PLAN LOCAL ~~D'UR~~BANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 Contexte et synthèse du diagnostic

Dossier approuvé le 25/09/2023

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Claye-Souilly

ville ouverte

VILLE DE Claye Souilly

SOMMAIRE

1 Préambule ... 3

1.1 Claye-Souilly au sein de son territoire ... 3

1.1.1 Situation territoriale de Claye-Souilly 3

1.1.2 Situation intercommunale 4

1.2 Les documents d'urbanisme à Claye-Souilly ... 5

1.2.1 Qu'est-ce qu'un PLU ? 5

1.2.2 Le Plan Local d'Urbanisme de 2007 et ses évolutions 5

1.2.3 Les motifs de la révision du PLU 5

2 Contexte législatif et règlementaire ... 7

2.1 Contexte législatif national ... 8

2.1.1 La loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 8

2.1.2 La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 8

2.1.3 Les lois Grenelle I n°2009-967 du 3 août 2009 et Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 9

2.1.4 La loi pour l'Accès au Logements et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 9

2.1.5 La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) n°2015-991 du 7 août 2015 10

2.1.6 L'ordannance relative à la partie législative du Livre 1er du Code de l'urbanisme n°2015-1174 du 23 septembre 2015 10

2.1.7 La loi pour la reconquête de la Biodiversité, de la nature et des paysages n°2016-1087 du 8 août 2016 10

2.1.8 La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) n°2018-1021 du 23 novembre 2018 11

2.1.9 La loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 11

2.1.10 La loi 3DS n°2022-217 du 21 février 2022 11

2.2 Les plans et programmes de portée supra-territoriale ... 13

2.2.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 13

2.2.2 Le SCoT de la CA Roissy Pays de France 19

2.2.3 Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 25

2.2.4 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) 28

2.2.5 Le Plan-Climat Air Energie Territorial 30

2.2.6 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) 31

2.2.7 Le Plan de Protection de l'Atmosphère 35

2.2.8 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) 36

2.2.9 Le règlement de publicité 38

3 Synthèse du diagnostic ... 39

3.1 Pour une croissance démographique adaptée ... 39

3.1.1 Une croissance démographique continue 39

3.1.2 Une population en évolution 40

3.2 Un parc de logements en évolution ... 41

3.2.1 Un parc de logements qui augmente et se diversifie 41

3.2.2 Un parcours résidentiel encore incomplet 41

3.3 Economie, activité et emploi : des équilibres à renforcer ... 42

3.3.1 Un pôle économique important à maintenir 42

3.3.2 Vers une commune de plus en plus résidentielle ? 43

3.4 Equipements publics : un bon niveau qui participe au rayonnement de la commune ... 44

3.5 Un cadre de vie à préserver ... 45

3.5.1 Des équilibres ville-nature-agriculture fragiles 45

3.5.2 Une identité architecturale à affirmer 46

1 Preambule

1.1 Claye-Souilly au sein de son territoire

1.1.1 Situation territoriale de Claye-Souilly

La commune de Claye-Souilly se situe au nord-ouest du département de la Seine-et-Marne, aux portes de l'agglomération francilienne, à 27 kilomètres à l'est de Paris.

La commune qui comptait 12 486 habitants en 2017, constitue un pôle péricentral structurant à la croisée des influences de Paris à l'ouest, Meaux à l'est, Marne-la-Vallée au sud et Roissy au nord. La connexion entre ces pôles est notamment assurée par un réseau routier et autoroutier dense.

Les 1 507 hectares du territoire accueillent les espaces urbanisés du bourg (composé notamment des quartiers de Claye, de Souilly, de Mauperthuis et de Voisins) et des écarts (Bois Fleuri). Le reste du territoire est occupé par des espaces agricoles et des espaces boisés appartenant à la ceinture verte de l'agglomération parisienne.

1.1.2 Situation intercommunale

D'un point de vue administratif, Claye-Souilly se situe en région Ile-de-France, dans le département de la Seine-et-Marne. La préfecture du département est Melun et les sous-préfectures Fontainebleau, Provins, Torcy et Meaux.

Claye-Souilly appartient à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France créée le 1er janvier 2016. Elle regroupe 42 communes et représente 352 112 habitants sur 342 km².

La Communauté d'Agglomération dispose de différentes compétences :

