

PLU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

CLAYE-SOUILLY

**2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE**

URBANISME | FARHI ALEXANDRINE
Impasse de la Forge
77550 REAU
Tél . 01 60 60 87 98 Fax. 01 60 60 82 55

Présent document émis le 22 février 2007

SOMMAIRE

LES GRANDES ORIENTATIONS	2		
1. GARDER UNE COUPURE AVEC LA BANLIEUE PARISIENNE.....	3	3. DIVERSIFIER LES TYPES DE LOGEMENTS	5
1.1. Maintenir une coupure verte à l'ouest	3	3.1. 12 000 habitants en 2015	5
1.2. Créer un espace dédié aux loisirs.....	3	3.2. Diversifier l'offre de logements.....	6
1.3. Préserver les éléments naturels du paysage.....	3	3.3. Varier et multiplier les sites d'accueil.....	6
1.4. Préserver les parcs et jardins urbains.....	3	3.3.1. ACCUEILLIR LA POPULATION SUR LES ZONES D'EXTENSIONS URBAINES.....	6
2. MAINTENIR LE ROLE ECONOMIQUE FORT	4	3.3.2. PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN	6
2.1. Développer et diversifier l'activité commerciale.....	4	3.3.2.1. L'opération d'ensemble rue de Paris	7
2.2. Maintenir les grandes entreprises	4	3.3.2.2. La densification ponctuelle.....	7
		3.3.3. ORGANISER LA CIRCULATION URBAINE ET LE MAINTIEN DES EQUIPEMENTS ...	7

LES GRANDES ORIENTATIONS

Située aux portes de la banlieue parisienne, Claye-Souilly est une commune d'un peu plus de 10 000 habitants qui profite encore du cadre champêtre que lui offrent la vallée de la Marne et la butte de l'Aulnoy.

A l'Ouest, préservée de l'urbanisation parisienne par un ensemble de massifs boisés, la commune s'est développée en appui du canal de l'Ourcq et de la Nationale 3. Au Nord de cette dernière, Souilly et la zone d'activités viennent grossir Claye. Au Sud, l'agriculture et les anciennes carrières de gypse laissent un paysage vallonné.

Les atouts qu'a su développer Claye-Souilly résident dans la création d'une zone d'activités essentiellement commerciale, d'importance régionale, créatrice d'emplois et de taxe professionnelle, tout en préservant son cadre de vie de ville à la campagne aux portes de Paris.

Dans un tel contexte, le pari de Claye-Souilly est de mêler préservation du cadre de vie et attractivité économique, tout en les conjuguant à un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Pour cela, la commune de Claye-Souilly souhaite affirmer 3 principales orientations pour les années à venir :

- Maintenir une coupure avec la banlieue parisienne,
- Maintenir un pôle économique fort,
- Diversifier l'offre de logements.

1. GARDER UNE COUPURE AVEC LA BANLIEUE PARISIENNE

Claye-Souilly est en marge de l'urbanisation parisienne et présente encore tous les atouts d'une ville moyenne aux portes des espaces ruraux.

1.1. Maintenir une coupure verte à l'ouest

Les espaces forestiers à l'Ouest de la commune, classés en espaces naturels sensibles par le département, tout autant que les espaces agricoles forment une coupure naturelle entre Villeparisis et la partie urbanisée de Claye-Souilly.

Gage de l'entretien de ces espaces, l'ensemble composé de terres agricoles et de boisements doit être maintenu et encouragé pour que ces espaces préservent Claye-Souilly de l'urbanisation tout en pérennisant un cadre de qualité.

1.2. Créer un espace dédié aux loisirs

En appui de la politique d'espace naturel sensible, menée par le département et la région, il convient d'organiser l'accessibilité des importants espaces forestiers de cette coupure verte dont la vocation est l'ouverture au public. Des terrains doivent donc pouvoir recevoir les équipements favorisant la fréquentation de ces espaces, les installations et petites constructions de loisirs, de jeux et de sports susceptibles d'entretenir une synergie avec ces espaces naturels.

1.3. Préserver les éléments naturels du paysage

Des haies et bosquets parsèment les hauteurs vallonnées de Claye-Souilly principalement au Sud sur les terres agricoles. La plupart de ces éléments ponctuels du paysage doivent être préservés pour confirmer le caractère champêtre des paysages clayois et préserver les biotopes indispensables au maintien d'une faune reléguée par la pression urbaine.

