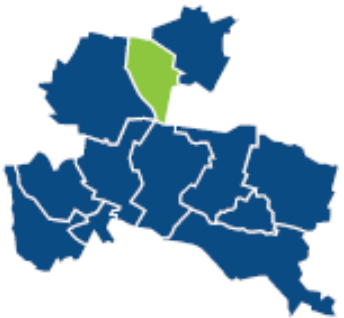




**PLU**  
Plan Local d'Urbanisme

**Les Clayes-sous-Bois**

**Présentation du projet de PLU révisé des  
Clayes-sous-Bois au Commissaire-Enquêteur**



*Présentation effectuée lors du  
Conseil Municipal du 26 juin 2023*

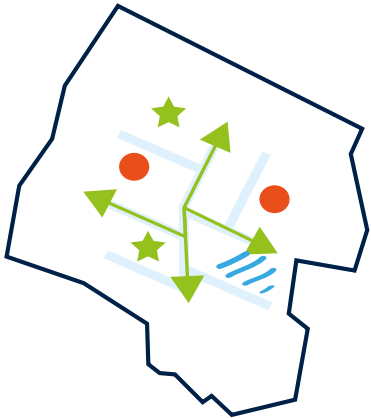
# Le contenu du PLU

## Un diagnostic



Il permet de dégager les enjeux du territoire

## Le projet de territoire (PADD)



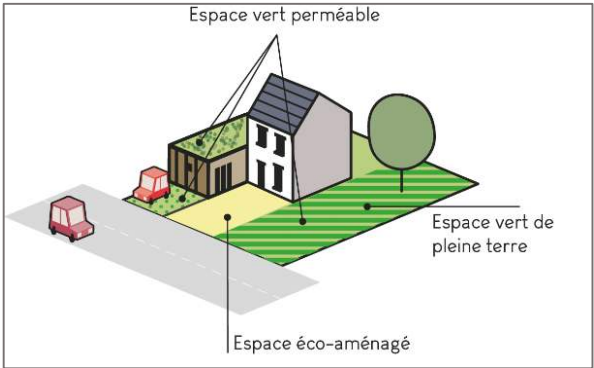
Le PADD fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années.



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation

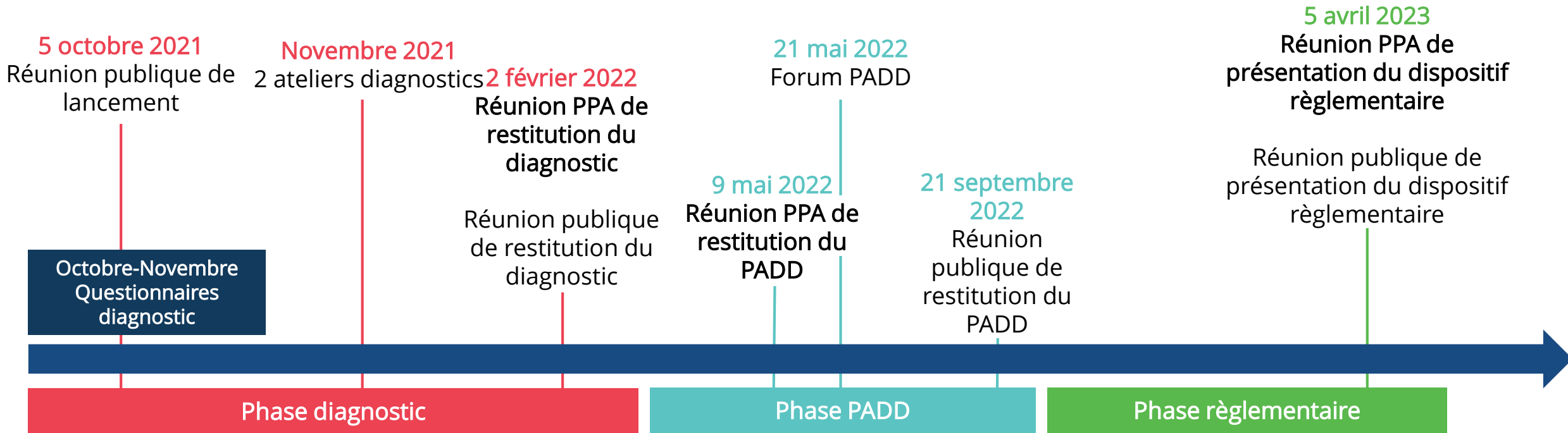


Un plan de zonage



Un règlement

# Un PLU largement concerté tout au long des différentes phases d'étude



**4** réunions publiques

**2** ateliers de travail

**1** forum PADD

**3** réunions PPA

# Un PLU largement concerté tout au long des différentes phases d'étude



## Des moyens d'information :

- Une exposition permanente et évolutive
- Un dossier mis à disposition du public
- Informations sur les sites internet de la Commune et de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Une plaquette d'information sur la révision du PLU
- La publication d'articles dans les presses municipales et d'agglomération
- 4 réunions publiques,



## Des moyens d'expressions :

- Une adresse internet spécifique
- Une urne mise à disposition en mairie
- 2 ateliers de travail participatif
- 1 forum sur le PADD

## Les principaux sujets exprimés :

- La question de la production de logements
- La thématique des densités et formes urbaines
- L'aspect architectural et extérieur des constructions
- Le patrimoine
- L'environnement et le cadre de vie
- Le niveau de services et d'équipements
- La question des mobilités
- Le secteur gare
- Le centre-ville
- Le secteur dit : « Gros caillou »