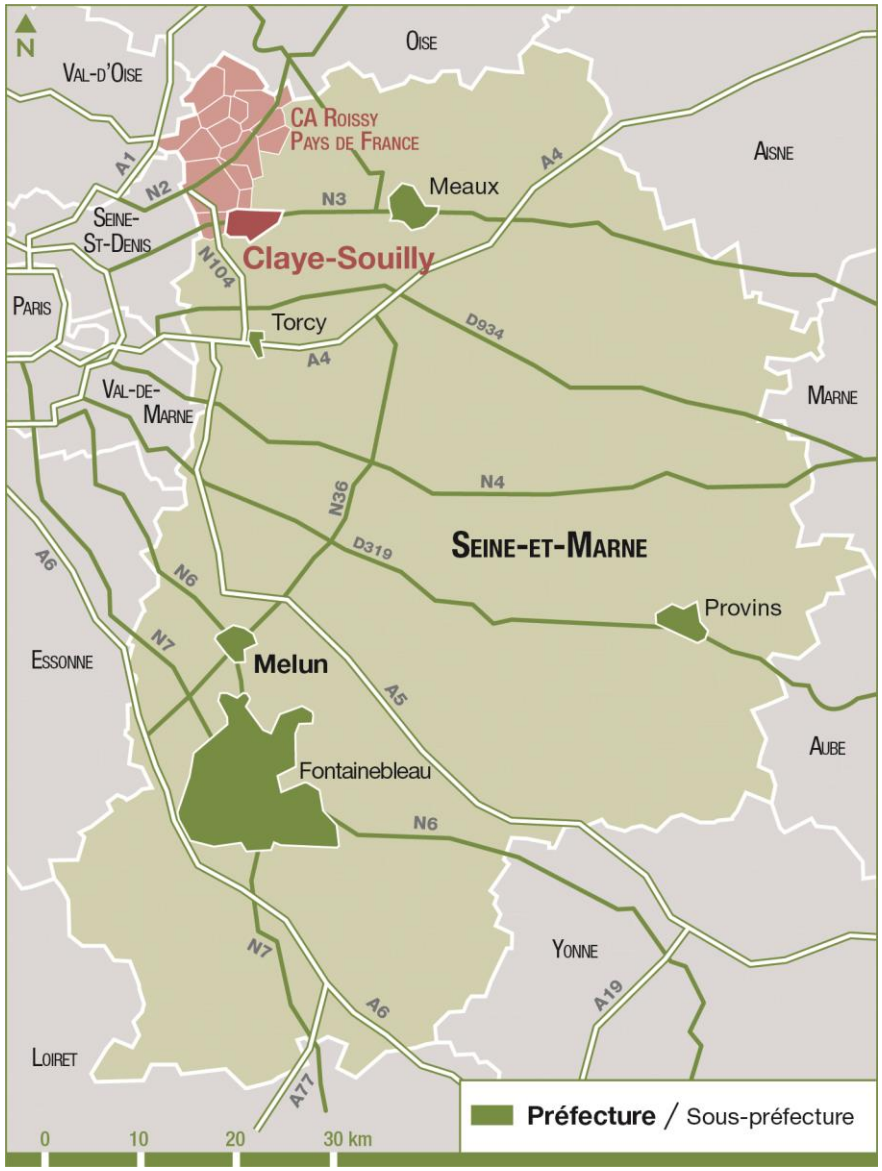
Compétences obligatoires

- Développement économique ;
- Aménagement de l'espace communautaire ;
- Équilibre social de l'habitat ;
- Politique de la ville ;
- Accueil des gens du voyage ;
- Déchets,
- GEMAPI ;

Compétences optionnelles

- Création ou aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- Équipements sportifs et culturels
- Action sociale d'intérêt communautaire).

Compétences facultatives : Assainissement, Eau potable, Petite enfance, Coopération décentralisée, Culture et patrimoine, Sports, Informatique et télécommunication, Transport, Action sociale, Environnement.



1.2 Les documents d'urbanisme à Claye-Souilly

1.2.1 Qu'est-ce qu'un PLU ?

Créés par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplace les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS).

Si le Plan Local d'Urbanisme, comme le Plan d'Occupation des Sols**, définit des règles de construction** sur la commune, il est avant tout **l'expression d'un projet de développement durable**, c'est-à-dire un développement répondant aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs, défini à **horizon 10-15 ans**.

A cette fin, les perspectives d'évolution de la commune prennent en compte les questions d'aménagement de l'espace, d'environnement, de déplacements, d'équipements, de services, d'habitat et de développement économique et commercial.

Le PLU est adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Le Plan Local d'Urbanisme est constitué par :

- **Le rapport de présentation** qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences des orientations du PLU ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) qui définit le plan de développement stratégique du territoire à 10 ans. Les grandes lignes du projet sont déclinées sur certains secteurs de projet au travers des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;
- **Le règlement et le plan de zonage** qui délimitent les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et fixent des règles d'utilisation du sol pour chacune d'elles ;
- **Les annexes** regroupant les documents techniques concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique et les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers dans un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet doit en respecter l'esprit.

1.2.2 Le Plan Local d'Urbanisme de 2007 et ses évolutions

Afin de régir l'occupation et l'utilisation des sols sur son territoire répondant aux enjeux de son territoire, la commune de Claye-Souilly a approuvé par délibération du Conseil Municipal du **26 avril 2007** un Plan Local d'Urbanisme. Il fut modifié à plusieurs reprises :

- Une modification a été approuvé le 9 octobre 2008,
- Une révision simplifiée a par la suite été approuvée le 13 mai 2013,
- Une révision générale approuvée le 22 septembre 2016,
- Une modification a été approuvée le 26 septembre 2018,
- Une mise en compatibilité avec le projet de raccordement du rejet d'eaux pluviales de l'Aéroport de Paris- Charles de Gaulle à la Marne approuvée le 16 juillet 2020.

1.2.3 Les motifs de la révision du PLU

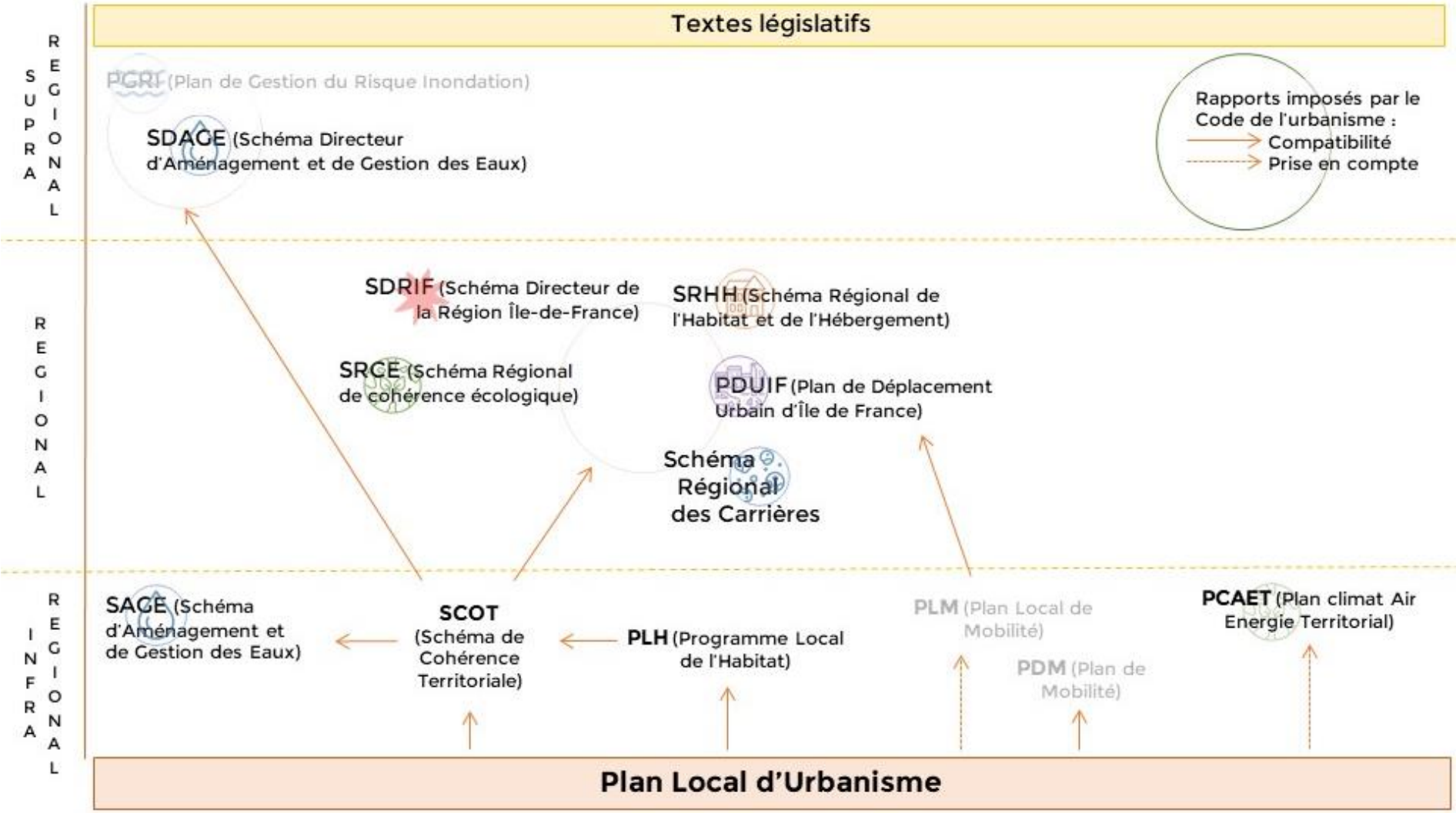
Le 9 octobre 2019, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Si l'équilibre global du PLU et les grandes orientations du PADD ne sont pas remis en cause, des ajustements du document nécessaires à la

