

Commune de Claye-Souilly

Révision du
PLU



Réunion publique

Lundi 9 Mai 2022

Lundi 16 Mai 2022

Jeudi 19 Mai 2022

Vendredi 20 Mai 2022

Cette présentation est celle diffusée dans le cadre de la réunion de concertation organisée le lundi 9 mai 2022.

Elle est une illustration synthétique d'un projet en cours de construction. Certains éléments contenus peuvent donc être modifiés en fonction des retours de la concertation.

Commune de Claye-Souilly

Révision du
PLU



Réunion publique

Lundi 9 Mai 2022

Lundi 16 Mai 2022

Jeudi 19 Mai 2022

Vendredi 20 Mai 2022



Logement et cadre de vie une question d'équilibre

Retrouvez les projets immobiliers en cours. Problématique du logement, densification des zones urbaines...
La Commune poursuit une stratégie globale, entre urbanisme, aménagement et préservation de la qualité de vie.

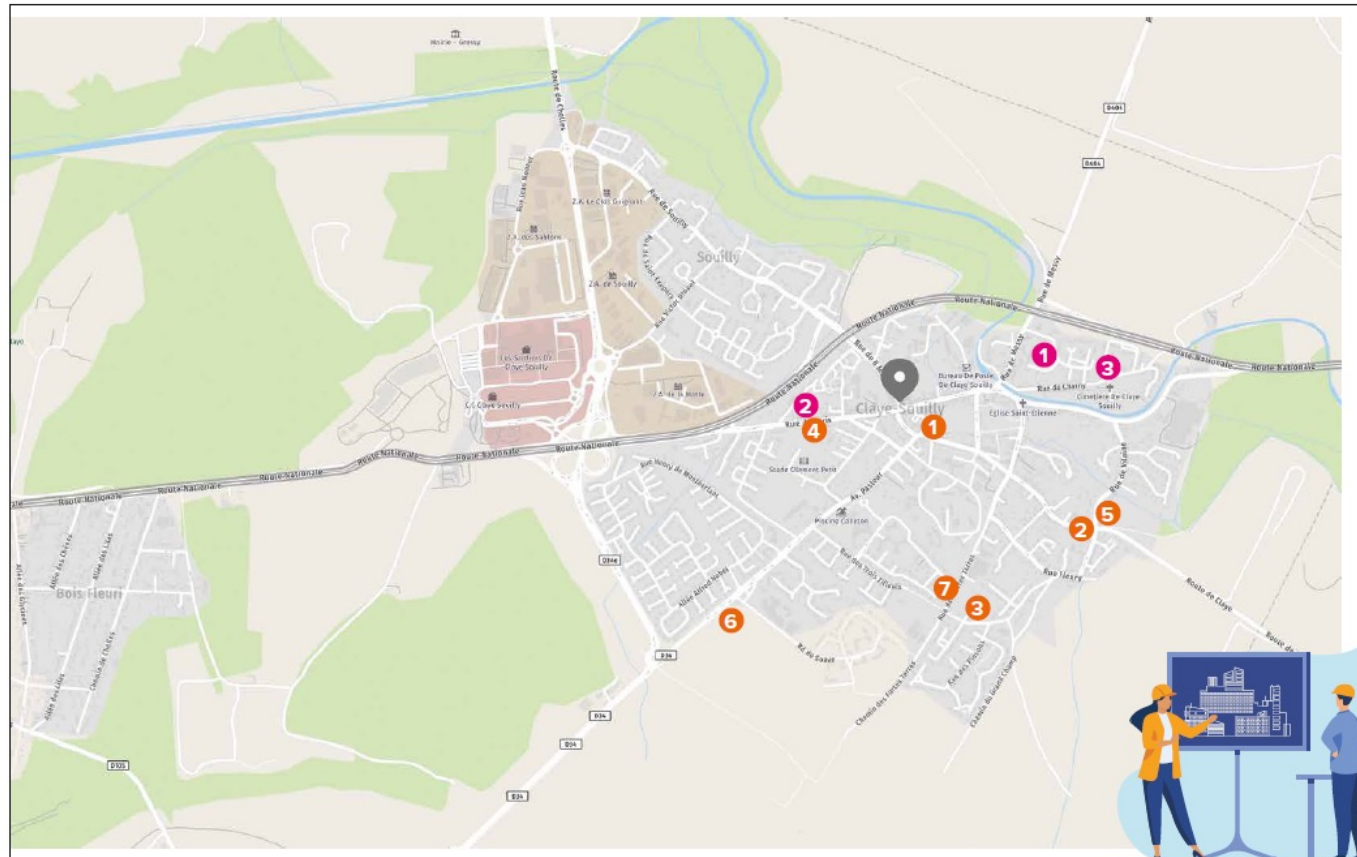


Constructions en cours

- | | | |
|---|--|---|
| 1 17 rue de Verdun 27 logements Permis délivré le 9/06/2018 | 4 16 A rue de Paris 72 logements Permis délivré le 27/05/2019 | 7 Rue des Fortes Terres 107 logements Permis délivré le 13/03/2017 |
| 2 108 rue de Voisins 23 logements Permis délivré le 9/02/2021 | 5 3 sente de la Cressonnière 8 logements Permis délivré le 10/09/2019 | |
| 3 8 chemin du tour du Parc 35 logements Permis délivré le 26/06/2019 | 6 Clôture de la ZAC 550 logements Livraison d'ici 2024 | |

Constructions à venir

- 1** Projet de rénovation du quartier de la Solidarité. Reconstitution du parc existant avec la création de 50 logements supplémentaires.
- 2** Aménagement des terrains nord de la rue de Paris. Engagée initialement avec l'EPFIF pour la création de 350 logements (11 décembre 2013), la Commune travaille pour réduire le nombre de logements à produire (moins de 200 selon les dernières analyses) et assurer une jonction qualitative avec les quartiers environnants.
- 3** Fin du programme de rénovation de l'îlot Victor-Hugo avec la livraison d'un programme de 45 logements en accession et d'un square public.





SOMMAIRE

1 • Un diagnostic territorial

2 • Un projet communal : le PADD

3 • Des déclinaisons réglementaires


4 • Les prochaines étapes : calendrier de la procédure

Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Un document prospectif, fixant des objectifs de développement en matière d'habitat, d'environnement, d'économie, de paysage, d'équipement ou encore de déplacement.

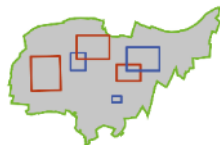
Un document réglementaire, définissant des règles d'utilisation du sol et de construction.

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

 Expose la **situation existante**, présente les **perspectives d'évolution** et les nouvelles dispositions réglementaires.

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteurs et quartiers à enjeux avec des dispositions d'aménagement spécifique.



2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Grandes orientations d'urbanisme à long terme.



4. RÈGLEMENT > PLAN DE ZONAGE

Règles d'urbanisme par zones, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire.



5. ANNEXES

Documents réglementaires qui s'imposent au territoire (servitude d'utilité publiques...) et périmètres reportés à titre d'information.



LES RAISONS DE LA RÉVISION DU PLU

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 22 septembre 2016, modifié en septembre 2018. Révision prescrite le 9 octobre 2019.



Actualiser le projet de développement de la commune à moyen terme dans le cadre d'un **urbanisme maîtrisé** (et pouvoir à cette fin, sursoir à statuer)



Se doter **d'outils réglementaires** pour **maîtriser la pression foncière** et garantir des projets mieux intégrés leur environnement.



Intégrer les **exigences législatives et réglementaires récentes** :

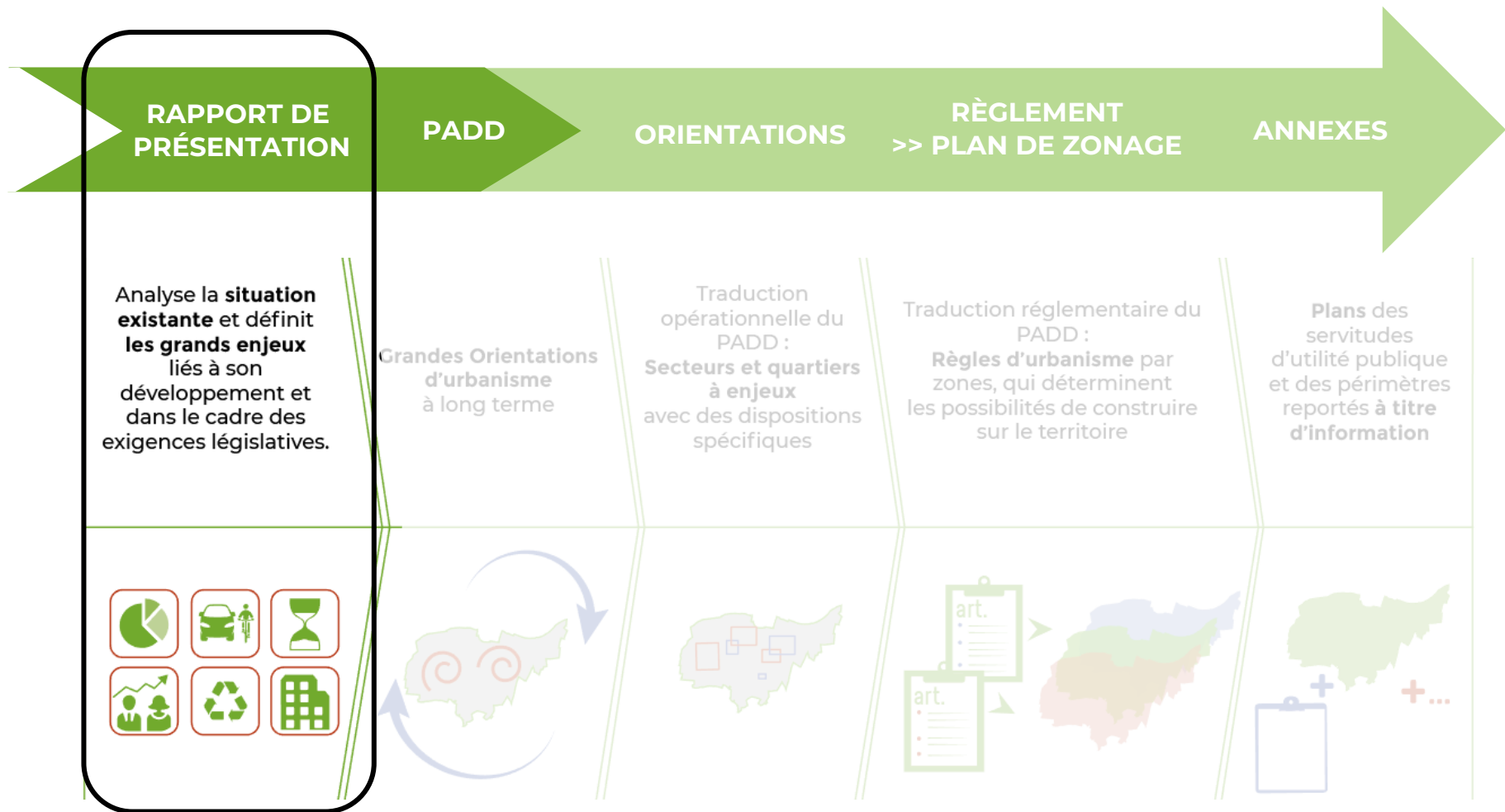
- Loi ALUR, réforme du code de l'urbanisme, loi ELAN etc. ;
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de 2019.

1.

**Un diagnostic
territorial**

Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Les pièces composants un PLU



Le diagnostic territorial

Quelques chiffres-clé



12 486 habitants (2017)

Une **croissance démographique continue** depuis les années 1960, portée par un **afflux de nouveaux habitants**, assurant le renouvellement de la population.

Une croissance démographique et résidentielle qui ne doit pas se faire au détriment du cadre de vie (espaces verts, accès aux équipements et aux services etc.).



5 334 logements, dont 13,4% de logements sociaux

Une **attractivité résidentielle forte** qui se traduit aujourd'hui par la réalisation d'un grand nombre de projets immobiliers, marquant une augmentation et une diversification du parc de logements.



493 entreprises actives

Un pôle **bien pourvu** en matière de **commerces, services, emplois**, qui contribue au rayonnement de la commune à l'échelle départementale.

Un **bon niveau d'équipements** bien qu'ils soient inégalement répartis sur le territoire communal.

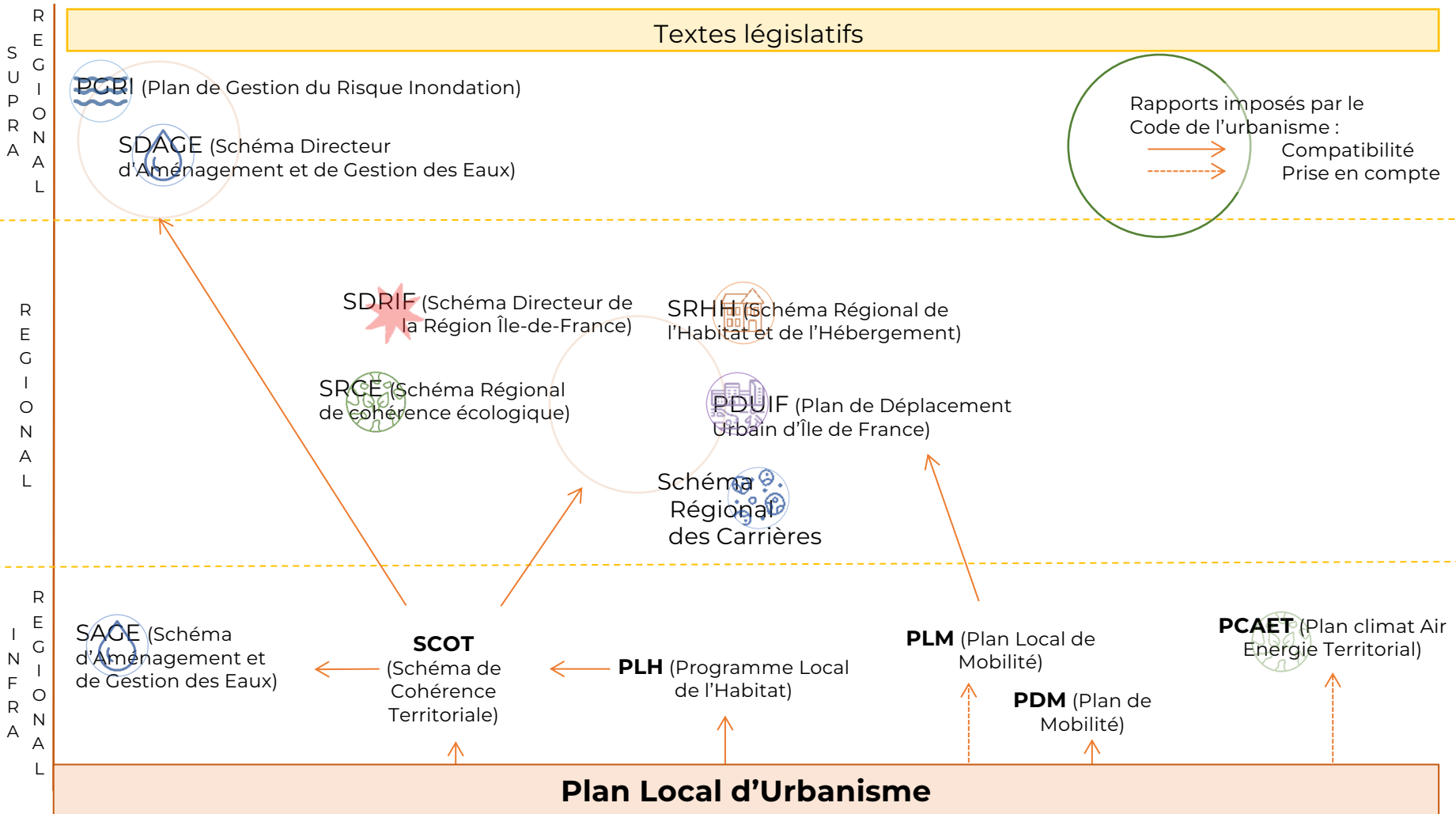


70% d'espaces naturels et agricoles sur les 15 km² du territoire

Un **environnement riche et sensible** qui appelle à une urbanisation harmonieuse, préservant les espaces boisés, les zones humides et les espaces verts publics et privés.

