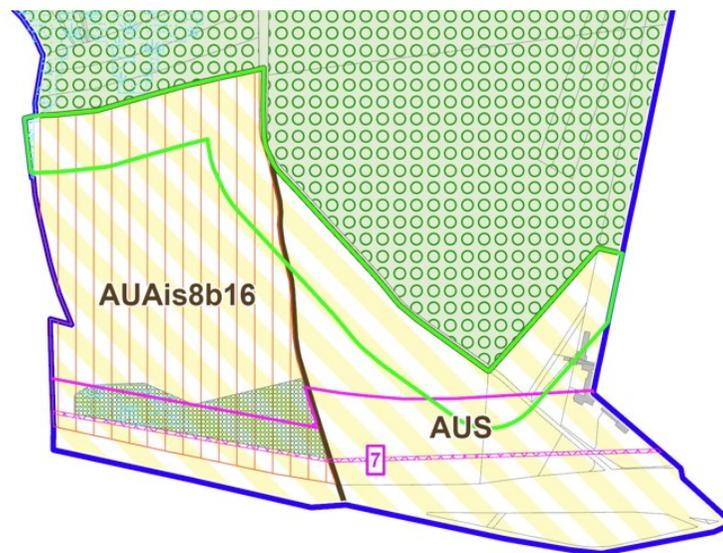
Hauteur totale maximale de la construction = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions	Hauteur maximale en mètres de la façade (h)	Justifications
9	R+1+C	6	Cet indice correspond aux zones de lotissements constitués et compacts des Clayes-sous-Bois (ancienne zone UB). Ces lotissements ont la particularité d'avoir su conserver une forte homogénéité de leurs gabarits et aspects extérieurs. La hauteur maximale est fixée à 9 mètres, de façon à bloquer toute évolution des hauteurs de ces quartiers trop importante et ainsi d'en préserver l'harmonie architecturale.
10	R+1+C	7	Cet indice s'applique sur le reste du tissu pavillonnaire dit plus lâche, où une plus grande diversité en matière de hauteurs s'observe. La hauteur maximum du PLU actuel est conservée au sein du PLU révisé.
12	R+2 ou R+2+C / R+2+A	9	Cet indice correspond à certains secteurs du centre-ville, notamment les anciennes zones UAb et UAe, qui visent à opérer une transition entre les secteurs les plus hauts et denses des Clayes-sous-Bois, et le tissu pavillonnaire bordant le centre-ville. La hauteur de 12m qui était celle de l'ancienne zone UAb est conservée pour l'ensemble des secteurs qui constituaient une transition avec les zones d'habitat individuel.
16	En zone UM : R+3+C/R+3+A	13	Cet indice correspond au secteur dense du centre-ville (ancienne zone UAa) de collectifs (ancien UD) et des zones d'activités économiques (UE). La hauteur maximale du secteur dense du centre-ville et des quartiers de collectifs reste la même, et celle des zones d'activités économique augmente de 1m pour se mettre en cohérence au sein d'un même indice.
	En zones UR, UAs et AUAs : R+4	16	La majorité de l'ancienne zone UAc, correspondant à la rue Maurice Jouet et pour laquelle la hauteur maximale était limitée à 12 mètres, est rebasculée au sein de l'indice 16. L'objectif est de favoriser la constitution d'un front urbain aux hauteurs harmonisées et de densifier cet axe majeur.

## 2. Dispositions particulières applicables en zone AU

La zone AU correspond au site identifié pour du développement économique à l'extrémité Sud de la commune, dans le prolongement du pôle économique SQY High Tech et dans le cadre du déploiement de ce dernier.

