

**PLU**

Plan Local d'Urbanisme

**Les Clayes-sous-Bois**

### 3. Projet d'aménagement et de développement durables

## PLU REVISÉ - DOSSIER APPROBATION

*Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil communautaire du 23/05/2024*

*Le Président,  
Jean-Michel FOURGOUS*





Le PADD est l'expression de la **vision politique de l'avenir du territoire communal**. Établi en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

Les orientations définies dans le PADD tiennent comptes des différents documents supra-communaux, et notamment régionaux et intercommunaux.



Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit **les orientations générales des politiques** :

- d'aménagement,
- d'équipement, d'urbanisme,
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête **les orientations générales concernant** :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial, le développement économique,
- les loisirs et le tourisme.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il doit notamment répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : atteindre le principe de zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050.

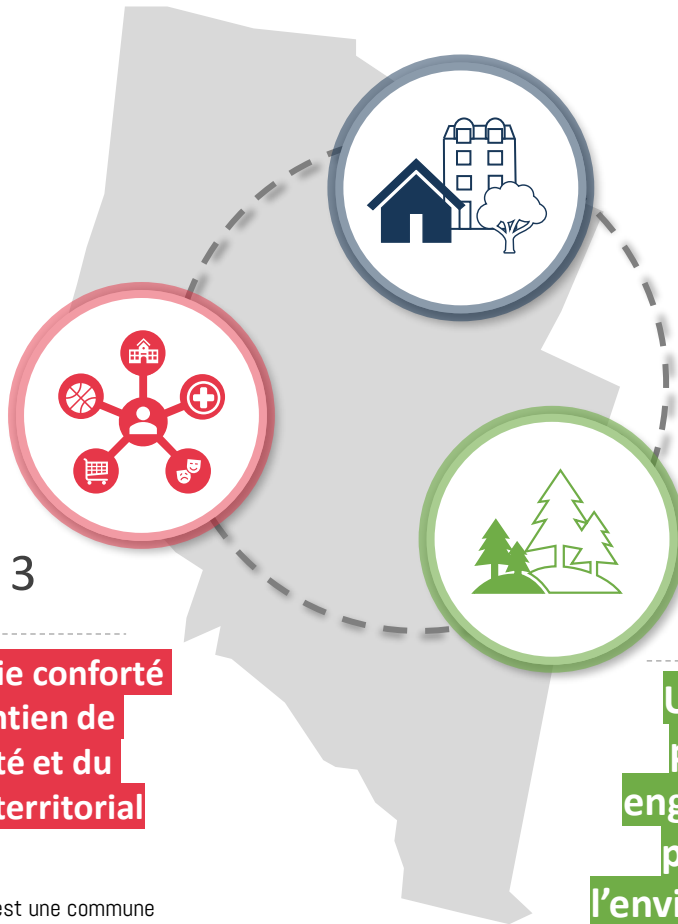


### AXE 1

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

Cet axe s'organise autour de la volonté **de permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain des Clayes-sous-Bois**, en renouvellement au sein de secteurs définis, tout en préservant le reste du tissu pavillonnaire.

L'amélioration du cadre de vie passe également, aux Clayes-sous-Bois, par la **préservation du patrimoine bâti et paysager**, ou encore par la **requalification de certains espaces publics ou entrées de ville**, des enjeux qui sont également au cœur de cet axe.



### AXE 3

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

Les Clayes-sous-Bois est une commune attractive, qui bénéficie sur son territoire d'un tissu commercial et d'activités développées.

**L'objectif des Clayes-sous-Bois est de conforter cette attractivité, et la place de la commune au sein de la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines.**

Il s'agit donc d'accompagner et de **favoriser le dynamisme au sens large**, par une politique de valorisation de ses zones d'activités, de maintien du tissu commercial ou encore de qualité des équipements et services à la population.