Le diagnostic territorial

Rappel du cadre législatif et réglementaire



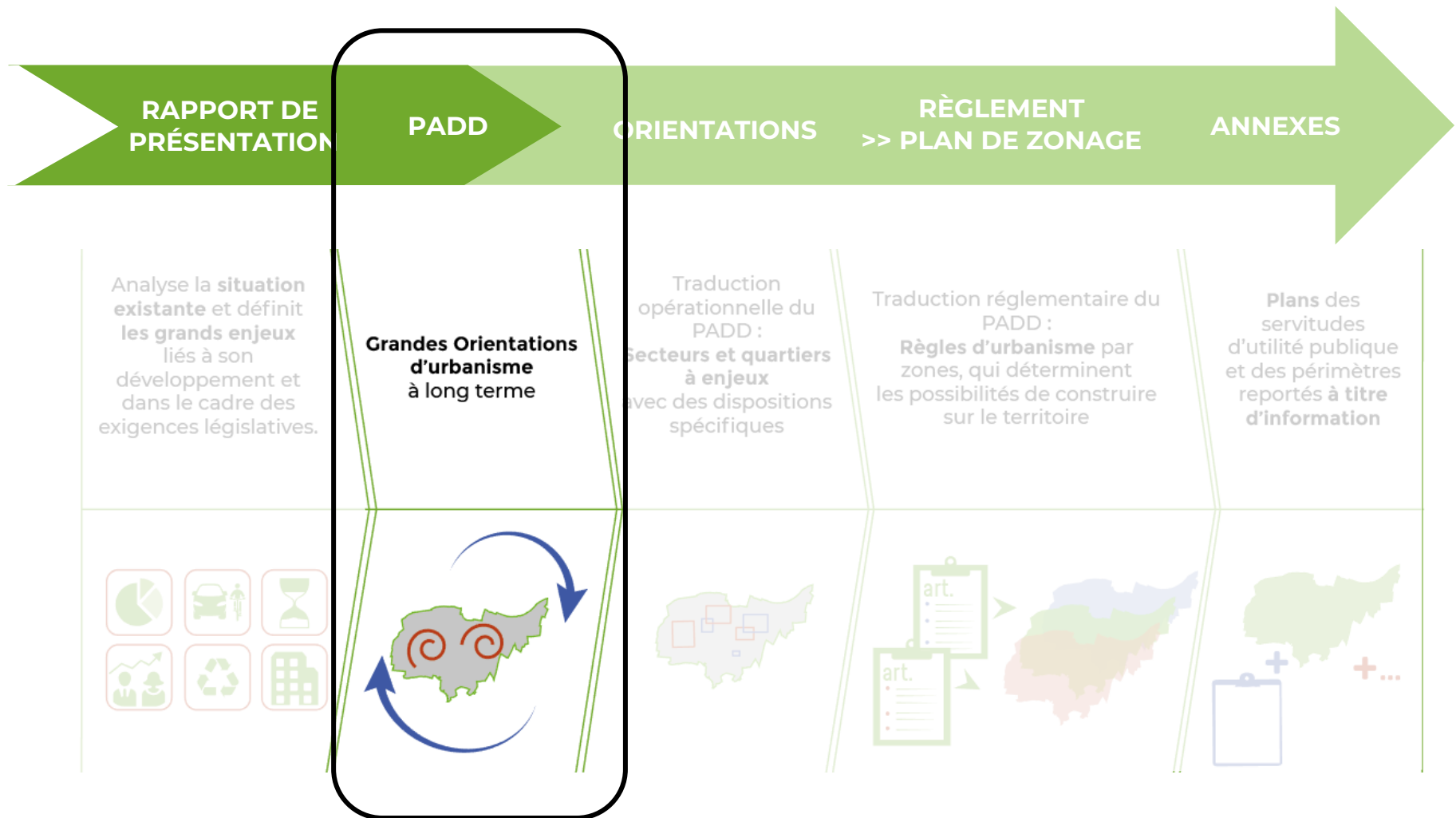
2.

Le projet communal : le PADD

Le projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Les pièces composants un PLU



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD est le cœur politique du PLU :

- Une **vision à long terme du territoire**, portée par les élus.
- Un projet compatible avec **les documents supra-communaux**.
- De **grandes orientations** pour les politiques locales.

1

AFFIRMER LE DYNAMISME D'UNE VILLE DE PROJETS

2

CONFORTER L'ÉQUILIBRE DE L'ARMATURE URBAINE

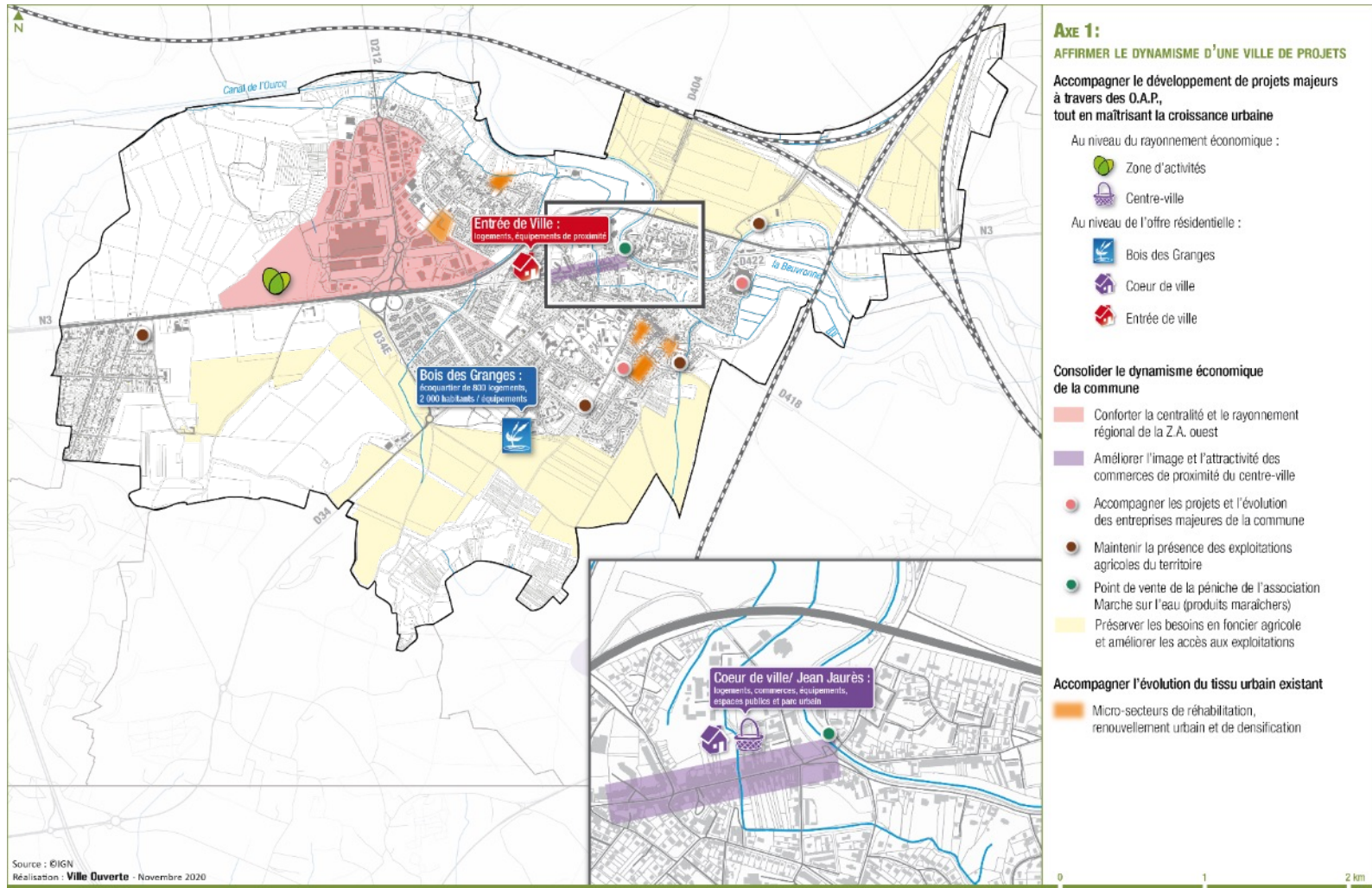
3

HARMONIER LE DÉVELOPPEMENT EN PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1

AFFIRMER LE DYNAMISME D'UNE VILLE DE PROJETS



Rappel du PADD

Le scénario démographique retenu :

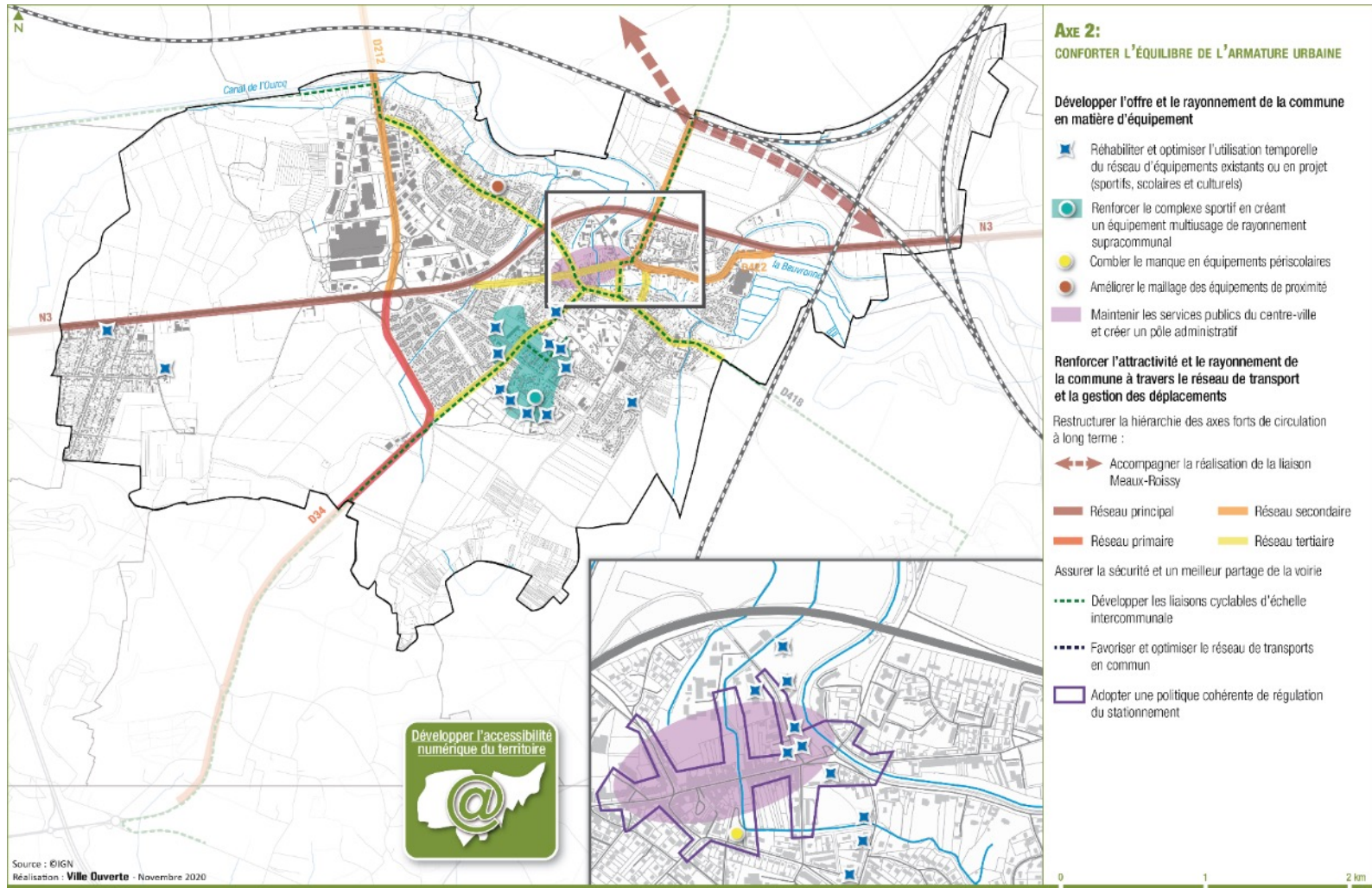
Face au rythme de constructions intense observé ces dernières années, le PADD **ne définit pas d'objectifs à atteindre** mais il vise :

- **Sur la forme** : à encadrer la localisation des projets
- **Sur les programmes** : cibler des projets-phares, composés entièrement ou partiellement de LLS, permettant de répondre aux exigences supra-communales.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2

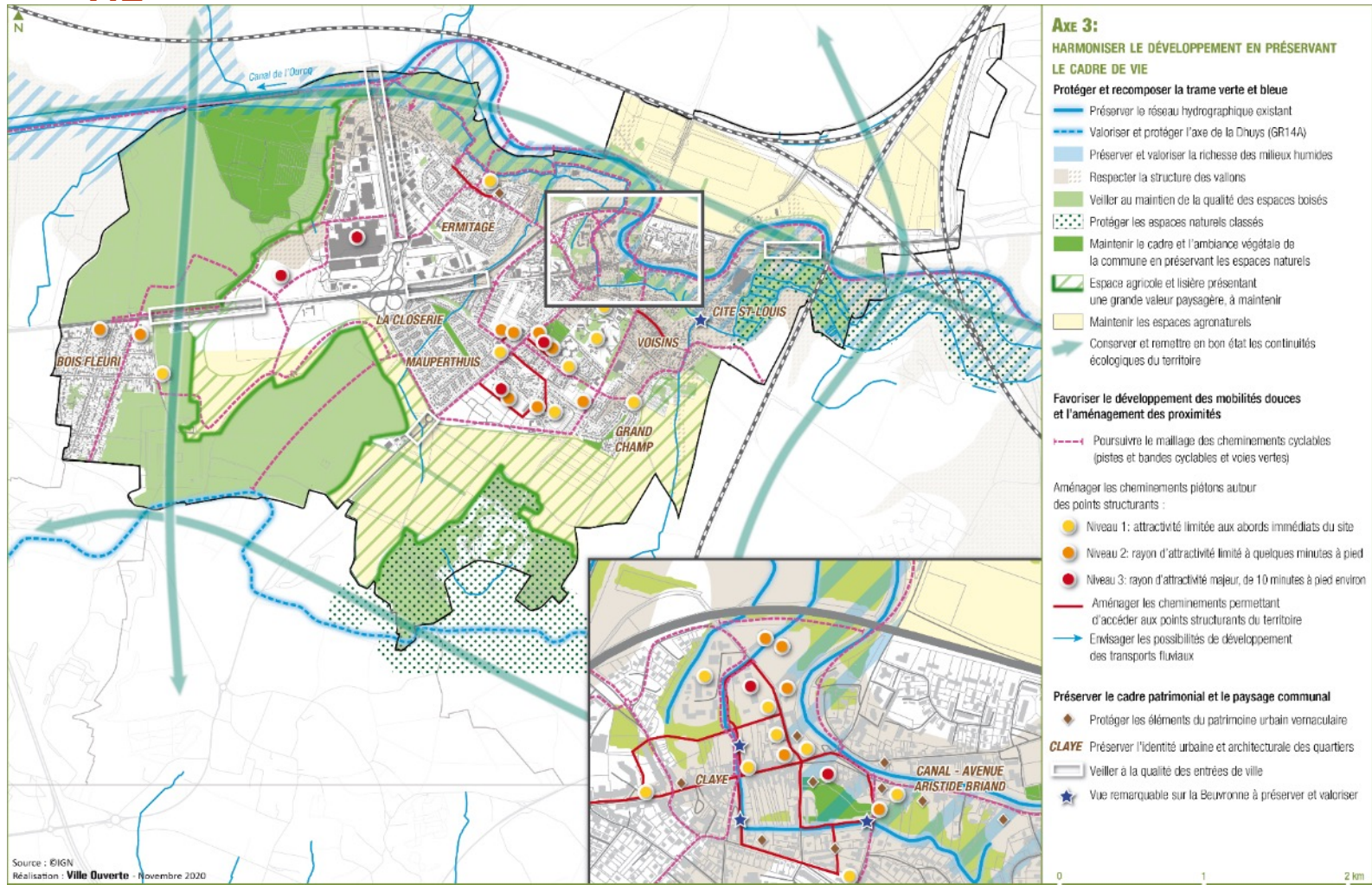
CONFORTER L'ÉQUILIBRE DE L'ARMATURE URBAINE



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3

HARMONIER LE DÉVELOPPEMENT EN PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE

