

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Les Clayes-sous-Bois

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU REVISÉ - DOSSIER ARRÊT

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

*Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS*





Sommaire

<u>OAP Thématique Trame Verte et Bleue et Nature en ville</u>	5
<u>OAP Centre-bourg</u>	16
<u>OAP Gros Caillou</u>	31
<u>OAP Puits à Loup</u>	35
<u>OAP Quartier de l'Avre</u>	38
<u>OAP Broderie</u>	41
<u>OAP intercommunale de la Pointe à l'Ange</u>	43



Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP) est fixé par les articles
L 151-6 et 7 du Code de l'urbanisme.

Elles peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires
pour mettre en valeur l'environnement (continuités
écologiques, paysages, entrées de ville,
patrimoine, etc.)» ;

« 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;

« 3° Comporter un échéancier prévisionnel de
l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
et de la réalisation des équipements
correspondants » ;

« 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à
mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou
aménager » ;

« 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement
et préciser les principales caractéristiques des
voies et espaces publics » ;

« 6° Adapter la délimitation des périmètres, en
fonction de la qualité de la desserte ».



Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

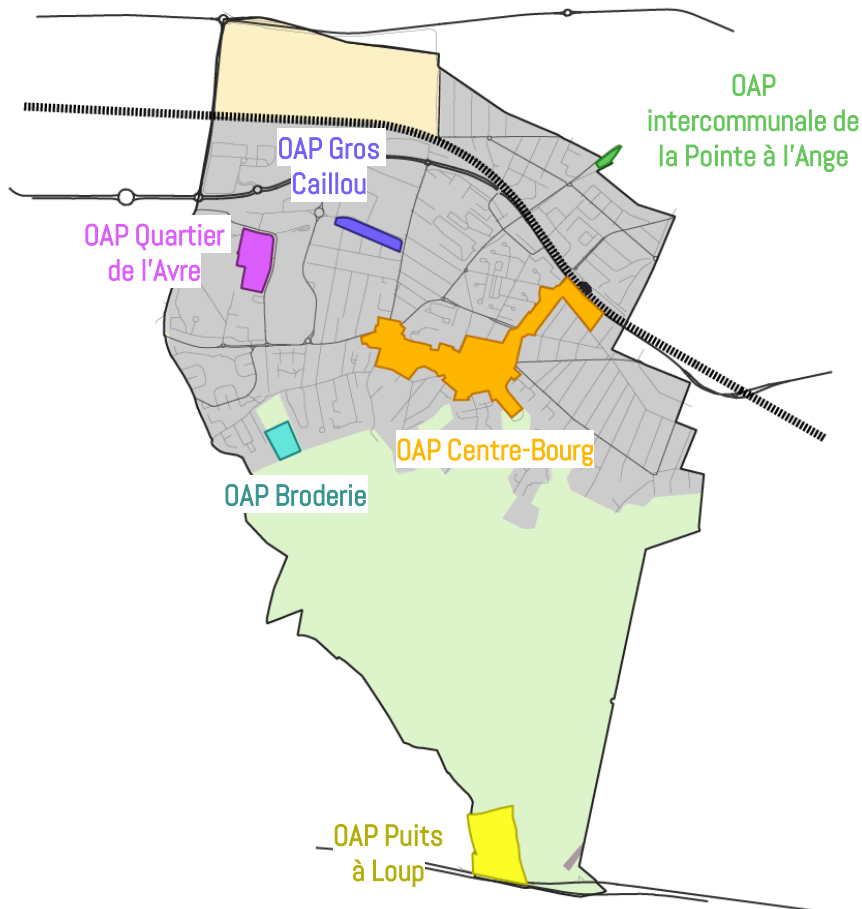
Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématiques) :

Une OAP thématique :

- Trame Verte et Bleue et nature en ville

6 OAP sectorielles :

- OAP centre-bourg
- OAP Gros Caillou
- OAP Puits à Loup
- OAP Quartier de l'Avre
- OAP Broderie
- OAP intercommunale de la Pointe à l'Ange





Introduction

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue a pour objectif de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés au sein du rapport de présentation.

Désormais obligatoire en vertu de l'article 200-1° de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'OAP Trame Verte et Bleue constitue un dispositif de préservation et de renforcement des continuités écologiques par la proposition de préconisations et recommandations à destination de la commune, des aménageurs et des habitants.

La Trame Verte et Bleue se décline en trois composantes :

- **Les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ;
- **Les corridors écologiques** : voies de déplacement empruntées par la faune qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et qui offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie ;
- **Les espaces relais** : espaces intermédiaires entre les éléments de trame verte et bleue. En tant que zone de « tolérance », elle évite un cloisonnement strict des pôles de biodiversité et corridors en admettant une coexistence des fonctionnalités des espaces.

Les espaces naturels et semi-naturels des Clayes-sous-Bois occupent près de la moitié du territoire et se concentrent principalement au sud. Ainsi, les continuités écologiques sont localisées autour de ces milieux naturels structurants : la forêt domaniale du Bois d'Arcy, la friche et la zone humide du Puits-à-Loup ainsi que le Ru Maldroit et la Rigole des Clayes traversant le bois d'Arcy. Au nord, une seule parcelle agricole subsiste : le Colombier. De fait, les corridors écologiques restent très limités, en particulier entre le nord et le sud de la commune en raison de la zone urbaine très constituée qui limite la perméabilité du territoire.


Les orientations déclinées dans le présent document s'appliquent sur l'ensemble du territoire et ont pour objectif de proposer des préconisations permettant la prise en compte, la préservation et la valorisation des continuités écologiques du territoire des Clayes-sous-Bois.





Des éléments naturels structurants pour la Trame Verte et Bleue à préserver et valoriser


Orientation 1- Identifier et adopter une gestion adaptée des différents milieux naturels et semi-naturels des Clayes-sous-Bois

Les milieux naturels sont bien représentés à l'échelle communale (cours d'eau, forêt, friches, zone humide). Ces derniers sont le support des continuités écologiques et permettent à de nombreuses espèces d'assurer leur cycle de vie. Ils assurent par ailleurs un certain nombre de services dont la population tire parti (régulation du climat, séquestration carbone, accès à des espaces de nature, régulation des risques et nuisances...).

 Préserver le réservoir de biodiversité emblématique du territoire : la Forêt domaniale du Bois d'Arcy.

 Préserver les espaces naturels et semi-naturels relais : parcs urbains, espaces verts...

 Préserver les mares et les bassins identifiés comme espaces naturels relais de la sous-trame aquatique et humide.

 Préserver le secteur agricole du Colombier.

La préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue locale peut être couplée à la mise en place d'une gestion adaptée :

- **Milieux boisés** : favoriser une gestion durable et raisonnée des coupes et un entretien régulier et équilibré. Cette gestion peut se traduire par la réalisation des coupes et abattages en dehors des périodes de reproduction et d'élevage des jeunes de l'avifaune, des chauves-souris arboricoles et d'autres espèces. Les opérations de coupes et d'abattage devront donc être réalisées en automne (en novembre en cas de présence de gîtes à chauves-souris). Il est également conseillé de maintenir le bois mort afin de renforcer la biodiversité.
- **Milieux ouverts** : favoriser une fauche tardive et alternée de manière à ne faucher qu'une partie du milieu au cours d'une année, les autres parties seront fauchées alternativement les années suivantes de sorte à réaliser un cycle de fauche (2 à 4 ans). Il convient d'éviter la fauche centripète afin de ne pas piéger la faune, de laisser le produit de fauche au moins 2-3 jours après le passage et de conserver une hauteur de végétation comprise entre 10 et 20 cm.



La mise en place d'une gestion adaptée comprend également la **gestion des espèces exotiques envahissantes**. Ces dernières constituent une menace pour la biodiversité. En effet, en l'absence d'agents de contrôle sur le territoire (prédateurs, pathogènes...), elles sont très compétitives et peuvent se substituer à la flore indigène.

Une attention particulière devra être portée à cette problématique dans le cadre des projets d'aménagement tout au long de la phase de travaux. Les travaux publics sont, en effet, l'une des principales causes de dissémination des espèces exotiques envahissantes.

Dans le cadre des projets d'aménagement, les préconisations de gestion sont les suivantes :

- Repérer les espèces exotiques envahissantes avant le démarrage des travaux ;
- Eradiquer les stations d'espèces exotiques envahissantes avant le début du chantier. Les méthodes seront adaptées à chaque type d'espèce ;
- Identifier et signaler toute station existante ou nouvelle au cours du chantier : balisage et signalisation ;
- Nettoyer le matériel et les engins (en particulier les godets, roues, chenilles) après chaque passage sur une zone contaminée.

Préserver les cours d'eau du territoire (le Maldroit et le Petit Croult) ainsi que leurs berges.

Afin de limiter l'altération des cours d'eau, il est nécessaire d'assurer :

- **Le maintien de la ripisylve** : la richesse écologique de la ripisylve dépend de la diversité du peuplement et de sa largeur ;
- **Le maintien des bandes enherbées non traitées** : en l'absence de ripisylve, le maintien des bandes enherbées est favorable à la bonne qualité de l'eau

(rétention des transferts de phytosanitaires), participe à la stabilité des sols et contribue à la protection de la faune.

Préserver la zone humide avérée au sud du territoire, sur le secteur du Puits-à-Loup.

L'enjeu sur ce milieu est de maintenir les continuités avec les autres milieux naturels alentours et de maintenir sa fonctionnalité (se reporter à l'OAP sectorielle du Puits-à-Loup).

Afin de préserver ces milieux et leurs fonctions, il est préconisé de :

- Eviter l'amendement des prairies ;
- Exclure le dépôt de déchets et de matériaux ;
- Exclure l'excès d'intrants chimiques ;
- Interdire le remblaiement et les déblaiements, ainsi que l'enneigement et l'assèchement ;
- Maintenir les haies qui réduisent les transferts de polluants.




Concilier les projets d'aménagements avec la préservation des continuités écologiques locales (se référer aux OAP sectorielles). Sont concernés les secteurs inscrits sur des éléments structurants de la Trame verte et bleue locale (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques fonctionnels) :

- Maintenir le corridor écologique sur le secteur du Gros Caillou ;
- Maintenir les milieux ouverts et buissonnants ainsi que la zone humide du secteur du Puits-à-Loup ;
- Maintenir la lisière du Bois d'Arcy au niveau de l'extension du cimetière avec le maintien d'une bande non construite depuis le bois.
- Mener une désimperméabilisation des sols sur le quartier de l'Avre lorsqu'elle est possible, dans un objectif de gestion des eaux pluviales.