# Le projet de territoire (le PADD)

Structuré autour de 3 grands axes








# Le projet de territoire (le PADD)

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

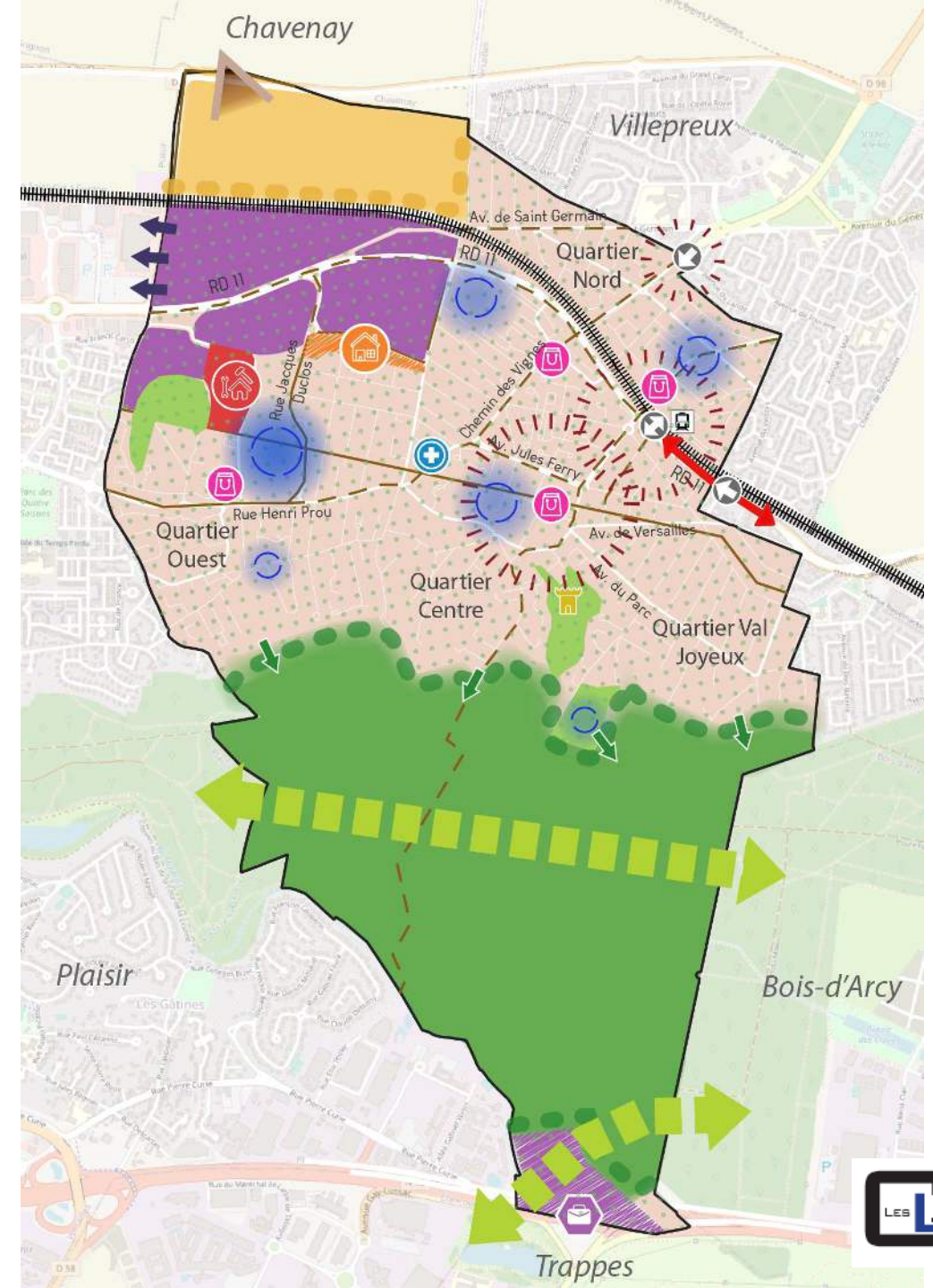
- |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|  | Maintenir la diversité des formes urbaines existantes                                                                                                                                                                |  | Améliorer le traitement de certaines entrées de ville                |
|  | Réaliser un quartier durable sur le secteur du Gros Caillou                                                                                                                                                          |  | Restaurer les tours de l'ancien château des Clayes                   |
|  | Poursuivre la requalification du quartier de l'Avre                                                                                                                                                                  |  | Valoriser et améliorer les transitions paysagères :                  |
|  | 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 : |  | - Entre les zones urbaines et les espaces agricoles ;                |
|                                                                                  | - Secteur gare                                                                                                                                                                                                       |  | - Entre les zones urbaines et la forêt de Bois-d'Arcy                |
|                                                                                  | - Secteur «centre et hameaux anciens»                                                                                                                                                                                |  | Préserver le cône de vue sur la Plaine de Versailles depuis la RD 98 |
|                                                                                  | - La Poste / Pointe à l'Ange                                                                                                                                                                                         |  | 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

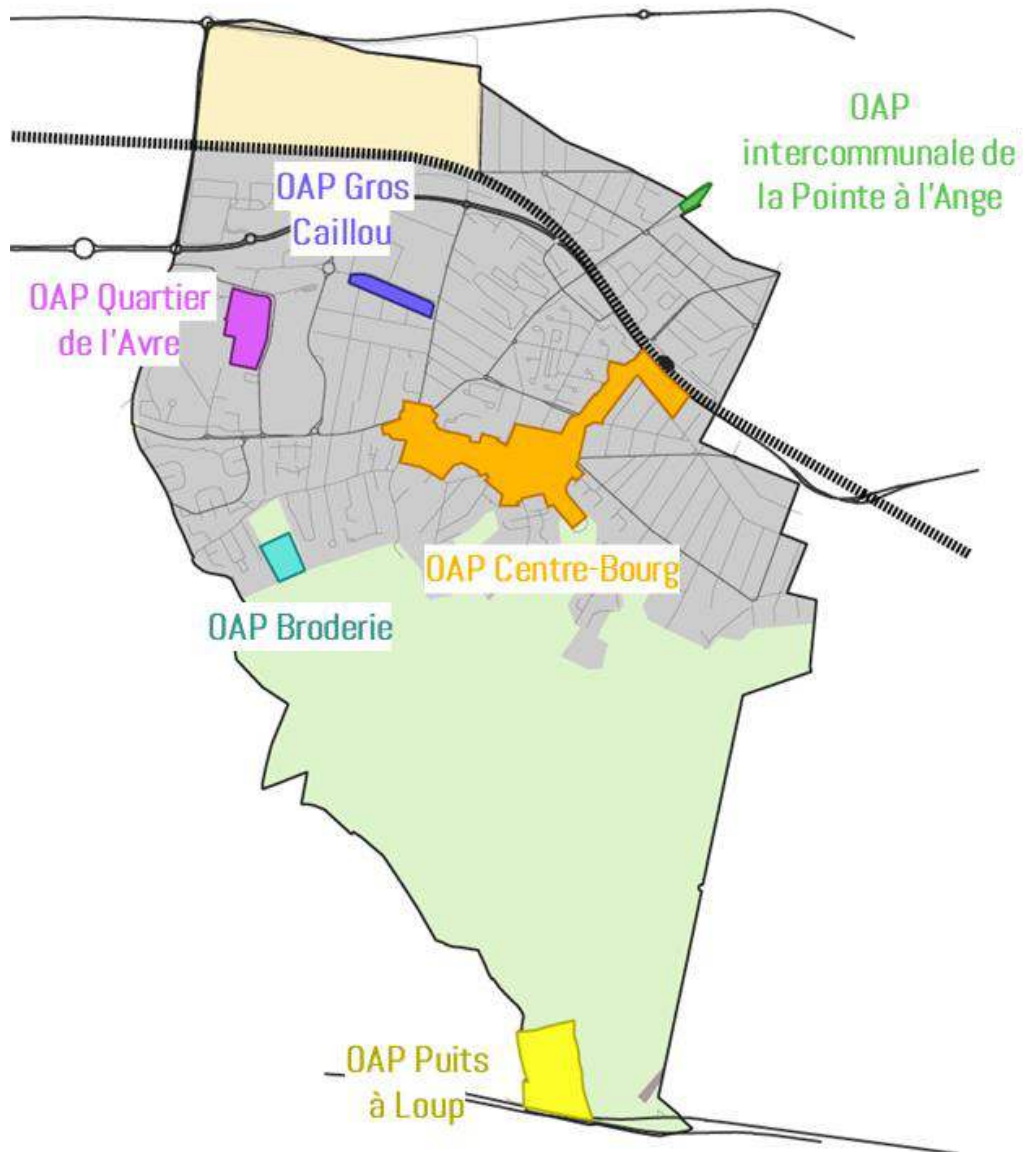
- |                                                                                   |                                                                    |                                                                                   |                                                            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