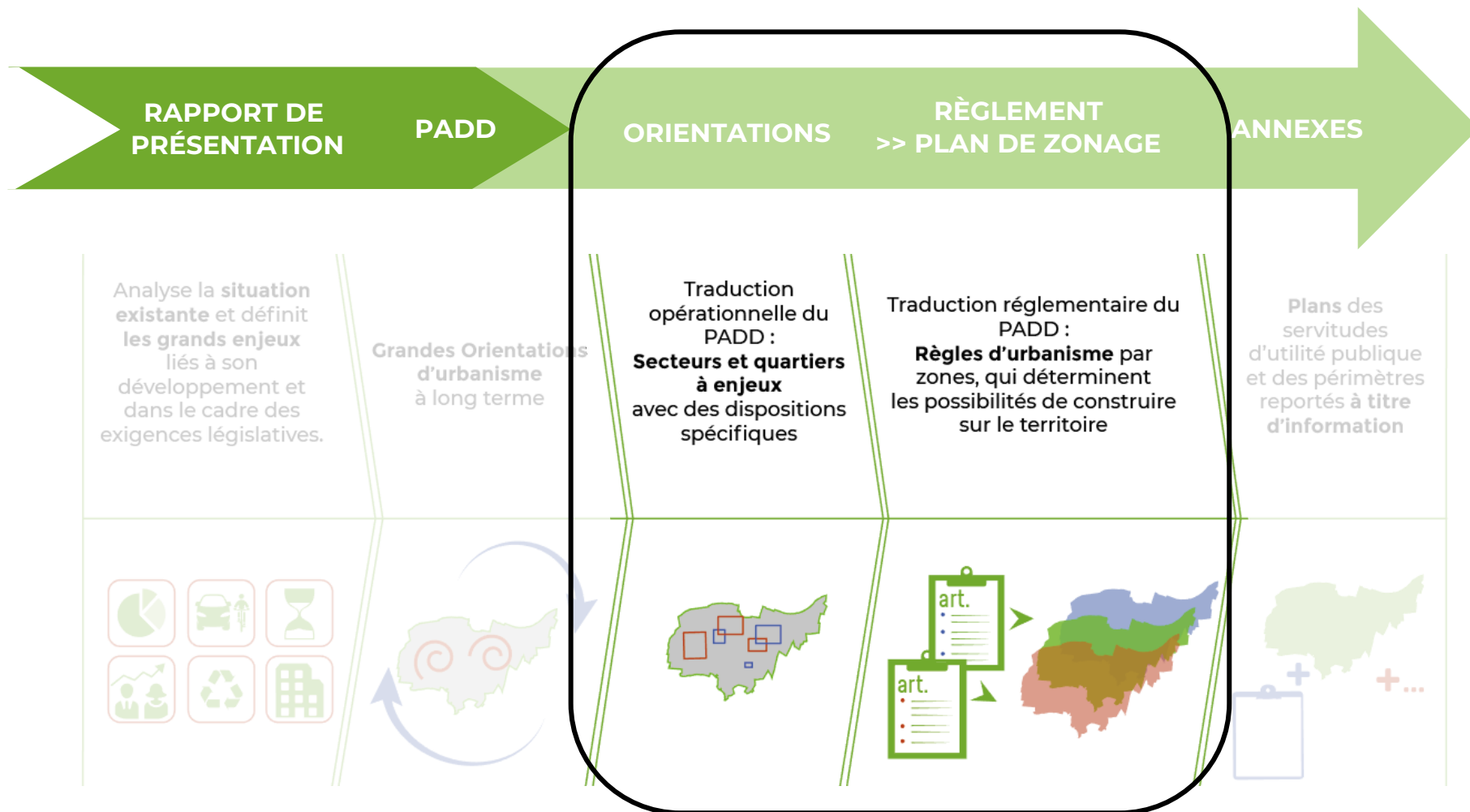


3.

Des déclinaisons réglementaires

Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

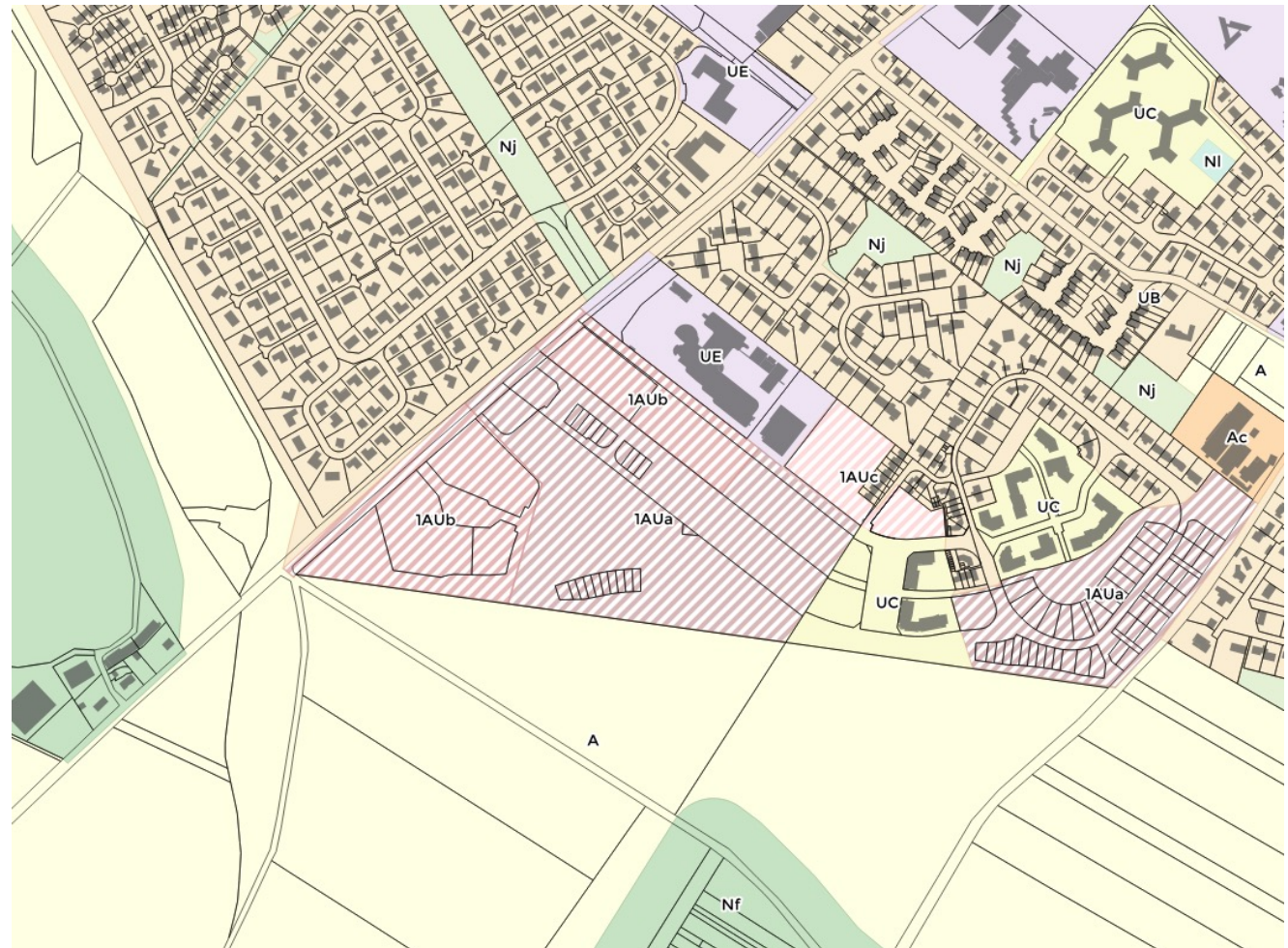
Les pièces composants un PLU



LE ZONAGE

ZONES U • AU • A • N

4 TYPES DE ZONES :
Urbaines (**U**),
À Urbaniser (**AU**),
Agricoles (**A**),
Naturelles (**N**).



LE REGLEMENT

Une nouvelle organisation des règles

2016

Art 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Art 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Art 3 – Accès et voiries

Art 4 – Desserte par les réseaux

Art 5 – Caractéristiques des terrains

Art 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art 9 – Emprise au sol

Art 10 – Hauteur maximale des constructions

Art 11 – Aspect extérieur

Art 12 – Stationnement

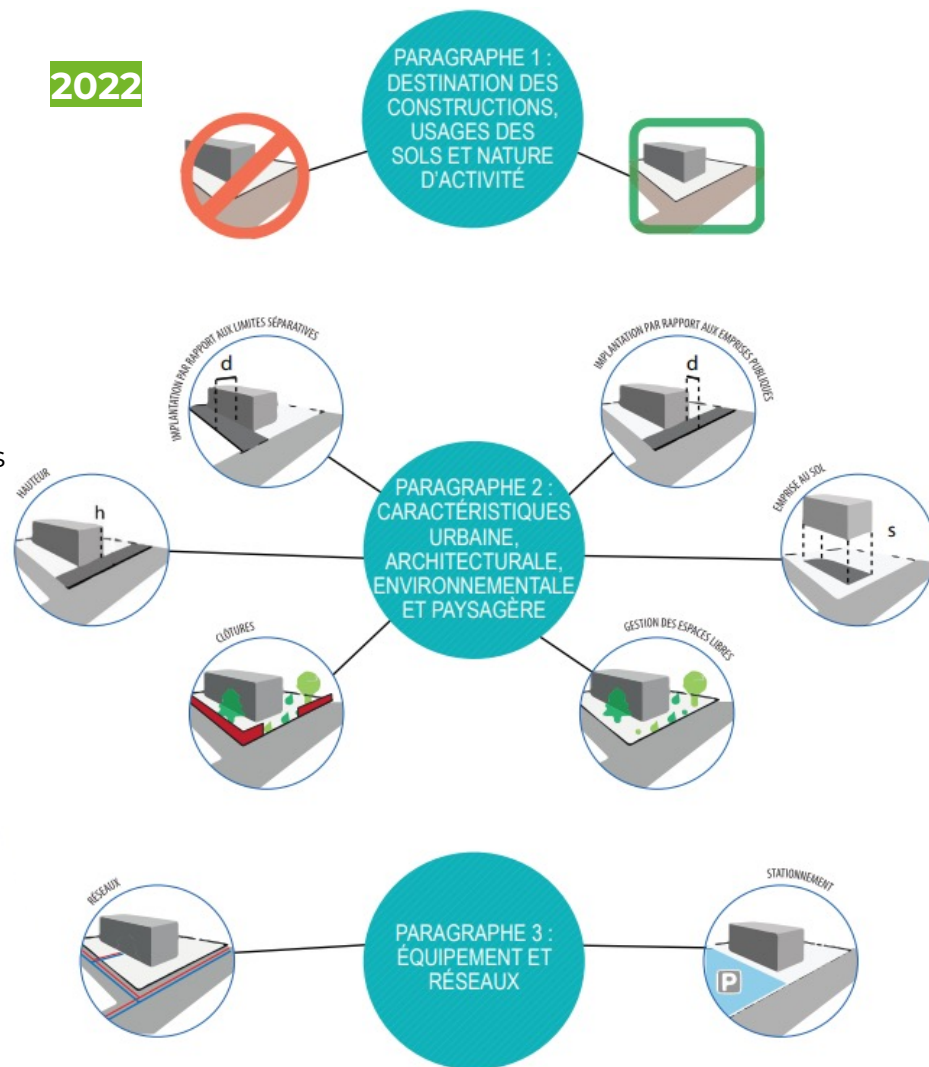
Art 13 – Espaces libres et plantations

Art 14 – Coefficient d'occupation du sol

Art 15 – Performance énergétique et environnementale

Art 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

2022



LE REGLEMENT

Paragraphe 1 : Que peut-on construire ?



LE REGLEMENT

Paragraphe 1 : Que peut-on construire ?

Les constructions sont encadrées selon 5 destinations :

1° Exploitation agricole et forestière

2° Habitation

Logement,
Hébergement.

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail,
Restauration,
Commerce de gros,
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
Cinéma,
Hôtels,
Autres hébergements touristiques.

4° Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
Salles d'art et de spectacles,
Équipements sportifs,
Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaires

Industrie,
Entrepôt,
Bureau,
Centre de congrès et d'exposition.

LE REGLEMENT

Paragraphe 1 : Que peut-on construire ?

Objectif : Accompagner la création de logements sociaux au sein des grands projets urbains

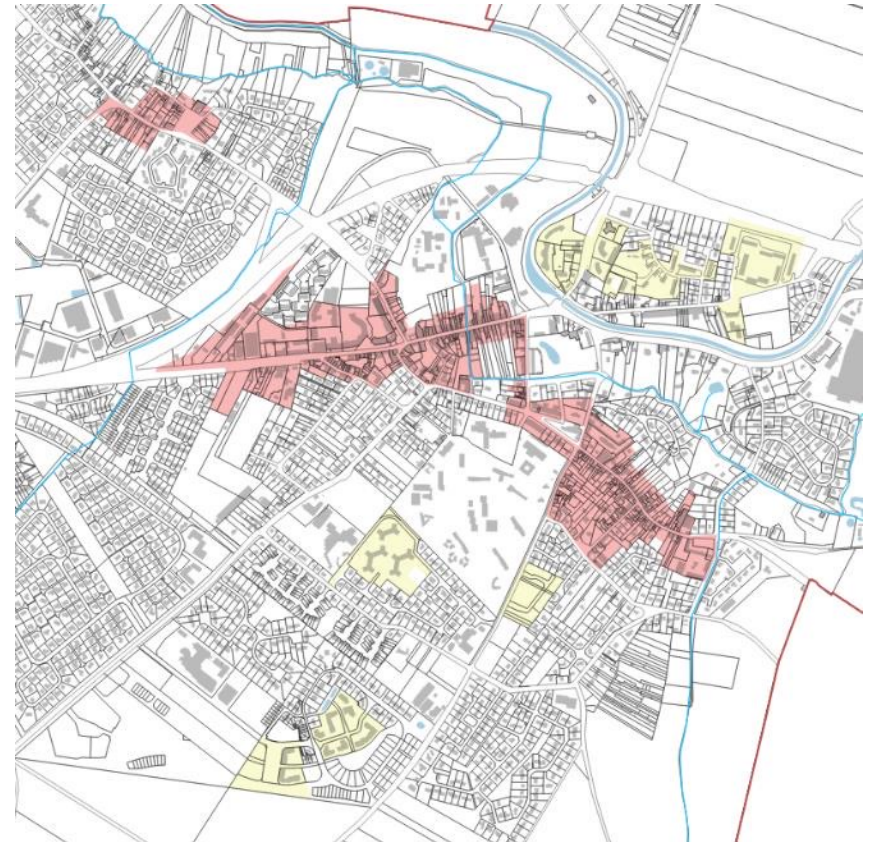
En zone **UA** et **UC** :

1 - Un minimum de **30 % de la surface de plancher***, relevant de la destination habitation, doit être financé par un prêt aidé pour la **production de logements locatifs sociaux***.

2 - Cette règle s'applique au programme, portant sur la création de surfaces d'habitation :

- De construction* neuve ;
- De restructuration lourde ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

3 - Cette règle ne s'applique pas si la surface de plancher* créée (création nette ou création par changement de destination*) est inférieure à 300 m².



LE REGLEMENT

Paragraphe 1 : Que peut-on construire ?