Orientation 2- Maintenir et valoriser les lisières et transitions paysagères entre les milieux naturels, agricoles et urbains

La gestion des lisières répond d'une part à des enjeux écologiques, en participant à la préservation des milieux naturels, et d'autre part à des enjeux paysagers, en permettant d'assurer des transitions douces entre les milieux naturels, agricoles et urbains du territoire. Plusieurs lisières sont par ailleurs identifiées au sein des documents supra-communaux (SDRIF, Plan Paysage de Saint-Quentin-en-Yvelines, Charte participative de la plaine de Versailles).

 Hors site urbain constitué (SUC), assurer la protection de la lisière du Bois d'Arcy.

Il est recommandé :

- la mise en place d'un ourlet forestier à la structure étagée par plusieurs strates végétaives (strates arborée, arbustive et herbacée) composées d'essences locales.

- dans le cadre de projets à proximité de la lisière forestière, le maintien des espaces naturels et l'aménagement d'une transition douce afin de respecter le principe de lisière naturelle.

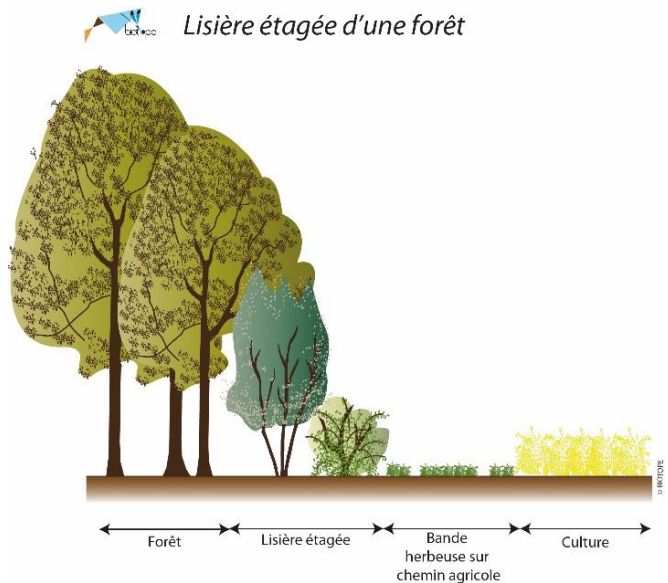



Schéma d'une lisière idéalement structurée (Source : Biotope)

Préserver les autres lisières à enjeux :

 La lisière agri-urbaine du Colombier, identifiée comme front urbain d'intérêt régional par le Schéma Directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;



La lisière sud du secteur du Puits-à-Loup afin de maintenir un corridor écologique et d'éviter l'isolement de la zone humide.

A noter que sur ce secteur, un corridor intercommunal à maintenir et renforcer a été défini par le Plan Paysage de Saint-Quentin-en-Yvelines, allant du Bois d'Arcy vers les milieux boisés au sud des Clays-sous-Bois



Orientation 3- Assurer la perméabilité du territoire

Cette orientation vise à maintenir et renforcer les corridors écologiques, particulièrement vis-à-vis des éléments fragmentant du territoire (infrastructures de transport, tissu urbain) afin d'assurer le déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité et espaces naturels relais.

Assurer le traitement des infrastructures terrestres structurantes, nuisant à la perméabilité du territoire.

Plusieurs solutions sont envisageables afin d'améliorer la transparence de ces infrastructures :

- Mise en place ponctuelle du principe de haies tremplin : il permet de faciliter le franchissement de ces axes en guidant les oiseaux et chiroptères et ainsi limiter le risque de collision. La mise en place de ces dernières devra faire l'objet d'études complémentaires afin de déterminer les axes de déplacements préférentiels de la faune.
- Mise en place de passages à faune qui permettent à la petite faune de franchir les infrastructures ciblées.



« Hop-over » : avec une végétation haute et dense, un aménagement peut être conçu pour fournir un passage supérieur pour les chauves-souris. - Source : Limpens H.J.G.A et al. (2008): Bats and road construction, getting bat flight paths across infra st



Préserver et renforcer les corridors écologiques urbains, peu et/ou partiellement fonctionnels.



Préserver et renforcer les corridors écologiques aquatiques.



Préserver les corridors écologiques des milieux boisés, fonctionnels.



Dalot 1 m x 0.70 m dans le remblai



PI : Passage agricole + petite faune sur largeur de bandes enherbées

Schéma de principe de passages à faune (CEREMA, 2021)



Un contexte très urbain soumis aux enjeux environnementaux et climatiques prégnants pouvant bénéficier des solutions fondées sur la nature

Orientation 4- Encourager le développement de la Nature en Ville

La nature en ville répond à plusieurs enjeux de nature systémique et permet de renforcer la biodiversité ainsi que les services associés : l'accueil de la biodiversité en milieu urbain, le phénomène d'îlots de chaleur urbain, la gestion des eaux pluviales, le développement de la Trame brune.



Préserver et favoriser la présence de nature en ville, support de biodiversité (haies, alignements d'arbres, cœurs d'îlots végétalisés, espaces de pleine terre...).

Accueil de la biodiversité en milieu urbain :

- Préservation des haies et alignements d'arbres existants

- Plantation de haies favorables à la biodiversité. Dans le cadre de la plantation d'une haie, dans le but d'assurer sa richesse biologique, il s'agira :
 - ❖ de travailler le nombre de strates afin de mettre en place une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée ;
 - ❖ de sélectionner des essences indigènes et variées ;
 - ❖ de garantir une largeur suffisante.
- Favoriser la mise en place de zones de refuges pour la faune
 - ❖ **Nichoirs à oiseaux** : au sein des bâtiments (dans l'isolation ou directement dans le béton) ou sur les éléments arborés (orientation à l'abri des intempéries et des prédateurs) ;
 - ❖ **Gîtes artificiels à chiroptères** : installation sur des troncs d'arbres ou des murs avec une orientation à l'abri des intempéries ;
 - ❖ **Bois mort** : tas de branches, stères, chablis, troncs semi-enterrés dans le sol... Si le choix est d'abattre des arbres, le bois sera de préférence laissé au sol sur place.

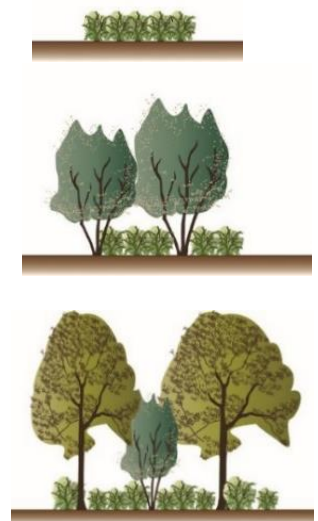
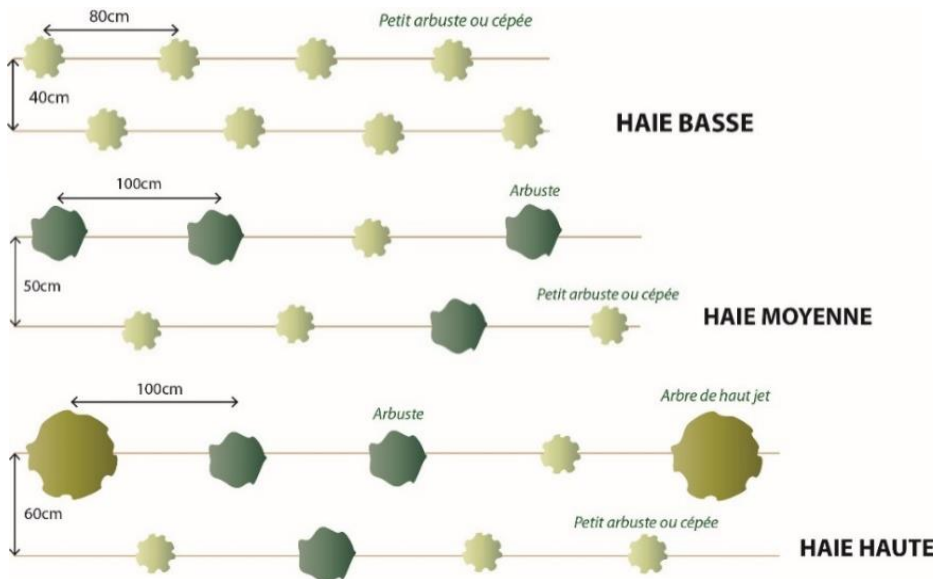


Schéma de principe de l'étagement d'une haie multistrates



Lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain :

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'îlots de fraîcheur basée sur l'imperméabilisation et la végétalisation des sols constitue un levier important.

Ainsi, il est recommandé d'encourager la végétalisation :

- **des espaces publics** : de préférence sur des espaces de pleine terre, avec des essences indigènes locales et en interdisant les espèces exotiques envahissantes (se référer aux listes en annexe) ;
- **des toitures** : avec une épaisseur, une nature et une origine de substrat adaptées et en favorisant les essences végétales indigènes locales et diversifiées ;
- **des aires de stationnement** : choisir des revêtements adéquats à la fréquentation et à l'usage des aires de stationnement. Favoriser la plantation de haies arbustives voire arborées ;
- **des axes de déplacement** : mettre en place une gestion différenciée, limiter les besoins en eau et la production de déchets verts. Pour les mobilités douces, favoriser des revêtements perméables, des aménagements démontables et conserver des bandes enherbées de part et d'autre des voies gérées de manière extensive.



Hôtel à insectes à Nantes © Biotope, 2022

Gestion des eaux pluviales :

La commune des Clayes-sous-Bois est dotée d'un réseau d'assainissement unitaire, présentant des problématiques de saturations ayant mené à plusieurs inondations au sein de certains quartiers. La recherche de solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales est de fait un enjeu prégnant du territoire.

Sur les voiries, les espaces publics et les projets d'aménagement, peuvent être appliqués les principes suivants :

- Mettre en valeur la présence de l'eau en ville via notamment une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au projet d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage ;
- Intégrer aux emprises des plantations, autant que possible en pleine terre, participant à la gestion des eaux de ruissellement (noues, fosses d'arbres, etc.) ;
- Privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables comme revêtements de sols ;
- Favoriser la mise en place d'aménagements permettant de ralentir et stocker les eaux de ruissellement : toitures stockantes, réservoirs paysagers, noues et fossés, bassins secs d'infiltration et bassins de retenue d'eau...