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

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



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## Une OAP thématique :

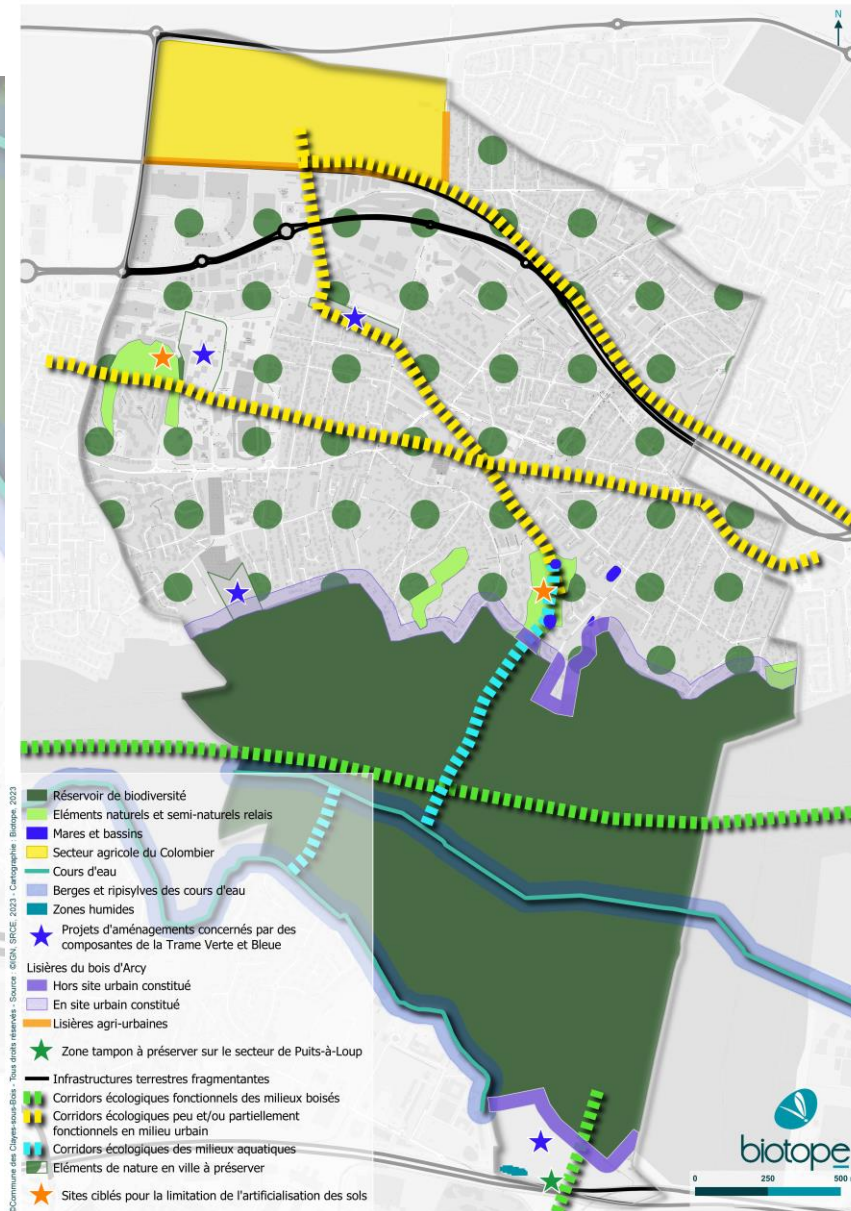
- Trame Verte et Bleue et nature en ville

## 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

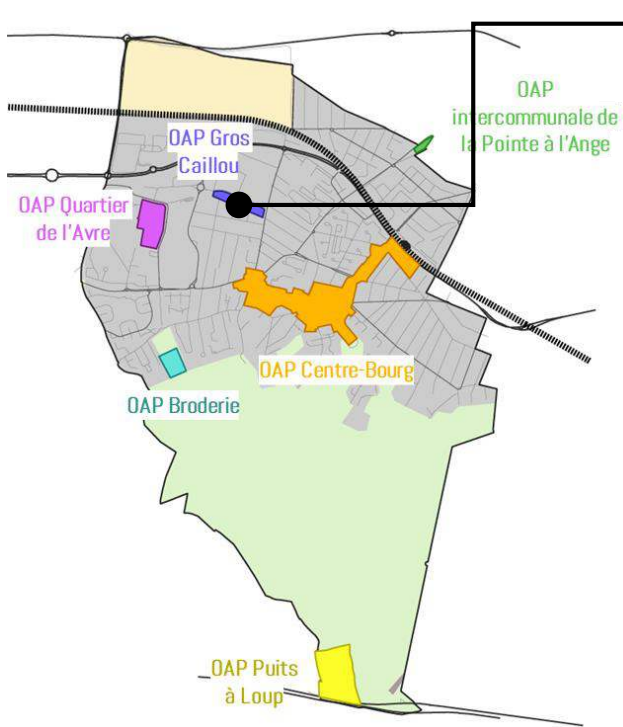
# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## OAP Trame Verte et Bleue et nature en ville







# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## OAP Gros Caillou



### 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

### Développement urbain



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



Préserver les continuités visuelles depuis les impasses

### Déplacements



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



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

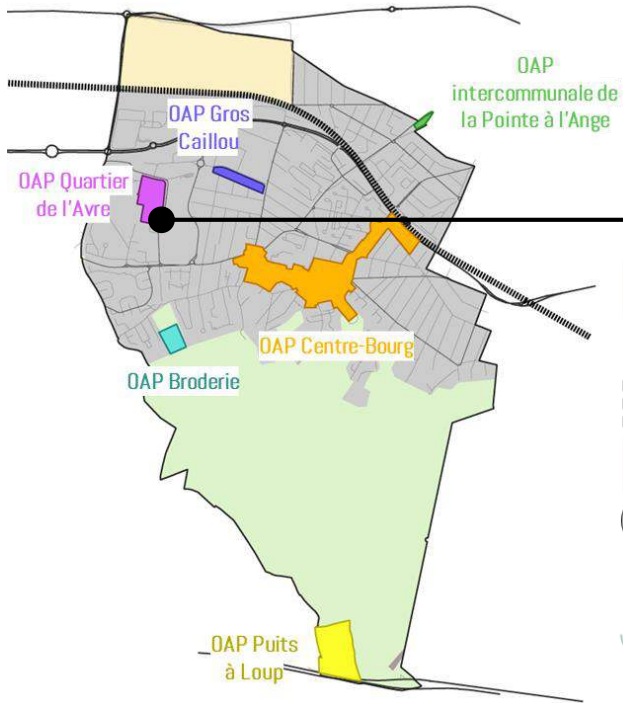


Animer les séquences de la rue du Gros Caillou en privilégiant les entrées sur la rue