réalisation de certains projets du territoire, dépassent le champ de la modification et nécessitent à ce titre, une révision générale du PLU. Ces ajustements portent sur :

- L'actualisation du projet de développement de la commune à moyen terme dans le cadre d'un urbanisme maîtrisé (et pouvoir à cette fin, sursoir à statuer) ;
- Des modifications du zonage et de certaines règles, pour maîtriser la pression foncière et limiter les regroupements de parcelles dans le cadre de projets inadaptés à la vocation du secteur où ils se trouvent ;
- Mettre à jour le document à la suite des évolutions législatives et réglementaires ;
    - **la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR) :** si le PLU de 2016 avait déjà entériné la suppression de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) et établi un bilan de la consommation d'espaces sur les dix dernières années et de la capacité de densification des espaces bâtis, des compléments doivent être apportés au document actuel. Le rapport de présentation du PLU doit désormais comprendre des informations sur la mutualisation des capacités de stationnement et un objectif chiffré de limitation de la consommation doit être intégré au PADD.
    - **la recodification du livre I du code de l'Urbanisme :** le rapport de présentation et le règlement doivent être remis en forme, pour correspondre au nouveau sommaire introduit par la réforme du code de l'urbanisme.
    - **la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) :** le bilan de la consommation d'espaces doit être mis à jour.

2 CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE



2.1 Contexte législatif national

Les orientations fondamentales de la politique nationale de l'urbanisme constituent le cadre législatif national avec lequel le PLU devra se conformer. De nombreuses lois cadrent l'élaboration du PLU : les principes fondamentaux (articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme), la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le projet de loi d'orientation des mobilités. Les principales sont détaillées ci-après.

2.1.1 La loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000

La loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 s'inscrit dans la suite d'un corpus législatif engagé en 1998 légiférant sur les questions relatives à la lutte contre l'exclusion, le développement durable en matière d'aménagement urbain et les modalités de coopération entre communes. La loi vise ainsi des objectifs multiples : favoriser la cohérence des politiques urbaines, poursuivre par la voie législative la politique de la ville, placer les questions de déplacements dans une perspective de développement durable, s'attacher à la question de l'habitat en termes de qualité et de diversité.

Dans la pratique de l'urbanisme règlementaire, la loi SRU a instauré trois changements majeurs.

A l'échelle communale, **les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) sont remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Ce nouvel outil mis en place au service des communes comprend un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui est un document prospectif en matière d'aménagement présentant le projet communal sur le long terme.

A l'échelle supra communale, les Schémas Directeurs (SD) sont substitués par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ;

Enfin, en matière de mixité sociale, la loi introduit l'obligation d'instaurer un pourcentage de **20 % de logements sociaux** dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. Le logement social est ainsi considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale. Ce taux a été augmenté à **25% de logements sociaux** par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite Loi Duflot I.

La commune de Claye-Souilly bénéficie d'un allongement de la période pour atteindre cet objectif.

2.1.2 La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Urbanisme et Habitat a simplifié et clarifié un certain nombre de dispositions de la loi SRU concernant le PLU. Si la loi SRU avait en effet prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, la loi Urbanisme et Habitat modifie cette disposition : le projet communal demeure obligatoire, mais il est dépourvu d'opposabilité à l'égard des tiers. La loi instaure par ailleurs un nouvel outil : le PLU peut désormais comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ce nouvel outil (facultatif) permet ainsi à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs amenés à connaître un développement ou une restructuration particulière. Les autorisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

La loi Urbanisme et Habitat réforme par ailleurs profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision des PLU. La commune peut désormais faire évoluer son PLU par une simple modification, sous la condition qu'elle ne modifie pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé. Le recours à la procédure de révision s'impose en revanche à la commune dès lors que les orientations générales du PADD sont remises en cause.

La loi précise également que dans le cadre de la réalisation d'un projet « à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune

ou toute autre collectivité », la commune peut avoir recours à une révision simplifiée.

2.1.3 Les lois Grenelle I n°2009-967 du 3 août 2009 et Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010

La loi Grenelle I (loi de programmation du 3 août 2009) propose des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, et des risques pour l'environnement et la santé. Du point de vue de la planification urbaine, elle reprend les principaux grands objectifs de la loi SRU en des termes nouveaux. Elle vise ainsi à :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes ;
- Préserver la biodiversité ;
- Assurer la gestion économe des ressources et de l'espace ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs.

La loi Grenelle II (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) formalise les grandes orientations de la loi Grenelle I, en encourageant notamment la réflexion à l'échelle supra-communale, à travers une valorisation des SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). Elle étend par ailleurs le champ de l'évaluation environnementale et réaffirme les objectifs de préservation de la ressource en eau en donnant notamment plus de moyens aux collectivités territoriales.