Objectif : Accompagner la création de petits logements

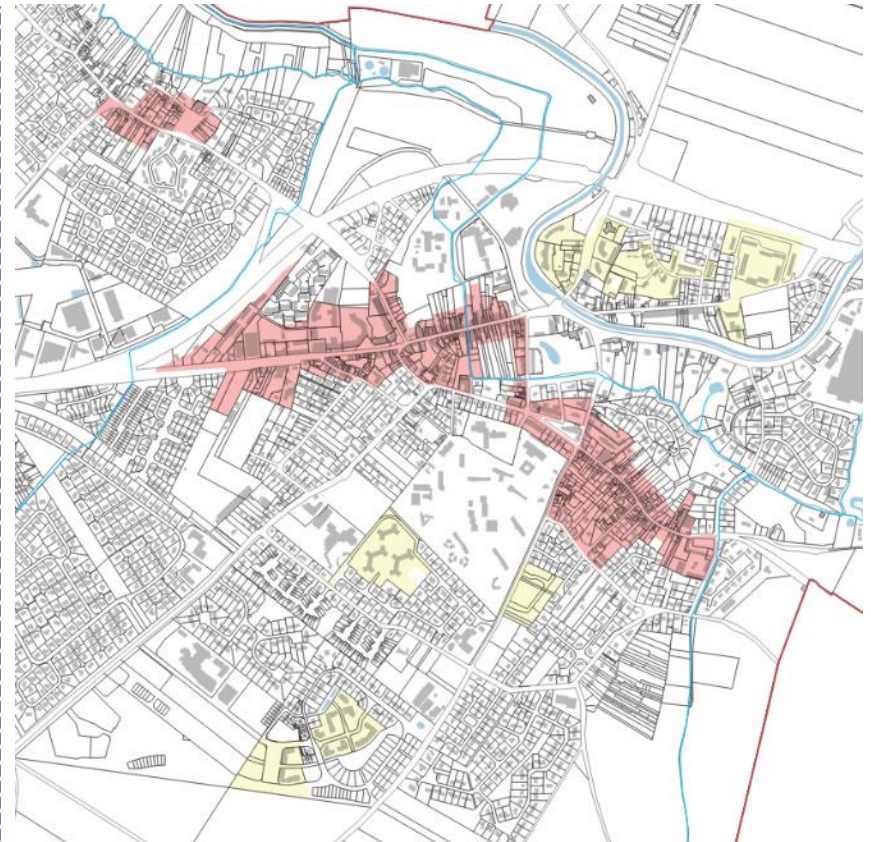
En zone **UA** et **UC** :

1 - Pour les programmes de 3 logements ou plus, le projet devra contenir au maximum **20% de sa surface de plancher* affectée à des logements de Type 1 ou Type 2.**

2 - Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher* destinées à l'habitation :

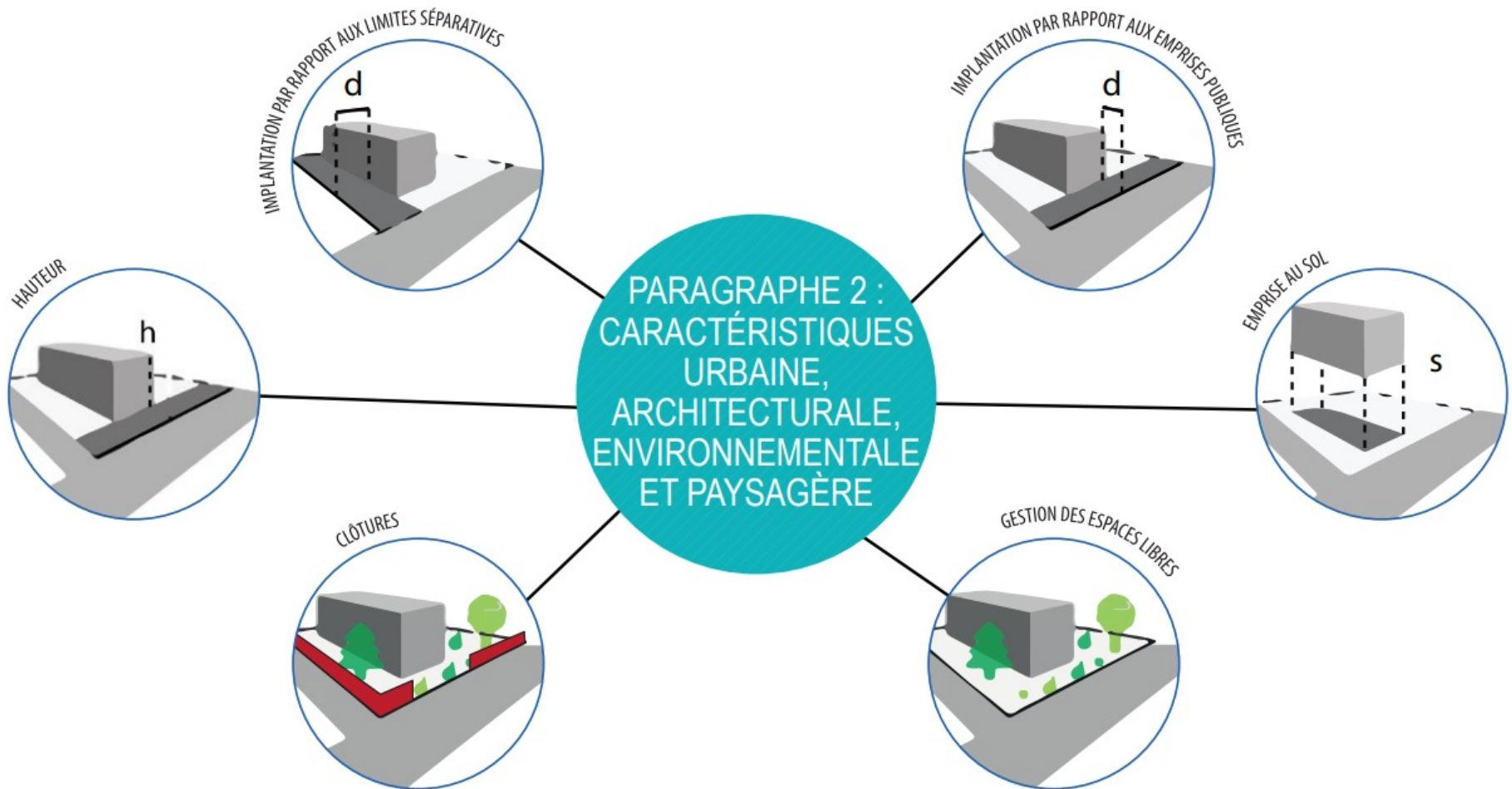
- De construction* neuve ;
- De restructuration lourde portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3 - Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher* destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux* ;

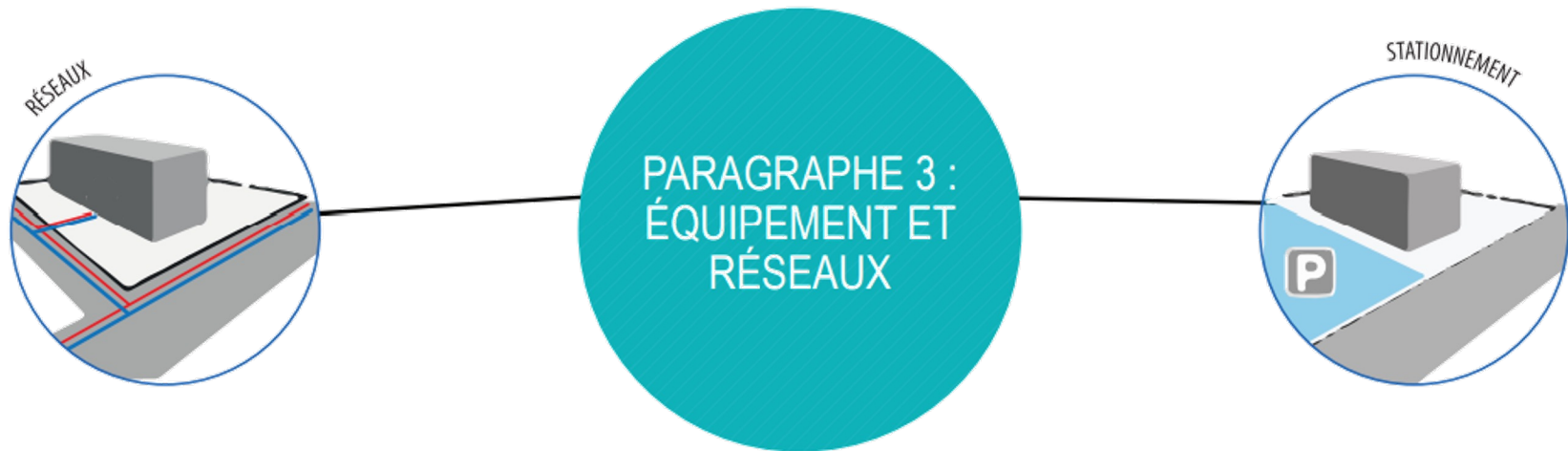


LE REGLEMENT

Paragraphe 2 : Comment construire ?



LE REGLEMENT

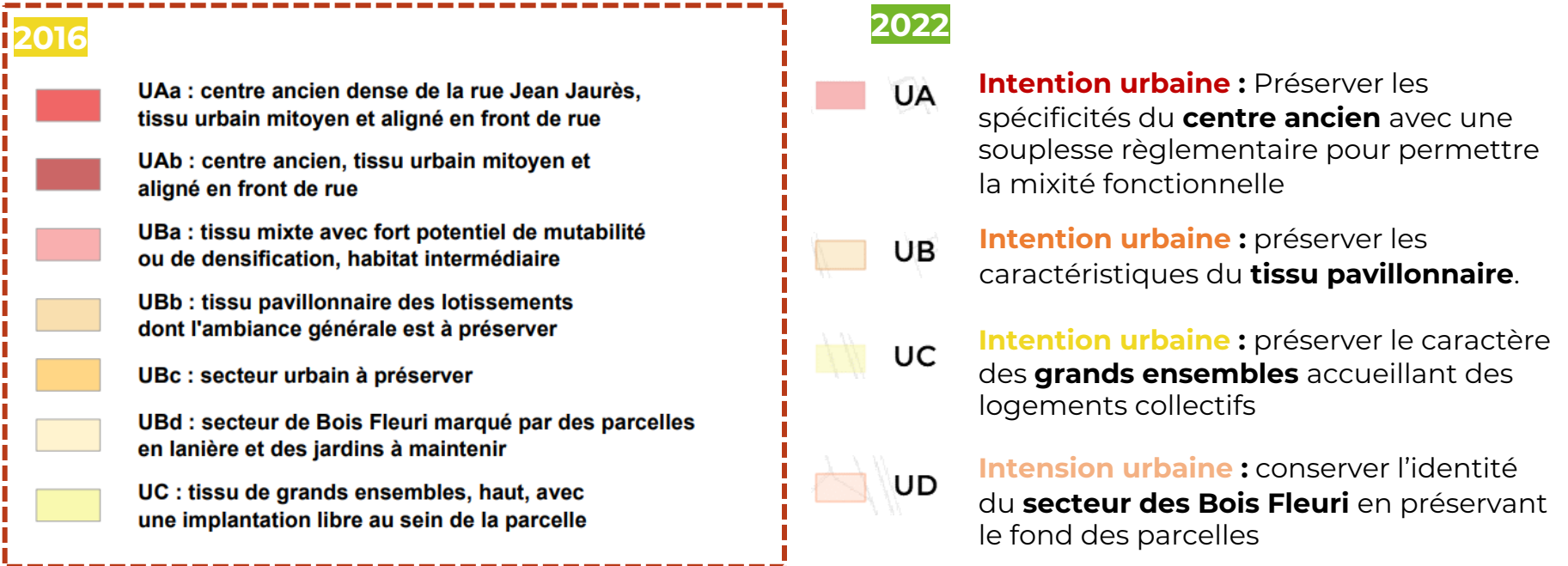


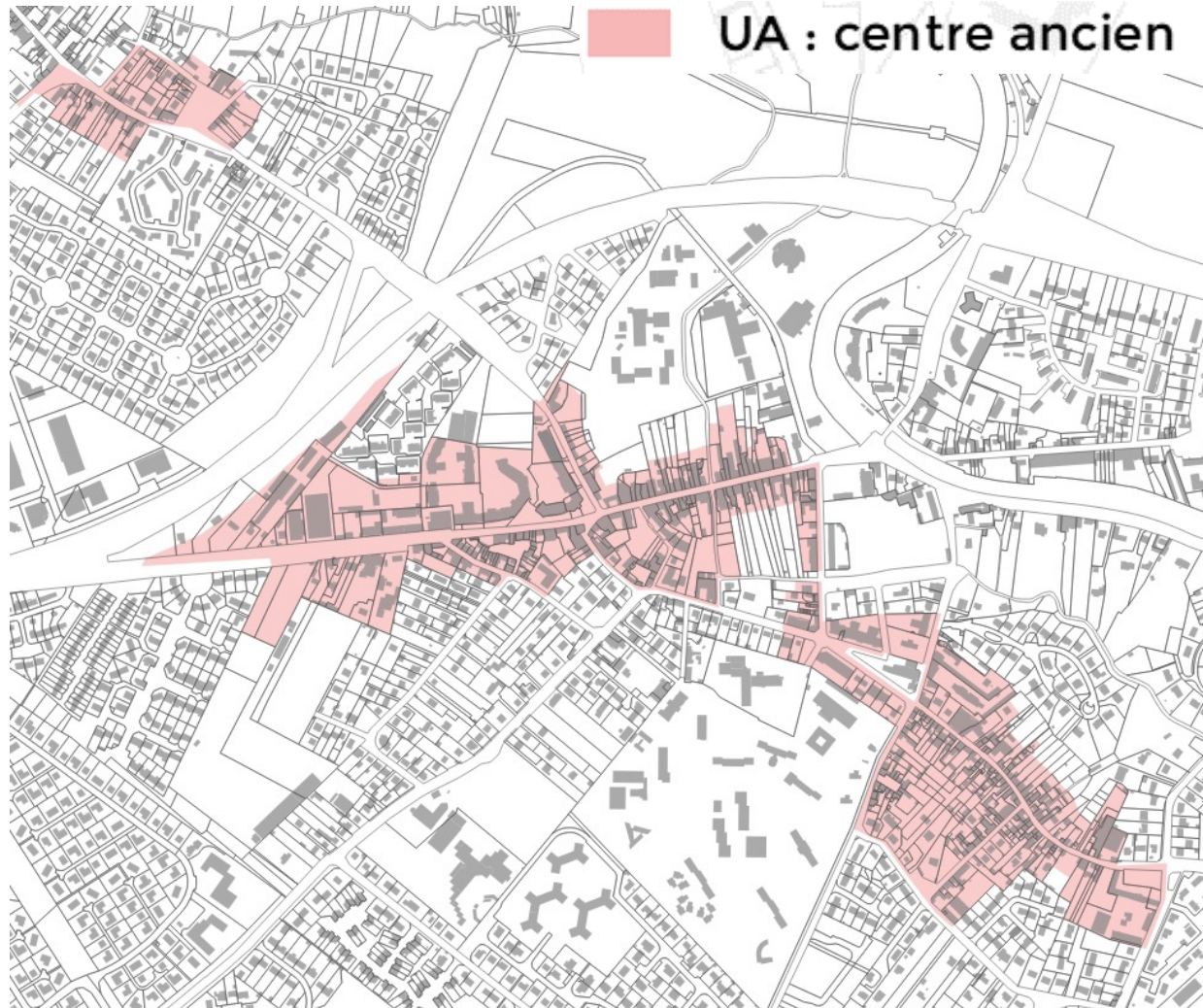
3.