### Programmation

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

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



- 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 (sentés urbaines...)
  - Aménager une place principale
  - Respecter la bande de retrait de 12 mètres autour de l'aqueduc de l'Avre

## Déplacements

- Aménager de nouvelles voiries
- Reconfigurer les espaces de stationnement à l'air libre pour favoriser leur insertion paysagère et environnementale
- Construire des espaces de stationnement en sous-sol

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

- Garantir la qualité paysagère et environnementale des aménagements

Préserver ou reconstituer la continuité verte et hydraulique du chemin des Eaux

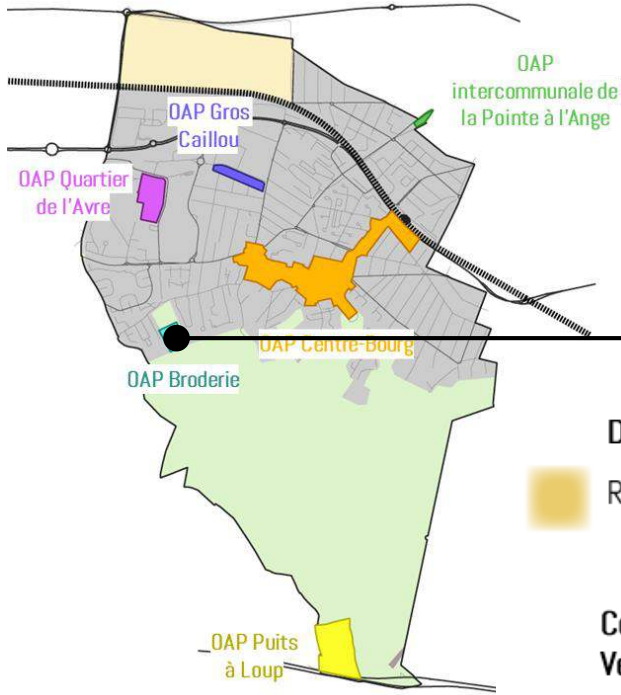
## OAP Quartier de l'Avre



## Programmation

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

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)




## Développement urbain

 Réaliser un lotissement d'environ 15-20 logements

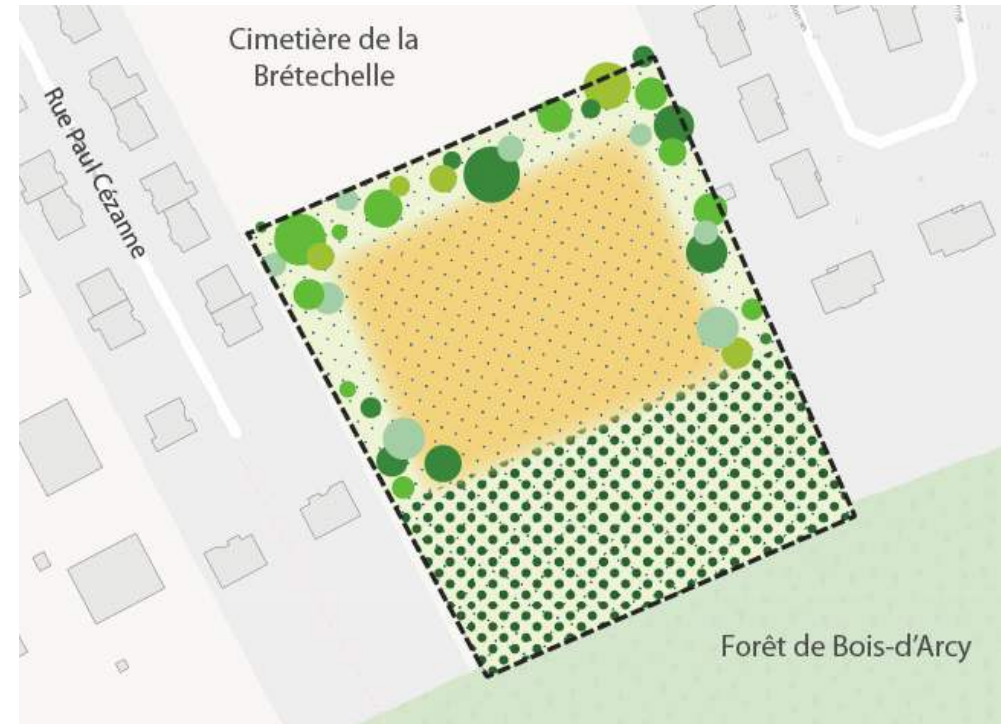
## Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue

 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

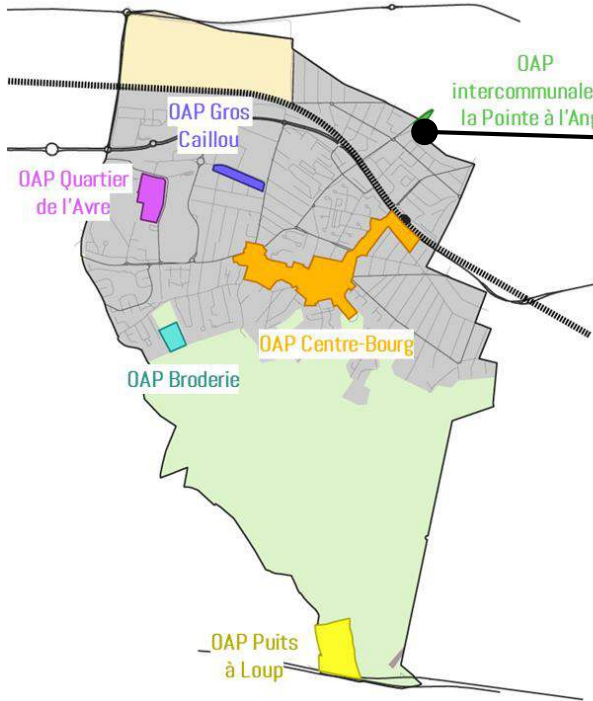
## OAP Broderie



## Programmation

- Environ 18 logements

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## OAP de la Pointe à l'Ange



### Développement urbain

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

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

### Déplacements

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

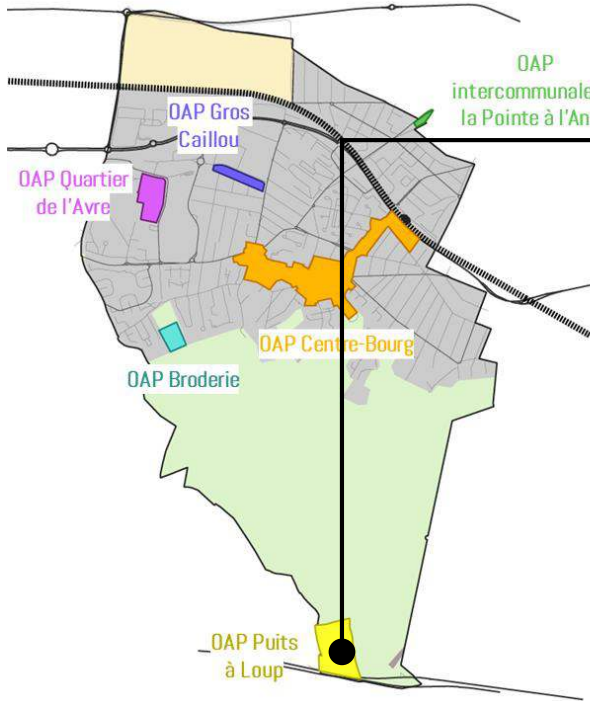
### Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue

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

### Programmation

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

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## OAP Puits à Loup

### 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

### 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

### 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

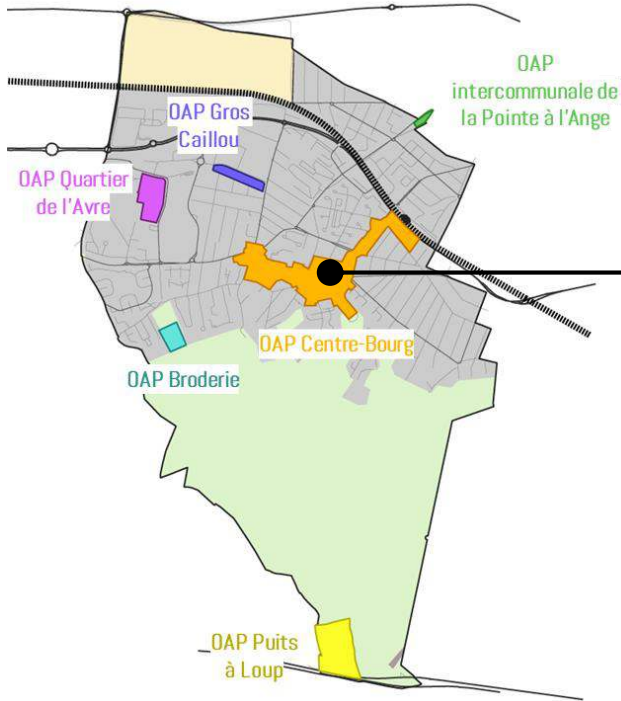
- Aménager un bassin de rétention
- Préserver une bande d'espaces verts afin d'assurer la connexion entre la zone humide et le milieu ouvert à l'est
- Prévoir un traitement paysager de la partie Sud du projet permettant de valoriser le secteur depuis la RN 12



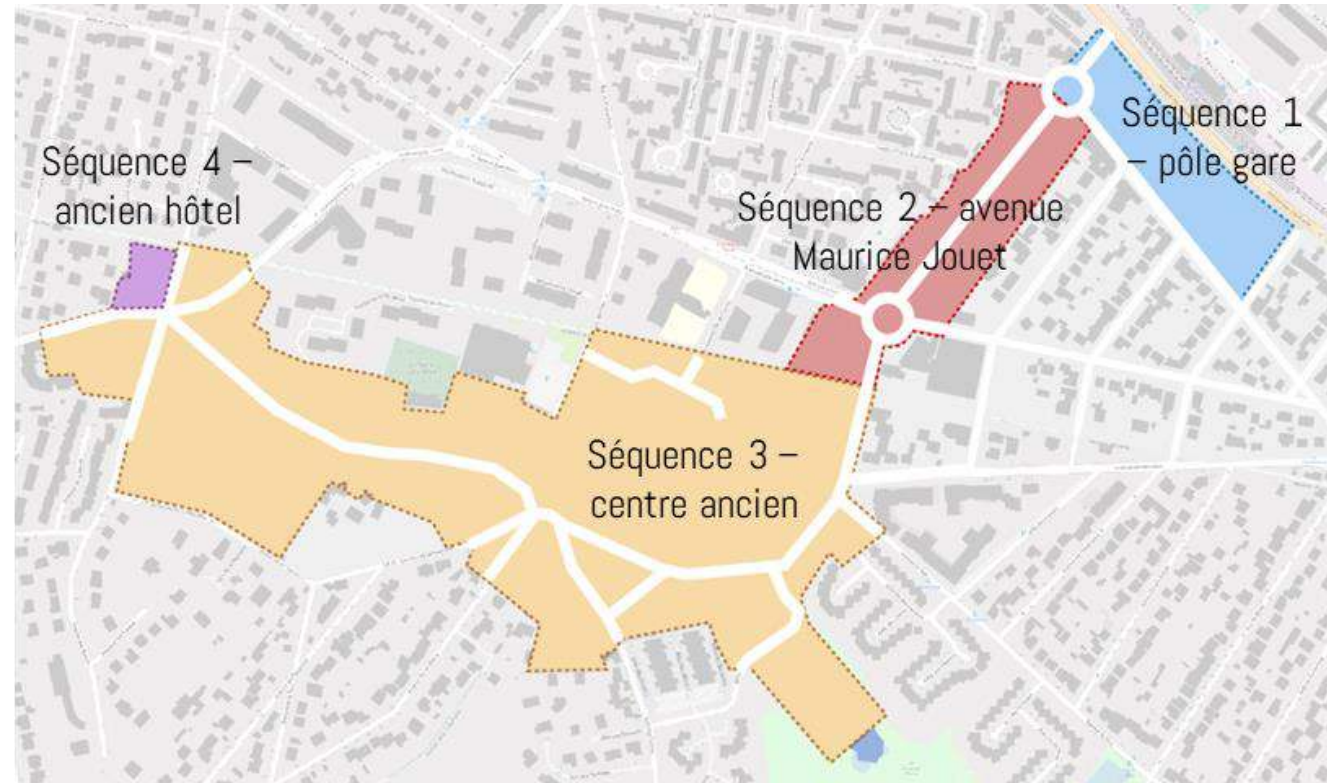
### Programmation

- 3 bâtiments à destination d'activités industrielles et tertiaires

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## OAP Centre-bourg



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## 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 Clays-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