Ce secteur se divise en deux zones :

- Une zone AUAis8b16 ouverte à l'urbanisation et concernée par une DAP
- Une zone AU stricte qui reste fermée à l'urbanisation à ce stade et qui ne comprend donc pas de règlement au sein de ce PLU



## Justification des dispositions applicables en zone AU

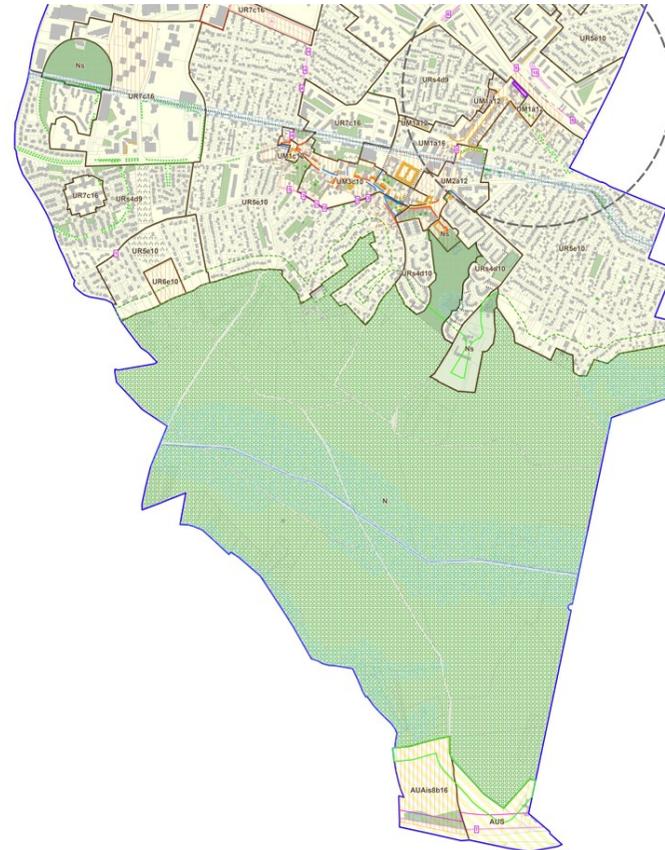
PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel																																																																																																									
<p>Favoriser le déploiement du pôle économique SQY High Tech sur le territoire des Clayes-sous-Bois en accueillant des activités au sein du secteur du Puits-à-Loup</p> <p>Permettre l'accueil d'activités et d'emplois dans le cadre du déploiement du pôle économique SQY High Tech (secteur du Puits-à-Loup, 10,2 ha)</p>	<p><b>Destination et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sous-destinations</th> <th>Interdites</th> <th>Autorisées</th> <th>Autorisées sous conditions particulières...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>HABITATION</b></td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td></td> <td></td> <td> <p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées.</li> <li>- Les constructions soient limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b></td> </tr> <tr> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td></td> <td rowspan="5"> <p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</li> <li>- Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptes</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de services avec accueil d'une clientèle</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hôtel</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autre hébergement touristique</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td></td> <td></td> <td> <p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</li> <li>- Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptes</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b></td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td></td> <td></td> <td rowspan="5"> <p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</li> <li>- Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptes</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b></td> </tr> <tr> <td>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td rowspan="8"> <p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, soient compatibles avec le caractère urbain ou résidentielle du secteur et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, réseaux, capacités en stationnement...</li> <li>- Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPs) pour la santé</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Équipements sportifs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b></td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<b>HABITATION</b>				Logement			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées.</li> <li>- Les constructions soient limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.</li> </ul>	Hébergement				<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				Artisanat et commerce de détail			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</li> <li>- Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptes</li> </ul>	Restauration			Commerce de gros			Activités de services avec accueil d'une clientèle			Hôtel			Autre hébergement touristique				Cinéma			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</li> <li>- Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptes</li> </ul>	<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>				Industrie			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</li> <li>- Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptes</li> </ul>	Entrepôt			Bureau			Centre de congrès et d'exposition			Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, soient compatibles avec le caractère urbain ou résidentielle du secteur et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, réseaux, capacités en stationnement...</li> <li>- Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPs) pour la santé</li> </ul>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Salles d'art et de spectacles			Équipements sportifs			Autres équipements recevant du public			Lieux de culte						<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				Exploitation agricole				Exploitation forestière				<p>Le règlement de la zone agricole AU a pour objectif de permettre la mise en œuvre d'un projet de développement économique dans le cadre du déploiement du pôle économique SQY High Tech.</p> <p>Ainsi, les destinations autorisées sur la zone sont de manière logique liées aux activités économiques (activités des secteurs secondaires et tertiaires, bureau, commerce, artisanat, etc.).</p> <p>Les logements sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant l'OAP Puits à Loup.</p>
	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...																																																																																																							
	<b>HABITATION</b>																																																																																																										
	Logement			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées.</li> <li>- Les constructions soient limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.</li> </ul>																																																																																																							
	Hébergement																																																																																																										
	<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>																																																																																																										
	Artisanat et commerce de détail			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</li> <li>- Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptes</li> </ul>																																																																																																							
	Restauration																																																																																																										
	Commerce de gros																																																																																																										
	Activités de services avec accueil d'une clientèle																																																																																																										
	Hôtel																																																																																																										
	Autre hébergement touristique																																																																																																										
	Cinéma			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</li> <li>- Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptes</li> </ul>																																																																																																							
	<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>																																																																																																										
	Industrie			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</li> <li>- Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptes</li> </ul>																																																																																																							
	Entrepôt																																																																																																										
	Bureau																																																																																																										
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																																										
	Cuisine dédiée à la vente en ligne																																																																																																										
	<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>																																																																																																										
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, soient compatibles avec le caractère urbain ou résidentielle du secteur et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, réseaux, capacités en stationnement...</li> <li>- Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPs) pour la santé</li> </ul>																																																																																																								
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																																											
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																																											
Salles d'art et de spectacles																																																																																																											
Équipements sportifs																																																																																																											
Autres équipements recevant du public																																																																																																											
Lieux de culte																																																																																																											
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>																																																																																																											
Exploitation agricole																																																																																																											
Exploitation forestière																																																																																																											