Jardins de pluie – Nantes © Biotope, 2022



Développement de la Trame Brune :

La Trame brune concerne les sols naturels et la biodiversité qu'ils contiennent ainsi que les risques de discontinuités (infrastructures ou réseaux souterrains notamment).

D'un point de vue fonctionnel, la continuité des sols doit garantir les objectifs suivants :

- ❖ maintenir la biodiversité, le sol étant l'habitat de nombreuses espèces,
- ❖ contribuer au cycle de l'eau, aux chaînes trophiques,
- ❖ absorber et stocker du CO₂ atmosphérique,
- ❖ lutter contre les pollutions, assurer la nutrition et la santé des végétaux.

Cette notion est étroitement liée à l'artificialisation des sols. En effet, l'artificialisation des sols mets à mal ces continuités écologiques.

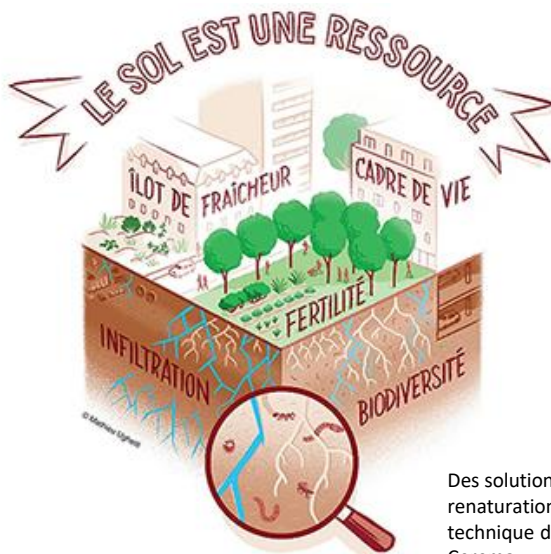


Ainsi l'objectif est de limiter l'artificialisation des sols, notamment sur la prairie Janine Thomas et le parc de Diane.

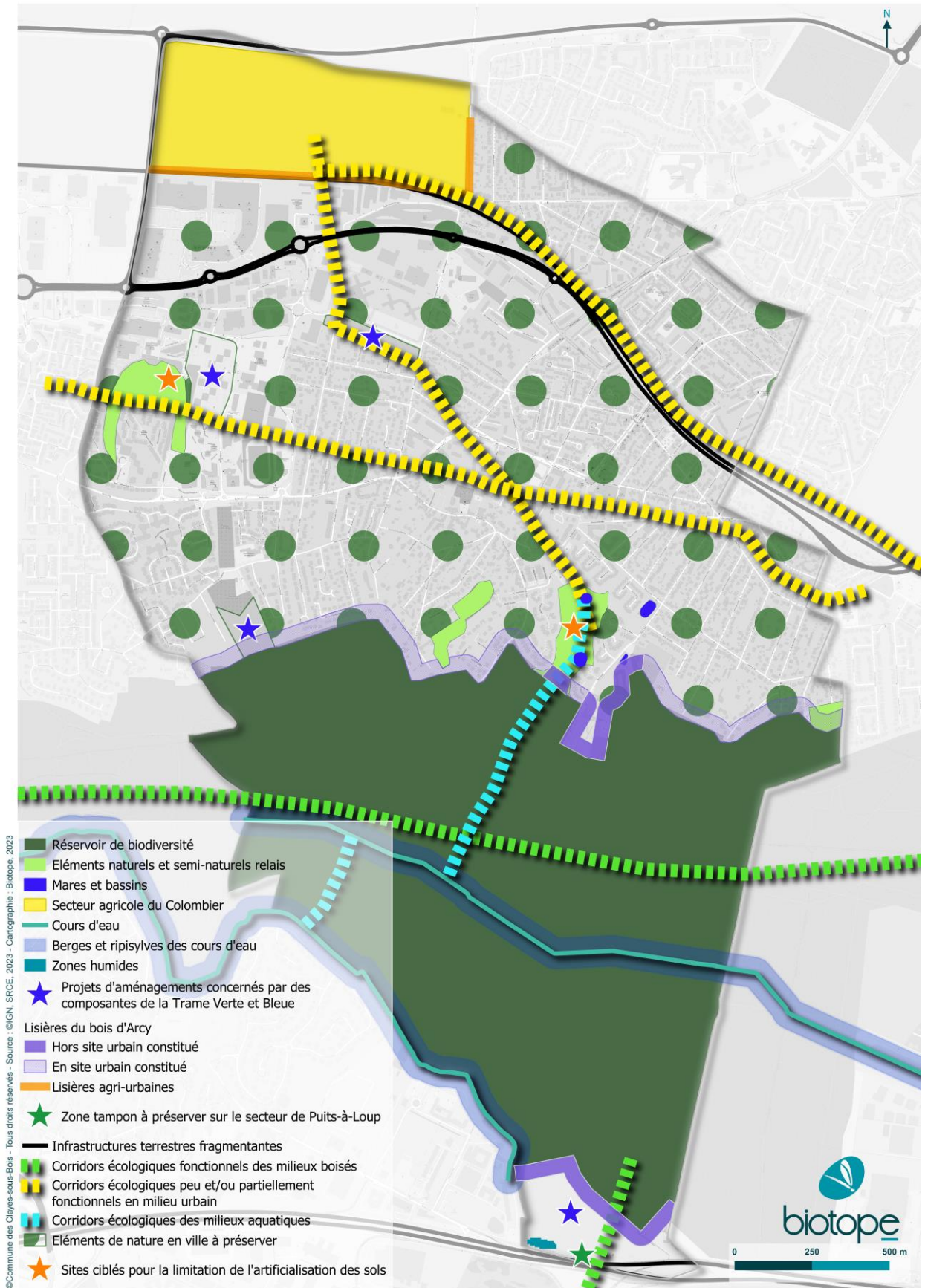
De manière générale, sur les espaces de pleine terre maintenus, il est recommandé de :

- ❖ Evaluer les fonctions et/ou les services rendus par les sols pour évaluer les incidences des projets et évaluer la solution de moindre impact,
- ❖ Evaluer la possibilité de maintien, restauration ou récréation d'une continuité entre les espaces de pleine terre,
- ❖ Eviter les apports de matériaux extérieurs à la parcelle,
- ❖ Eviter de retourner les sols et de mélanger les horizons,
- ❖ Ne pas laisser les sols à nu et maintenir une végétalisation (se référer aux palettes végétales préconisées en annexe du règlement) pour limiter les départs de particules du sol ou effet splash*,
- ❖ Eviter d'amender les sols de manière systématique et adapter la pratique selon le lieu et les objectifs et garantir une traçabilité et un agrément environnemental (biologiques, compost, etc.).

*Lorsque les gouttes d'eau tombent directement sur le sol, l'énergie qu'elles ont emmagasinées lors de leur chute casse les agrégats formés par les différentes particules du sol : ce phénomène est appelé « effet splash ».



Des solutions pour la ville de demain : vers une renaturation des sols : retour sur la journée technique du 08 octobre 2019 à la Défense - Cerema





Glossaire

Biodiversité : diversité du monde vivant, elle comprend la diversité des milieux, la diversité des espèces et la diversité génétique. (Rio, 1992).

Continuités écologiques : éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique. Au titre des dispositions des articles L. 371-1 et suivants du Code de l'Environnement, cette expression correspond à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité », des « corridors écologiques », les cours d'eau et les canaux.

Corridor écologique : voies de déplacement empruntées par la faune qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et qui offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Élément fragmentant : regroupe les différentes barrières au déplacement des espèces sur l'aire d'étude. Il s'agit des autoroutes, des voies rapides et autres axes routiers à grande circulation, des principales voies ferrées et des principaux cours d'eau et canaux, voire de l'urbanisation dans certains cas. Plusieurs niveaux de fragmentation du territoire induite par les voies de communication (et l'urbanisation le cas échéant) peuvent être distingués, selon l'importance de « l'effet de barrière » vis-à-vis du déplacement des espèces animales en particulier.

Espace naturel relais : espaces intermédiaires entre les éléments de trame verte et bleue. En tant que zone de « tolérance », elle évite un cloisonnement strict des pôles de biodiversité et corridors en admettant une coexistence des fonctionnalités des espaces.

Espèce exotique envahissante (EEE) : espèce introduite par l'homme volontairement ou involontairement sur un territoire hors de son aire de répartition naturelle, et qui menace les écosystèmes, les habitats naturels ou les espèces locales.

Espèce indigène : désigne une espèce originaire de la région où elle se trouve depuis des décennies.

Fonction écologique : elle représente le rôle joué par un élément naturel dans le fonctionnement de l'écosystème. Par exemple, les fonctions remplies par un habitat pour une espèce peuvent être : la fonction d'aire d'alimentation, de reproduction, de chasse ou de repos. Un écosystème ou un ensemble d'habitats peuvent aussi remplir une fonction de réservoir écologique ou de corridor écologique pour certaines espèces ou populations. Les fonctions des habitats de type zone humide peuvent être répertoriées en fonctions hydrologiques, biogéochimiques, biologiques.

Gestion différenciée : consiste à adapter l'entretien des espaces en fonction de leur nature, de leur situation et de leur usage. Elle est définie comme la sélection d'interventions nécessaires et suffisantes pour tirer parti d'une végétation spontanée, en réalisant un compromis entre l'aspect naturel, le confort paysager, la sécurité des usagers et la maîtrise des coûts d'entretien des espaces.

Îlots de chaleur urbains (ICU) : phénomène d'élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit.

Lisière urbaine : symbolise la zone de contact entre les limites de l'urbanisation à un instant T et les espaces naturels ou agricoles. Elle concerne tout type d'urbanisation : les quartiers d'habitations, les zones d'activités, les zones commerciales...

Milieu naturel : ils désignent ici l'ensemble des espaces naturels et semi-naturels accueillant des espèces de faune ou de flore, qu'elles soient patrimoniales ou ordinaires. Agricoles, boisés, ou périurbains, ils s'opposent aux milieux artificialisés stricts : tissu urbain dense, parcelles agricoles intensives, infrastructures de transport...

Nature en ville : La nature n'est pas absente des espaces bâtis et urbanisés. Par essence, la biodiversité s'y distingue des grandes zones naturelles et, d'une manière générale, l'intérêt écologique y est moindre. Pour autant, la nature est présente et la biodiversité peut y être



favorisée. L'enjeu pour ces espaces urbains est de favoriser la présence de nature, pour la biodiversité mais également pour l'adaptation aux changements climatiques.