Des déclinaisons réglementaires

Le zonage

Simplification des zones urbaines, pour mieux orienter les possibilités d'évolution



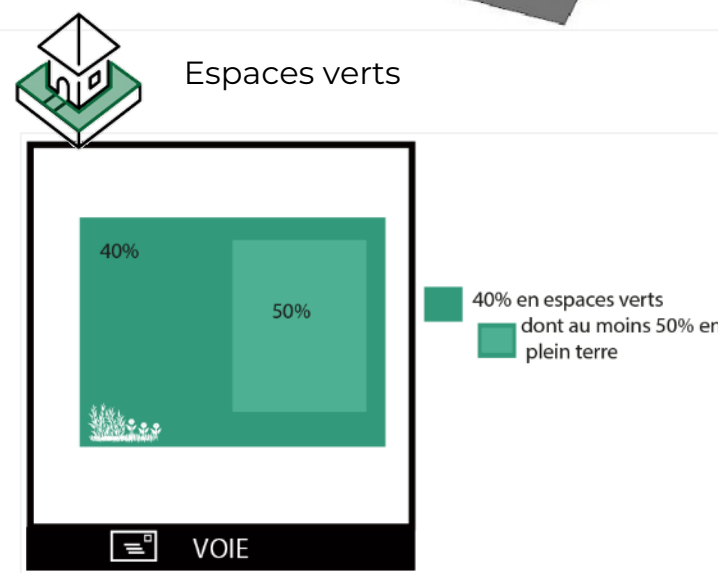
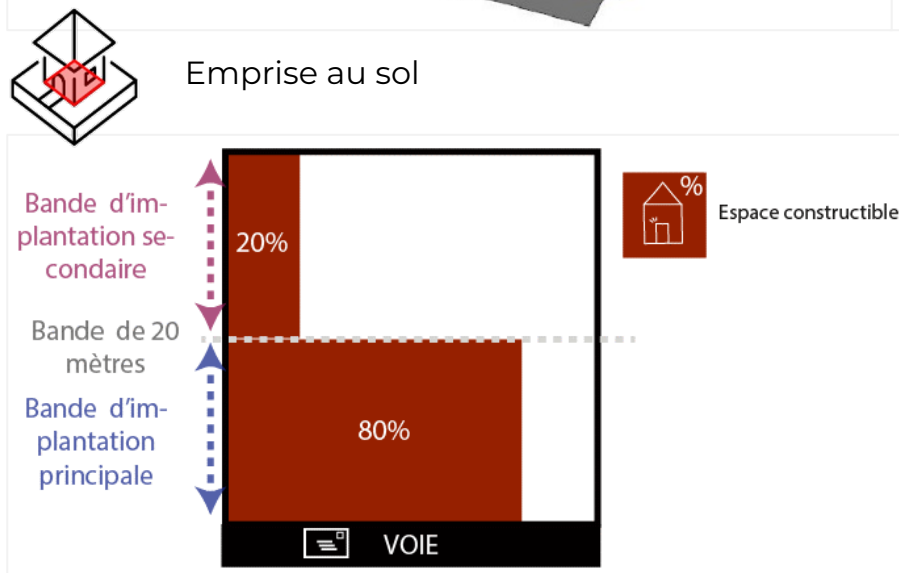
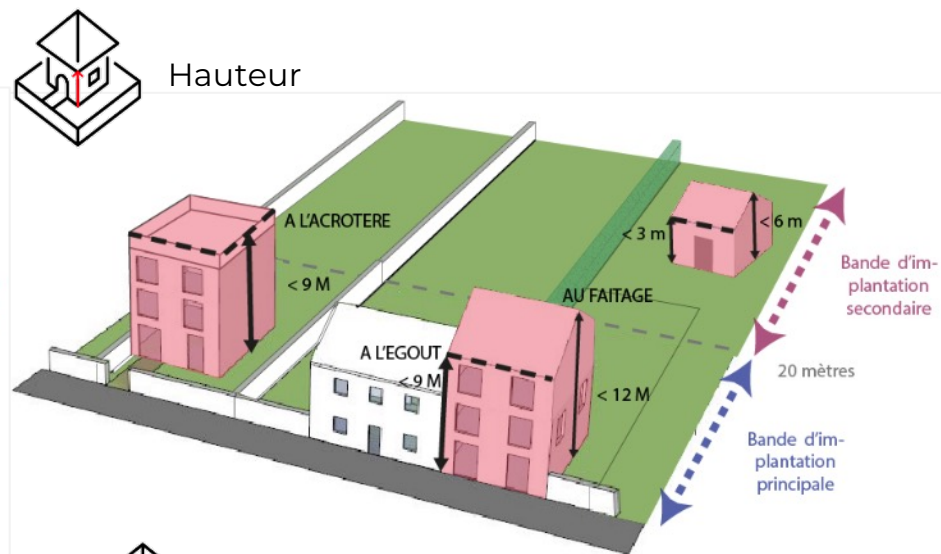
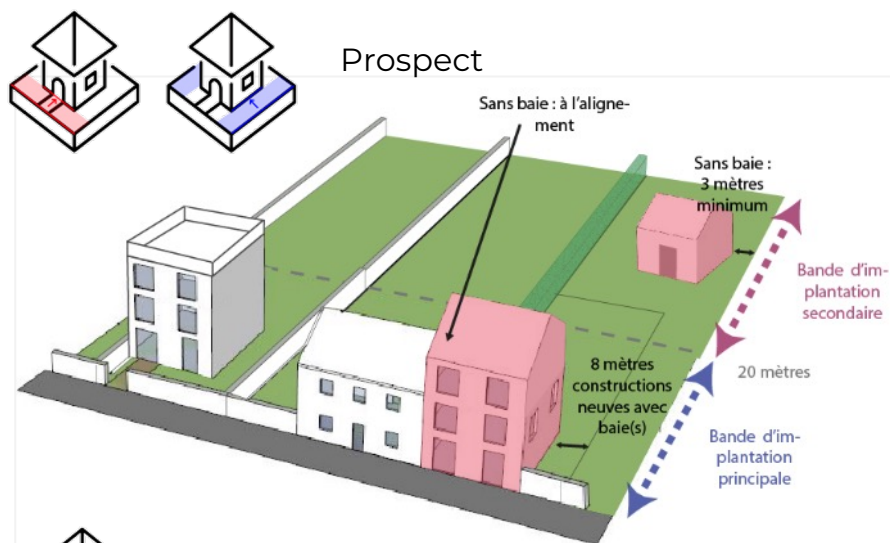


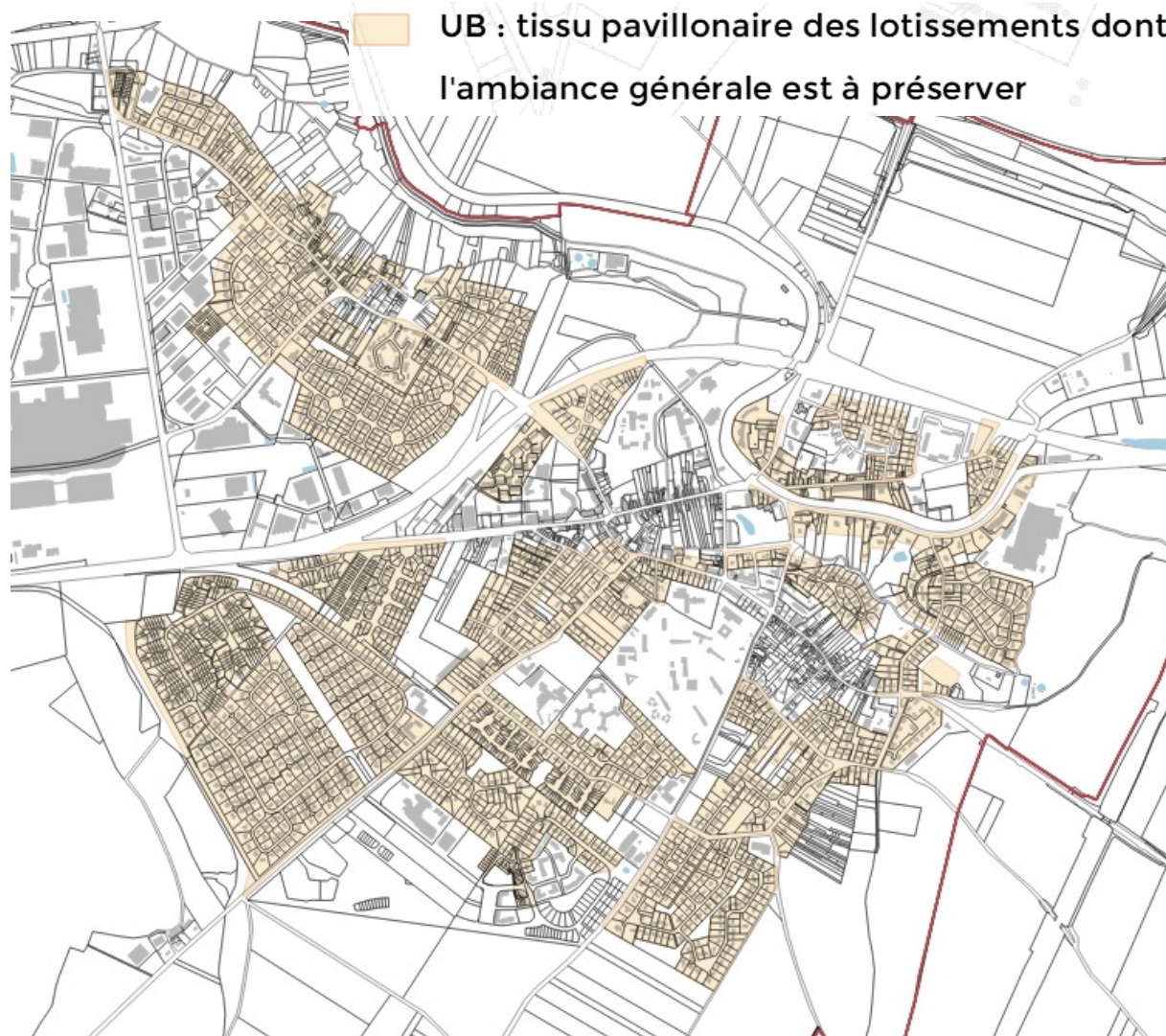
Intention urbaine : Préserver les spécificités du centre ancien avec une souplesse règlementaire pour permettre la mixité fonctionnelle

LE ZONAGE

ZONE U • AU • A • N

UA : Centre ancien





Intention urbaine : préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire.

UB : Tissus pavillonnaires



Prospect



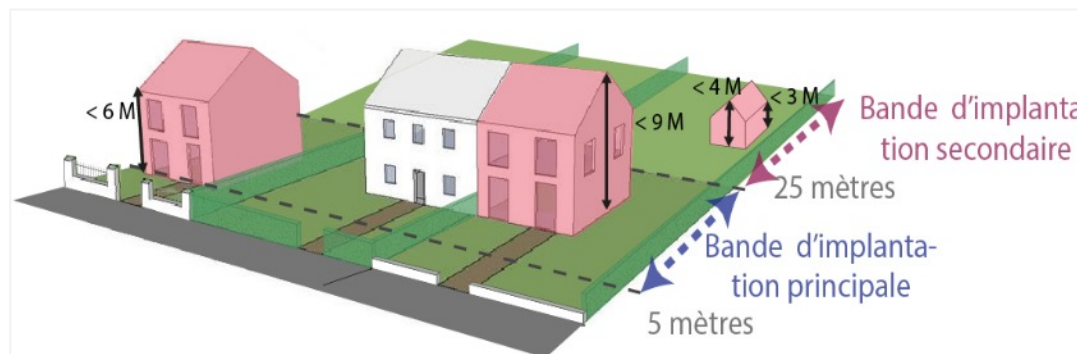
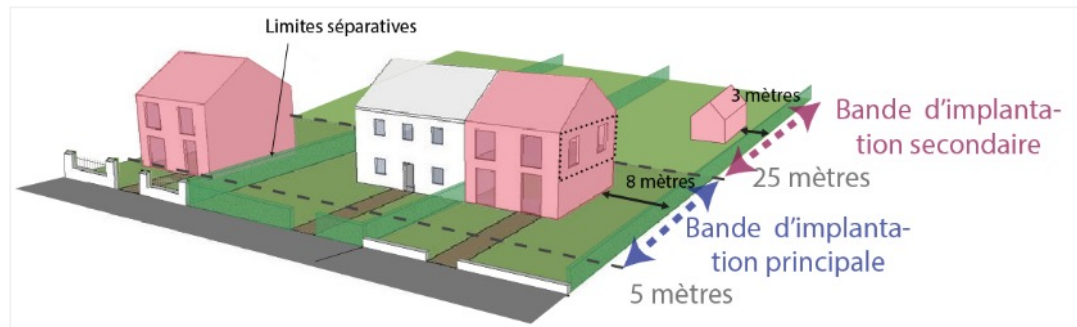
Hauteur



Emprise au sol



Espaces verts



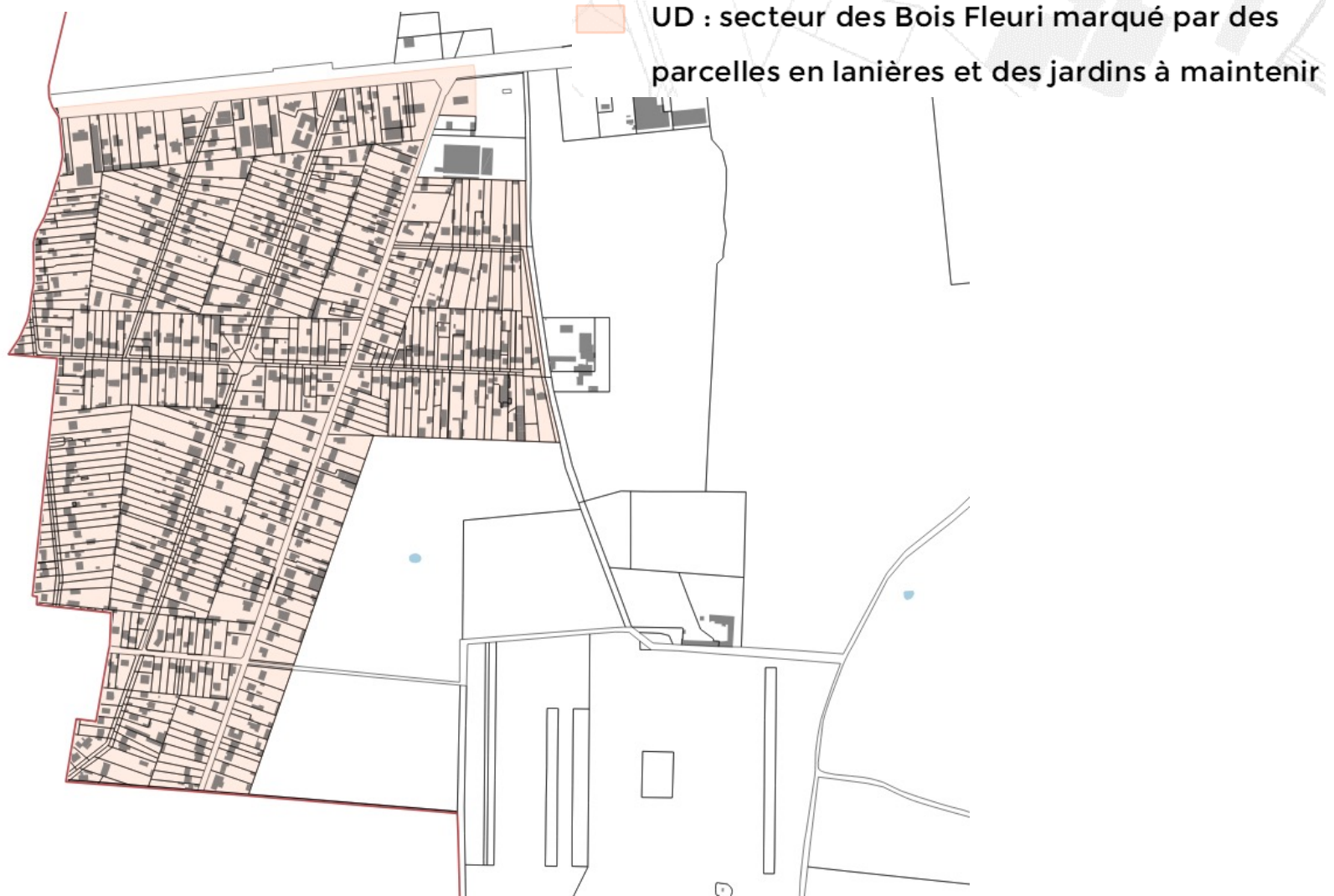
Une emprise au sol variable en fonction de la taille des parcelles

50% de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.

UC : tissu de grands ensembles, haut, avec une implantation libre au sein de la parcelle



Intention urbaine : préserver le caractère des grands ensembles accueillant des logements collectifs. Un secteur qui ne devrait pas connaître de transformations profondes.



