



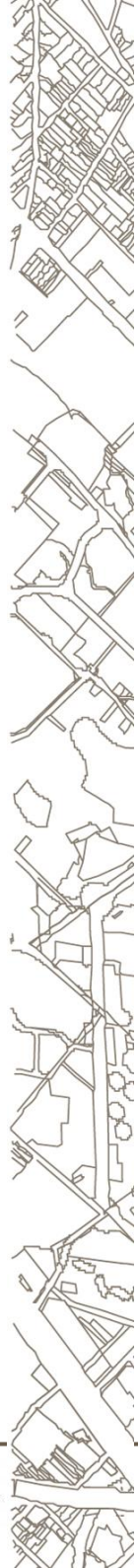
Plan Local d'Urbanisme

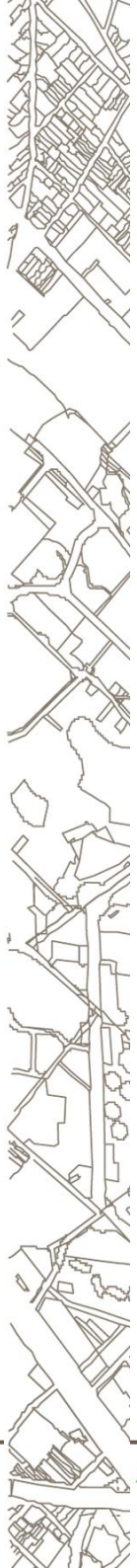
2.0 : P.A.D.D.



Document d'approbation







1. Préambule	4
2. Orientations du PADD	5
3. Axes du Plan d'Aménagement et Développement Durable.....	6
3.1. Affirmer le dynamisme d'une ville de projets	6
3.2. Conforter l'équilibre de l'armature urbaine	8
3.3. Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie	10

1. PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supracommunale lorsqu'ils existent.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) de décembre 2000 affirme la dimension stratégique de la planification urbaine. A travers le P.L.U., il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols mais aussi de développer un projet de politique publique où la lutte contre l'étalement urbain et le mitage devient un enjeu majeur. Faisant suite à cette évolution, les lois Grenelle fournissent maintenant un cadre et des outils afin de concevoir la P.L.U. dans le respect des objectifs du développement durable.

Ce sont les articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Le P.A.D.D. est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), introduites par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II », qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, ainsi que le projet de territoire sur les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et des transports et déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dessine les lignes de force du projet de ville à l'horizon des dix à quinze années à venir. Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'articule autour de trois enjeux majeurs :

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune ;
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La notion de développement durable est au cœur du P.A.D.D. Ses principes peuvent être ainsi résumés :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;
- l'équité et la cohésion sociale ;
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La définition de l'I.C.L.E.I.¹ (1994) correspond pour les projets communaux :

« Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services. »

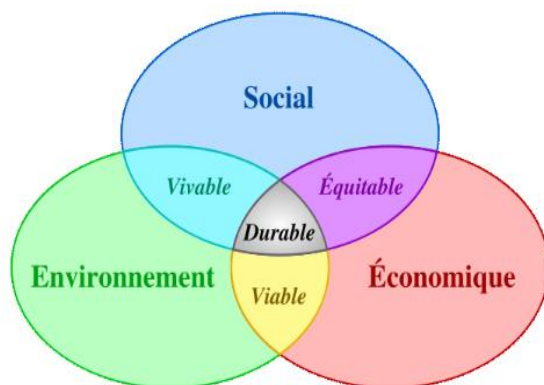
¹ International Council for Local Environmental Initiatives.

2. ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables porté par la commune de Claye-Souilly à travers son Plan Local d'Urbanisme est détaillé au travers de trois axes forts englobant un ensemble de thématiques transversales et d'orientations spatiales.

La définition de ces axes résulte de la confrontation des objectifs du projet urbain aux exigences du développement durable, en tant que système modèle et référence qualitative.