En matière de **protection des espaces et des habitats**, la loi Grenelle II met en place une série de mesures :

- Renforcement des **plans d'action** en faveur de la faune et la flore sauvage menacée, ainsi que de la protection des sites géologiques ;
- Pour préserver les **zones humides** particulièrement menacées de disparition, habilitation des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) à acquérir de telles zones humides lorsqu'elles sont sur des terrains agricoles, et des agences de l'eau celles situées sur des terrains non agricoles ;
- **Définition de la trame verte et bleue** et des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), et affirmation d'un objectif de remise en bon état écologique ;
- Mise en place d'un cadre pour toute modification du territoire d'un Parc Naturel Régional (PNR).

Enfin, le texte de la loi prévoit des possibilités en matière de densification : densité minimale de construction, respect de performances énergétiques et environnementales renforcées, respect de critères renforcés en infrastructures et réseaux de communication électronique.

2.1.4 La loi pour l'Accès au Logements et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, du 24 mars 2014, a pour objectif de faciliter et d'accroître **l'effort de construction de logements**, tout en **freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.**

La lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être clairement affichées et recherchées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (SCOT, PLU…).

La procédure du PLU implique désormais :

- d'identifier les **potentiels de densification des zones** déjà urbanisées.
- d'analyser la **consommation d'espace sur les dix dernières années ou depuis la dernière révision**. Le PADD fixera des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Les **nouvelles dispositions réglementaires** instaurées par la loi sont les suivantes :

- Suppression de la taille minimale des terrains ;
- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Institution d'un coefficient de biotope.

Le PLU doit par ailleurs **favoriser le reclassement en zone naturelle des anciennes zones à urbaniser** (classées en zone 2AU) qui au bout de 9 ans sont restées sans projet d'aménagement ou d'acquisition foncière. Le bilan de l'analyse de la consommation de l'espace communal doit aboutir au juste dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation et à une optimisation du tissu urbain.

Enfin, des dispositions nouvelles destinées à limiter l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé sont introduites afin de :

- limiter les espaces imperméabilisés liés au stationnement des équipements commerciaux ;
- mieux traiter les sols pollués, pour permettre le recyclage maîtrisé d'anciens sites industriels. La révision du PLU est l'occasion de faire le bilan des sites éventuellement concernés sur la commune.

2.1.5 La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) n°2015-991 du 7 août 2015

La loi NOTRe n°2015-991 du 7 août 2015, a été publiée au Journal Officiel du 8 août 2015. Elle constitue le 3ème volet de **la réforme territoriale** après la création des métropoles et le passage à 13 régions métropolitaines. Elle vise à clarifier les compétences des collectivités territoriales et a donc des conséquences sur les compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement.

2.1.6 L'ordannance relative à la partie législative du Livre 1er du Code de l'urbanisme n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme et le décret de recodification du 28 décembre 2015 procèdent, en application de l'article 171 de la loi ALUR, à une « nouvelle rédaction des dispositions législatives du Code de l'Urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan ».

Ces importantes modifications de fond portent presque exclusivement sur le contenu des PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en sortent renforcées. Le règlement est restructuré. Il gagne en souplesse et la définition des destinations de construction est profondément modifiée.

La nouvelle architecture simplifiée du règlement s'applique à partir du 1er janvier 2016.

2.1.7 La loi pour la reconquête de la Biodiversité, de la nature et des paysages n°2016-1087 du 8 août 2016

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été adoptée le 8 août 2016, 40 ans après la loi de protection de la nature de 1976.

Cette loi se décline en 8 enjeux :

- Espèce : mieux protéger les espèces et éviter leur disparition
- Patrimoine naturel : valoriser notre patrimoine naturel
- Paysage : reconquérir les paysages
- Ressources naturelles : innover et se développer sans piller les ressources naturelles
- Changement climatique : la biodiversité comme solution pour prévenir et se prémunir du changement climatique
- Croissance verte et bleue : créer les emplois des croissances verte et bleue
- Santé : protéger la santé et stopper les pollutions
- Experts et société civile : experts et société civile pour protéger la nature.

Cette loi modifie, entre autres, la partie relative au PLU dans le code de l'urbanisme. Elle améliore ainsi le cadre de protection des continuités écologiques et modifie celui des espaces boisés classés. Elle instaure aussi l'obligation d'exploiter les toitures des surfaces commerciales en y intégrant des procédés de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable. Enfin elle rectifie certaines notions, introduites par la loi ALUR mais omises lors de la recodification du code de l'urbanisme.

2.1.8 La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) n°2018-1021 du 23 novembre 2018

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 apporte **des évolutions sur le contenu et sur la procédure** d'élaboration du PLU.

La sécurité juridique des PLU est renforcée en matière d'analyse de la consommation d'espace, en prenant comme référence l'arrêt du projet et non plus l'approbation pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années. Des précisions concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont apportées, la prise en compte de la chaîne de production liée à l'agriculture dans les zones agricoles, naturelles et forestières est renforcée, le lien entre OAP et zones d'aménagement concerté est favorisé.

2.1.9 La loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021

La loi portant lutte contre le réchauffement climatique et pour le renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 **modifie de façon notable le droit de l'urbanisme, l'élaboration et le contenu des PLU.**

La principale disposition porte sur la réduction de la consommation des sols. La loi définit les principes d'artificialisation des sols et de consommation des espaces naturels et agricoles et pose un objectif de **diviser l'artificialisation des sols par deux à l'échelle du territoire considéré dans les dix années à venir suivant la promulgation de la loi.**

Elle institue également le principe de l'élaboration par l'autorité compétente en matière de PLU d'un **rapport triennal consacré à l'artificialisation des sols pratiquée au cours des années précédentes**, présenté en conseil municipal et voté. Les PLU doivent désormais fait l'objet d'une évaluation tous les 6 ans.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'un PLU ne pourra ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation qu'à la condition que les zones urbanisées du territoire n'offrent plus d'espace suffisant. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

De plus, un audit devra présenter des propositions de travaux permettant d'atteindre une **rénovation énergétique performante**. Par rénovation énergétique performante d'un bâtiment à usage d'habitation est entendue la réalisation de travaux qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air et permettent le classement du bâtiment en classe A ou B ainsi que l'étude de six postes de travaux de rénovation énergétique. Le contenu de l'audit énergétique sera ultérieurement déterminé dans un arrêté.

Afin d'encourager le **réemploi des friches**, la loi autorise l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme à permettre aux porteurs de projets dont les constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de friche, de déroger aux règles relatives au gabarit et aux obligations en matière de stationnement.