Intension urbaine : conserver l'identité du secteur des Bois Fleuri en préservant le fond des parcelles

LE ZONAGE

ZONE U • AU • A • N

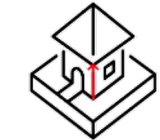
UD : Secteur des Bois Fleury



Prospect



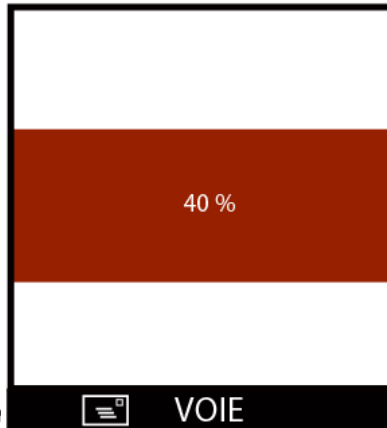
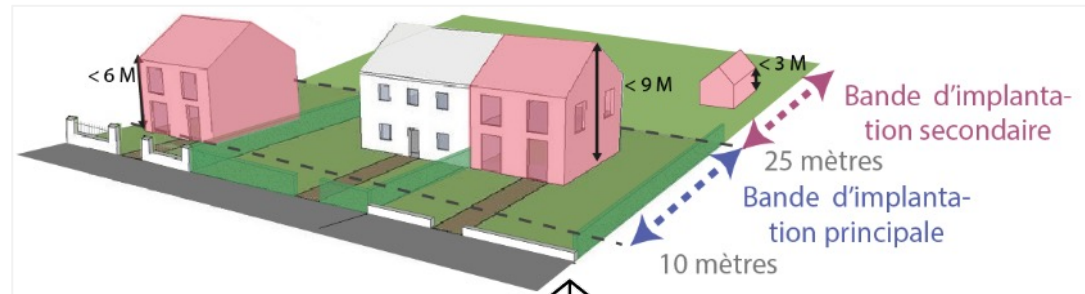
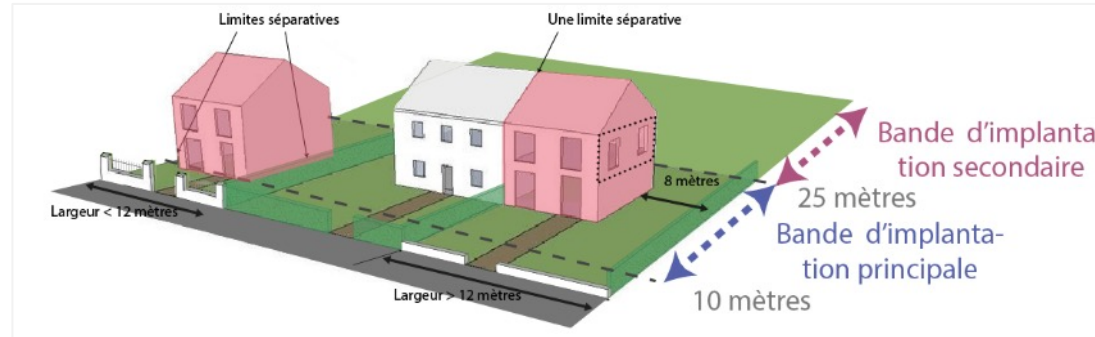
Hauteur



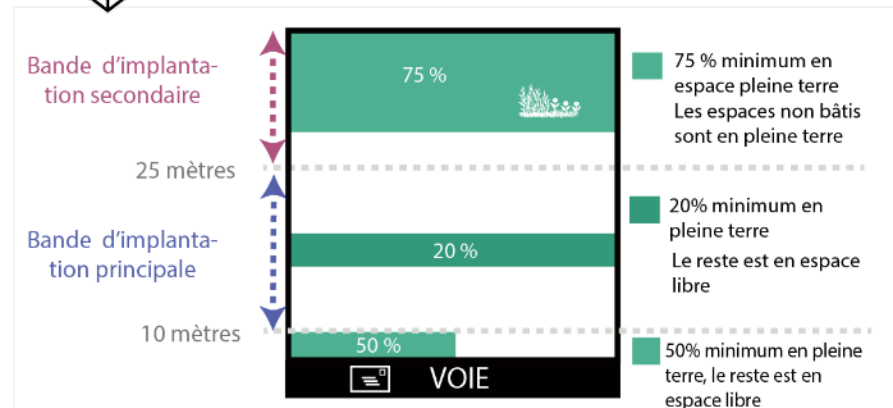
Emprise au sol



Espaces verts



40% maximum peut être bâti



Maintien d'une réglementation adaptée aux zones d'équipements et zones d'activités

2016

- UE : tissu d'équipement aux dispositions réglementaires souples mais n'autorisant que cette vocation
- UX : tissu à vocation d'activités



2022

Intention urbaine : Autoriser une évolution des équipements publics grâce à une souplesse réglementaire






- UE : tissu d'équipement aux dispositions réglementaires souples mais n'autorisant que cette vocation
- UX : tissu à vocation d'activités

La zone UX accueille désormais le Shopping Promenade




Intention urbaine : Encadrer l'évolution des activités industrielles, commerciales et artisanales

Mise à jour des périmètres de zones à urbaniser pour tenir compte des projets réalisés

2016

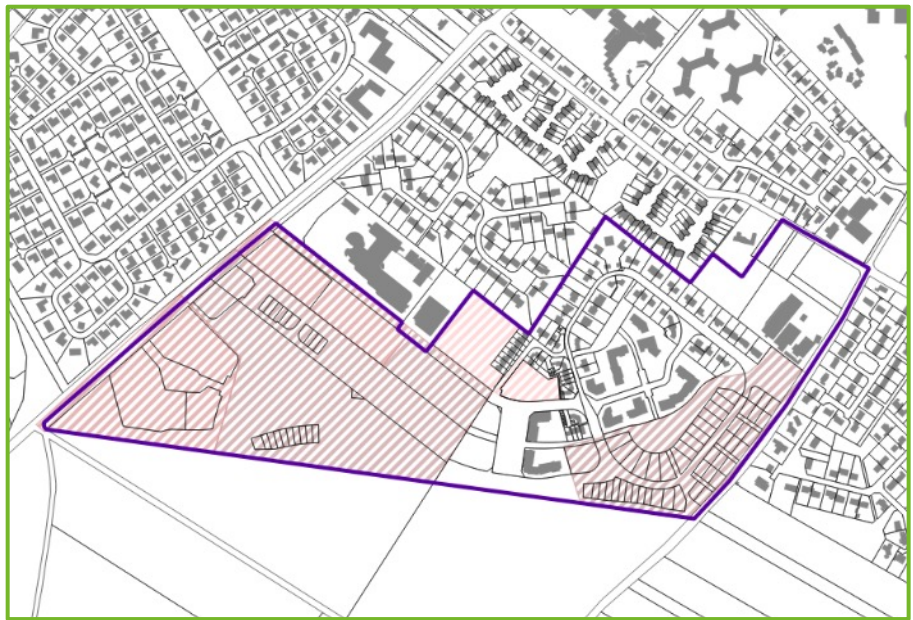
| | |
|--|---|
|  1AUa |  1AUba |
|  1AUb |  AUXg : zone à urbaniser à destination d'activités (Greencenter) |
|  1AUC | |

2022

-  1AUC : secteur de la ZAC Bois des Granges
-  1AUB : secteur de la ZAC Bois des Granges
-  1AUA : secteur de la ZAC Bois des Granges

Une partie de la 1AUB a été réalisée et a été classée en UC

-  1AUba
Secteur de la ZAC Bois des Granges réalisée, classée en UC
-  AUXg
Secteur correspondant au Shopping Promenade, classée en UX

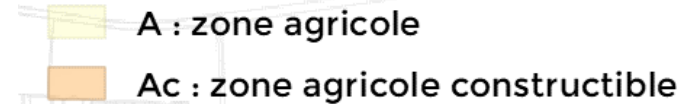


Intention urbaine : Permettre la finalisation de la ZAC du Bois des Granges

Ajustement des zones agricoles pour permettre de nouveaux usages



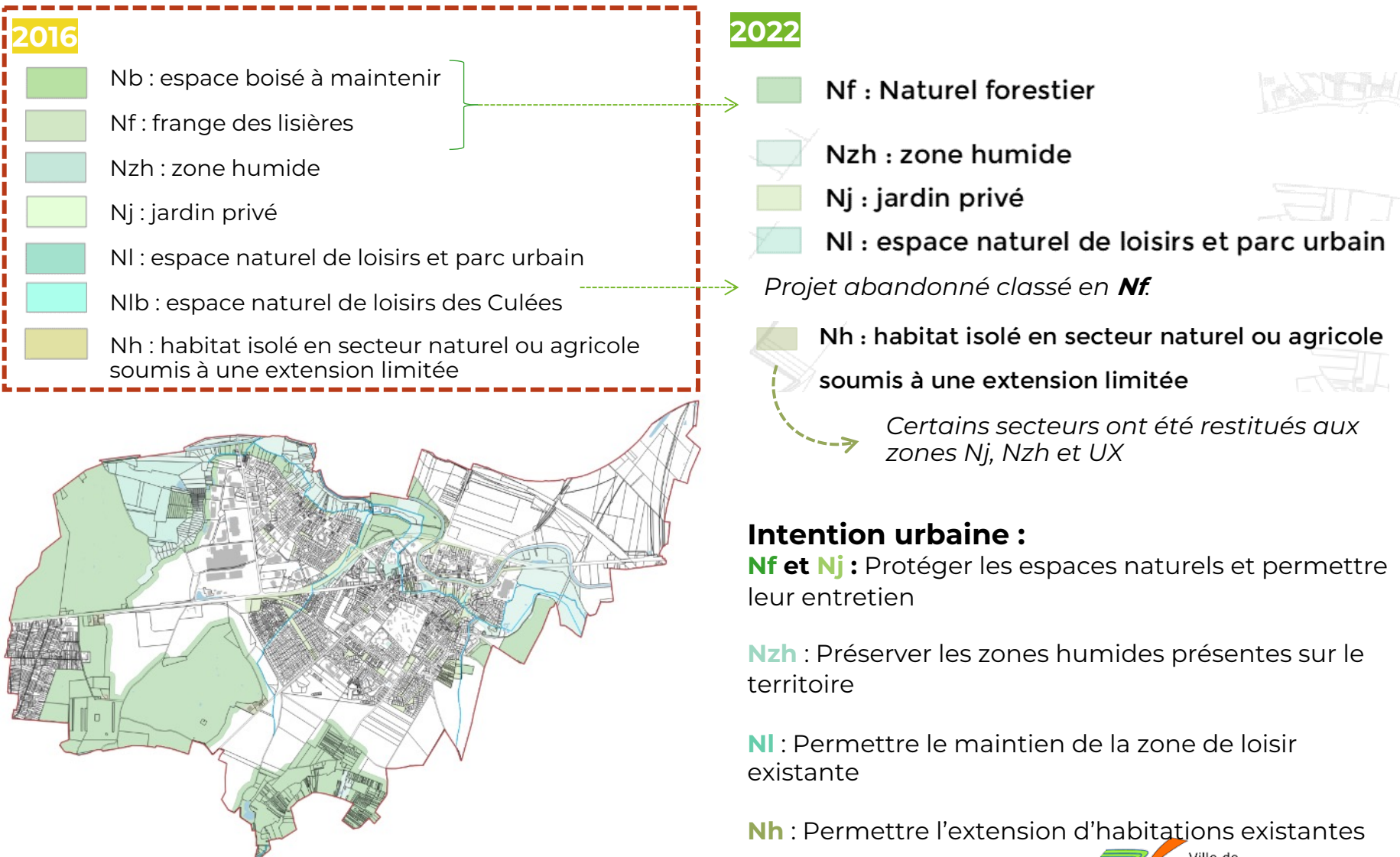
2022



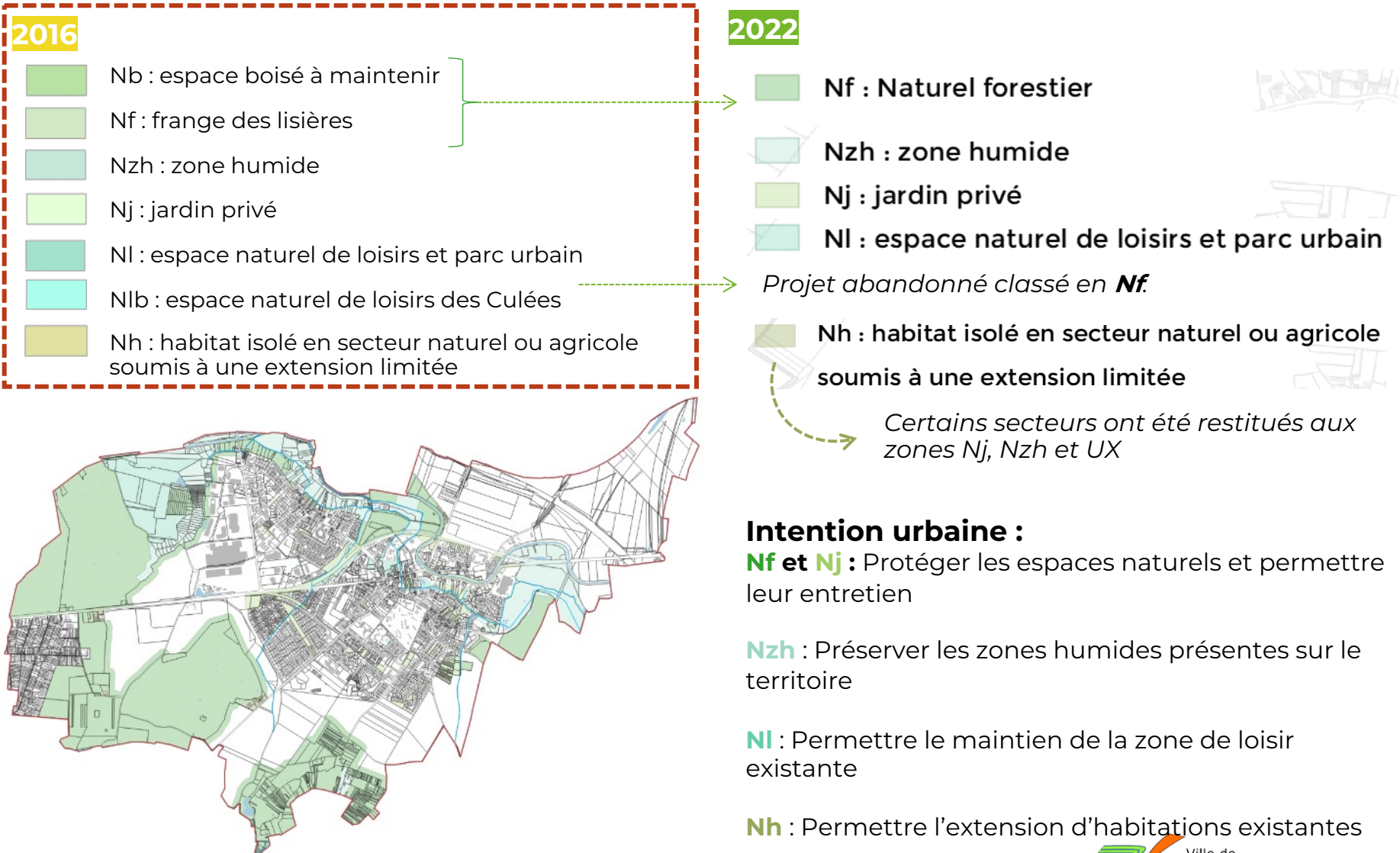
Une partie de la zone A a été classée en zone UX car les sols sont anthropisés.