### AXE 2

## Un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement clétien

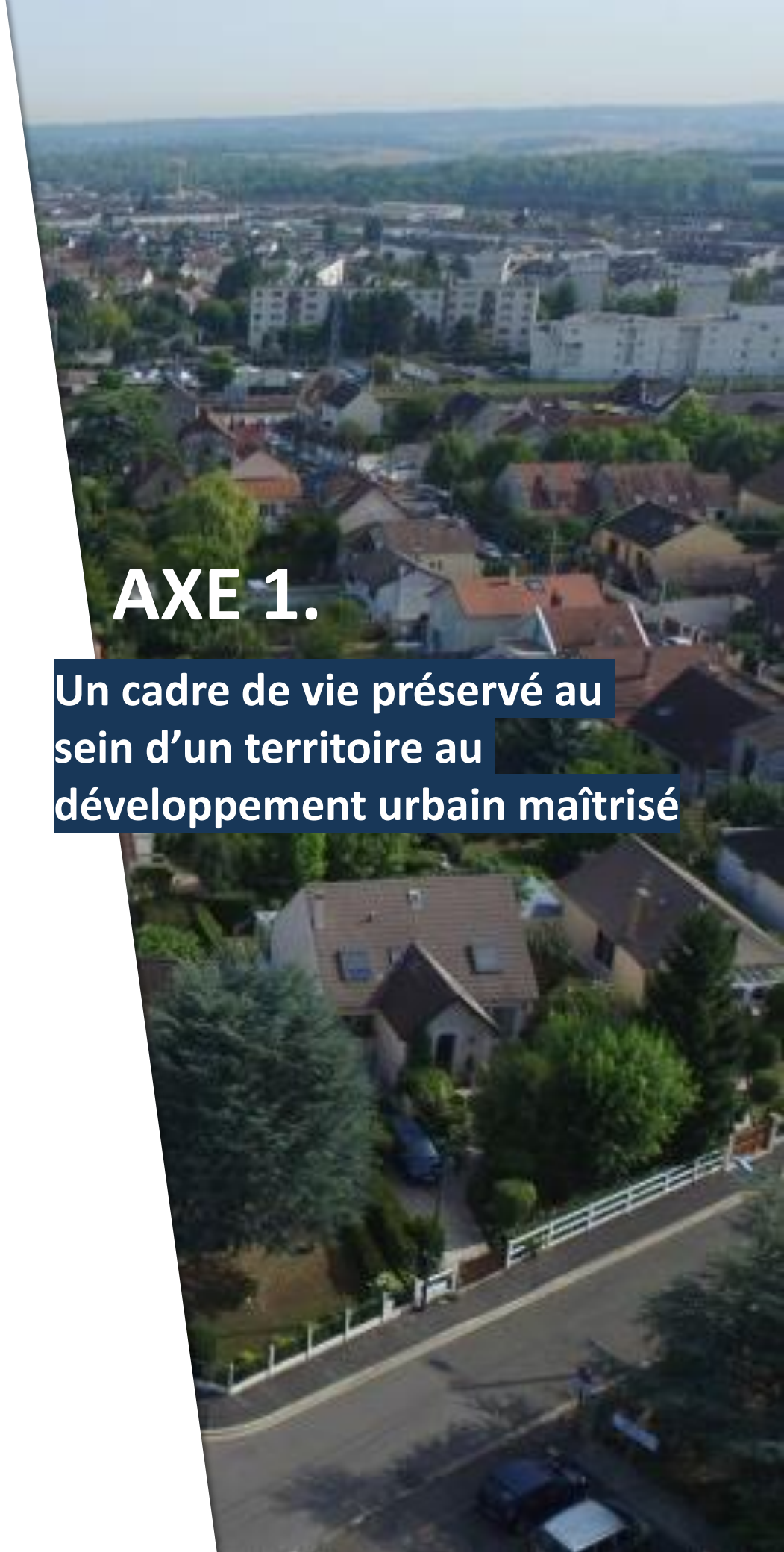
Les Clayes-sous-Bois porte pour ambition de **préserver les espaces naturels et agricoles de son territoire, garants du cadre de vie clétien.**

Dans le même temps, dans un contexte de changement climatique, la commune souhaite se saisir de la question de transition écologique. Pour cela, les **la promotion d'un développement urbain plus durable et la prise en compte des enjeux liés aux risques et nuisances seront au cœur du parti pris d'aménagement**, pour assurer demain une meilleure résilience du territoire.



## AXE 1.

**Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé**





### Maintenir les grands équilibres du territoire

- 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 :
  - Réaliser un quartier durable sur le secteur du Gros Caillou ;
  - 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 ;
  - Améliorer le traitement des entrées de ville suivantes : RD 11, gare, chemin des Vignes.