Conservier et mettre en valeur les grands cèdres et arbres remarquables

Créer des espaces verts paysagers

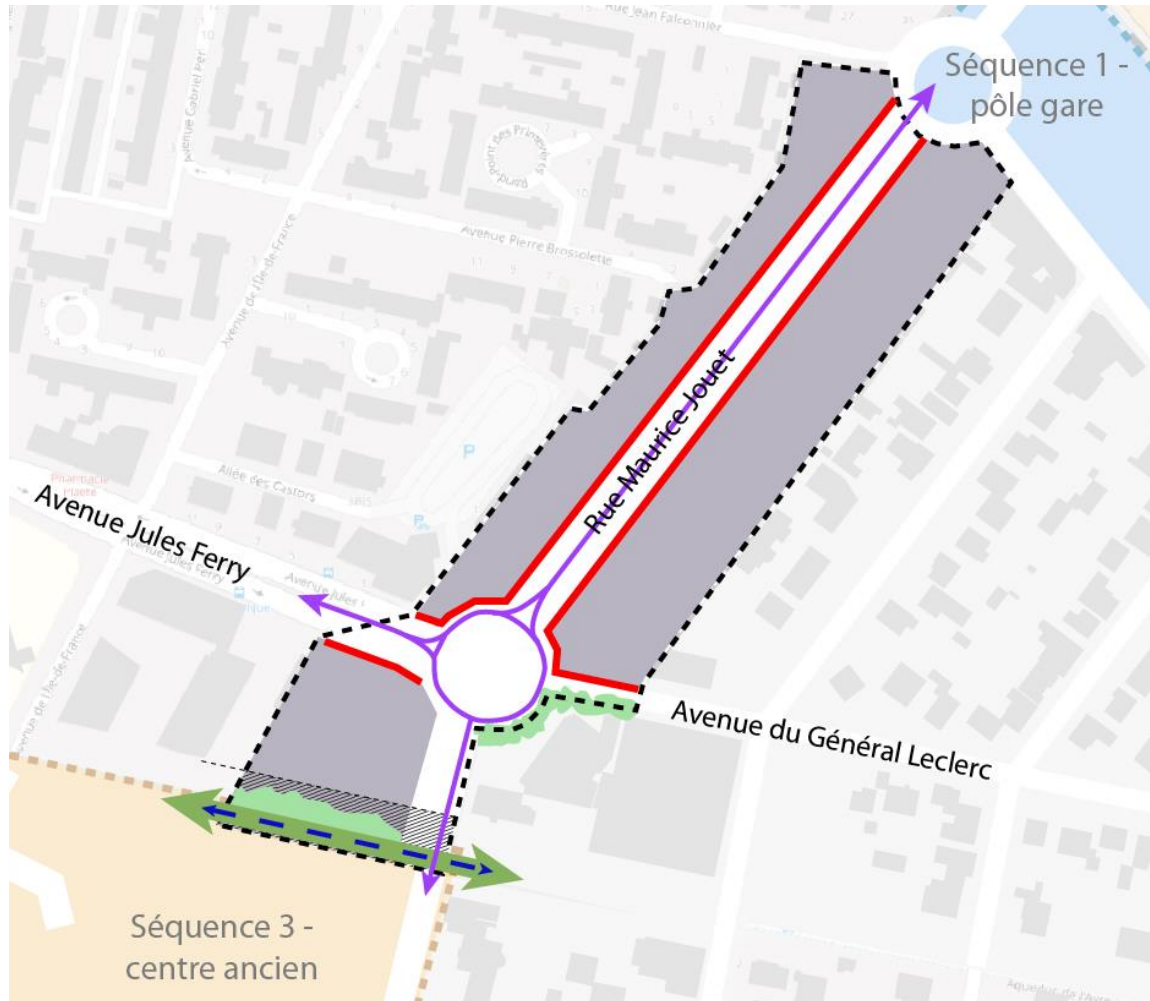
Conservier et développer une continuité verte le long de l'avenue du Bois en maintenant dans la mesure du possible les alignements d'arbres

## OAP Centre-bourg - Séquence 1 pôle gare



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## OAP Centre-bourg - Séquence 2 avenue Maurice Jouet



### Développement urbain

■ Constituer un front urbain présentant un épandage 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

### 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





# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation


## OAP Centre-bourg - Séquence 3 centre ancien




### 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



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## OAP Centre-bourg - Séquence 2 avenue Maurice Jouet et 4 ancien hôtel



### Développement urbain

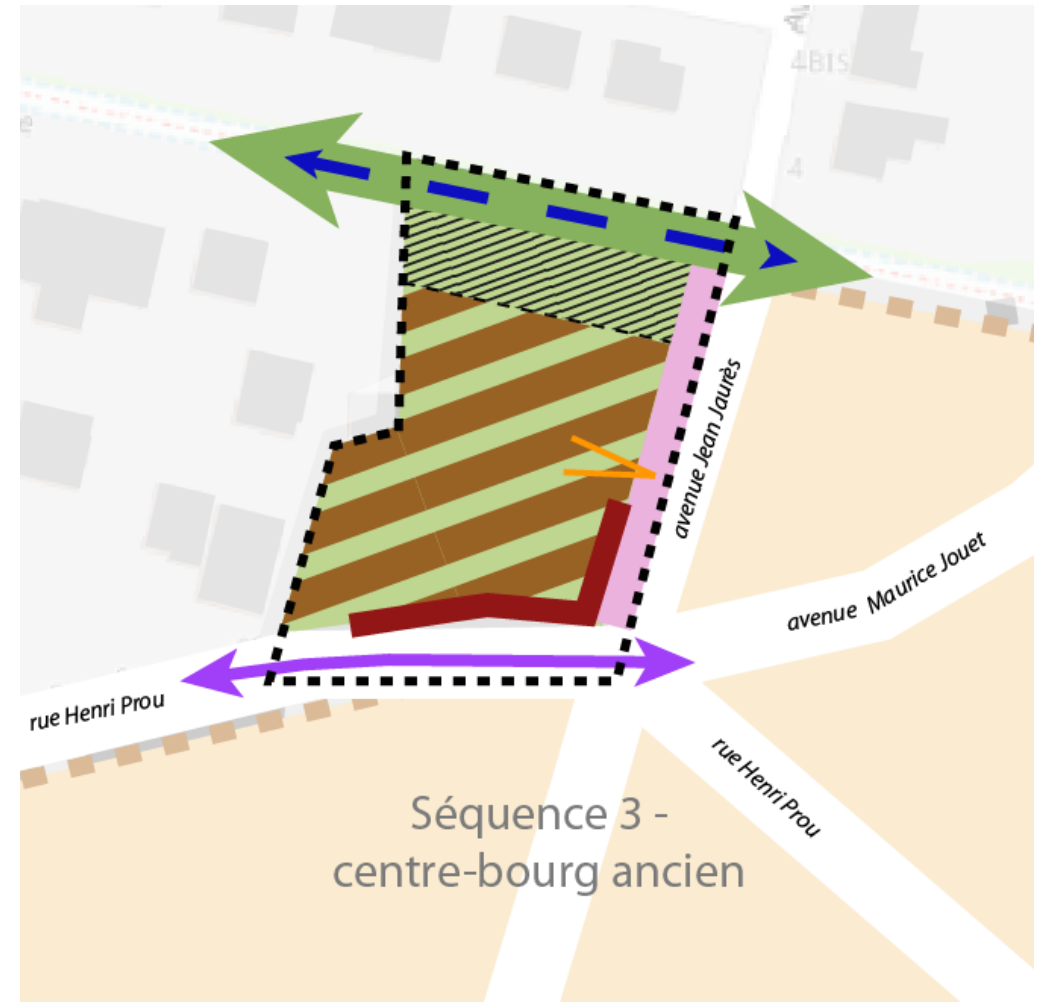
-  Réhabiliter l'îlot situé entre la rue Henri Prou et l'avenue Jean Jaurès pour créer de nouveaux logements et valoriser ce carrefour majeur du centre ancien
-  Implanter les constructions à l'alignement et dans une bande de 25m depuis l'alignement
-  Prévoir un élargissement du trottoir conformément 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