PADD	Règlement			Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel					
	<b>Implantation des constructions</b>			En termes d'implantation, le règlement de la zone AU reprend l'indice 8 qui est celui qui s'applique aux zones d'activités.					
	<b>Dispositions applicables à l'indice 8</b>								
	<b>IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques</b>	Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques.  Les constructions principales doivent être implantées avec une distance minimum de 45 mètres depuis l'axe de la route nationale 12.							
	<b>IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.  En cas de retrait, celui-ci sera de : <ul style="list-style-type: none"> <li>La moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut (L=h/2) avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.</li> </ul>							
	<b>IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière</b>	Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>La moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut (L=h/2) avec 6 mètres minimum</li> </ul>							
	<b>Emprise au sol et traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</b>			Le règlement reprend l'indice b qui correspond aux zones d'activités (ancienne zone UE).  Cette règle permet la mise en œuvre du projet dans le respect des orientations de l'OAP.					
	<table border="1" data-bbox="405 903 1037 1031"> <thead> <tr> <th>Indice</th> <th>Emprise au sol* maximale des constructions*</th> <th>Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>b</td> <td>60% de la surface de l'unité foncière*</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	Indice	Emprise au sol* maximale des constructions*		Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain*	b	60% de la surface de l'unité foncière*	30%	
Indice	Emprise au sol* maximale des constructions*	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain*							
b	60% de la surface de l'unité foncière*	30%							
	<b>Hauteur maximale</b>			La règle de hauteur reprend l'indice 16 qui s'applique aux autres zones d'activités de la commune, règle qui est adaptée au futur projet envisagé.					
	<table border="1" data-bbox="405 1086 1037 1262"> <thead> <tr> <th>Hauteur totale maximale de la construction = indice porté dans la zone (H)</th> <th>Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions</th> <th>Hauteur maximale en mètres de la façade (h)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16</td> <td>R+4 uniquement en toiture terrasse ou R+3+C/R+3+A</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>	Hauteur totale maximale de la construction = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions		Hauteur maximale en mètres de la façade (h)	16	R+4 uniquement en toiture terrasse ou R+3+C/R+3+A	13	
Hauteur totale maximale de la construction = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions	Hauteur maximale en mètres de la façade (h)							
16	R+4 uniquement en toiture terrasse ou R+3+C/R+3+A	13							

### 3. Dispositions particulières applicables en zone N

La zone N correspond aux espaces boisés de la commune (forêt de Bois-d'Arcy) ainsi qu'aux grands parcs urbains (prairie Janine Thomas, parc de Diane), faisant l'objet d'un secteur Ns correspondant aux espaces verts de loisirs. En application de l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ».