Tel qu'il est communément représenté à travers le schéma ci-dessous, le développement durable détermine, à la croisée de trois thématiques majeures (environnement, économie et social), des dimensions qualitatives applicables au projet urbain. Ces qualités sont le vivable, l'équitable et le viable.



Par delà toute démarche constructiviste qui serait de contraindre la vision du projet au sein de cases formelles préétablies par la notion de développement durable, la rédaction des axes s'inspire seulement des qualités évoquées précédemment.

A cela s'ajoute un axe directement issu des préconisations du Grenelle de l'environnement portant sur la préservation et la remise en état de la trame verte et bleue : à l'inverse d'une contrainte environnementale opposée à la croissance urbaine, cet objectif doit être perçu comme une opportunité permettant de mettre en cohérence le projet urbain et le patrimoine naturel exceptionnel et paysager de la commune.

Les trois axes ainsi définis pour le P.A.D.D. communal sont :

- **Affirmer le dynamisme d'une ville de projets**
- **Conforter l'équilibre de l'armature urbaine**
- **Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie**

Chacun de ces axes est décliné en plusieurs objectifs issus des enjeux mis en évidence dans le rapport de présentation et synthétisés en rappels. Ils traduisent des orientations thématiques transversales spatialisées auxquelles s'ajoutent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) particulières à un ensemble de secteurs à enjeux.

3. AXES DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

3.1. Affirmer le dynamisme d'une ville de projets

Claye-Souilly a souhaité inscrire depuis plusieurs années son développement urbain à travers un ensemble de projets phares, clairement identifiés et appropriés par la municipalité et ses habitants. Ces projets permettent aujourd'hui à la ville de bénéficier d'une maîtrise à moyen terme du volume et des typologies de son parc de logements et d'une stratégie de développement de son activité économique.

Accompagner le développement de projets majeurs à travers des O.A.P.

La commune compte tout d'abord un ensemble de projets qui s'inscrivent dans une stratégie économique visant à conforter son rayonnement :

- Cette stratégie s'appuie tout d'abord sur une extension et une diversification de la zone d'activités ouest permettant de renforcer son attractivité régionale. La commune accompagne l'extension du centre commercial, mêlant commerces, loisirs et équipements. Ce projet économique d'ensemble, cohérent avec l'offre et la situation commerciale de la commune, offrira environ 300 emplois destinés en priorité à la population locale et respectant le contexte du site, marqué par des enjeux morphologiques en entrée de ville et environnementaux.
- Une revitalisation du tissu artisanal, des commerces de proximité et plus largement de l'image globale du centre-ville à travers plusieurs opportunités d'aménagements en cours de réalisation ou en projet. Il s'agit de la requalification des espaces publics de la rue Jean Jaurès, d'une réorganisation et de l'amélioration du stationnement, et d'une mise à profit des disponibilités foncières et des qualités d'une partie du site de l'IMED. Le site offre en effet des possibilités d'extension des surfaces commerciales, d'équipement et de

stationnement par l'ouverture d'un réel dialogue complémentaire entre le linéaire de la rue Jean Jaurès et son arrière végétalisé. Ces projets permettent de façonner le cœur de ville et la rue Jean Jaurès comme un ourlet urbain bénéficiant d'une mixité fonctionnelle, d'une intensité majeure de lieux de vie et d'espaces publics qualitatifs, inscrits au sein d'un paysage urbain patrimonialisé (propriété Maupetit) et d'un paysage naturel ménageant la trame verte (parc de l'IMED) et bleue (la Beuvronne) locale.

La commune a par ailleurs fait le choix d'accompagner et conduire l'essentiel de sa croissance résidentielle par des projets ambitieux, lui permettant d'accueillir une population d'environ 14 000 habitants à l'horizon 2020. Cet objectif affiché est lié au projet à court terme de la ZAC Bois des Granges. La ville souhaite également maîtriser son développement à plus long terme : d'autres programmes, tel que la requalification de l'entrée de ville Ouest, permettraient d'accueillir à l'horizon 2030 une population estimée à environ 15 000 habitants.