En appui de ces espaces, des aménagements écologiques (prairie) peuvent être favorisés notamment à l'occasion des aménagements qui devront être réalisés en accompagnement des mouvements de terre du chantier TGV.

1.4. Préserver les parcs et jardins urbains

Les espaces qui participent au réseau arboré qui sillonne la ville sous la forme de plantation des rives de la Beuvronne, de parcs publics ou privés, de grands jardins, d'espaces verts de lotissement ... doivent être conservés.

2. MAINTENIR LE ROLE ECONOMIQUE FORT

2.1. Développer et diversifier l'activité commerciale

Très tôt, alors que grand nombre de villes périurbaines voyaient s'amorcer un déclin économique au profit des grands pôles et notamment de la région parisienne, Claye-Souilly a accueilli l'un des plus grands pôles commerciaux. Aujourd'hui pôle d'emplois et rôle économique vital de la commune, cette activité est concurrencée par de grands équipements récents.

Pour conserver son attractivité, Claye-Souilly doit pouvoir continuer à développer sa vocation économique. Ceci passe par la mise à disposition de nouveaux espaces commerciaux et l'ouverture de nouvelles enseignes diversifiant l'offre commerciale. De plus, même si aujourd'hui les capacités d'expansion sont limitées par les schémas directeurs, il convient d'anticiper les extensions à long terme en oeuvrant dans un cadre intercommunal pour le développement et en préservant les possibilités d'organiser un ensemble cohérent notamment en appui du pôle existant.

De plus, les activités commerciales du centre ville, que ne peuvent remplacer les grandes surfaces périphériques, doivent être maintenues et éventuellement créées en confortation et en prolongement de la rue Jean Jaurès.

2.2. Maintenir les grandes entreprises

Quelques grandes entreprises, offrant plusieurs dizaines, voire plusieurs centaines d'emplois, ont perduré ou se sont installées dans le tissu urbain. Initialement en périphérie urbaine, elles ont progressivement été rattrapées par les quartiers récents d'habitat ou de commerces.

Leur maintien est un des enjeux majeurs pour l'économie communale mais aussi pour asseoir ce rôle de ville autonome face à la pression parisienne. Ce maintien nécessite non seulement de leur offrir les conditions de leur pérennité sur place, mais aussi et surtout de leur préserver autant que faire se peut, les possibilités d'extension et de diversification par l'affectation d'espaces susceptibles de satisfaire leurs besoins.

Aussi, la commune oeuvrera pour que les futurs documents supra communaux permettent une extension de l'activité commerciale vers l'Ouest en continuité de celle existante et la création d'un nouveau pôle au Nord de la RN 3 vers l'Est.

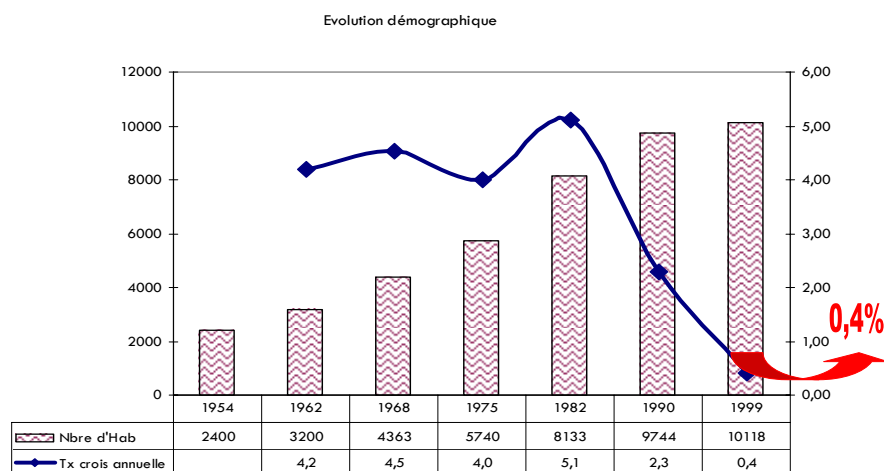
Il convient donc de préserver dans le cadre du PLU la faisabilité de ces urbanisations qui ne pourront se mettre en œuvre que dans le cadre du futur PLU.