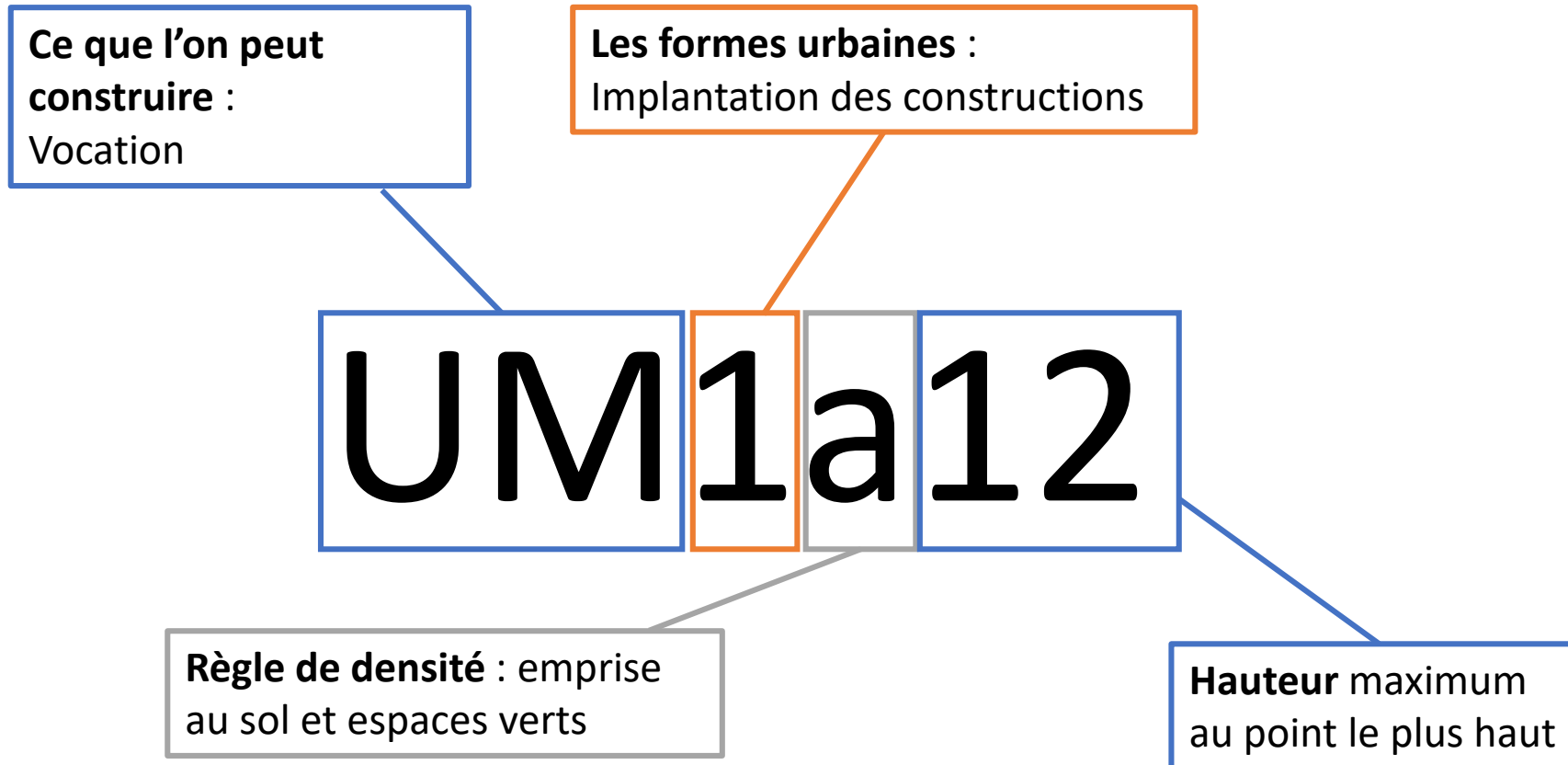
### Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue

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



# Présentation du zonage et du Règlement : une nomenclature par indices

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



# Le plan de zonage

## ZONAGE



Agricole



A urbaniser



Naturelle et forestière



Urbaine

Indice	Principe
UM	Zone urbaine mixte (le centre bourg) Objectif de maintenir une diversité des fonctions et un certain dynamisme de ces quartiers de centralité.
UR	Zone urbaine résidentielle (les quartiers pavillonnaires et résidentiels) Objectif de préserver la tranquillité de ces quartiers
UAs	Zone urbaine d'activités économiques : zone qui a une vocation d'accueil d'activités économique ce qui est confirmé par le règlement.



# Les vocations de zones et destinations autorisées

- Définissent les destinations autorisées

8 indices

UM

Zone urbaine  
mixte fonctionnellement

AUAis

Zone à urbaniser activités  
économiques

UR

Zone urbaine  
résidentielle à dominante  
habitat et fonctions  
associées encadrées

AUS

Zone à urbaniser à plus  
long terme

N

Zone naturelle

A

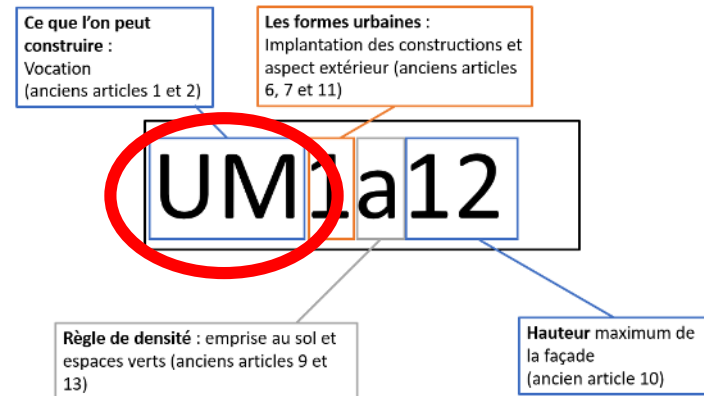
Zone agricole

URs

Zone urbaine  
résidentielle stricte

UAs

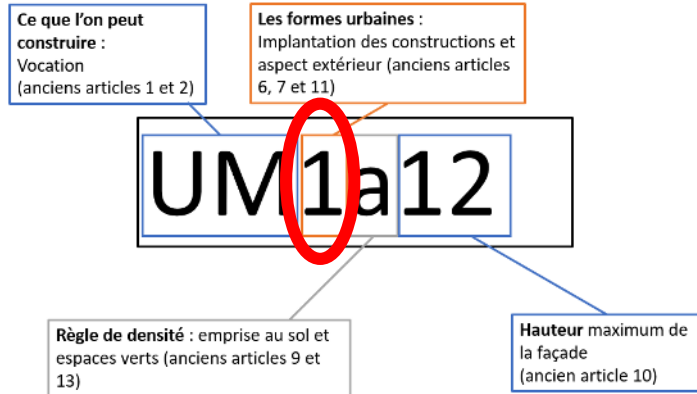
Zone urbaine d'activités  
économiques



# Les indices de forme urbaine

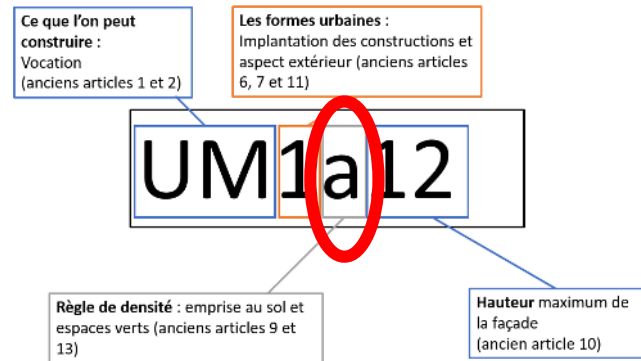
- Définissent les règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et entre les 2 constructions sur un même terrain