La commune souhaite dans un premier temps accompagner la réalisation de son projet emblématique, l'écoquartier de la ZAC du Bois des Granges, qui devrait accueillir environ 800 logements et 2 000 habitants. La mixité fonctionnelle du site est assurée par la présence dans le programme d'équipements structurants, d'équipements de proximité et de commerces.

Le développement à plus long terme est anticipé par la municipalité à travers des zones potentielles de projets d'ensemble clairement identifiées. Il s'agit notamment de l'entrée de ville ouest, rue de Paris, qui bénéficie d'un potentiel de requalification et de densification du tissu urbain pouvant à l'avenir accueillir un programme mixte.

Consolider le dynamisme économique de la commune

La commune jouit de la présence d'entreprises dynamiques et d'une large diversité d'activités et d'emploi. Au-delà des actions majeures et structurantes, précédemment évoquées, le projet de ville se doit donc également d'apporter une attention et des réponses transversales à l'ensemble des différents secteurs du tissu économique local.

Il s'agit dans un premier temps de conforter la centralité et le rayonnement régional de la zone d'activités ouest par un travail de requalification immobilière et paysagère, notamment le long de la RD212, et de repositionnement économique.

Le tissu des petits commerces et entreprises artisanales, essentiellement situé en centre ancien à Claye, pourra bénéficier des aménagements urbains réalisés rue Jean Jaurès. Leur maintien et leur évolution apparaît comme un enjeu majeur, non seulement pour l'activité économique, mais plus largement pour la qualité de vie locale et le maintien d'une mixité fonctionnelle.

Le tissu urbain constitué de la ville est aujourd'hui ponctué par un nombre important d'anciennes industries qui, pour certaines, souffrent dans cette situation de plusieurs contraintes liées à leur activité (problèmes de voisinage, limites spatiales de développement, vétusté des locaux, etc.). La commune a d'ores et déjà pris conscience de cette situation et souhaite pouvoir apporter à long terme une réponse aux volontés de relocalisation de ces industries en recherchant des disponibilités foncières au sein de la commune, notamment à proximité du pôle commercial régional.

Bien que le secteur agricole ne représente qu'une activité économique mineure en matière de nombre de structures et d'emplois, sa plurifonctionnalité et son impact sur la structure territoriale de la commune lui confèrent un rôle essentiel. Le projet de ville ambitionne de ce fait un maintien durable des exploitations agricoles de la commune en préservant d'une part le foncier nécessaire à leur

pérennité et en veillant d'autre part à ne pas entraver voire à faciliter leurs besoins d'accessibilité et de structures.

La commune souhaite également affirmer son potentiel maraîcher en veillant à l'adaptation du règlement au niveau des terres agricoles dédiées, en permettant l'implantation de nouvelles exploitations au niveau de secteurs traditionnellement voués au maraîchage et en pérennisant des circuits de ventes locaux ou directs.

La commune veillera également à inscrire ses actions en faveur du secteur agricole dans le cadre du Programme Régional d'Agriculture Durable en cours d'élaboration.

Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des O.A.P.

La commune souhaite par ailleurs inscrire son développement résidentiel à long terme et l'évolution de son tissu urbain dans une dynamique de renouvellement de la ville sur elle-même, afin de limiter l'étalement et la consommation d'espace. Elle a de ce fait identifié à l'échelle fine les parcelles marquées par des enjeux majeurs quant à leur situation et à l'opportunité d'aménagement qu'elles présentent.

Ces microsecteurs, qui sont amenés à devenir à long terme le premier levier de développement de la ville, seront marqués, pour ceux identifiés ci-après, par une attention portée à la réhabilitation ou au renouvellement du tissu urbain et à la densification ou la préservation de secteur :

- Rue de Voisins, bâtiments vétustes présentant des possibilités de renouvellement urbain à proximité d'un centre ancien.
- Deux ensembles de vastes parcelles situées rue Fleury, dans un contexte pavillonnaire ayant préservé des cœurs d'ilots verts.
- Une vaste propriété située à proximité du centre ancien et de la place de Souilly et de la Beuvronne, présentant un certain nombre d'enjeux.