3. DIVERSIFIER LES TYPES DE LOGEMENTS

3.1. 12 000 habitants en 2015

Après avoir connu une croissance démographique particulièrement forte, le taux de croissance a depuis 1982, été progressivement ramené à des seuils raisonnables pour atteindre en 1999 un taux relativement bas de 0,4 %.

A la recherche d'un équilibre entre maintien du cadre de vie, développement économique et satisfaction des besoins en logements et équipements, la commune souhaite ne pas dépasser un taux de croissance modéré d'environ 1% /an.

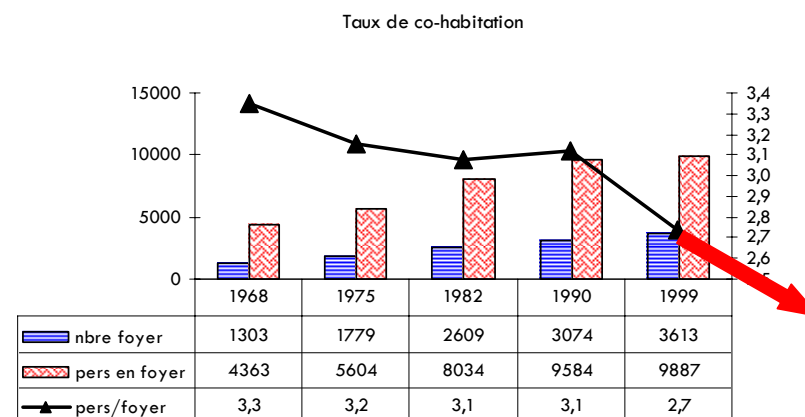


De ce fait, les objectifs démographiques sont de l'ordre de

- 12 000 habitants pour la décennie prochaine.
- 12 500 habitants pour 2020

Ceci conduit à organiser la création d'environ 800 à 900 logements.

De plus, le nombre d'habitants par foyer diminue depuis 1990 et ne cessera probablement pas de se réduire.

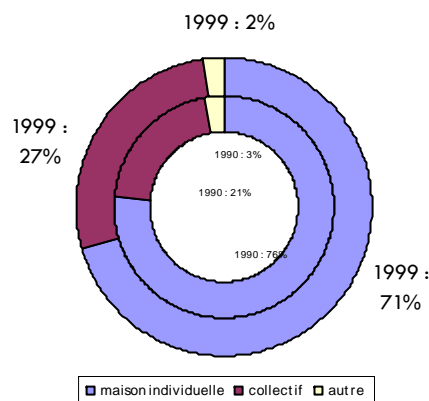


Sur l'hypothèse d'un taux de cohabitation à l'aube 2015, de 2,5 personnes par foyer, la commune se devrait d'accueillir 850 habitants environ, soit approximativement 350 logements pour palier le desserement des ménages.

Par conséquent, l'objectif du présent PADD est d'organiser pour l'horizon 2020, la création d'environ 1200 à 1300 logements nouveaux.

3.2. Diversifier l'offre de logements

Le maintien de la qualité de vie à Claye-Souilly passe par la préservation de son fort caractère pavillonnaire au milieu d'espaces et au sein d'opérations fortement végétalisées.



Toutefois, son rôle de ville nécessite un rééquilibrage dans l'offre de logements. Même si l'habitat collectif a légèrement augmenté (+ 6% en 10 ans environ) il ne dépasse guère encore aujourd'hui le quart du parc de logements et ne peut satisfaire la demande notamment de jeunes foyers.

Il convient donc de rechercher une diversité dans l'offre de logements dans le but, notamment, de proposer des produits de primo accession à de jeunes foyers et des logements collectifs de qualité dans un cadre agréable en alternative à une offre pavillonnaire dominante.

3.3. Varier et multiplier les sites d'accueil

Sauf à consommer exagérément les espaces naturels et à mettre en péril la qualité du cadre de vie, les objectifs d'accueil de 1200 foyers ne sauraient être satisfaits uniquement par l'extension urbaine.

Ainsi, la commune devra se développer de deux façons :

- en extension, sur les zones à urbaniser prévues au schéma directeur Marne Nord, c'est-à-dire environ 26 hectares.

- en insertion dans le bâti actuel, c'est-à-dire en densification ou renouvellement de certains quartiers du centre bourg, propices à connaître une évolution.