Intention urbaine : Protéger les espaces agricoles raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économie et permettre la mise en œuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture

Redéfinition des zones naturelles pour améliorer leur protection et leur mise en valeur












Redéfinition des zones naturelles pour améliorer leur protection et leur mise en valeur










LE ZONAGE

Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie

Bilan des surfaces















| PLU révisé en 2016 (ha) | | PLU révisé en 2022 (ha) | | |
|--------------------------|-------------|---|----------------------|-------------|
| ZONES URBAINES | | | | |
| UAa | 14,67 |  | Zone UA | 28 |
| UAb | 14,37 | | | |
| UBa | 34,10 |  | Zone UB | 178 |
| UBb | 133,93 | | | |
| UBc | 11,56 | | | |
| UBd | 40,75 |  | Zone UD | 46 |
| UC | 10,06 |  | Zone UC | 14 |
| UX | 100 |  | Zone UX | 120 |
| UE | 43 |  | Zone UE | 45 |
| TOTAL | 403 | TOTAL | | 433 |
| ZONES À URBANISER | | | | |
| 1AUa | 15,43 |  | Zone 1AUa | 11 |
| 1AUb | 6,94 |  | Zone 1AUb | 5 |
| 1AUba | 2 | | (Classée en zone UC) | |
| 1AUc | 1,21 |  | Zone 1AUc | 1 |
| AUXg | 18,99 | | (Classée en zone UX) | |
| TOTAL | 44,6 | TOTAL | | 17,6 |

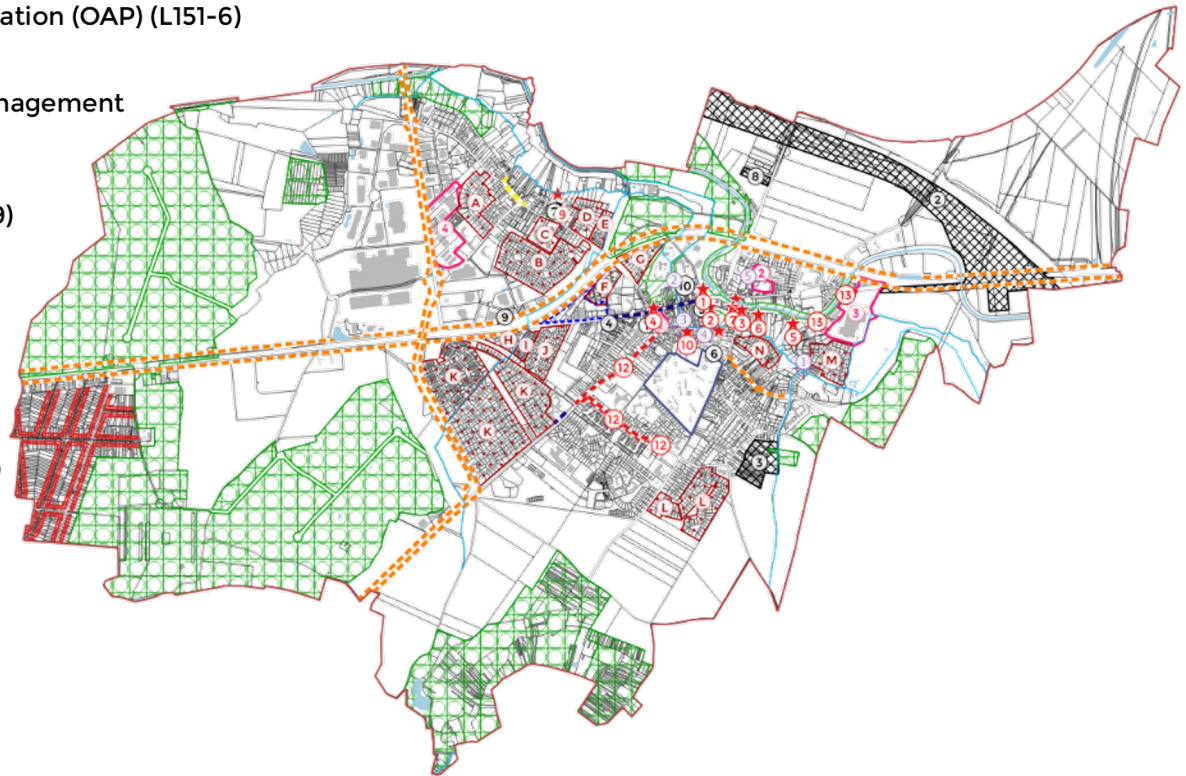
| PLU révisé en 2016 (ha) | | PLU révisé en 2022 (ha) | | |
|-------------------------|--------------|--|------------------|--------------|
| ZONES AGRICOLES | | | | |
| A | 425 |  | Zone A | 418 |
| | |  | Sous-secteur Ac | 5 |
| TOTAL | 425 | TOTAL | | 423,5 |
| ZONES NATURELLES | | | | |
| Nb | 387 |  | Sous-secteur Nf | 430 |
| Nf | 41 | | | |
| Nib | 4 | | | |
| Nh | 5 |  | Sous-secteur Nh | 5 |
| Nzh | 110 |  | Sous-secteur Nzh | 114 |
| Nj | 40 |  | Sous-secteur Nj | 41 |
| NI | 44 |  | Sous-secteur NI | 44 |
| TOTAL | 635 | TOTAL | | 635 |
| TOTAL | 1 508 | TOTAL | | 1 508 |

Le PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation. La zone AU correspondant à la ZAC qui est en cours de finalisation.

LE ZONAGE









Des prescriptions réglementaires pour répondre à des spécificités ponctuelles



-  Espace boisé classé (L113-1)
-  Espace paysager à préserver (L151-23)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Lotissement à préserver (L151-19)
-  Bande de constructibilité (R151-39)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L151-6)
-  Emplacement réservé (L151-41)
-  PAPAG - Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (délimité au titre de l'article L151-41 5°)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Vue remarquable (L151-19)
-  Linéaire de protection du commerce (L151-16)
-  Marge de recul minimum (R151-39)
-  Construction à l'alignement (R151-39)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)







LE ZONAGE

Des dispositifs de protections environnementales, paysagères et patrimoniales

-  Espace boisé classé (L113-1)
-  Espace paysager à préserver (L151-23)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Lotissement à préserver (L151-19)
-  Bande de constructibilité (R151-39)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L151-6)
-  Emplacement réservé (L151-41)
-  PAPAG - Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (délimité au titre de l'article L151-41 5°)

-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Vue remarquable (L151-19)

-  Linéaire de protection du commerce (L151-16)
-  Marge de recul minimum (R151-39)
-  Construction à l'alignement (R151-39)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)




Évolution des « espaces paysager à préserver » :



Ajout d'une protection sur les bordures du canal de l'Ourcq







LE ZONAGE

Des dispositifs de protections environnementales, paysagères et patrimoniales

-  Espace boisé classé (L113-1)
-  Espace paysager à préserver (L151-23)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Lotissement à préserver (L151-19)
-  Bande de constructibilité (R151-39)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L151-6)
-  Emplacement réservé (L151-41)
-  PAPAG - Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (délimité au titre de l'article L151-41 5°)

-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Vue remarquable (L151-19)

-  Linéaire de protection du commerce (L151-16)
-  Marge de recul minimum (R151-39)
-  Construction à l'alignement (R151-39)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)









Ajout d'une prescription « lotissement à préserver » :



Mise en place de règles différenciées dans les lotissements pour les clôtures, les portails et les tuiles.







LE ZONAGE

Des dispositifs de protections environnementales, paysagères et patrimoniales

-  Espace boisé classé (L113-1)
-  Espace paysager à préserver (L151-23)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Lotissement à préserver (L151-19)
-  Bande de constructibilité (R151-39)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L151-6)
-  Emplacement réservé (L151-41)
-  PAPAG - Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (délimité au titre de l'article L151-41 5°)

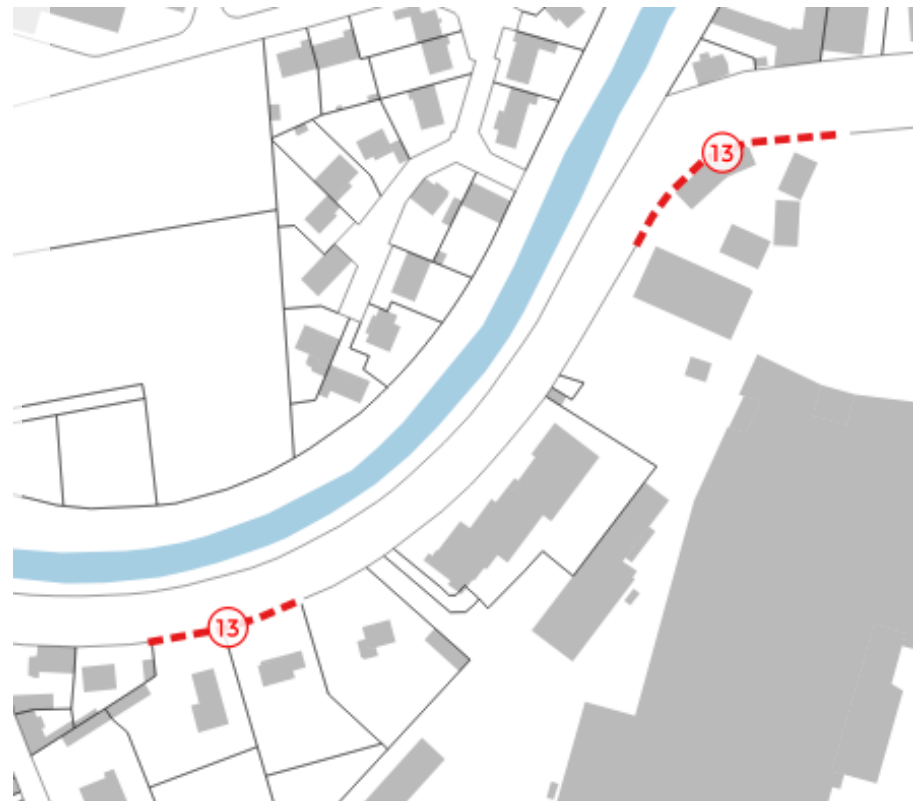
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Vue remarquable (L151-19)

-  Linéaire de protection du commerce (L151-16)
-  Marge de recul minimum (R151-39)
-  Construction à l'alignement (R151-39)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)

Ajout d'une protection sur des murs anciens

:

Préservation d'anciennes clôtures sur l'Avenue Aristide Briand.



LE ZONAGE

Définir des bandes de constructibilité pour préserver les cœurs d'îlot, dans le parcellaire spécifique du quartier de Bois Fleury

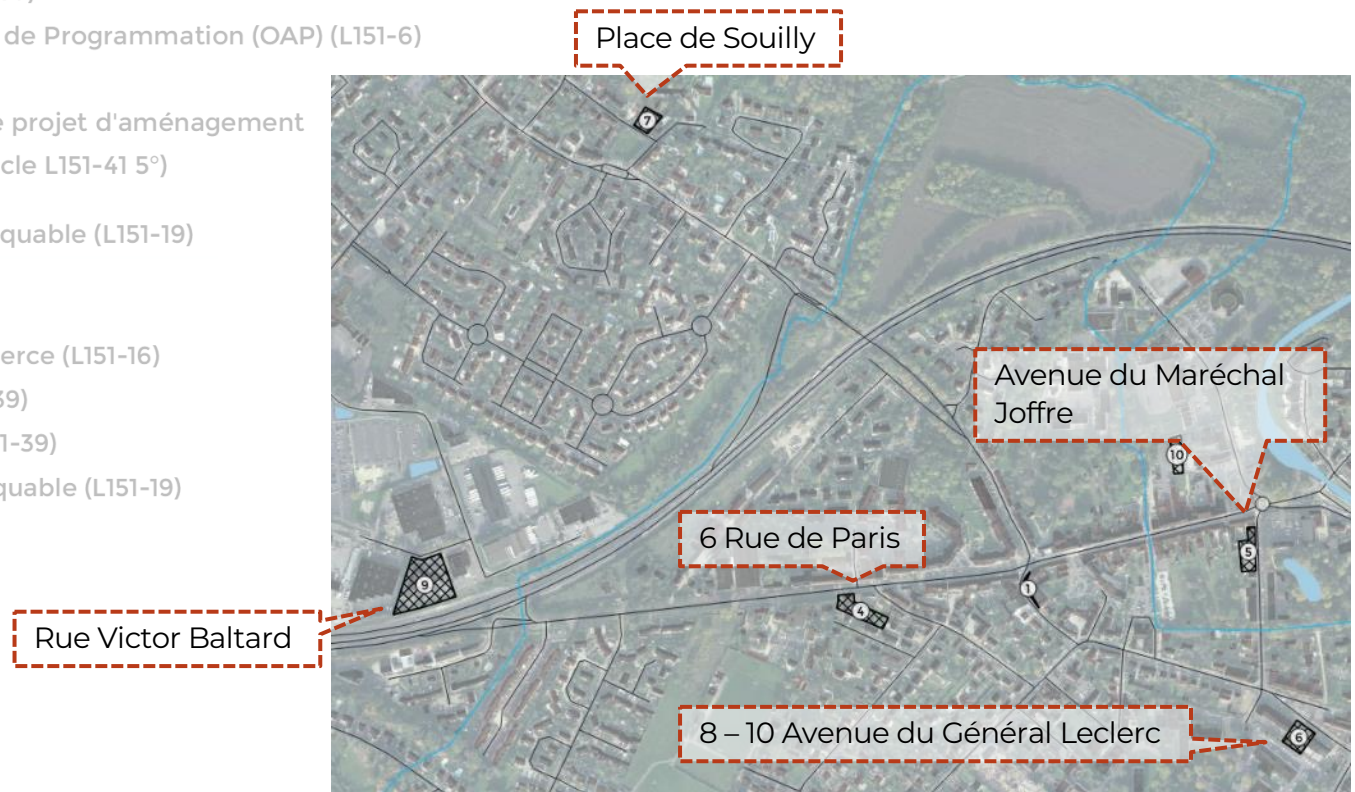
-  Espace boisé classé (L113-1)
-  Espace paysager à préserver (L151-23)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Lotissement à préserver (L151-19)
-  **Bande de constructibilité (R151-39)**
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L151-6)
-  Emplacement réservé (L151-41)
-  PAPAG - Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (délimité au titre de l'article L151-41 5°)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Vue remarquable (L151-19)
-  Linéaire de protection du commerce (L151-16)
-  Marge de recul minimum (R151-39)
-  Construction à l'alignement (R151-39)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)



LE ZONAGE

Permettre la réalisation de projets spécifiques, favorisant la mixité sociale

-  Espace boisé classé (L113-1)
-  Espace paysager à préserver (L151-23)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Lotissement à préserver (L151-19)
-  Bande de constructibilité (R151-39)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L151-6)
-  Emplacement réservé (L151-41)
-  PAPAG - Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (délimité au titre de l'article L151-41 5°)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
-  Vue remarquable (L151-19)
-  Linéaire de protection du commerce (L151-16)
-  Marge de recul minimum (R151-39)
-  Construction à l'alignement (R151-39)
-  Élément patrimonial bâti remarquable (L151-19)



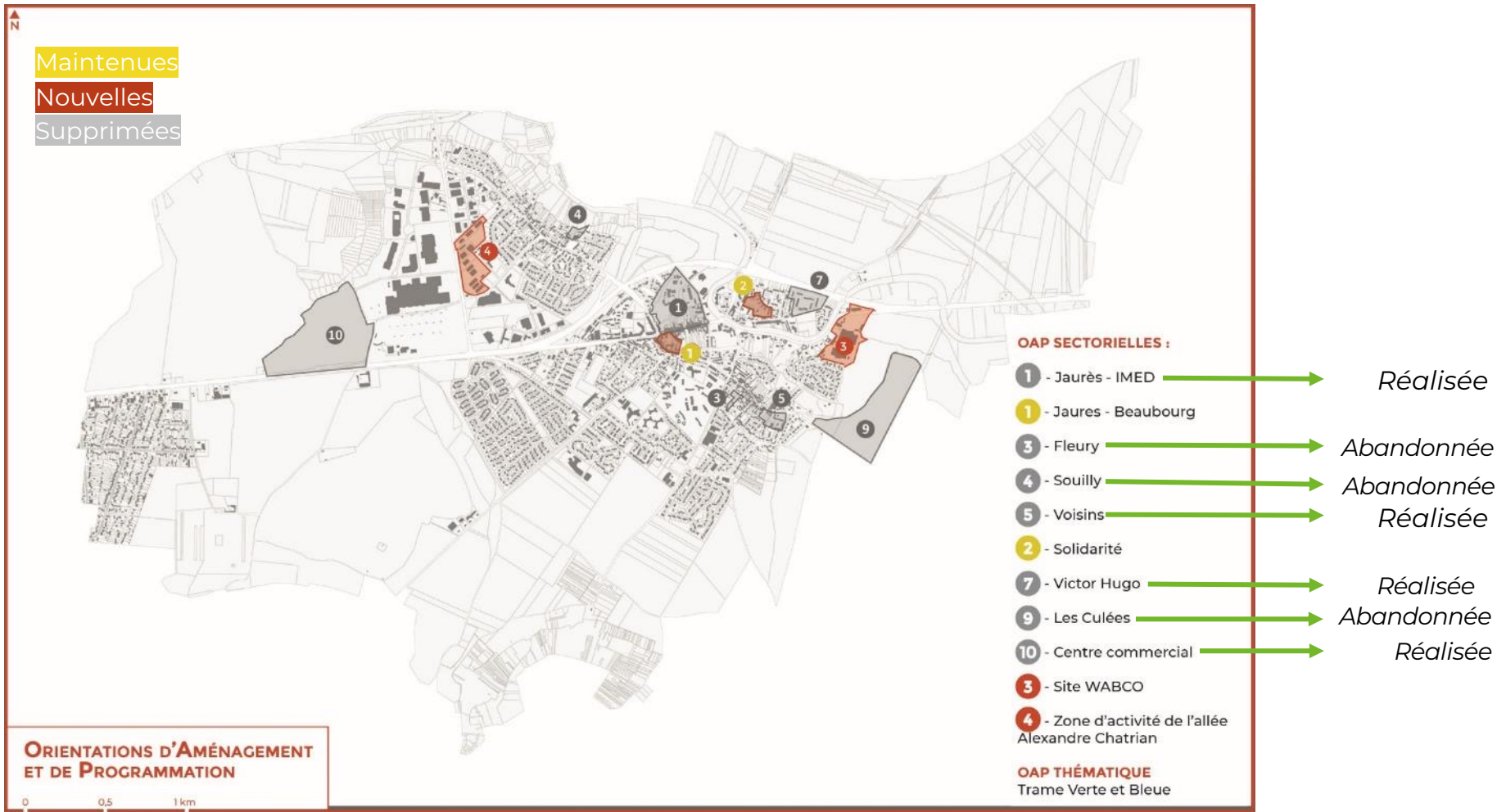
3.