Le PLU encadrera également sous forme d'O.A.P. les évolutions nécessaires de certains ilots urbains en centre-ville. Par ailleurs, les rénovations rendues nécessaires sur une partie du patrimoine d'un des principaux bailleurs sociaux locaux, exigera la définition d'un cadre pour la recomposition de ces secteurs.

Cette démarche permettra de limiter la consommation d'espace engagée par le PLU : à l'exception du maintien des zones du centre commercial (environ 19 ha dont une partie aménagée en espaces verts) et du Bois des Granges (environ 11,6 ha), aucune nouvelle extension majeure de l'urbanisation n'est engagée par le document. La consommation d'espace relative sera donc, jusqu'à à l'horizon 2030, inférieure à celle observée au cours des 10 dernières années, l'objectif étant de diviser par trois la consommation d'espace.

Les projets résidentiels de la commune devront, à l'image de ce qu'a développé le programme de l'écoquartier du Bois des Granges, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle par une diversification des typologies de logements et par une offre large, permettant un parcours résidentiel adapté dans la commune. Les programmes de logements veilleront à introduire une part significative de logements locatifs sociaux.

Une préoccupation transversale au développement urbain est par ailleurs de limiter son empreinte écologique. La commune souhaite ainsi favoriser à travers son règlement d'urbanisme le recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque, thermique, biomasse, géothermie, etc.). Il s'agit d'intégrer de façon quasi systématique une réflexion sur l'énergie dans tout projet urbain.

Les aménagements futurs pourront adopter des conceptions bioclimatiques, limiteront les besoins en énergie et la production de déchets (tri sélectif, compostage, recyclage, etc.).

3.2. Conforter l'équilibre de l'armature urbaine

Claye-Souilly est une commune qui a connu une croissance démographique importante au cours des dernières décennies, impliquant une augmentation des besoins en matière d'équipement.

Cette croissance dépasse l'échelle locale et implique au sein de ces territoires des dynamiques d'insertion et d'interconnexion par les réseaux de transports et des dynamiques de rayonnement et d'attractivités entre les communes que traduisent notamment les déplacements.


Ces éléments constituent l'armature urbaine de la ville qui doit veiller à respecter un équilibre des besoins, des moyens et d'échelle entre le contexte local et l'intégration supracommunale.

Développer l'offre et le rayonnement de la commune en matière d'équipement

La commune possède un réseau d'équipements scolaires, associatifs, sportifs et de loisirs qui connaît une relative saturation. Le projet de ville cherche dans un premier temps à optimiser ces infrastructures existantes en les réhabilitant et en optimisant et mutualisant leur utilisation temporelle.

Afin de soutenir le réseau associatif dynamique et offrir aux associations locales des structures adaptées, la commune souhaite dans un premier temps développer un véritable complexe sportif autour de l'avenue Pasteur et de l'écoquartier, en mettant en réseau les équipements existants (tennis, stade, gymnase, etc.) autour d'un futur pôle multiusage, de rayonnement supracommunal et homologué pour des événements majeurs.

La commune connaît des déséquilibres dans la répartition des équipements de proximité et souhaite améliorer à travers son projet urbain leur maillage, notamment au niveau du quartier de Souilly. Elle ambitionne également de combler le manque identifié en équipements périscolaires (cantine, dortoir et crèche).



Le projet communal veille au maintien du lien de proximité avec la population en confortant les services publics du centre-ville, en créant un pôle administratif à proximité de la mairie.

Le développement de l'accessibilité numérique du territoire est encouragé, à travers notamment la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de Seine-et-Marne adopté en décembre 2010.

Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements

L'évolution à long terme du réseau des transports au nord ouest de l'agglomération francilienne a conduit un ensemble de communes dont Claye-Souilly à anticiper une restructuration de la hiérarchie de leurs axes forts de déplacement.

Au niveau du réseau viaire communal, cela se traduit tout d'abord par l'affirmation de la RN3 comme axe radial majeur appartenant au réseau principal francilien. Celui-ci devrait être localement complété à l'avenir par la liaison Meaux-Roissy qui devra être intégrée au projet communal et permettra la restructuration des échelons du réseau de moindre importance.