2.1.10 La loi 3DS n°2022-217 du 21 février 2022

La loi relative à la **d**ifférenciation, la **d**écentralisation, le **d**éconcentration et portant diverses mesures de **s**implification de l'action publique locale (3DS) apporte de nouvelles évolutions impactant les Plans locaux d'urbanisme.

Le texte adopté commence par pérenniser la **loi SRU** en supprimant la date butoir de 2025 en adaptant le dispositif. Il crée par exemple, une possibilité de mutualisation intercommunale des objectifs de la loi SRU. Ensuite, le texte prévoit de restituer au cas par cas, à la demande du maire, le droit de préemption et d'attribution des permis de construire.

Le rôle des élus locaux dans **les projets d'installation d'éoliennes** sur leur territoire est réaffirmé. La loi 3DS prévoit que les élus locaux pourront inscrire dans leur plan local d'urbanisme des secteurs et règles encadrant l'implantation d'éoliennes, justifiés par la nécessité de tenir compte des

espaces naturels et des paysages, de la qualité urbaine patrimoniale et paysagère et du voisinage des zones habitées.

Les collectivités pourront mobiliser des dérogations sur mesure aux règles d'urbanisme fixées dans le PLU afin d'accompagner leurs projets de transformation les zones comprenant des **ORT**. Ces dérogations pourront favoriser des formes urbaines plus denses et diversifier les constructions présentes dans une zone, par exemple autoriser l'implantation de commerces, de bureaux ou de tiers lieux dans les zones pavillonnaires.

2.2 Les plans et programmes de portée supra-territoriale

2.2.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Co-élaboré par la région et l'Etat, le SDRIF opposable à ce jour a été approuvé en décembre 2013. Ce document d'urbanisme d'échelle régionale a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

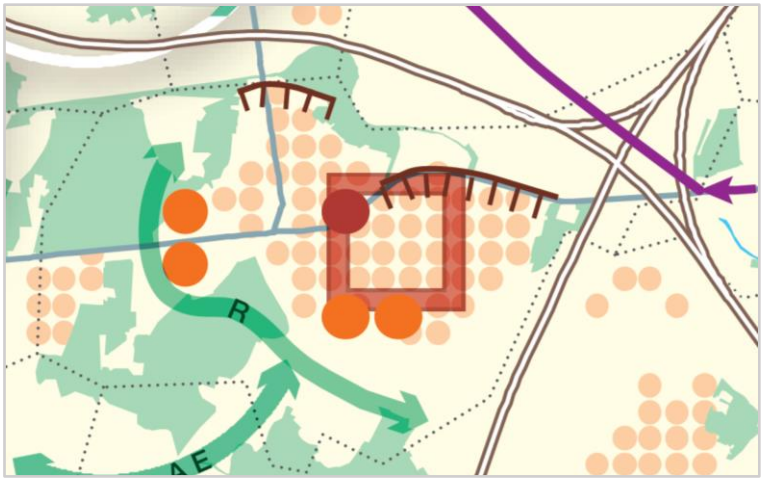
Pour parvenir à répondre à ces objectifs, les orientations du SDRIF reposent sur trois piliers :

- **Relier et structurer :** promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.
- **Polariser et équilibrer :** assoir la diversité de l'Île-de- France et de la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie, etc.
- **Préserver et valoriser :** préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.

La carte de destination du SDRIF met en évidence :

- ***Des espaces boisés ou naturels à conserver :*** *A ce titre, l'intégrité des espaces boisés de plus de 100 hectare situés en dehors des sites urbains constitués, doit être assurée par une bande de lisière de 50 m inconstructible.*
- ***Des espaces agricoles à préserver :*** *Ces espaces sont à préserver s'ils sont fonctionnels et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans ces espaces, sont exclus tous les usages susceptibles de nuire à l'activité agricole, ou de remettre en cause sa pérennité.*

La carte page suivante permet de visualiser la localisation de ces différents objectifs de la commune de Claye-Souilly.



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris tracé de référence	
Niveau de desserte territorial			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			

Les réseaux routiers et fluviaux

	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide			
Réseau routier principal			
Franchissement			
Aménagement fluvial			

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- **Les fronts urbains d'intérêt régional**
- **Les espaces agricoles**
- **Les espaces boisés et les espaces naturels**
- **Les espaces verts et les espaces de loisirs**
- **Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer**

Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

- **Le fleuve et les espaces en eau**

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) doit faire l'objet d'une application combinée avec l'ensemble des fascicules qui composent le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).
Cette carte, à l'échelle du 1/150 000e, indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations règlementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précise eu égard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés sur la CDGT du SDRIF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur la CDGT du SDRIF, et dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de la carte méconnaitrait ces principes.

POLARISER ET EQUILIBRER – Les attentes :	
	Espace urbanisé à optimiser A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% : - de la densité humaine[1]; - de la densité moyenne des espaces d'habitat[2].
	Secteur à fort potentiel de densification Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux
	Secteur d'urbanisation préférentielle Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements par hectare.

	Pôle de centralité à conforter Les pôles doivent être renforcés en : - développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ; - valorisant le potentiel de mutation et de densification ; - favorisant le développement de l'emploi ; - implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ; - confortant les transports collectifs. Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles en : - hiérarchisant les fonctions urbaines par le renforcement des pôles structurants et le développement modéré des autres communes ; - implantant, autant que possible, les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes ; - organisant le bassin de transports collectifs et le rabattement vers les pôles ; - organisant un système des espaces ouverts, qui participent à la structuration du bassin de vie. À l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé[3]).