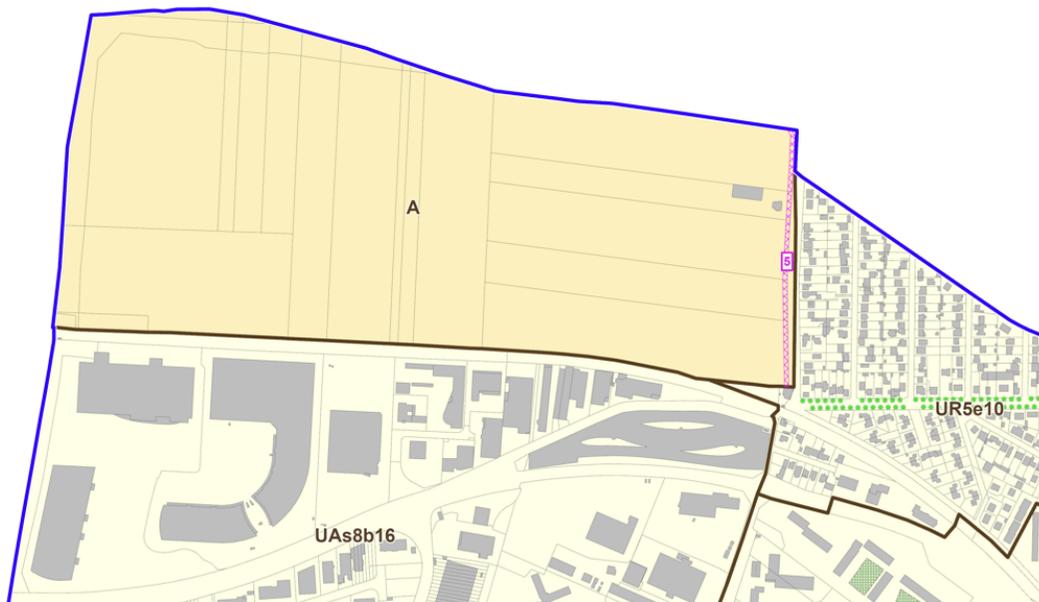
## Justification des dispositions applicables en zone N

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel																																																																																																																		
<p>Préserver et valoriser les espaces naturels communaux : Forêt domaniale du Bois d'Arcy et ses lisières, la Rigole des Clayes, Ru Maldroit</p> <p>Préserver le grand réservoir de biodiversité identifié sur la commune : la Forêt domaniale du Bois d'Arcy et ses abords</p>	<p><b>Destination et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sous-destinations</th> <th>Interdites</th> <th>Autorisées</th> <th>Autorisées sous conditions particulières...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>HABITATION</b></td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b></td> </tr> <tr> <td>Activités et commerce de détail</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de services ou l'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hôtel</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autre Hébergement touristique</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b></td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b></td> </tr> <tr> <td>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</td> <td style="background-color: red;">N</td> <td style="background-color: green;">Ns</td> <td> Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td style="background-color: green;">N, Ns</td> <td> Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</td> </tr> <tr> <td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td style="background-color: red;">N</td> <td style="background-color: green;">Ns</td> <td rowspan="3"> Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td style="background-color: red;">N</td> <td style="background-color: green;">Ns</td> </tr> <tr> <td>Équipements sportifs</td> <td style="background-color: red;">N</td> <td style="background-color: green;">Ns</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td style="background-color: red;">N</td> <td style="background-color: green;">Ns</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b></td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td style="background-color: green;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td style="background-color: green;"></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<b>HABITATION</b>				Logement				Hébergement				<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				Activités et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services ou l'effectue l'accueil d'une clientèle				Hôtel				Autre Hébergement touristique				Cinéma				<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				Industrie				Entrepôt				Bureau				Cuisine dédiée à la vente en ligne				Centre de congrès et d'exposition				<b>EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N	Ns	Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N, Ns	Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N	Ns	Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.	Salles d'art et de spectacles	N	Ns	Équipements sportifs	N	Ns	Autres équipements recevant du public	N	Ns		Lieux de culte				<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				Exploitation agricole				Exploitation forestière				<p>Le règlement de la zone naturelle N vise à établir une protection forte des espaces naturels de la commune. Elle est totalement inconstructible.</p> <p>Les seules constructions et aménagements permis sont ceux liés aux exploitations agricoles et forestières.</p> <p>Sont également autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le sous-secteur Ns est plus ouvert en termes de destinations en autorisant l'ensemble des sous destinations des équipements d'intérêt collectif et services publics. Cela reste tout de même limité à cette destination et les réserves et conditions sont les mêmes.</p> <p>Notons également que le massif boisé fait l'objet d'une protection supplémentaire avec le classement en EBC.</p>
	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...																																																																																																																
	<b>HABITATION</b>																																																																																																																			
	Logement																																																																																																																			
	Hébergement																																																																																																																			
	<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>																																																																																																																			
	Activités et commerce de détail																																																																																																																			
	Restauration																																																																																																																			
	Commerce de gros																																																																																																																			
	Activités de services ou l'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																																																			
	Hôtel																																																																																																																			
	Autre Hébergement touristique																																																																																																																			
	Cinéma																																																																																																																			
	<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>																																																																																																																			
	Industrie																																																																																																																			
	Entrepôt																																																																																																																			
	Bureau																																																																																																																			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne																																																																																																																			
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																																																			
	<b>EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>																																																																																																																			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N	Ns	Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.																																																																																																																	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N, Ns	Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.																																																																																																																	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N	Ns	Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.																																																																																																																	
Salles d'art et de spectacles	N	Ns																																																																																																																		
Équipements sportifs	N	Ns																																																																																																																		
Autres équipements recevant du public	N	Ns																																																																																																																		
Lieux de culte																																																																																																																				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>																																																																																																																				
Exploitation agricole																																																																																																																				
Exploitation forestière																																																																																																																				