Passage à faune : ouvrage construit ou aménagé pour permettre le franchissement d'une infrastructure linéaire de transport (route/autoroute, voie ferrée, canal) par la faune.

Pleine terre : la pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée.

Réservoir de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Ripisylve : Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones).

Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

Sous-trame : sur un territoire donné, c'est l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant

Trame brune : expression inventée sur le modèle de la Trame Verte et Bleue, appliquée à la continuité écologique des sols. Ce terme désigne le réseau écologique en profondeur, à préserver et restaurer. (Bureau d'études Lichen conseil en éco-urbanisme)

Zone humide : les zones humides sont des écosystèmes de transition entre les écosystèmes terrestres et aquatique. Elles correspondent aux « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (Art. L.211-1 du Code de l'environnement précisé par l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié).



Contexte

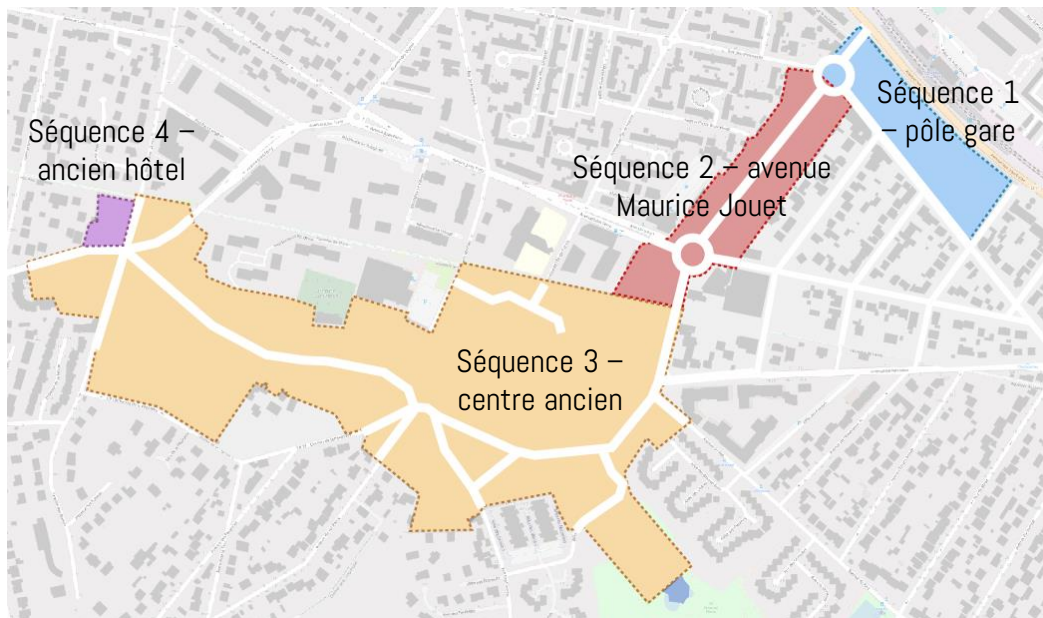
La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a réalisé une étude portant sur les centres et hameaux anciens du territoire de l'intercommunalité afin de mieux protéger et valoriser ces tissus urbains, vecteurs d'histoire et de patrimoine local.

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, en raison des commerces et équipements qui y sont installés (Hôtel de ville, écoles, Espace Philippe Noiret...), de son positionnement à proximité des quartiers d'habitat de chacun des côtés du secteur et de sa connexion avec les gares routière et ferroviaire qui formalisent une ébauche de pôle multimodal à révéler.

Situé à la croisée de plusieurs enjeux et problématiques d'aménagement, le centre-bourg peut schématiquement être divisé en 4 séquences :

- Le pôle gare, comprenant la gare routière et les abords de la gare Villepreux – Les Clayes
- L'avenue Maurice Jouet, cœur commercial du centre-bourg
- Le centre-ancien, principalement organisé autour de la rue Henri Prou
- L'ancien hôtel marquant le carrefour entre la rue Henri Prou et l'avenue Jean-Jaurès

Les orientations de la présente OAP centre-bourg sont présentées par séquence, dans un souci de lisibilité et de cohérence à l'intérieur des différents secteurs.





Contexte

La séquence 1 dite du Pôle Gare constitue la traduction des réflexions menées sur le territoire conjoint des Clayes-sous-Bois et de Villepreux, sur un vaste secteur courant de la gare de Villepreux – Les Clayes jusqu'à la zone d'activités économiques (ZAE) du Val Joyeux située à Villepreux.

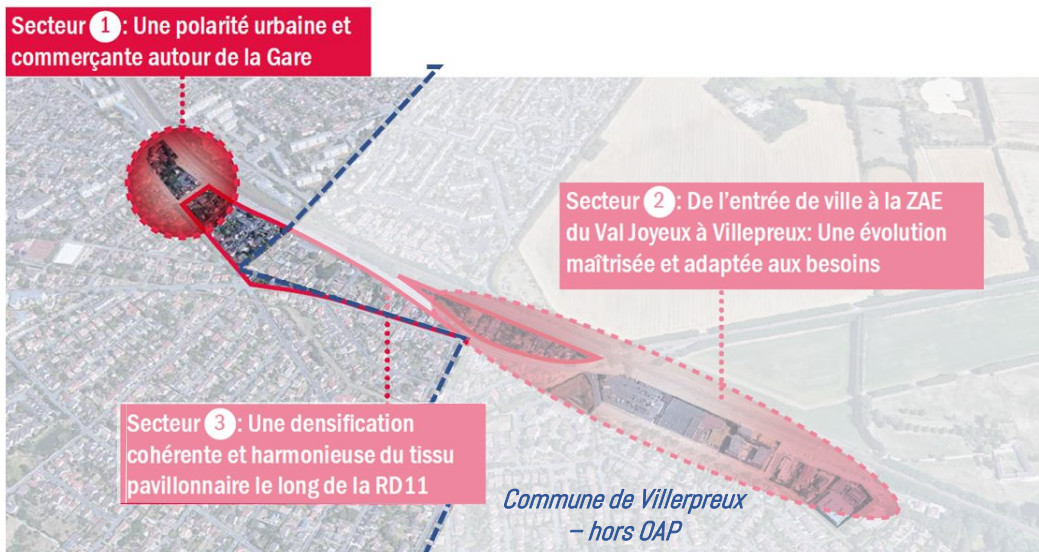
Ces réflexions ont comme objectifs d'accompagner la transformation de la RD 11 en boulevard urbain et de valoriser ce secteur d'entrée d'agglomération. Elles ont permis d'établir plusieurs constats :

- Un secteur à l'aménagement très routier, laissant peu de place aux modes actifs, et entraînant des nuisances pour les quartiers environnants
- Un pôle gare au fonctionnement peu lisible
- Un traitement très minéral des abords de la RD11 et de la façade urbaine (murs pignons, panneaux publicitaires...)
- Un tissu d'habitat hétérogène et d'aspect vieillissant

Trois grands secteurs d'études ont été identifiés :

- La gare de Villepreux – Les Clayes et ses abords, sur la commune des Clayes-sous-Bois
- Le Pont de Biais et la ZAE du Val Joyeux, à Villepreux ;
- Le tissu pavillonnaire le long de la RD11, à Villepreux.

La présente séquence entend garantir un aménagement en cohérence avec les résultats de cette étude, sur le secteur de la gare de Villepreux – Les Clayes, dit « pôle gare ».



Source : Atelier Marniquet Aubouin – Filigrane Programmation - Transitec



Enjeux et objectifs

Les objectifs de la séquence sont les suivants :

- Faire de la gare de Villepreux – les Clayes une polarité multimodale (transports en commun ferroviaires et routiers, circulations douces, stationnements)
- Reconfigurer les abords de la gare de manière à améliorer la lisibilité du pôle gare
- Ouvrir la gare vers le sud de la commune
- Favoriser le rabattement des modes actifs vers le pôle d'échanges multimodal
- Maintenir l'offre en places de stationnement véhicules existantes (105 places au sud des voies ferrées et de la RD11) et développer l'offre de stationnement vélo
- Développer une offre en logements avec stationnements souterrains
- Animer le pôle gare en conservant les commerces existants et en favorisant l'installation de nouveaux commerces de proximité



Localisation



Superficie totale : 20 800 m²




Schéma d'aménagement







Légende


Développement urbain


 Accompagner le renouvellement urbain de l'îlot pour le rendre plus qualitatif et plus urbain en proposant de nouveaux logements sous la forme de petits collectifs en R+3+C ou R+3+A, et permettre du R+4+C ou A uniquement sur le front bordant la RD 11, le tout sous réserve :

- De conserver a minima l'offre actuelle de stationnement au sein de l'OAP (*a minima* 100 places)
- Du développement de parkings souterrains à destination des résidents des nouveaux logements
- De respecter les hauteurs par îlot indiquées sur le schéma d'aménagement
- De prévoir des rez-de-chaussée actifs (commerces, services), de préférence aux abords de la place


 Requalifier l'espace public pour assurer l'intermodalité des transports en commun et permettant une mixité programmatique (parc de stationnement, logements, commerces, équipements, etc.)


 Animer l'espace public par un parvis de gare


 Préserver le tissu pavillonnaire ainsi que les jardins et cœurs d'îlots


 Requalifier la place Antoine de Saint-Exupéry et la jonction avec la RD11 afin de la transformer en espace de vie (espace public, stationnements...)