[1] L'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030 s'obtient en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. *(Source : SDRIF)*

[2] Espace d'habitat : surfaces occupées par de l'habitat individuel et collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs) *(Source : SDRIF)*

Densité d'espace d'habitat : rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. *(Source : SDRIF)*

[3] Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national, espaces à dominante imperméabilisée ; espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains ». *(Source : SDRIF)*

PRESERVER ET VALORISER – Les attentes :	
	Les fronts urbains d'intérêt régional Les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme. Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être, le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisées et traitées afin d'atteindre les objectifs qui sont assignés aux fronts urbains. À l'occasion des projets d'extensions, doivent être déterminés : - d'une part, les espaces nécessaires aux développements urbains et les limites à terme de ces extensions, dans le respect de la préservation des espaces agricoles, boisés et naturels, de l'activité agricole, et l'économie d'espace. Ces limites suivront les lignes de rupture géographique, naturelle ou artificielle, lorsque celles-ci existent ; en leur absence, le front sera créé et aménagé sur les espaces à vocation urbaine ; - d'autre part, des fronts urbains temporaires lors des phases successives d'urbanisation, afin de traiter la transition avec les espaces agricoles, boisés et naturels, et de permettre une meilleure gestion de l'activité agricole par une plus grande lisibilité des développements urbains.
	Les espaces agricoles Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert. Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité : - les installations nécessaires au captage d'eau potable ; - les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ; - le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ; - l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ; - à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles. Ces aménagements et ces constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale

	et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Ils ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité. Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies. Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.
	Les espaces boisés et les espaces naturels Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés : - le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités conformément au chapitre 3.5 («Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes»), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin; - l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés. D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou disposant de moins de 10 % en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains. (cf. 2.1 « Orientations communes »). Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment : - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ; - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ; - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole

VRAE	**Les continuités** Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions. L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins. Dans le cadre de la réalisation de projets d'infrastructures, il faudra être particulièrement vigilant à éviter, et le cas échéant à réduire (et à défaut compenser) l'impact des infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

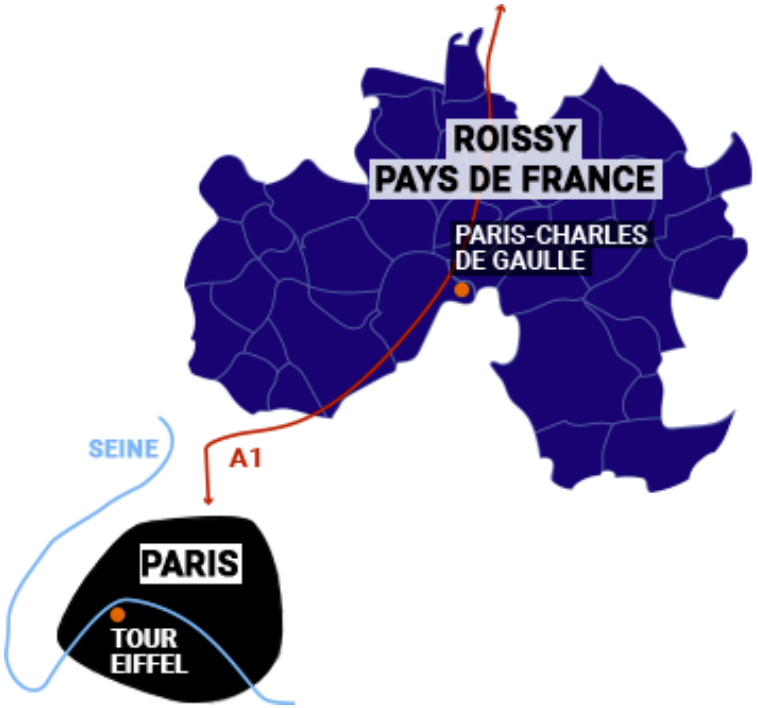
Le Code de l'Urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les orientations du SDRIF. L'enjeu est donc de parvenir à proposer un projet communal offrant une articulation fine entre compatibilité avec le SDRIF et appréhension du contexte local de Claye-Souilly.

RELIER ET STRUCTURER	
	Réseau routier à requalifier

2.2.2 Le SCoT de la CA Roissy Pays de France

Le SCoT est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire instauré le 13 décembre 2000 par la loi SRU. C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est opposable au PLUi dans un rapport de compatibilité.

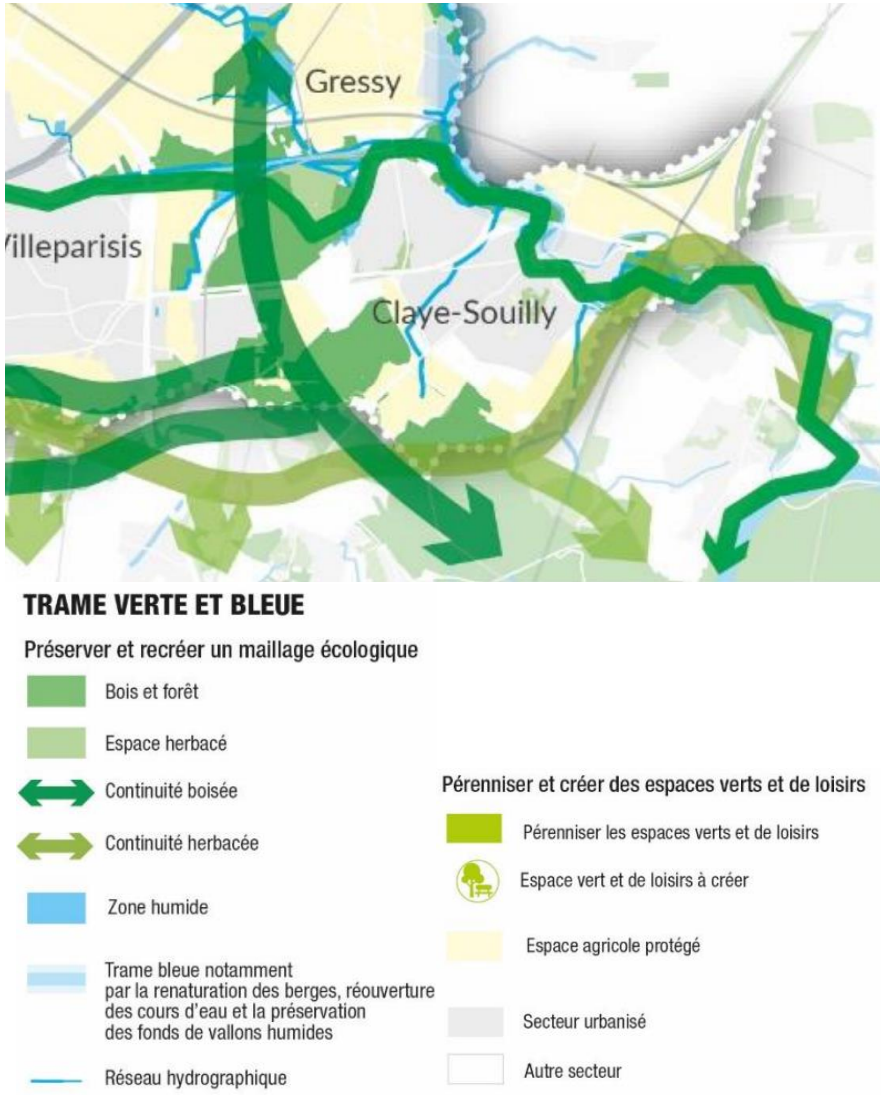
Le SCoT de la CA Roissy Pays de France a été approuvé le 19 décembre 2019 et comprend un volet habitat, constitué par le PLHi.