Suite à la réalisation de ce barreau, le réseau primaire se limitera aux RD34 et 34E par un déclassement de la RD212 au niveau du réseau secondaire, avec les RD 404 et 422. Le réseau tertiaire correspond quant à lui aux voiries principales du centre et aux radiales de la commune, destiné à des usages de déplacement mixtes et pacifiés.

Cette réorganisation du réseau viaire doit permettre d'atteindre un certain nombre d'objectifs transversaux et de mettre en place des solutions alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées. En effet, l'objectif est dans un premier temps d'augmenter la sécurité du réseau et permettre un meilleur partage de la voirie entre véhicules motorisés, modes doux de déplacement et transports en commun. Ces derniers pourront être optimisés à l'échelle intercommunale.

Parallèlement à ces interventions lourdes, la commune souhaite favoriser le covoiturage par l'identification de zones de stationnement spécialisées (identifié dans le Plan Environnement Collectivité), adopter une politique cohérente et adaptée en termes de régulation du stationnement aux abords de la rue Jean Jaurès et développer les liaisons cyclables intercommunales, départementales et nationales (véloroute européenne 3 notamment).

3.3. Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie

Claye-Souilly demeure aujourd'hui une commune au patrimoine naturel préservé, bénéficiant de nombreux atouts liés à son histoire et à sa situation géographique. Le développement urbain durable et la cohérence du projet de ville s'inscrivent sur les lignes de ces permanences naturelles et paysagères historiques que la commune souhaite identifier, protéger et valoriser.

Ces éléments participent par ailleurs à la qualité du cadre de vie des habitants, favorisant la proximité et l'intensité comme qualités de l'ambiance urbaine.

Protéger et recomposer la trame verte et bleue

La richesse du contexte naturel communal et les enjeux écologiques ou patrimoniaux qu'il implique ont été retranscrit depuis des années par la commune au sein de différents projets tels que la réalisation de l'écoquartier du Bois des Granges, la mise en œuvre d'un Plan Environnement Collectivité, l'ouverture du parc du Papillon de la Prée, etc.

La commune a donc souhaité traduire ces engagements au sein d'un projet global et asseoir le développement de la ville dans le respect de la trame verte et bleue locale, en préservant notamment le réseau hydrographique (la Beuvronne, le canal de l'Ourcq et les rus), la gestion durable des eaux pluviales, l'ensemble des milieux humides et les continuités aquatiques qu'ils constituent. Il s'agit plus largement de respecter au sein des aménagements le socle topographique de la ville et plus particulièrement la structure des vallons en limitant notamment l'imperméabilisation des sols.

Le respect de l'inscription de la commune au sein de ce contexte morphologique s'étend également aux éléments naturels majeurs et aux marqueurs du grand paysage. Ce sont dans un premier temps les espaces forestiers participant à la ceinture verte de la région Ile-de-France :

- à l'ouest, l'ensemble des espaces de la forêt régionale de Claye-Souilly et du parc du Papillon de la Prée,

- la bande des lisières qui les borde, constituant un espace de transition et un milieu ouvert riche en biodiversité,
- au sud, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques.

Les autres marqueurs naturels du paysage régional présents à Claye-Souilly sont :

- au nord, le canal de l'Ourcq et au sud, l'aqueduc de la Dhuys, continuité écologiques radiales majeures traversant l'est de la région,
- à l'est, la vallée de la Beuvronne.

Le maintien de l'hétérogénéité des sites naturels et des paysages communaux multiplie la diversité des milieux et offre des habitats variés favorables aux espèces animales et végétales locales.

Ces réservoirs de biodiversité ceinturent quasiment l'ensemble de la commune et s'immiscent fortement au sein de la ville, poreuse à la présence végétale au cœur du tissu urbain. La commune souhaite donc maintenir les boisements et espaces agronaturels ponctuels voire résiduels qui la bordent (notamment au sud et à l'est). Elle favorise plus largement le retour de la nature en ville à travers l'entretien des parcs communaux, des espaces verts publics (notamment ceux des lotissements paysagers) et l'ambiance végétale.