Déplacements

 Accompagner la requalification de la RD 11 en boulevard urbain intégrant des aménagements paysagers et un trottoir PMR


 Améliorer l'accessibilité du franchissement piéton reliant les parties Nord et Sud des Clayes-sous-Bois par la création d'un ascenseur PMR

 Aménager une piste cyclable


 Aménager des itinéraires cyclables

 Aménager des parkings pour vélos à proximité du pôle gare

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

 Conserver et mettre en valeur les grands cèdres et arbres remarquables

 Créer des espaces verts paysagers

 Conserver et développer une continuité verte le long de l'avenue du Bois en maintenant dans la mesure du possible les alignements d'arbres

Autre élément

 Périmètre de la séquence



Programmation

- maximum 80 logements à l'échelle de la séquence

La réalisation de tout nouveau programme de logements ainsi que de l'éco-station bus est conditionnée à la préservation de l'offre en places de stationnement existante (*a minima* 100 places) au sein du secteur de l'OAP, en plus de l'offre de stationnement générée par tout nouveau programme construit

Développement urbain

- Les volumétries et hauteurs des nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu bâti environnant, et notamment au tissu pavillonnaire qui borde le secteur de l'OAP. La hauteur sera limitée au R+3+C/A sur l'îlot longeant l'avenue Maurice Jouet, et au R+2+C/A pour l'îlot entre l'avenue du Château et l'avenue du Commerce
- Des rez-de-chaussée actifs seront prévus, notamment aux alentours de la future place de la gare, intégrant des commerces, des services...
- L'aménagement des nouveaux rez-de-chaussée actifs sera réalisé en 2 temps, de manière à prévoir un déplacement temporaire des commerces existants sur le périmètre
- Les espaces publics du secteur seront retravaillés. Un espace public arboré qualitatif sera aménagé autour du tunnel d'accès à la gare et la place Antoine de Saint-Exupéry sera requalifiée afin d'y intégrer des espaces de vie
- L'îlot d'habitat pavillonnaire situé entre les avenues du Château et de Bellevue, ainsi que la maison remarquable située au 23 avenue du Château, seront préservés

Déplacements

- L'accès à la gare depuis les différents modes de déplacement (transports en commun, voiture, vélo, marche à pied) sera assuré au moyen de l'aménagement d'un pôle multimodal au sud de la gare :

- Les emplacements de stationnement existants, seront soit maintenus, soit réaménagés au sein de l'OAP (*a minima* 100 places).
- La gare routière située au niveau du rond-point Antoine de Saint-Exupéry sera déplacée afin d'être davantage visible au sein du quartier, pour répondre aux nouveaux besoins des usagers et afin de favoriser le report modal
- En lien avec la requalification de la RD11 portée par le Conseil Départemental des Yvelines, des trottoirs et une piste cyclable desserviront le pôle multimodal
- L'aménagement des autres cheminements cyclables visés par l'OAP interviendra sous réserve de faisabilité technique
- Des emplacements de stationnement vélo seront aménagés à proximité directe de la future place de la gare et du tunnel d'accès à la gare
- Une signalétique urbaine adéquate sera mise en place à proximité de la place, notamment le long de l'avenue du Bois, afin de contribuer à la lisibilité du pôle gare

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

- Les grands cèdres et arbres remarquables existants seront préservés et les prochains aménagements veilleront à mettre en valeur ces éléments naturels remarquables
- Les nouveaux îlots de construction intégreront des espaces verts paysagers
- Les alignements d'arbres seront préservés dans la mesure du possible



Contexte

La rue Maurice Jouet constitue le cœur commercial du centre-bourg des Clayes-sous-Bois. Cette avenue présente certaines caractéristiques :

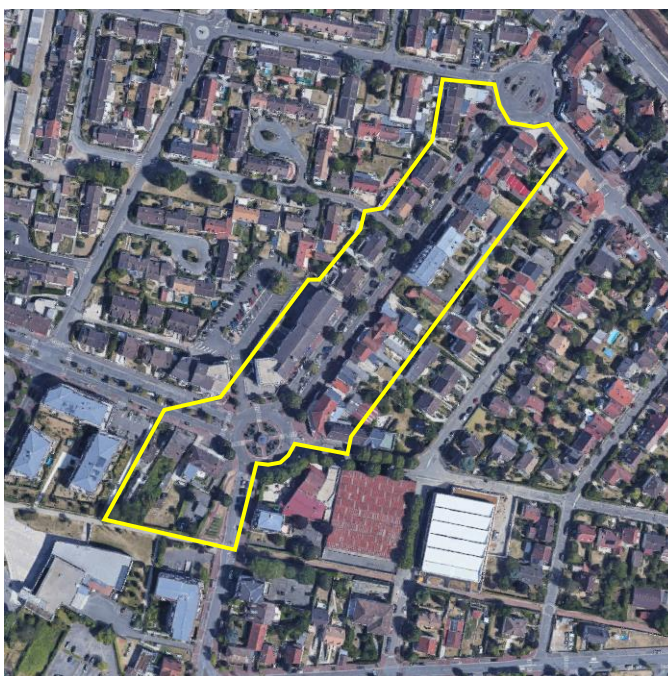
- Un des axes routiers les plus fréquentés de la commune, et permettant de relier deux polarités communales, la gare de Villepreux – les Clayes et le pôle d'équipements autour de la Mairie ;
- Un tissu de commerces et services de proximité important mais peu diversifié, et qui nécessite d'être redynamisé ;
- Une disparité de formes urbaines en matière de hauteurs, d'implantations et de styles architecturaux contribuant à limiter la lisibilité de cet axe commercial.

Enjeux et objectifs

Les objectifs de cette seconde 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 clétien en promouvant une offre renouvelée de logements, dont certains comprenant une part sociale ;
- Favoriser les modes actifs (itinéraires cyclables) le long de cet axe.

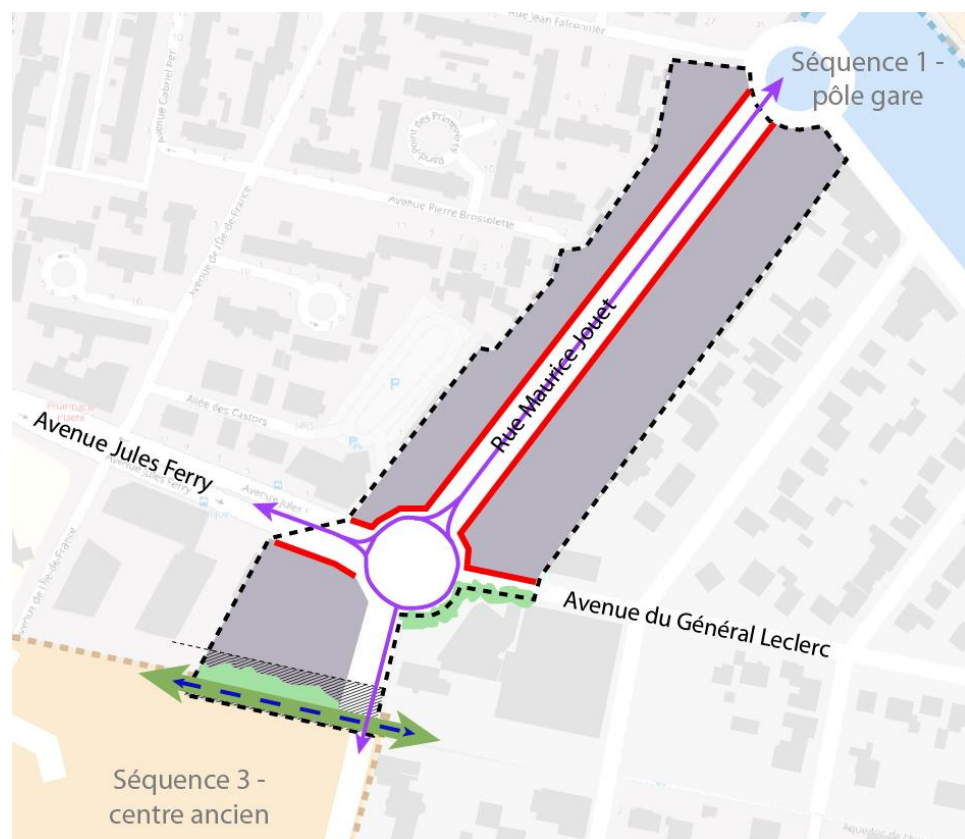
Localisation






Superficie totale : environ 23 300 m²





Schéma d'aménagement





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



Programmation

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

Développement urbain

- Dans un souci de cohérence paysagère et architecturale, au sein des îlot identifiés sur le schéma d'aménagement, les hauteurs feront l'objet d'un épannelage vers les fonds de parcelle visant à intégrer au mieux les constructions dans leur environnement urbain, parfois composé de tissus pavillonnaires à l'arrière
- Sur les linéaires identifiés sur le schéma d'aménagement, les constructions qui composeront le front urbain devront intégrer des rez-de-chaussée actifs et être implantées à l'alignement

Déplacements

- L'aménagement des différents cheminements cyclables ou piétons visés par l'OAP interviendra sous réserve de leur faisabilité technique
- Le chemin des Eaux sera préservé et mis en valeur afin d'en garantir l'accessibilité à tous les modes doux
- L'accessibilité de la rue Maurice Jouet par le réseau de transports en commun sera maintenue

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

- Les projets veilleront à intégrer des espaces verts de manière à contribuer à la trame verte communale, à favoriser le confort thermique des espaces extérieurs et à assurer l'intégration paysagère des constructions
- Le chemin des Eaux et ses abords feront l'objet d'un traitement paysager visant à conforter son rôle dans la trame verte et bleue



Contexte

Élément central de l'étude centres et hameaux anciens, le secteur du centre ancien, historiquement organisé le long de la rue Henri Prou, est un secteur concentrant de nombreux éléments patrimoniaux qualitatifs (murs et villas en meulière, le monument classé de l'ancien rendez-vous de chasse)...

Le secteur dispose d'une forme de village-rue caractéristique, avec des fronts bâtis le long de rues étroites, et des espaces publics réduits. Des sentes pour les modes doux sont historiquement présentes sur le secteur, comme le chemin des Eaux.

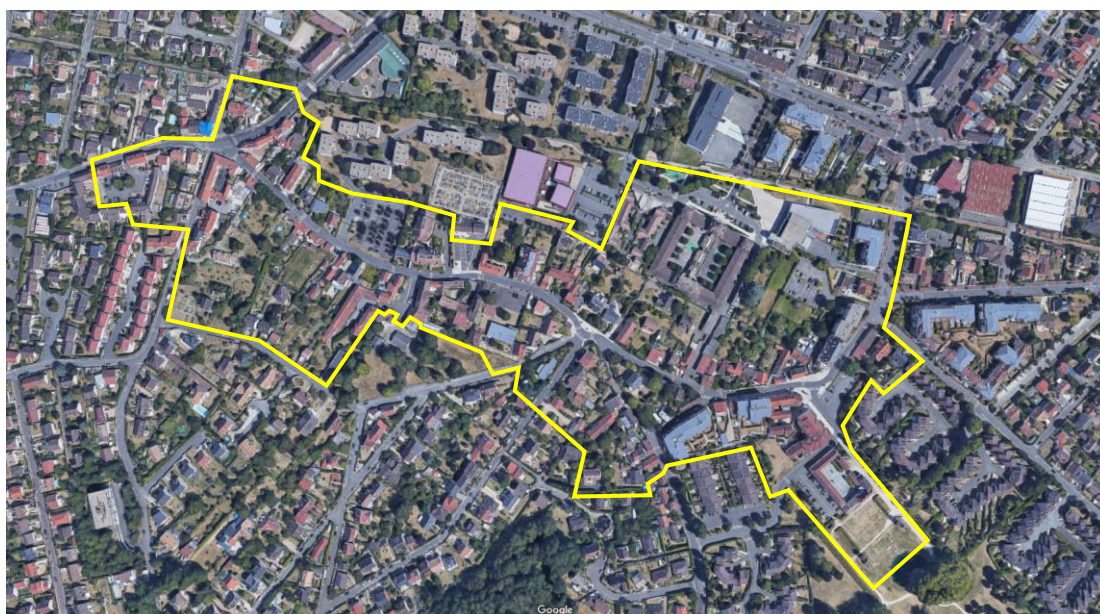
Ce secteur concerne de nombreux enjeux liés à la qualité de vie et l'identité du territoire, en raison de son organisation typique, de ses éléments de patrimoine remarquable ainsi qu'à la pression foncière qui s'y exerce.