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	<b>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</b>	Les règles d'implantation sont relativement souples dans la mesure où cette zone n'a pas vocation à accueillir d'autres constructions ou aménagements que des éléments liés à l'activité agricole et forestière ou alors d'intérêt collectif. Les dispositions visent simplement à garantir une implantation discrète vis-à-vis des voies ou limites séparatives.
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.	
	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec une distance minimum de retrait égal à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut ( $L=h/2$ ) avec un minimum de 6 mètres.	
	<b>Implantation des constructions sur un même terrain</b>	L'emprise au sol des constructions est très limitée de manière à permettre d'éventuelles constructions liées à une activité agricole ou forestière tout en conservant le caractère naturel de cette zone.  Celle-ci est légèrement plus importante concernant les équipements d'intérêt collectif pour ne pas bloquer d'éventuels projets en zone Ns.  La règle de hauteur vise le même objectif.
	Non règlementé	
	<b>Emprise au sol</b>	
L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation forestière ou agricole ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière.  L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière.		
<b>Hauteur maximale</b>		
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.		
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</b>	Cette règle permet de garantir que la grande majorité de ces espaces restent en pleine terre. Cette part est moins importante en zone Ns pour permettre des aménagements extérieurs en lien avec la fonction et l'usage de ces secteurs support d'activités de loisirs.
	En zone N, une part de 80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.  En zone Ns, une part de 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.	

#### 4. Dispositions particulières applicables en zone A

La zone A correspond au secteur agricole du Colombier, au nord-ouest de la commune. En application des articles R 151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme, les zones A concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».