## 8 indices, une diversité de formes urbaines



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

# Le règlement

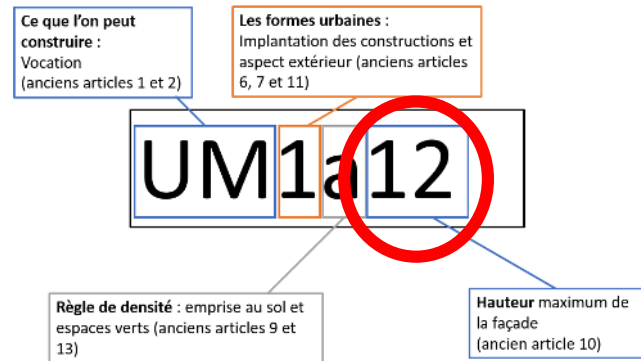


## Les indices de densité

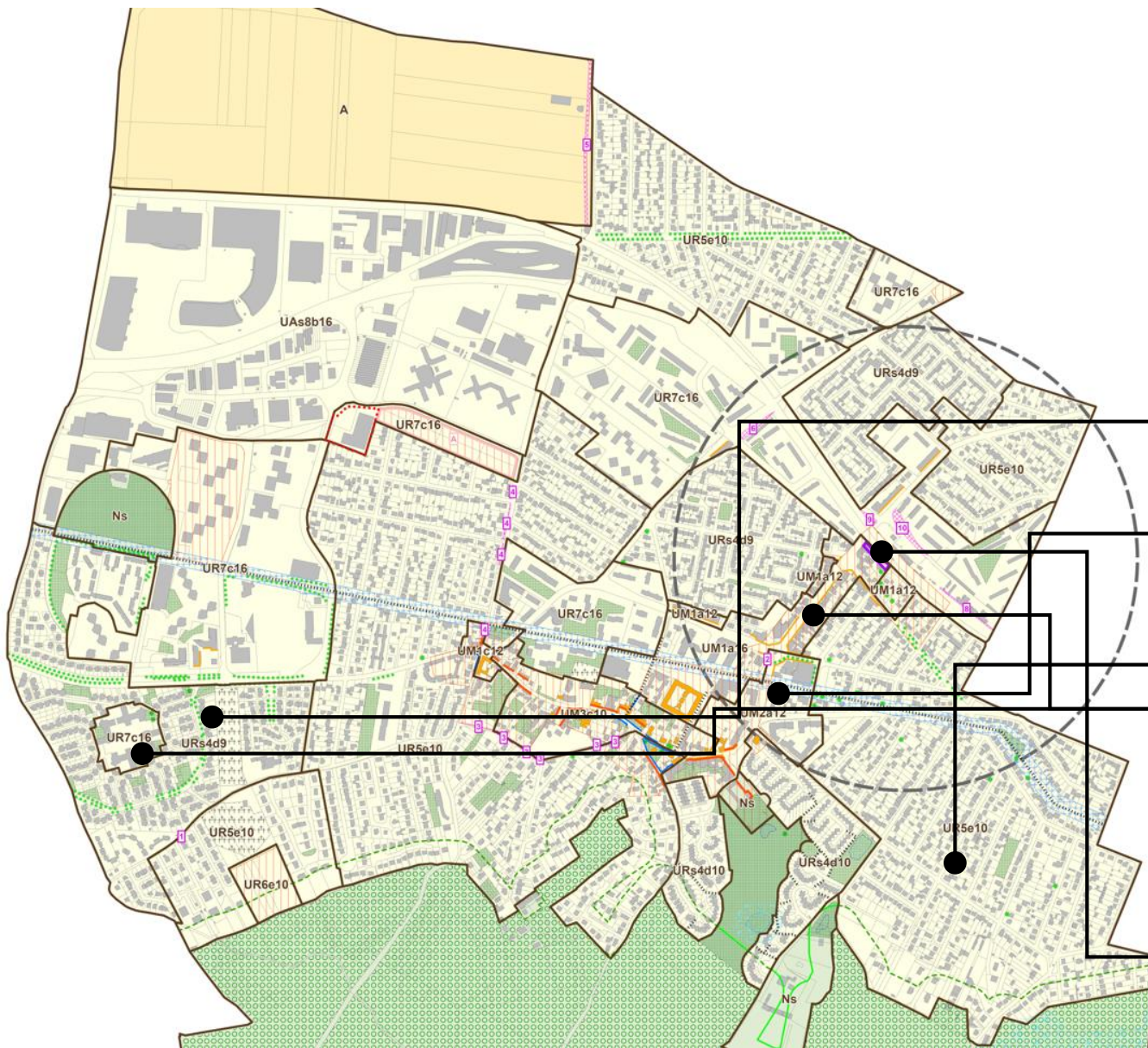


Indice	Emprise au sol* maximale	Pourcentage minimum d'espaces verts		
		% total minimum d'espace vert	Règle de répartition du minimum d'espace vert imposé	
			% <u>minimum</u> de pleine terre	% <u>maximum</u> en espaces verts complémentaires
<b>a</b>	70% de l'unité foncière	20% de l'unité foncière	10%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

# Le règlement



## Les indices de hauteur



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	UM : R+3+C / R+3+A	13
	UR, UAs et AUAs : 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



# Le plan de zonage - de nombreuses protections



## Protection du patrimoine naturel



Espace Boisé Classé (L.113-1 du Code de l'urbanisme)

## Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares



limite de 50 m de la lisière hors site urbain constitué



limite de 50 m de la lisière en site urbain constitué



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

## Protection du patrimoine bâti et paysager



éléments du patrimoine bâti protégé (L.151-19 du Code de l'urbanisme)



espace paysager protégé (L.151-23 du Code de l'urbanisme)



zone humide potentielle (L.151-23 du Code de l'urbanisme)



alignement d'arbres (L.151-23 du Code de l'urbanisme)



mur protégé (L.151-19 du Code de l'urbanisme)



arbre remarquable protégé (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)



sente protégée (L.151-38 du Code de l'urbanisme)



# Les étapes à venir

1 mois

*En attente Retours avis PPA*

Rédaction mémoire en réponse à la MRAe

Enquête publique

Remise du PV

Remise du Rapport final

Retravail du PLU

Approbation du PLU en CM puis CC

Jusqu'au  
16/11

Réception la plus tardive  
10/11

Rédaction jusqu'à fin novembre

*Dates proposées:*

du 04/12 jusqu'à début janvier  
(semaine du 8 ou 15 janvier)

Semaine suivant la clôture de l'enquête

Réponse au PV dans les 15 jours

1 mois  
Finalisation dernière semaine de février

CC visé :  
28/03  
(CC suivant :  
23/05)

# Merci