Le projet de ville ambitionne non seulement la protection mais également la remise en bon état des continuités écologiques du territoire. Il s'agit notamment, à l'échelle du grand paysage, de recomposer par la trame verte et bleue une ceinture qualitative de la ville, véritable corridor écologique d'importance régionale et écri agronaturel communal.

Cette ambition se décline à l'échelle intra urbaine par la prise en compte des objectifs de préservation et recomposition de la trame verte et bleue à l'échelle fine des projets, afin de mailler et faire pénétrer les continuités écologiques au cœur de la ville.

Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité

Les richesses naturelles du territoire communal et plus largement l'image de ville à la campagne que souhaite préserver le projet de ville passe non seulement par une protection des richesses naturelles du cadre de vie mais également par le maintien des principales qualités des modes d'habiter auxquels ils sont associés.

La commune souhaite ainsi ménager les structures propices au développement des modes doux de déplacements, en maillant tout d'abord le territoire par un réseau cyclable structuré en plusieurs niveaux :

- les pistes cyclables, voies de circulation en site propre réservées aux deux-roues, permettent des déplacements de transit et un accès rapide et sécurisé d'un point à un autre de la commune,
- les bandes cyclables, voies de circulation réservées aux deux-roues et incluses sur la chaussée, complètent le réseau de transit des pistes cyclables,
- les voies vertes, aménagements non imperméabilisés plutôt destinés aux ballades et déplacements de loisir en contexte naturel.

Le développement des mobilités douces au sein de la commune s'inscrit également au niveau des espaces publics du quotidien accueillant des cheminements piétons tels que les trottoirs des rues, les chemins, les sentes, les places, etc.

La commune souhaite donc identifier et aménager la sécurité et l'accessibilité de ces cheminements, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer une continuité le long des liaisons majeures et améliorer la lisibilité autour des points structurants de l'armature urbaine (traitement homogène des espaces publics, signalisation piétones, etc.). Ces points structurants sont hiérarchisés afin de définir une aire d'appréhension de leur attractivité :

- Niveau 1 : attractivité limitée aux abords immédiats du site.
- Niveau 2 : rayon d'attractivité limité à quelques minutes à pied.
- Niveau 3 : rayon d'attractivité majeur, aux alentours d'une dizaine de minutes à pied.

La commune veille également à valoriser les cheminements liés aux itinéraires pédestres touristiques départementaux et nationaux, tel que le GR14A.

A l'image des opportunités et du développement des transports fluviaux le long du canal de l'Ourcq, la commune souhaite coordonner le maillage de la trame verte et bleue et les mobilités douces à travers un ensemble d'intervention sur des lieux stratégiques d'articulation, cadrés au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée.

Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal

La commune possède un tissu urbain marqué par un certain nombre de quartiers aux caractéristiques urbaines et architecturales propres. Le projet urbain veillera particulièrement à préserver le cachet et l'identité des centres anciens de Claye, Souilly et Voisins, des immeubles situés le long du canal, du quartier de Bois Fleuri et des lotissements paysagers de Mauperthuis, de la Closerie, de Grand Champ, de la Cité Saint-Louis et de l'Ermitage notamment.

La commune veillera également à protéger de façon plus poussée les éléments du patrimoine urbain vernaculaire. Leur recensement au titre de l'article L123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme permet de disposer d'un droit de regard sur les travaux les impactant : l'église ; le Château des Tourelles (actuelle mairie) ; la maison du parc Buffon ; la propriété Meignien, rue Jean Jaurès ; la Source Bleue et la Beuvronette, avenue Aristide Briand ; l'allée des Soupirs ; la place de Souilly ; la propriété des Archers rue de Verdun et une propriété rue de Charny.

Plus largement la commune porte une attention particulière à la préservation de l'identité des lieux, des vues remarquables sur la Beuvronne, de l'ambiance des quartiers et de l'image globale des entrées de ville.