Enjeux et objectifs

Cette séquence 3 porte les objectifs suivants :

- Assurer la préservation des éléments patrimoniaux et formes urbaines à l'origine de l'identité du centre ancien, et de son cadre de vie ;
- Apaiser les espaces publics et favoriser les modes de déplacements doux, tels que la marche et le vélo ;
- Préserver la qualité paysagère du secteur et ses cœurs d'îlots caractéristiques ;
- Permettre des évolutions ponctuelles du bâti, dans le respect de la qualité paysagère et patrimoniale du secteur ;
- Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes.

Localisation










Superficie totale : environ 13,5 ha




Schéma d'aménagement





Développement urbain




-  Préserver les bâtiments et les formes urbaines patrimoniales tout en autorisant une intervention ponctuelle (rénovation énergétique...) dans le respect des qualités patrimoniales
-  Préserver les murs d'intérêt patrimonial existants
-  Préserver les cônes de vue
-  Restaurer les tours de l'ancien château des Clays
-  Alignements à préserver ou reconstituer
-  Alignements à créer
-  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
-  Créer ou valoriser des circulations douces (sentes...)

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

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

Autres éléments

-  Périmètre de la séquence
-  parcellaire



Développement urbain

- Dans un souci de cohérence paysagère et architecturale, les hauteurs feront l'objet d'un épannelage visant à intégrer au mieux les constructions dans leur environnement urbain
- Les constructions veilleront à adopter une architecture cohérente avec le tissu urbain alentour, et notamment en termes de colorimétrie et de matériaux utilisés

Patrimoine

- Les éléments bâtis et formes urbaines identifiés sur la présente OAP (maisons, murs, tours...) devront être préservés. Les bâtiments pourront faire l'objet de travaux de rénovation énergétique dans la mesure où ces derniers ne conduiront pas à la dénaturation de l'intérêt patrimonial des constructions

Déplacements

- L'aménagement des différents cheminements cyclables ou piétons visés par l'OAP interviendra sous réserve de leur faisabilité technique
- Le chemin des Eaux sera préservé et mis en valeur afin d'en garantir l'accessibilité à tous les modes doux

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

- Les éléments de Trame Verte et Bleue présents dans le centre ancien (arbres remarquables, cœurs d'îlot...) devront être préservés et valorisés
- Le chemin des Eaux et ses abords feront l'objet d'un traitement paysager visant à conforter son rôle dans la trame verte et bleue



Contexte

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.

Enjeux et objectifs

Cette séquence 4 porte les objectifs suivants :

- 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 ;
- Requalifier l'entrée du secteur du centre-bourg par la rue Henri Prou ;
- 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 » ;
- Préserver la qualité paysagère et environnementale en préservant des cœurs d'îlots.

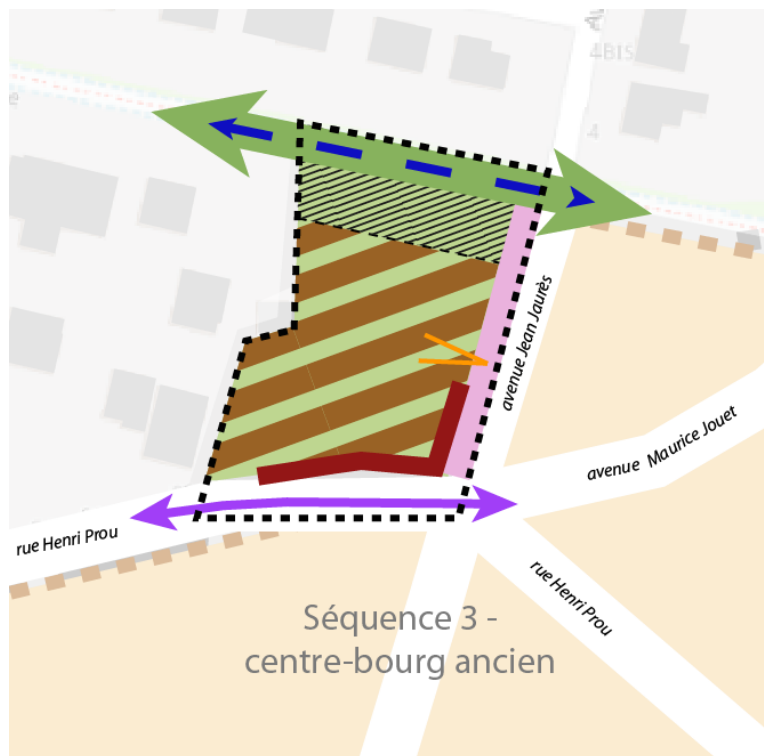
Localisation







Superficie totale : 2 390 m²





Schéma d'aménagement





Développement urbain

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

Déplacements

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

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

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

Autre élément

-  Périmètre de la séquence



Programmation

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

Développement urbain

- La hauteur maximale des constructions sera portée au R+2+A, en conformité avec la hauteur maximale de l'indice de zonage. Les hauteurs feront néanmoins l'objet d'un épannelage, de manière à assurer une transition harmonieuse entre l'opération et les constructions voisines existantes
- Le long de la rue Henri Prou et au niveau de l'angle avec l'avenue Jean Jaurès, les constructions s'implanteront à l'alignement des trottoirs existants et dans une bande de 25m par rapport à l'alignement
- Le long de l'avenue Jean Jaurès, l'implantation des constructions pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait, dans une bande de 25m par rapport à l'alignement ou au retrait
- Afin de marquer l'entrée du centre-bourg et l'angle du carrefour, les constructions pourront adopter une architecture moderne

Déplacements

- L'accès aux constructions sera réalisé par la rue Henri Prou
- Le trottoir de l'avenue Jean Jaurès sera élargi conformément au plan d'alignement. Les alignements des futures constructions devront tenir compte de cet élargissement
- L'aménagement de l'itinéraire cyclable le long de la rue Henri Prou et visé par l'OAP interviendra sous réserve de sa faisabilité technique
- Le chemin des Eaux sera préservé et mis en valeur afin d'en garantir l'accessibilité à tous les modes doux

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

- Les futures constructions ménageront un cœur d'îlot
- Le chemin des Eaux et ses abords feront l'objet d'un traitement paysager visant à conforter son rôle dans la trame verte et bleue



Contexte

L'OAP dite du Gros Caillou répond à la volonté de la commune et de la communauté d'agglomération de fixer des principes d'aménagement ainsi que la programmation sur ce secteur stratégique en vue de réaliser une opération immobilière qui s'inscrit dans le cadre d'un développement urbain vertueux sous la forme d'un écoquartier.

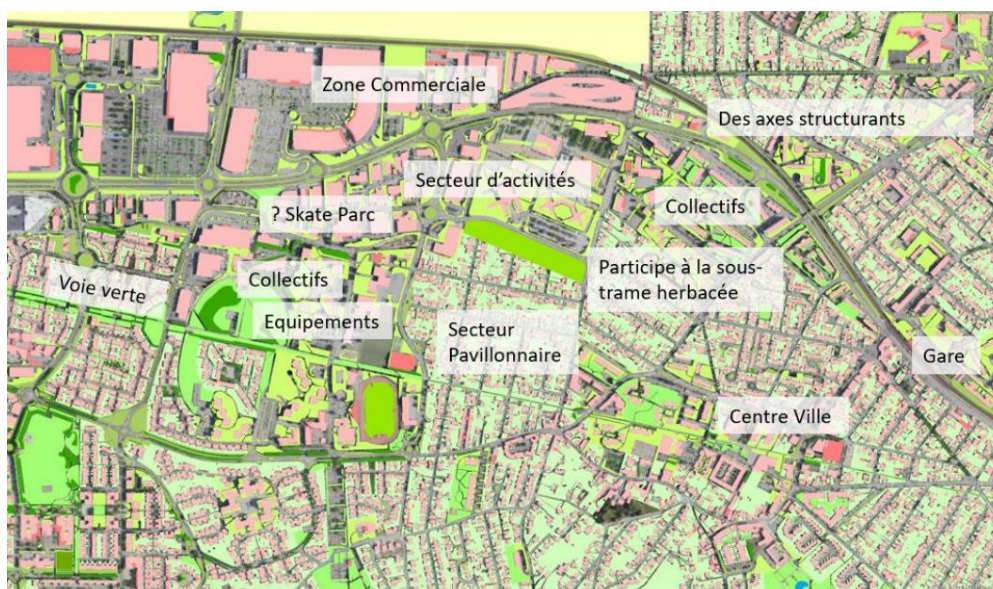
Le terrain dit du Gros Caillou est la dernière grande opportunité foncière des Clayes-Sous-Bois (1,6 hectare). Il est situé à l'interface entre le secteur pavillonnaire et la zone d'activités du Gros Caillou.

De par sa situation d'interface entre les secteurs d'habitat et d'activités, le secteur de projet présente l'avantage d'être à proximité, d'une part, du centre-ville et des aménités naturelles et, d'autre part, d'une zone commerciale à échelle régionale et des gares de Plaisir-Les Clayes ou Villepreux-Les Clayes.

Le terrain est aujourd'hui vierge de toute construction. Il peut donc être mobilisé pour accueillir une opération immobilière permettant de répondre à la demande de logements, y compris sociaux, sans obérer les caractéristiques environnementales souhaitées sur le secteur.

Le secteur se trouve en limite d'une zone de collecte de type séparative (coté zone industrielle) et unitaire (coté zone résidentielle). Un risque de débordement des réseaux d'assainissement étant identifié sur le secteur, la réalisation du projet permettra également à un ouvrage de rétention (noue paysagère) de voir le jour, qui participerait à la trame verte et bleue à l'échelle du secteur.