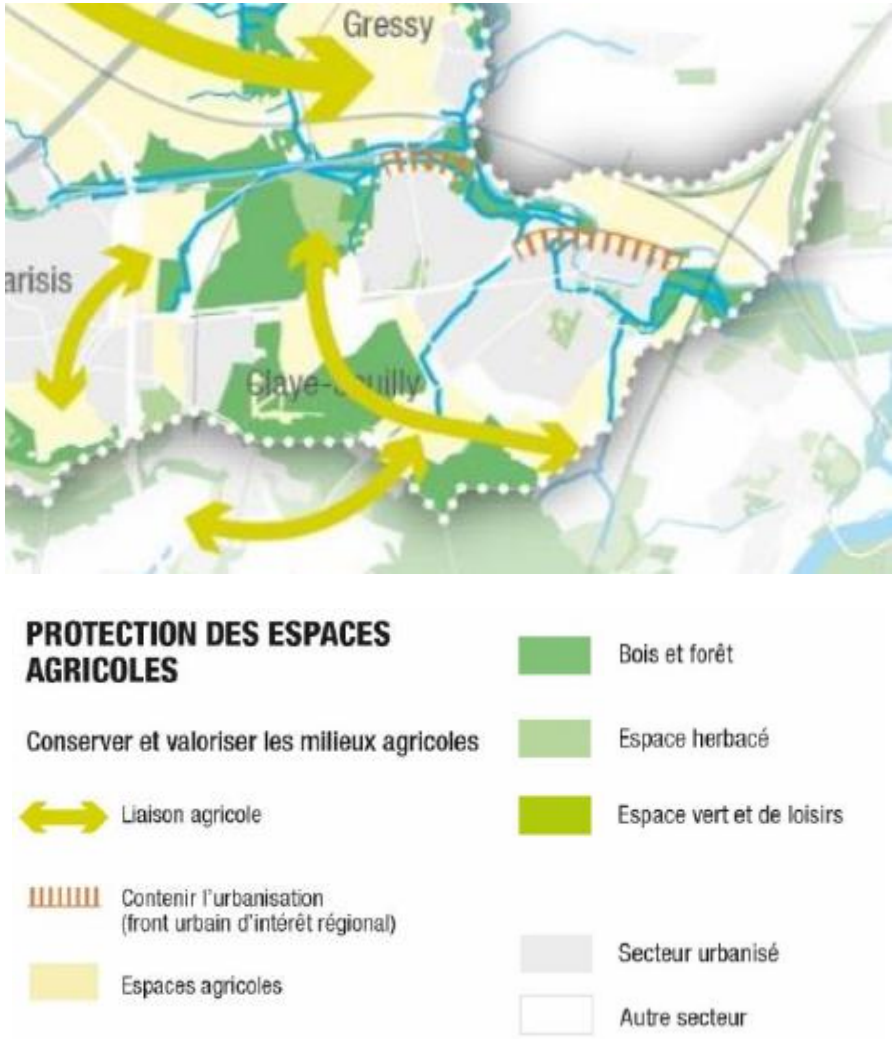
Le DOO du SCoT fixe cinq objectifs principaux.

OBJECTIF 1 : VALORISER ET PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

1.1 Protéger et valoriser les espaces naturels et forestiers du territoire



1.2 Protéger et valoriser les espaces agricoles



1.3 Préserver les ressources et en développer de nouvelles

Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à des objectifs de performances environnementales (gestion des eaux pluviales, dimensionnement des réseaux, équipements de collecte des déchets organiques…) et énergétiques renforcées à définir dans les documents d'urbanisme locaux. S'assurer de la cohérence des développements urbains avec la capacité des réseaux et équipements publics (dont les équipements et services de collecte des déchets actuels et leurs exutoires, ainsi que ceux prévus dans le plan régional de prévention et gestion des déchets). L'amélioration de la performance énergétique du bâti est recherchée dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction dans les tissus urbains existants, dans l'immobilier d'entreprise ou l'habitat, comme pour les équipements publics (ex : formes urbaines économes en énergie, isolation des bâtiments, recours aux matériaux recyclables, biosourcés et/ou d'origine recyclée…).

1.4 Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques

- Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire le risque d'inondation, notamment en renforçant les espaces de pleine terre, en végétalisant les zones exposées au risque d'inondation par ruissellement et dans la mesure du possible en travaillant en amont des zones directement exposées. Intégrer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales lors de la réalisation des projets d'infrastructures routières et de transports en commun.
- Identifier les zones vulnérables au risque d'inondation (par débordement de cours d'eau, par remontée de nappes, par ruissellement), une vigilance particulière étant requise dans les zones urbaines.
- Maîtriser l'urbanisation dans les zones d'exposition au risque d'inondation :
  ▪ privilégier, dans ces zones, la mixité fonctionnelle à l'échelle des bâtiments de façon à mettre hors de portée les logements/préserver les habitants, ou la surélévation des bâtiments lorsque cela est possible ;
  ▪ conserver les espaces d'infiltration ou d'expansion dans les projets d'aménagement ;

▪ désimperméabiliser en partie les sols dans le cadre de toute opération d'aménagement ou de construction en renouvellement urbain.

- Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales pour les petites pluies dans les projets d'aménagement et de renouvellement.
- Identifier dans les documents d'urbanisme les risques de mouvement de terrain (notamment les carrières souterraines abandonnées), outre ceux déjà identifiés dans le cadre de périmètres de protection valant plans de prévention des risques. Les constructions sont limitées ou soumises à prescriptions techniques dans ces secteurs en fonction des risques de mouvement de terrain potentiels.