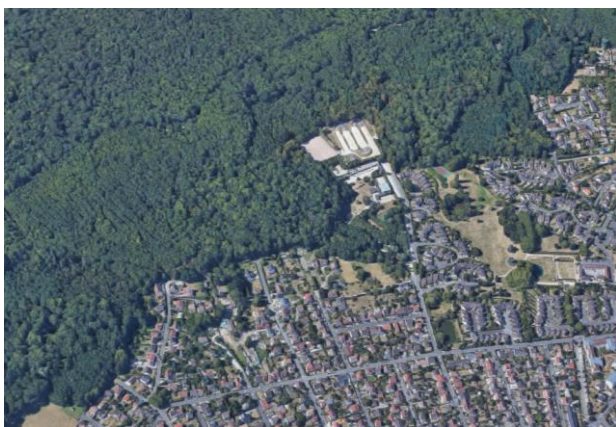
### Lutter contre l'étalement urbain en définissant un chiffre de consommation d'espace raisonné et répondant aux stricts besoins

- 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)

### Maintenir la diversité des formes urbaines existantes présentes aux Clayes-sous-Bois

- Poursuivre la requalification du quartier de l'Avre ;
- 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.

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





## Les orientations

### Préserver et valoriser le patrimoine architectural des Clayes-sous-Bois, témoin de l'histoire et de l'identité de la commune

- 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...
- Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes au sein du Parc de Diane ;
- 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.



### Valoriser et améliorer les transitions paysagères

- Entre les zones urbaines et les espaces agricoles ;
- Entre les zones urbaines et la forêt de Bois-D'arcy.



### Préserver le cône de vue sur la Plaine de Versailles depuis la RD 98

### Améliorer le traitement paysager des entrées de ville





**Maintenir le dynamisme démographique clévien pour a minima conserver le niveau de population actuel**

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

- 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) ;
  - Permettre à de nouvelles familles de se loger aux Clayes-sous-Bois ;
  - Atteindre et maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 25% ;
  - 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.

**Promouvoir la qualité de l'habitat**

- Promouvoir le développement de formes urbaines plus économes en énergie dans les nouveaux projets ;
- Encourager la rénovation énergétique et acoustique du bâti existant
- Agir auprès des bailleurs sociaux pour la réhabilitation des ensembles collectifs ;
- Favoriser la création d'îlots de fraîcheur et notamment via les matériaux de construction ;





## Les orientations

### Apaiser la circulation et permettre un partage plus équitable des espaces publics

- 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...);
- Maintenir les emplacements de stationnement existants à ce jour et permettre un meilleur partage des trottoirs entre usagers.

### 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

### Encourager le développement des modes actifs (vélos, trottinettes, marche)

- Créer des liaisons douces entre l'enveloppe urbaine et les milieux naturels et agricoles ;
- Sécuriser des liaisons douces au travers des projets urbains ;
- Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables en lien avec les différents acteurs impliqués (Ville des Clayes-sous-Bois, Saint-Quentin-en-Yvelines, Département) et garantir des connexions vers le projet de « RER V » ;

- Améliorer les connexions Nord-Sud de la commune ;
- Prévoir des stationnements pour les vélos dans les nouvelles opérations et sur l'espace public ;
- Poursuivre le déploiement des trottinettes électriques en libre-service en lien avec Saint-Quentin-en-Yvelines.





## AXE 2.

Un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement clétien





### Les orientations

#### Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles

- Préserver et valoriser les espaces naturels communaux : Forêt domaniale du Bois d'Arcy et ses lisières, la Rigole des Clayes, Ru Maldroit ;
- Préserver la zone humide du secteur Puits à Loup ;
- Préserver le secteur agricole du Colombier.

#### Préserver, valoriser et renforcer la Trame Verte et Bleue locale

- Préserver le grand réservoir de biodiversité identifié sur la commune : la Forêt domaniale du Bois d'Arcy et ses abords ;
- 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... ;

- Eviter la plantation d'essences allergènes dans le domaine public ;
- 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... ;
- Améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques existantes ;
- 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.).

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





### Les orientations

#### Renaturer l'espace urbain du territoire

- Conserver ou aménager de nouveaux espaces verts au sein des quartiers ;
- Définir une part de pleine terre dans tout projet de construction ;
- Intégrer la biodiversité et les continuités écologiques comme composantes des projets d'aménagement ;
- Maintenir une proportion d'espaces verts privés au sein des tissus pavillonnaires, garante d'un cadre vie de qualité et renforçant la perméabilité du territoire ;
- Prioriser la désartificialisation et la désimperméabilisation des sols, favoriser la végétalisation des espaces publics, équipements, cœurs d'ilots, espaces de jardin, délaissés de voirie, pieds d'immeubles...