Au-delà de la qualité pour les futurs habitants, le projet doit être une plus-value pour le quartier en termes de gestion des eaux pluviales, d'organisation des espaces publics, d'équilibre social, d'articulation entre l'espace pavillonnaire et le secteur d'activités ou encore de perméabilité et de facilitation des modes de déplacements actifs.





Enjeux et objectifs

Les objectifs de la présente OAP sont les suivants :

- Optimiser le terrain et le valoriser par une opération qualitative apportant une valeur ajoutée au quartier ;
 - Favoriser les parcours résidentiels des jeunes ménages, des familles en début de parcours résidentiel et des personnes âgées en leur proposant des produits adaptés à chaque étape de la vie ;
 - Participer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux et favoriser la mixité sociale aux Clayes-sous-Bois ;
 - Réaménager les espaces publics vers des espaces qualitatifs compatibles avec les nouveaux usages (vitrine d'Atos, espace résidentiel nouveau, circulation, gestion de l'eau...);
- Développer un projet avec de faibles impacts négatifs, des impacts positifs sur son environnement (notamment par le maintien du corridor écologique) et résilient aux aléas ;
 - Renforcer les maillages de circulations douces (cycles et piétons) et la sécurité des liaisons entre le nord et le sud ;
 - Poursuivre la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales, notamment en vue de la future mise en séparatif des réseaux d'eau usées et pluviales.



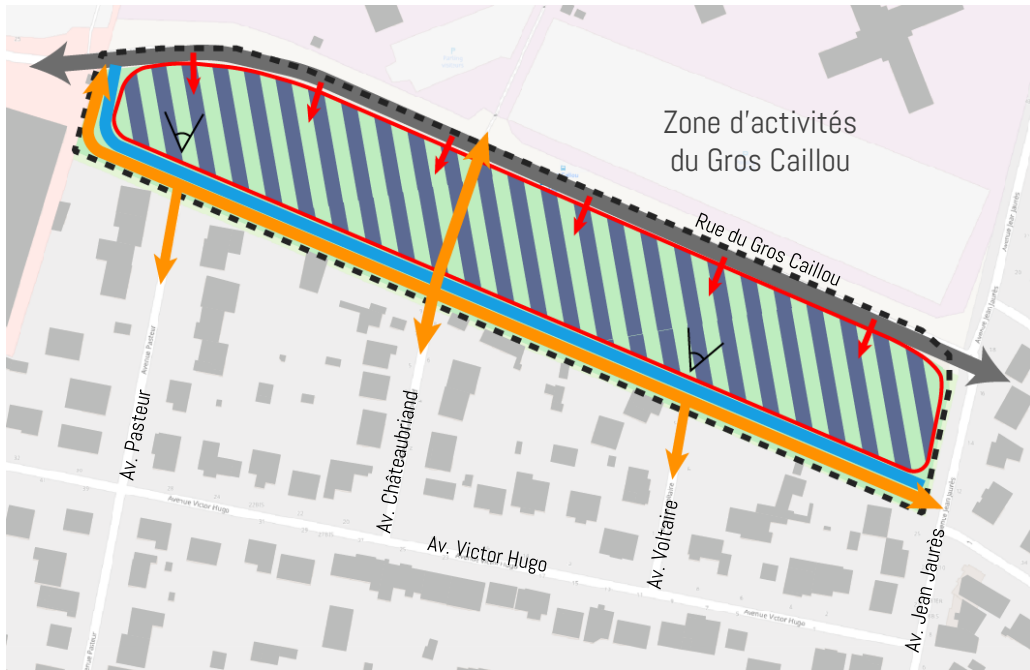
Localisation



Superficie totale : 16 130 m²



Schéma d'aménagement



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



Programmation

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

Développement urbain

- Limiter l'emprise au sol à 40% maximum avec un gabarit de bâtiment raisonnable à l'échelle du quartier (R+2+A maximum)
- Privilégier les moyennes typologies de logements (T3 et T4)
- Favoriser les logements traversants ou a minima biorientés
- Préserver l'intimité avec des implantations du bâti à 5 mètres minimum de la rue du Gros Caillou et à une distance entre 18 et 20 mètres des limites parcellaires avec le secteur pavillonnaire.
- Orienter les bâtiments de manière à avoir un maximum d'ensoleillement, notamment au sein des pièces de vie
- Préserver des continuités visuelles (sans bâti) dans le prolongement des impasses des avenues Pasteur, Voltaire et Chateaubriand.
- Concevoir des espaces publics lisibles et agréables assurant la bonne desserte du nouvel espace résidentiel et une image positive en vitrine sur le secteur d'Atos.
- Engager une démarche durable dans la construction des futurs bâtiments (performance énergétique, utilisation raisonnée des énergies, durabilité des matériaux, valorisation des ressources locales...).
- Favoriser l'usage des espaces extérieurs, en attribuant des jardins privatifs aux logements en rez-de-chaussée et des balcons en étage.

Déplacements

- Création de liaisons douces inter-quartier Sud/Nord pour assurer la perméabilité du secteur et favoriser les modes actifs avec traitement qualitatif et paysager
- Il pourrait être envisagé une liaison des 3 impasses et une liaison centrale donnant sur la rue
- Retraiter la rue du Gros Caillou pour assurer l'accessibilité PMR à l'opération
- Créer des stationnements longitudinaux sur la rue du Gros Caillou
- A l'échelle du projet, le stationnement sera effectué en souterrain. Une attention particulière doit être portée à l'insertion urbaine de ces entrées de parkings
- Les accès devront de préférence être réalisés sur la rue du Gros Caillou

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

- Limiter les îlots de chaleur urbains (végétalisation du projet et des toitures, maintien d'un corridor écologique)
- Créer un ouvrage public de gestion intégrée des eaux pluviales de type noue paysagère à l'arrière du projet de logements qui assure la gestion et la régulation des eaux pluviales
- Prévoir l'infiltration locale et la gestion en surface des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du projet.
- Maintien et mise en valeur de la trame verte et développement de la trame bleue via le parcours de la noue par un traitement paysagé sobre et qualitatif
- Installer en cœur d'îlot des clôtures composées de haies vives d'essences locales
- Préserver la trame noire en étudiant la modularité de l'éclairage public



Contexte

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, qui héberge de nombreuses activités tournées vers l'industrie, la R&D, le tertiaire technologique et les activités liées au numérique. Fort de 380 établissements et de 16 000 emplois, cet espace économique est aujourd'hui en mutation. Saint-Quentin-en-Yvelines souhaite diversifier les fonctions du pôle en y créant de nouveaux lieux de vie, un cadre urbain plus qualitatif et en améliorant l'accessibilité et la mobilité au sein du site. L'objectif est également de positionner SQY High Tech comme un quartier d'activités qui se différencie par la qualité de vie proposée.

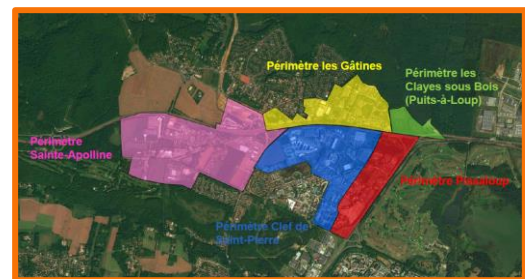
Situé à l'extrémité Est, l'aménagement du Puits à Loup est l'occasion d'inscrire les Clayes-sous-Bois dans la dynamique du pôle SQY High Tech et de venir renforcer le tissu économique tant communal qu'intercommunal.

Enjeux et objectifs

Les objectifs du secteur sont les suivants :

- Construire un village d'entreprises tourné 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

Localisation




Superficie totale : 69 000 m²






Schéma d'aménagement






Développement urbain

-  Réaliser un parc de bâtiments destiné à accueillir de l'activité industrielle et tertiaire.





Déplacements

-  Voiries et accès tout mode depuis la rue Curie à créer
-  Intégrer au projet des parkings perméables et paysagers (*emplacement indicatif*)
-  Créer une liaison à destination des modes actifs depuis/vers Bois-d'Arcy

Autres éléments

-  Périmètre de l'OAP
-  Bande de protection de 50m autour du massif boisé
-  Bande d'inconstructibilité de 45 mètres le long de la RN 12

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

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



Programmation

- 3 bâtiments à destination d'activités industrielles et tertiaires

Développement urbain

- Assurer la réversibilité des locaux d'activités afin de permettre leur adaptation aux activités hébergées
- La signalétique du site devra s'inscrire en cohérence avec celle portée par SQY High Tech
- Un parcours sportif sera aménagé au nord du projet, sous la forme d'un « sentier de chèvre » non imperméabilisant

Déplacements

- Un raccordement tout mode sera réalisé depuis la rue Curie afin de permettre l'accès à l'opération
- Les parkings seront réalisés en matières perméables, et leur aménagement sera réalisé de manière à les dissimuler de la vue depuis la RN12, grâce à des aménités paysagères
- La possibilité de créer une liaison pour les modes actifs sera étudiée au sud de l'opération

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

- Les lisières du secteur feront l'objet d'un traitement paysager ambitieux afin de ménager des corridors de biodiversité et des continuités écologiques, et ce notamment à proximité de la forêt de Bois-d'Arcy
- Une épaisseur paysagère sera aménagée sur la partie Sud du projet, afin de valoriser une vitrine paysagère depuis la RN 12 et créer une zone tampon entre le bassin de rétention, concerné par une zone humide, et les espaces ouverts à l'est du périmètre de l'OAP

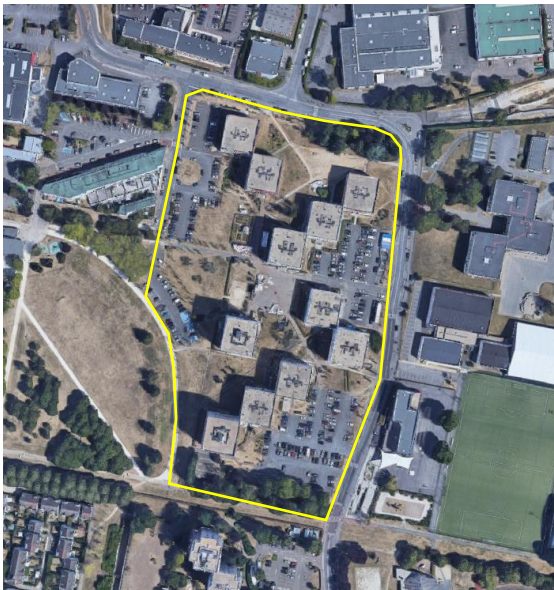


Contexte

Le quartier de l'Avre est un ensemble de résidences collectives construites dans les années 1970 le long de la rue Pablo Neruda. Il se compose aujourd'hui de 11 plots d'immeubles, ainsi que d'espaces de stationnement, d'espaces verts et d'une placette centrale.