Des déclinaisons réglementaires

**Les Orientations
d'Aménagement et
de Programmation**

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mise à jour des secteurs de projets portés par la commune



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



OAP SECTORIELLES :

- 1 - Jaurès-Beaubourg
- 2 - Solidarité
- 3 - Site Wabco
- 4 - Zone D'activités de l'allée Alexandre Chatrian

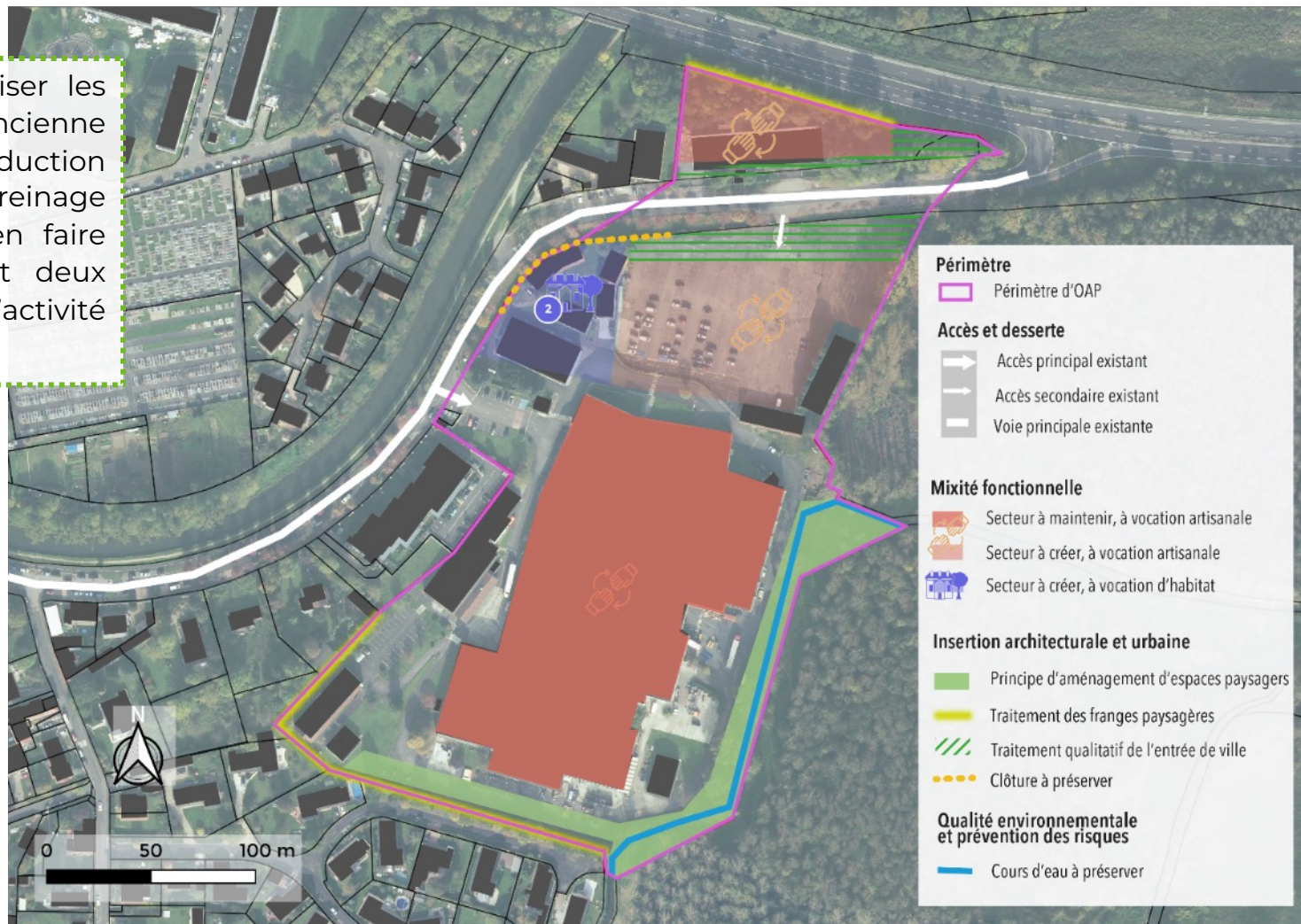
OAP THEMATIQUE :

Trame Verte et Bleue

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Site Wabco

Ce site vise à utiliser les bâtiments de l'ancienne usine de production d'équipements de freinage automobile pour en faire un lieu accueillant deux logements et de l'activité artisanale.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

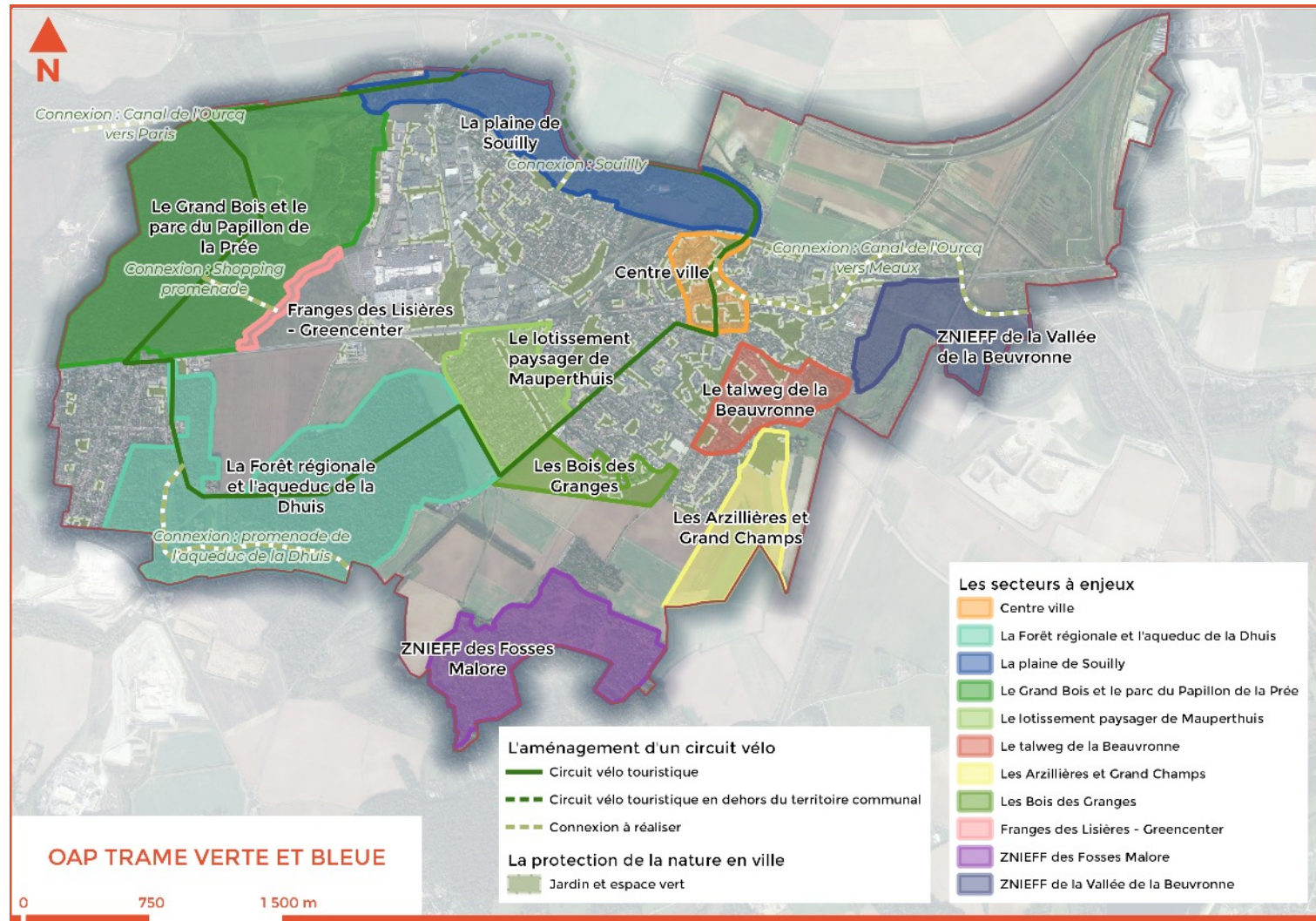
OAP de la Zone d'Activités de l'Allée Alexandre Chatrian



Une reconversion du site semble envisageable pour permettre de redynamiser ce secteur de la commune tout en requalifiant un axe très emprunté et manquant aujourd'hui de qualités urbaines.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP thématique : TRAME VERTE ET BLEUE

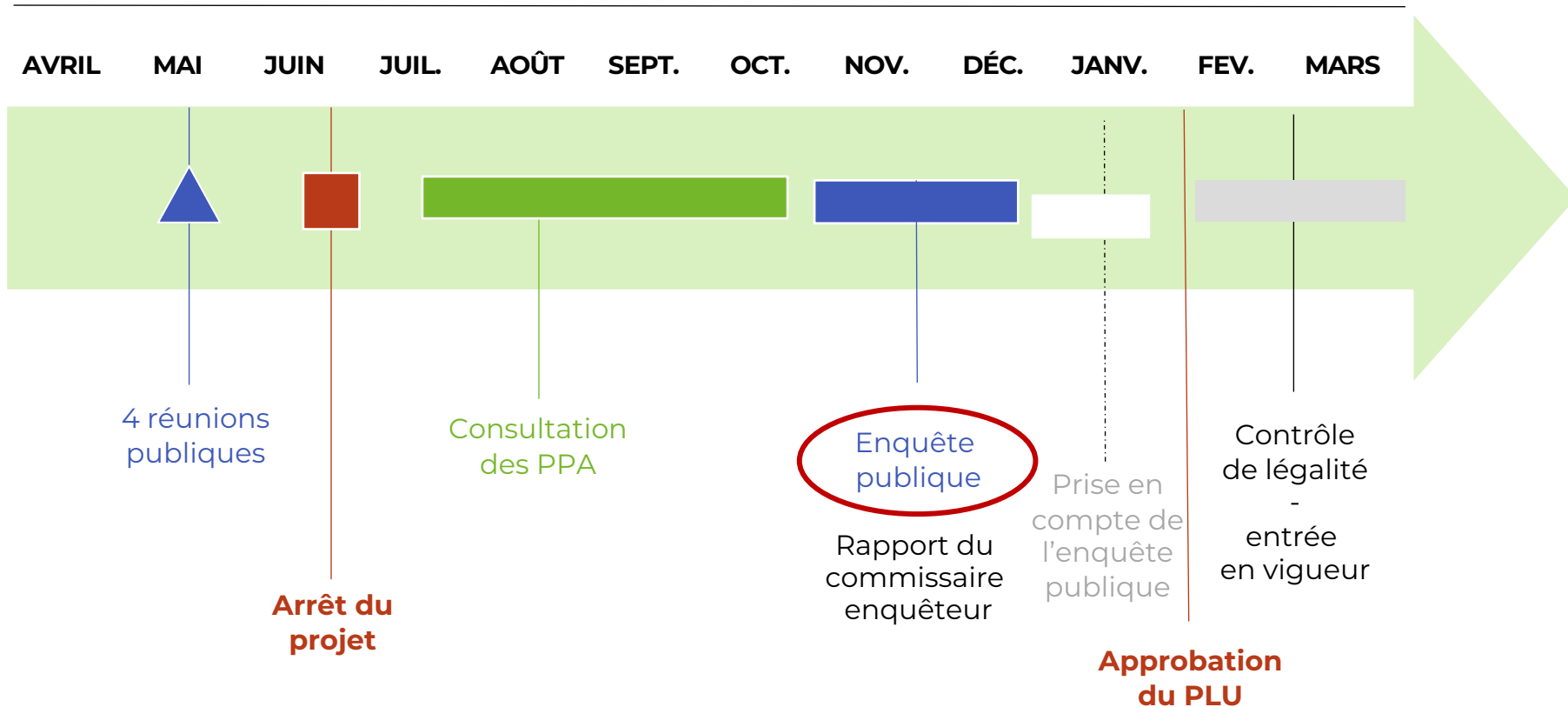


4.

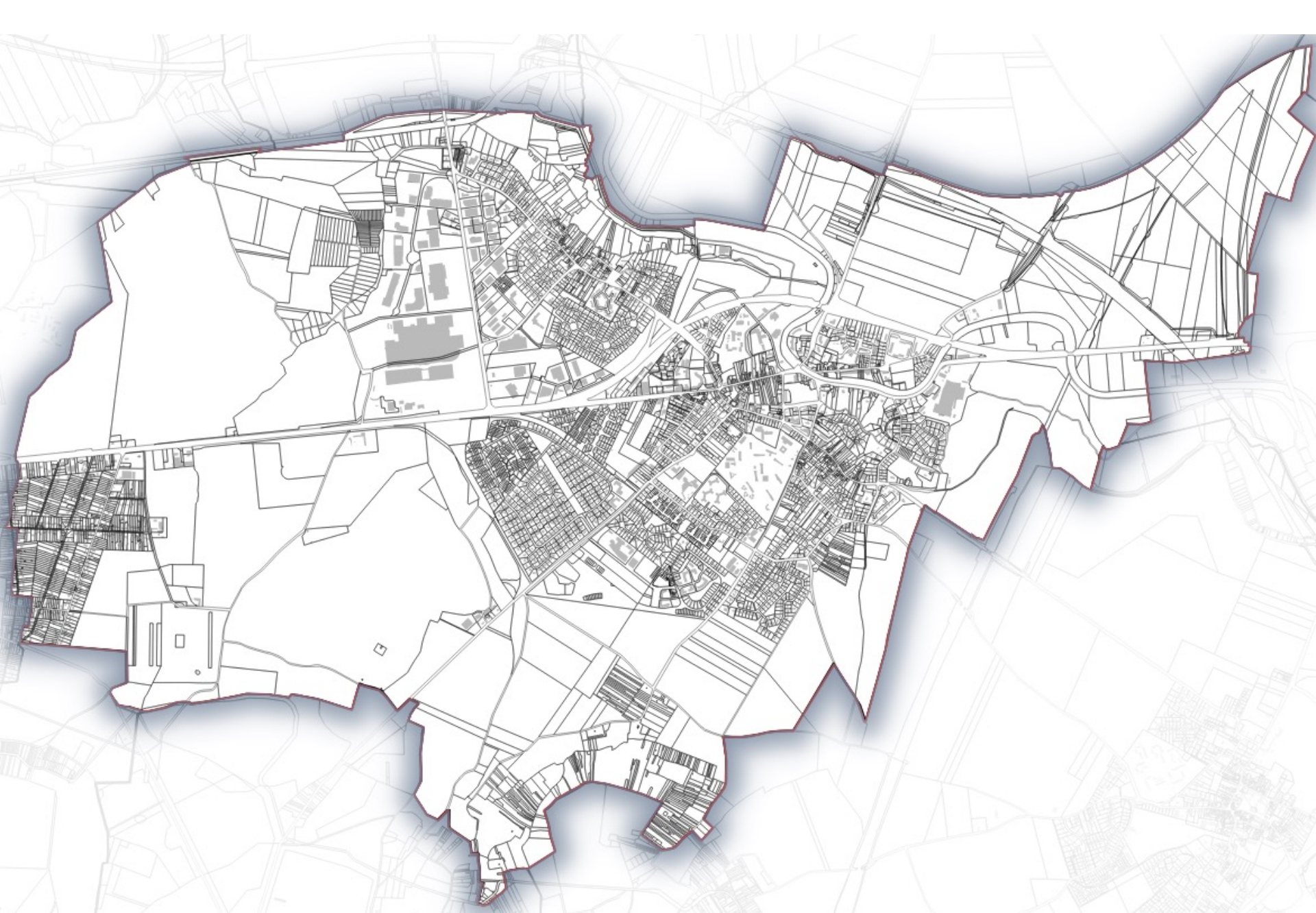
**Calendrier et
prochaines étapes**

CALENDRIER ET PROCHAINES ÉTAPES

2022



ÉCHANGES





MERCI POUR
VOTRE
PARTICIPATION

Commune de Claye-Souilly

Révision du
PLU



Réunion publiques

Lundi 9 Mai 2022
Lundi 16 Mai 2022
Jeudi 19 Mai 2022
Vendredi 20 Mai 2022