Afin d'éviter la mono spécificité des quartiers et donc pour favoriser la diversité des types de logement sur les secteurs d'extension, il est retenu l'objectif de satisfaire environ les 2/3 des besoins en secteur d'extension et 1/3 en renouvellement urbain.

3.3.1. ACCUEILLIR LA POPULATION SUR LES ZONES D'EXTENSIONS URBAINES

Le schéma directeur Marne Nord propose environ 26 hectares à l'urbanisation en extension. Deux zones sont concernées :

- une zone de 2 hectares à Souilly,
- une zone de 24 hectares au Sud du lotissement de Mauperthuis.

Ces secteurs doivent être l'occasion d'organiser une expansion urbaine maîtrisée qui se traduira par :

- à Souilly, une mise en valeur du cadre végétal boisé,
- à Claye, la recherche de greffe et liaison sur les quartiers limitrophes et la constitution d'une armature viaire susceptible de structurer l'organisation générale du quartier et amorcer une infrastructure à l'échelle de la commune. Il s'agit ici de saisir l'opportunité de création d'une voirie dimensionnée et aménagée pour composer le premier tronçon d'un boulevard urbain reliant la RD 34 à la RD vers Annet sur Marne.

3.3.2. PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Deux modes de densification ou renouvellement doivent être envisagés :

- Une restructuration au Nord Ouest de Claye en appui de la rue de Paris, sous la forme d'un projet global,
- Un renouvellement urbain progressif se réalisant au fur et à mesure des opportunités sur des secteurs en appui du centre et des principaux pôles d'équipements

3.3.2.1. L'opération d'ensemble rue de Paris

Initialement, essentiellement occupée par des activités économiques de production, la rue de Paris a progressivement été le support d'un développement d'habitat, insérant les entreprises en déprise. Ces activités devenues fragiles pour certaines et inappropriées au milieu urbain pour d'autres, constituent un potentiel de reconversion à proximité immédiate du centre ville et en prolongement d'une opération récente du même type.

Une opération d'ensemble permettrait la création de logements essentiellement en collectifs et maisons de ville le long et en accroche de la rue de Paris ainsi que l'aménagement d'un espace paysager en rive de RN3 induisant une image qualitative de la ville et une protection vis-à-vis du bruit généré par la forte circulation de transit.

3.3.2.2. La densification ponctuelle

Une amorce de renouvellement urbain est déjà engagée en appui du centre ville dans des quartiers, où l'on assiste à une densification progressive par le remplacement des maisons individuelles vers de petits immeubles.

La poursuite du remplissage dans le bâti existant ou du remplacement de constructions doit pouvoir se réaliser au fur et à mesure des opportunités, en appui des axes centraux de Claye de Souilly et de Voisin ou des secteurs proches des pôles d'équipements.

Ce processus devra conduire à une lente évolution ainsi qu'à une grande diversité des logements et une mixité urbaine

3.3.3. ORGANISER LA CIRCULATION URBAINE ET LE MAINTIEN DES EQUIPEMENTS

L'accueil de cette population nouvelle et la création de zone d'habitat de qualité conduit à favoriser :

-La création de liaisons douces tout d'abord dans les opérations de renouvellement urbain ou d'extension, mais aussi en saisissant des opportunités dans le tissu urbain. Il conviendra de rechercher à relier les quartiers entre eux mais aussi de permettre d'accéder aux principaux équipements au centre ville, aux espaces de loisirs et aux espaces arborés de ville ou de périphérie, existants ou à venir.

-La création progressive de voies constituant une alternative à la circulation de transit au centre ville : Une voirie urbaine Sud Ouest permettra de structurer les extensions successives et à terme assurera une véritable contournante de cette partie de l'agglomération essentiellement composée d'un réseau complexe de voies de desserte.

-La confortation des équipements publics qui doit se poursuivre : Il conviendra de favoriser le maintien des équipements supra communaux (trésor public, centre sécurité sociale, ...) qui assoient le rôle de ville à Claye-Souilly. Les équipements de gestion de l'eau (assainissement et eaux pluviales) devront aussi être mis en œuvre notamment au travers de l'aménagement de la Beuvronne et de l'amélioration de la qualité des eaux.

**Ne pas oublier de joindre le
plan du 27 mai 2005**