Aujourd'hui vieillissant, le quartier de l'Avre fait l'objet d'un projet d'aménagement, de réhabilitation et de construction de logements. Ce programme de rénovation urbaine s'articule autour de l'amélioration de l'habitat et de la transformation du quartier en un lieu de vie qualitatif et convivial. Les aménagements, qui interviendront entre 2022 et 2027, viseront par ailleurs à favoriser la mixité sociale du quartier, par une programmation de logements de différents types (sociaux, Bail Réel Solidaire, accession libre).

Localisation



Superficie totale : 36 780 m²

Enjeux et objectifs

L'OAP du Quartier de l'Avre vise ainsi à traduire les objectifs du programme de renouvellement urbain engagé sur le quartier :

- Améliorer la qualité de vie des habitants du quartier de l'Avre en agissant de manière transversale sur les logements, les espaces publics et l'accessibilité du quartier
- Mener un renouvellement du quartier, par la démolition de 2 immeubles d'habitation et la reconstruction de 5 nouveaux lots d'habitation moins denses
- Favoriser la mixité sociale à travers la construction de logements de typologie mixte : logements sociaux, Baux Réels Solidaire, logements en accession libre
- Réhabiliter et résidentialiser 9 immeubles de logements existants
- Aménager un nouveau réseau d'espaces publics et privés sous la forme de zones de rencontre variées (placettes, venelles, espaces verts et jardins partagés...) afin d'ouvrir davantage le quartier vers l'extérieur
- Améliorer l'accès et la circulation au sein du quartier
- Mener une désimperméabilisation des sols du quartier lorsque c'est possible



Schéma d'aménagement



Développement urbain

- Assurer la réhabilitation et la résidentialisation de 9 immeubles existants
- Démolir 2 immeubles existants
- Construire 5 lots d'habitation
- Lots
- Aménager un maillage d'espaces de rencontre (sentes urbaines...)
- Aménager une place principale
- Respecter la bande de retrait de 12 mètres autour de l'aqueduc de l'Avre

- Reconfigurer les espaces de stationnement à l'air libre pour favoriser leur insertion paysagère et environnementale

- Construire des espaces de stationnement en sous-sol

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

- Garantir la qualité paysagère et environnementale des aménagements
- Préserver ou reconstituer la continuité verte et hydraulique du chemin des Eaux

Déplacements

- Aménager de nouvelles voiries
- Valoriser et faciliter les mobilités douces le long du chemin des Eaux

Autre élément

- Périmètre de l'OAP



Programmation

- 326 logements réhabilités
- 91 logements démolis
- Environ 183 logements construits dont environ 55 logements sociaux :
 - Lot A : 53 logements en accession libre
 - Lot B : 20 logements en Bail Réel Solidaire
 - Lot C : 35 logements sociaux
 - Lot D : 46 logements en accession libre
 - Lot E : 29 logements en accession libre

Développement urbain

- Pour les nouvelles constructions :
 - Les nouvelles constructions devront apporter une forte diversification des volumes bâtis afin d'améliorer la diversité morphologique du quartier (jeux de volumes, failles dans le bâti,...). Plus particulièrement, au-delà du R+3, les niveaux supérieurs devront être traités de manière spécifique. (attique, contraste volumétrique...)
 - Il sera privilégié un traitement des toitures en attique
 - Les nouvelles constructions devront prévoir, dans la mesure du possible, des pièces à vivre extérieures pour chaque logement ainsi que des façades sur rue animées par des loggias, des balcons...
 - Les garde-corps devront intégrer des dispositifs d'occultation ajourés afin de préserver l'intimité des logements

- Un maillage d'espaces publics apaisés sera aménagé, et permettra de traverser le quartier de l'Avre du nord au sud. Ces espaces publics pourront prendre diverses formes, telles que des squares, places, ou jardins partagés
- Le long des espaces publics, des animations de rez-de-chaussée seront prévues (halls d'entrée, locaux vélos, locaux techniques...)
- Des clôtures pourront délimiter les différents lots construits ou résidentialisés, en lien avec l'organisation des espaces de stationnement

Déplacements

- Les parkings des nouvelles constructions seront réalisés en sous-sol
- Les parkings à l'air libre seront réalisés en revêtements perméables, et feront l'objet d'un traitement paysager, notamment en les séparant des immeubles par la plantation de végétaux

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

- Les nouvelles constructions disposeront de toitures végétalisées
- Des espaces verts seront prévus aux abords des voiries et au sein des espaces publics de manière à assurer la qualité paysagère du quartier ainsi que de lutter contre les îlots de chaleur urbains
- Par le choix des aménagements, une désimperméabilisation des sols sera menée là où elle est possible, dans un objectif de gestion des eaux pluviales et de lutte contre les îlots de chaleur urbains
- L'association de plusieurs strates végétales au sein des espaces verts sera recherchée partout où elle est possible. Les essences mobilisées devront être adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site



Contexte

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 effet, tout le sud du secteur est concerné par la bande de 50m autour des lisières de boisements de plus de 100 hectares identifiés par le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF), impliquant une forte contrainte sur la constructibilité de cette bande.

Enjeux et objectifs

Les objectifs de cette OAP sont les suivants :

- Valoriser cette emprise disponible en y développant une nouvelle offre de logements individuels
- Assurer l'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions par rapport à la forêt de Bois-d'Arcy et les constructions avoisinantes

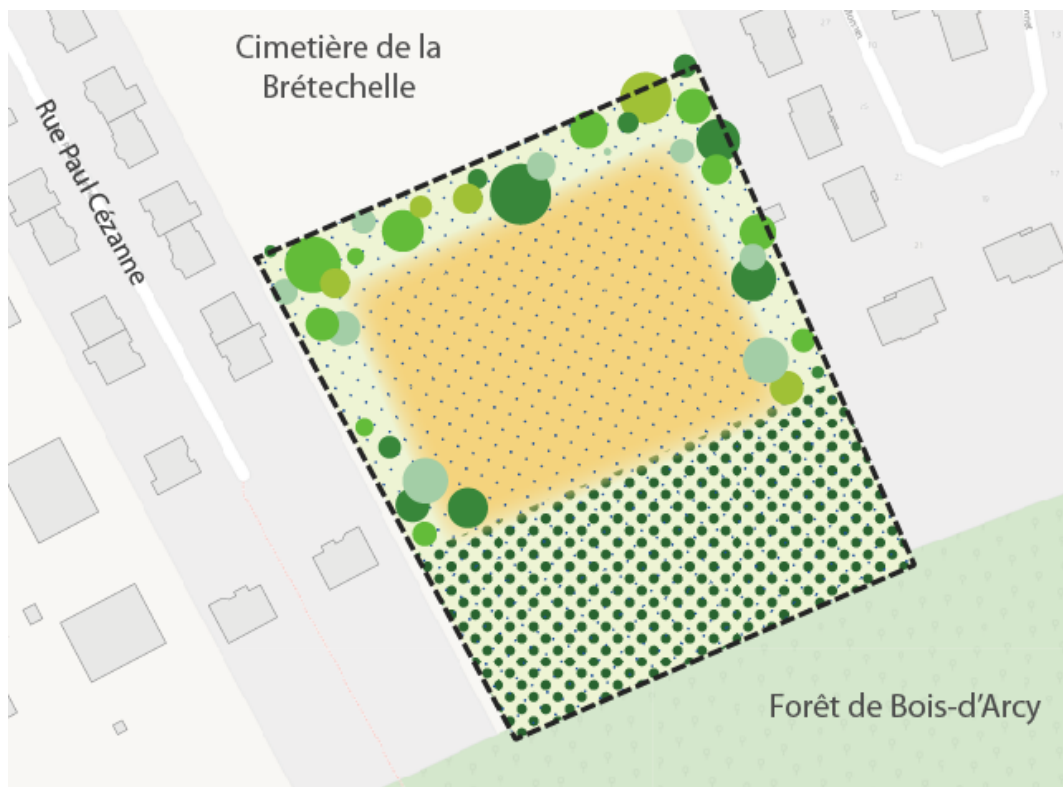
Localisation



Superficie totale : 14 000 m² - environ 7 900m² hors lisières du massif de la forêt de Bois d'Arcy



Schéma d'aménagement



Développement urbain

- Réaliser un lotissement d'environ 15-20 logements

Autre élément

- Périmètre de l'OAP

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



Contexte

L'OAP dite de la Pointe à l'Ange englobe un périmètre de 3 800 m² à cheval sur les communes des Clayes-sous-Bois et de Villepreux. Elle a ainsi la particularité d'être une OAP intercommunale.

Ce périmètre, contenu entre le chemin des Vignes à l'ouest et l'avenue du Tourne Roue à l'est, présente une double particularité :

- Il borde une des principales voies de communication entre les Clayes-sous-Bois et la commune voisine de Villepreux, et à ce titre constitue une entrée de ville pour les usagers de la route arrivant de Villepreux ;
- Il s'agit d'une emprise aujourd'hui occupée par des activités mixtes (La Poste, station service, parking, espace vert), qui fait la jonction entre le grand ensemble de la Pointe à l'Ange et les quartiers pavillonnaires clétiens et villepreusiens.

Aujourd'hui, ce secteur stratégique à l'échelle des deux communes présente un aspect dégradé, justifiant une OAP visant à la transformation de cette emprise. Cette OAP découle ainsi du travail conjoint de Villepreux, les Clayes-sous-Bois et Saint-Quentin-en-Yvelines.

Enjeux et objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Utiliser cette emprise en cœur du tissu urbain, à proximité de commerces et de la gare Villepreux – Les Clayes, pour la construction de logements ;
- Animer le quartier par la création de rez-de-chaussée actifs (commerces et services) ;
- Valoriser l'entrée de ville de Villepreux et les Clayes-sous-Bois par un projet d'ensemble ;
- Assurer une transition urbaine et paysagère satisfaisante entre le tissu urbain villepreusien et clétien d'une part, et entre la Pointe à l'Ange et des quartiers pavillonnaires d'autre part.


Localisation



Superficie totale : 3 800 m²




Développement urbain


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

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

Déplacements


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

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

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

Autres éléments

 Périmètre de l'OAP

 Limite entre les Clayes-sous-Bois et Villepreux