## Justification des dispositions applicables en zone A

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel																																																																																					
<p> limiter strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p> <p> Préserver le secteur agricole du Colombier</p>	<p><b>Destination et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions</b></p>	<p>Le règlement de la zone agricole A a pour objectif de préserver la vocation agricole de cette zone.</p> <p>Ainsi, seules les constructions à usage agricole sont autorisées.</p> <p>Les logements sont autorisés uniquement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et que l'activité requière une présence permanente et rapprochée nécessitant une surveillance ou en continuité des constructions agricoles et dans la limite de 1 logement de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole.</p> <p>Enfin, le règlement autorise également les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve que ces constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p>																																																																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="322 459 448 475">Sous-destinations</th> <th data-bbox="448 459 492 475">Interdites</th> <th data-bbox="492 459 696 475">Autorisées / autorisées sous conditions particulières...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" data-bbox="322 475 696 491"><b>HABITATION</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 491 448 638">Logement</td> <td data-bbox="448 491 492 638"></td> <td data-bbox="492 491 696 638"> <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les constructions à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et que l'activité requière une présence permanente et rapprochée nécessitant une surveillance ou en continuité des constructions agricoles dans la limite de 1 logement de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 638 448 654">Hébergement</td> <td data-bbox="448 638 492 654"></td> <td data-bbox="492 638 696 654"></td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="322 654 696 670"><b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 670 448 686">Artisanat et commerce de détail</td> <td data-bbox="448 670 492 686"></td> <td data-bbox="492 670 696 686"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 686 448 702">Restauration</td> <td data-bbox="448 686 492 702"></td> <td data-bbox="492 686 696 702"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 702 448 718">Commerce de gros</td> <td data-bbox="448 702 492 718"></td> <td data-bbox="492 702 696 718"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 718 448 734">Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td data-bbox="448 718 492 734"></td> <td data-bbox="492 718 696 734"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 734 448 750">Hôtel</td> <td data-bbox="448 734 492 750"></td> <td data-bbox="492 734 696 750"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 750 448 766">Autre hébergement touristique</td> <td data-bbox="448 750 492 766"></td> <td data-bbox="492 750 696 766"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 766 448 782">Cinéma</td> <td data-bbox="448 766 492 782"></td> <td data-bbox="492 766 696 782"></td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="322 782 696 798"><b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 798 448 813">Industrie</td> <td data-bbox="448 798 492 813"></td> <td data-bbox="492 798 696 813"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 813 448 829">Entrepôt</td> <td data-bbox="448 813 492 829"></td> <td data-bbox="492 813 696 829"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 829 448 845">Bureau</td> <td data-bbox="448 829 492 845"></td> <td data-bbox="492 829 696 845"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 845 448 861">Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td data-bbox="448 845 492 861"></td> <td data-bbox="492 845 696 861"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 861 448 877">Centre de congrès et d'exposition</td> <td data-bbox="448 861 492 877"></td> <td data-bbox="492 861 696 877"></td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="322 877 696 893"><b>EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 893 448 909">Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</td> <td data-bbox="448 893 492 909"></td> <td data-bbox="492 893 696 909"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 909 448 925">Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td data-bbox="448 909 492 925"></td> <td data-bbox="492 909 696 925"> <p>Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 925 448 941">Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td data-bbox="448 925 492 941"></td> <td data-bbox="492 925 696 941"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 941 448 957">Salles d'art et de spectacles</td> <td data-bbox="448 941 492 957"></td> <td data-bbox="492 941 696 957"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 957 448 973">Équipements sportifs</td> <td data-bbox="448 957 492 973"></td> <td data-bbox="492 957 696 973"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 973 448 989">Autres équipements recevant du public</td> <td data-bbox="448 973 492 989"></td> <td data-bbox="492 973 696 989"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 989 448 1005">Lieux de culte</td> <td data-bbox="448 989 492 1005"></td> <td data-bbox="492 989 696 1005"></td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="322 1005 696 1021"><b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 1021 448 1037">Exploitation agricole</td> <td data-bbox="448 1021 492 1037"></td> <td data-bbox="492 1021 696 1037"> <p>Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 1037 448 1053">Exploitation forestière</td> <td data-bbox="448 1037 492 1053"></td> <td data-bbox="492 1037 696 1053"> <p>Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.</p> </td> </tr> </tbody> </table>		Sous-destinations	Interdites	Autorisées / autorisées sous conditions particulières...	<b>HABITATION</b>			Logement		<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les constructions à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et que l'activité requière une présence permanente et rapprochée nécessitant une surveillance ou en continuité des constructions agricoles dans la limite de 1 logement de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole.</p>	Hébergement			<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			Artisanat et commerce de détail			Restauration			Commerce de gros			Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Hôtel			Autre hébergement touristique			Cinéma			<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			Industrie			Entrepôt			Bureau			Cuisine dédiée à la vente en ligne			Centre de congrès et d'exposition			<b>EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<p>Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p>	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Salles d'art et de spectacles			Équipements sportifs			Autres équipements recevant du public			Lieux de culte			<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			Exploitation agricole		<p>Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.</p>	Exploitation forestière
Sous-destinations	Interdites	Autorisées / autorisées sous conditions particulières...																																																																																					
<b>HABITATION</b>																																																																																							
Logement		<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les constructions à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et que l'activité requière une présence permanente et rapprochée nécessitant une surveillance ou en continuité des constructions agricoles dans la limite de 1 logement de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole.</p>																																																																																					
Hébergement																																																																																							
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>																																																																																							
Artisanat et commerce de détail																																																																																							
Restauration																																																																																							
Commerce de gros																																																																																							
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																							
Hôtel																																																																																							
Autre hébergement touristique																																																																																							
Cinéma																																																																																							
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>																																																																																							
Industrie																																																																																							
Entrepôt																																																																																							
Bureau																																																																																							
Cuisine dédiée à la vente en ligne																																																																																							
Centre de congrès et d'exposition																																																																																							
<b>EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>																																																																																							
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés																																																																																							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<p>Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p>																																																																																					
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																							
Salles d'art et de spectacles																																																																																							
Équipements sportifs																																																																																							
Autres équipements recevant du public																																																																																							
Lieux de culte																																																																																							
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>																																																																																							
Exploitation agricole		<p>Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.</p>																																																																																					
Exploitation forestière		<p>Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.</p>																																																																																					