#### Préserver la ressource en eau

- Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif





### Les orientations

**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**

**Assurer la transition écologique et énergétique du parc de logements et des équipements publics existants**

**Adapter le territoire aux effets du changement climatique et améliorer la santé des Clétiens**

- Atténuer les rejets de gaz à effet de serre et les rejets de polluants atmosphériques ;
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains :
  - En valorisant la présence de l'eau sur le territoire (Rigole des Clayes, Aqueduc de l'Avre) ;
  - En développant une densité de végétation suffisante, en particulier au niveau des secteurs de grands ensembles, sujets à une forte vulnérabilité ;
  - En préservant, valorisant et créant de nouveaux espaces verts.

**Veiller à la mise en place d'une gestion durable et intégrée de la ressource en eau**

- Assurer une exploitation rationnelle de la ressource pour l'eau potable, compatible avec la préservation des milieux naturels associés ;
- 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 ;
- 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.





### Les orientations

**S'adapter au contexte géologique et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants**

**Se prémunir des risques technologiques liés au caractère urbain de la commune**

**Limitier les nuisances affectant la santé des Clétiens**

- Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux nuisances (principaux axes de circulation, aérodrome de Chavenay-Villepreux) ;
- Optimiser la gestion des déchets afin de réduire leurs impacts sur l'environnement et la salubrité publique.

**Affirmer l'engagement du territoire dans la transition énergétique**

- Améliorer la qualité thermique du bâti afin de limiter la déperdition thermique ;
- Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables ;
- Inciter à la production d'énergies, notamment sur certains équipements publics, locaux d'activités de grande taille ou espaces de stationnement.

**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**





## AXE 3.

Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial





### Les orientations

**Affirmer la place des Clayes-sous-Bois dans l'agglomération, notamment par la valorisation de ses équipements à rayonnement intercommunal**

**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**

- Optimiser l'utilisation des bâtiments communaux pour augmenter les créneaux de mise à disposition aux associations (gymnases, espace Philippe Noiret, ...);
- Poursuivre la rénovation et la réhabilitation de certains équipements.

**Concrétiser l'installation de nouveaux professionnels de santé par la création d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire**





### Les orientations

#### Conforter les pôles commerciaux de proximité existants

- Assurer le maintien des commerces de proximité existants pour leur rôle structurant dans la qualité de vie ;
- Affirmer la polarité commerciale de la rue Maurice Jouet et maintenir les petits pôles de chaque quartier ;
- 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 ;
- Soutenir le commerce local en facilitant l'implantation des producteurs locaux dans les commerces locaux et au marché ;