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	<p><b>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement. La distance de retrait est portée à</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres minimum en vis-à-vis de la limite du domaine public ferroviaire,</li> <li>• 30 mètres minimum en vis-à-vis des routes départementales.</li> </ul> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec une distance minimum de retrait égal à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut (<math>L=h/2</math>) avec un minimum de 6 mètres.</p> <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Non règlementé</p>	<p>Les règles d'implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont assouplies par rapport au PLU actuel (retrait minimum de 10m), sauf en ce qui concerne les terrains aux abords des routes départementales afin d'en sécuriser les abords.</p> <p>L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée pour laisser la souplesse nécessaire dans l'implantation des bâtiments à usage agricole. Cela ne change pas par rapport au PLU actuel.</p>
	<p><b>Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière.</p> <p><b>Hauteur maximale</b></p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à R+1+Combles et :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 mètres à l'égout du toit</li> <li>• 10 mètres au faitage.</li> </ul> <p>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions sur un même terrain est limitée à 10% ce qui est suffisant pour d'éventuelles constructions à usage agricole mais qui permet aussi de préserver les terres agricoles.</p> <p>Les règles de hauteur sont différenciées entre les constructions à usages agricoles et de logements de manière à s'adapter aux besoins spécifiques à l'activité agricole.</p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b></p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.</p>	<p>Cette règle vise à encadrer l'artificialisation des sols de manière souple. Il s'agit d'un ajout par rapport au PLU actuel.</p>

## ■ Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Les habitants	Nombre d'habitants	INSEE	A chaque recensement	17 487 habitants en 2019
	Solde migratoire			-1%
	Solde naturel			0,7%
	Taille des ménages			2,43 personnes
	Taux de chômage			10,4%
Les logements	Nombre de logements	INSEE	A chaque recensement	7 648 logements en 2019
	Part des résidences principales			94,1%
	Part des logements vacants			4,4%
	Part des grands logements (>T4)			61,2%
	Part des petits logements (<T2)	8,4%		
	Part Logements sociaux	DDT78		23,88% en 2020
	Nombre de logements livrés neufs par type et par an		Annuel	//
Les emplois et les activités économiques	Nombre d'emplois dans la zone	INSEE	3 ans	4 402 emplois en 2019
	Part d'actifs			78,3%
	Nombre d'établissements actifs			434

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Le Patrimoine	Nombre de monument historique	Commune	3 ans	1
Les équipements	Nombre de cimetières Nombre d'établissements scolaires Nombre d'élèves scolarisés en maternelle et primaire Nombre d'équipements sportifs	Commune	3 ans	2 12 écoles maternelles, élémentaires ou groupes scolaires, 2 collèges 1 833 en 2020 8 équipements sportifs, 3 petits jeux de plein air (skate-park, pétanque, basket), 3 parcs
Transports, déplacements et stationnement	Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture Nombre de parkings Nombre de lignes de bus Nombre de gare ferroviaire Nombre de ligne de train	INSEE Commune	3 ans	61,9% en 2019 29 7 1 1

*Les indicateurs de suivis relatifs à l'environnement, aux risques, aux réseaux et aux énergies sont présentés au sein du tome 2.6 Évaluation environnementale*