#### Articuler le développement du pôle commercial des Clayes-sous-Bois en cohérence avec celui existant à Plaisir







### Les orientations

**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**

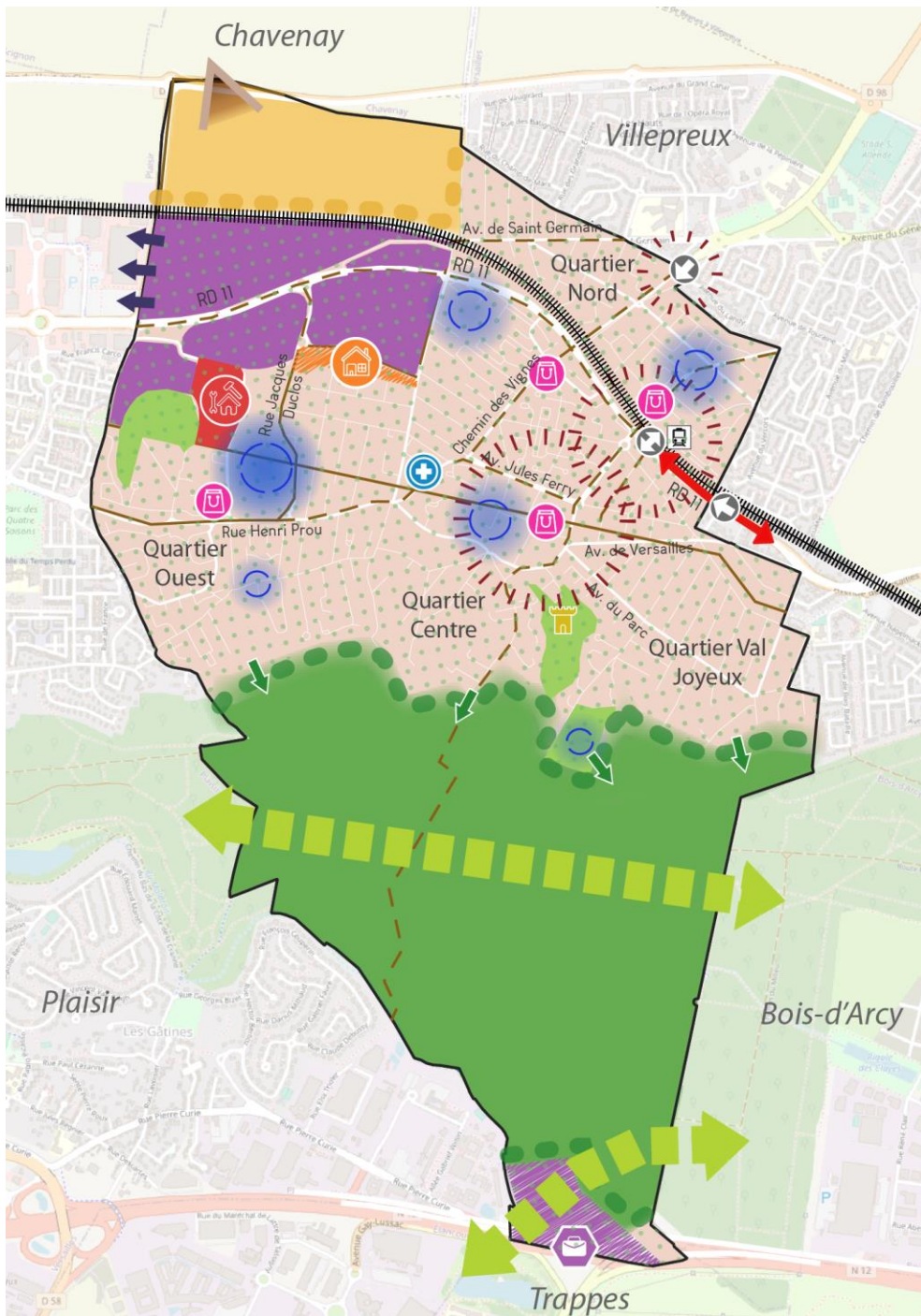
- Permettre un renouvellement vertueux (toitures végétalisées, dispositifs de production d'énergies renouvelables...) des locaux d'activités.

**Conforter le dynamisme des zones d'activités existantes du territoire, vecteur d'emploi et d'attractivité**

**Poursuivre les actions en faveur d'une couverture optimisée en communication numérique**







- Favoriser le développement des activités motrices de la zone d'activités du Chêne Sorcier et permettre une diversification et une requalification qualitative des locaux et de leurs abords ;
- Accompagner le développement de la zone d'activités du Gros Caillou ;
- Maintenir les zones d'activités des Dames et du Chemin des Eaux













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

-  Maintenir la diversité des formes urbaines existantes
-  Réaliser un quartier durable sur le secteur du Gros Caillou
-  Poursuivre la requalification du quartier de l'Avre
-  Accompagner la requalification de certains quartiers en mettant la convivialité et la nature en ville au cœur du parti pris d'aménagement et en veillant à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant :
  - Secteur gare
  - Secteur «centre et hameaux anciens»
  - La Poste / Pointe à l'Ange
-  Améliorer le traitement de certaines entrées de ville
-  Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes
-  Valoriser et améliorer les transitions paysagères :
  - Entre les zones urbaines et les espaces agricoles ;
  - Entre les zones urbaines et la forêt de Bois-d'Arcy
-  Préserver le cône de vue sur la Plaine de Versailles depuis la RD 98
-  Accompagner la requalification de la RD 11
-  Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables

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

-  Préserver et valoriser les espaces naturels communaux
  - Forêt de Bois-d'Arcy
  - Rigole des Clayes, Ru Maldroit
-  Préserver le secteur agricole du Colombier
-  Améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques existantes
-  Maintenir une proportion d'espaces verts privatifs au sein des tissus pavillonnaires, favoriser la désartificialisation des sols
-  Préserver et valoriser les espaces verts
-  Améliorer l'accessibilité au public de la forêt de Bois-d'Arcy

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

-  Conforter le dynamisme des zones d'activités
-  Favoriser le développement du pôle économique SQY High Tech sur le territoire en accueillant des activités au sein du secteur du Puits-à-Loup
-  Articuler le développement du pôle commercial des Clayes-sous-Bois avec celui existant à Plaisir
-  Maintenir un bon niveau d'équipements
-  Créer une Maison de Santé Pluridisciplinaire
-  Affirmer les polarités commerciales de proximité