OBJECTIF 2 : REPONDRE AUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DANS LE CADRE D'UNE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS MAITRISEE

2.1 Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain

- La densification des espaces urbanisés contribue à la construction d'une ville résiliente et à l'amélioration du cadre de vie.
  A cette fin, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement mettent en œuvre les principes suivants :
  ▪ renforcer la mixité fonctionnelle ;
  ▪ intégrer des espaces de respiration accessibles au public ;
  ▪ prendre en compte les formes architecturales et les caractéristiques paysagères du site dans lequel s'intègre le projet ;
  ▪ s'articuler avec une desserte en transports en commun adaptée ;
  ▪ accompagner les besoins en équipements et services des habitants et usagers.
  Veiller, tout particulièrement dans le tissu urbain dense, au maintien des espaces publics. Lorsqu'ils sont peu présents, notamment dans les zones monofonctionnelles et dans leurs interfaces, prévoir leur création.
  Améliorer, le cas échéant, la qualité des espaces publics dans leur conception (valorisation du patrimoine, insertion urbaine, accessibilité aux personnes âgées et à mobilité réduite, etc.) et leur fonctionnalité en facilitant l'accueil des nouvelles mobilités.
  Favoriser dans les places, parcs, promenades, abords des voiries, l'introduction d'éléments arborés et/ou végétaux. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire.
  La végétalisation des espaces publics et le renforcement des espaces verts accessibles au public contribuent à diminuer la vulnérabilité des secteurs urbanisés lors des épisodes de fortes chaleurs et participent au maintien de la biodiversité.
- Pour lutter contre l'apparition de friches urbaines, favoriser un urbanisme de transition par des dispositions permettant divers usages, dans la mesure où ces occupations temporaires ne compromettent pas le futur projet.

2.2 Maîtriser les extensions urbaines

- Localisation préférentielle des extensions possibles (carte ci-après).
- Volume de la capacité d'extension pour Claye-Souilly : **99,5 ha**[4]
- Densité moyenne des nouveaux espaces d'habitat : 35 logements par hectare

Claye-Souilly bénéficie d'une capacité d'extension de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal calculée à la date d'approbation du SDRIF. De cette capacité d'extension seront déduits les espaces consommés entre l'approbation du SDRIF et l'approbation du SCoT de Roissy Pays de France.

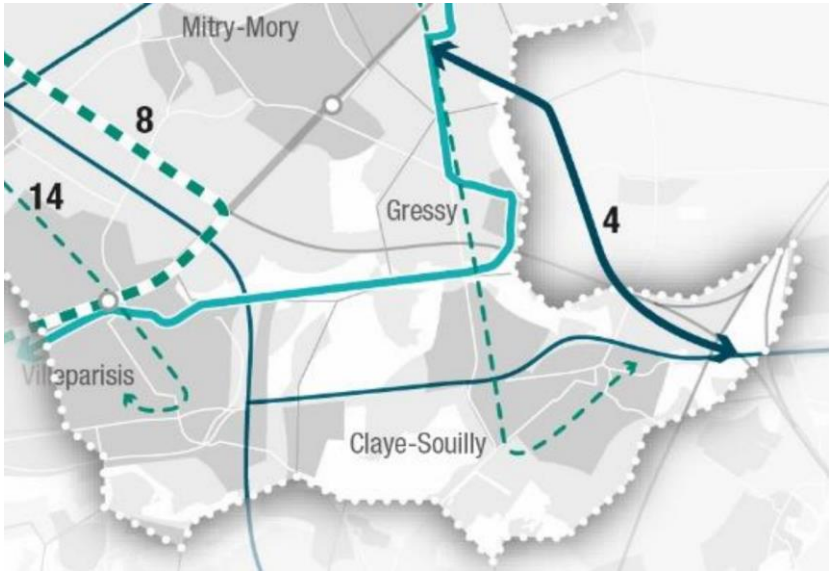
[4] Les Zac créées avant l'approbation du SDRIF le 27 décembre 2013 ne sont pas remises en cause par les prescriptions qui suivent.

CONSOMMATION MAÎTRISÉE DES ESPACES

- Protéger les espaces agricoles
- Localisation préférentielle des extensions possibles
- Localisation conditionnelle des extensions possibles
- Protéger les bois et forêt
- Préserver les espaces herbacés
- Pérenniser les espaces verts et de loisirs
- Contenir l'urbanisation (front urbain d'intérêt régional)
- Secteur urbanisé
- Autre secteur

OBJECTIF 3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DU TERRITOIRE EN DEVELOPPANT LES MOBILITES DURABLES

3.1 Faciliter les déplacements



MOBILITÉ ET TRANSPORTS

Compléter et structurer l'offre de mobilité interne pour faciliter l'accès à l'emploi et la formation

- Réaliser les nouvelles liaisons TC et accompagner la mise en oeuvre de réseau bus structurant
- Réaliser le Grand Paris Express
- Désaturer les infrastructures routières et réaliser les projets
- Reconfiguration de l'échangeur
- Liaison cyclable structurante

Principes de liaisons structurantes :

1 - Avenue du Parisis
2 - Francilienne Nord
3 - RN104 / Echangeur RN2 / RD 212
4 - Liaison Meaux-Roissy
5 - Gare Aerofret
6 - L 17 Grand Paris Express
7 - Barreau Gonesse
8 - CDG Express
9 - Roissy-Picardie
10 - Prolongement T5
11 - BHNS* Sarcelles / PIEX
12 - BHNS* Villiers-Le-Bel / Roissy Pôle
13 - BHNS* Goussainville / PIEX
14 - BHNS* Villeparis / Mitry-le-Neuf / Aéroport CDG
15 - BHNS* Dammartin-en-Goële / Aéroport CDG
16 - BHNS* Claye-Souilly / Aéroport CDG

** Tracés non définitifs*

3.2. Organiser le stationnement et lutter contre l'imperméabilisation

- Lorsque la création de parcs de stationnement est nécessaire, veiller à ce que ces derniers soient économes en espaces, à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer de façon alternative les eaux pluviales.
  En ce sens, privilégier notamment la réalisation de parcs de stationnement intégrés au bâtiment ou à un ensemble immobilier et la création d'aires de stationnement mutualisées (dans les zones d'activité, les nouveaux quartiers urbains, les pôles commerciaux, les quartiers de gare…). Y permettre le rechargement de véhicules électriques.
  Améliorer l'insertion paysagère des parcs de stationnement existants et développer leur végétalisation.
- A l'occasion de la création ou de l'extension de parcs de stationnement, mettre en place les dispositifs, notamment par une gestion alternative, permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales

OBJECTIF 4 : FAVORISER UN TERRITOIRE INCLUSIF ET SOLIDAIRE ET GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

4.1 Répondre aux besoins en logement et en hébergement

- Développer une offre de logements diversifiée,
- Favoriser la mixité sociale aux différentes échelles,
- Maintenir et valoriser le parc de logements existant

4.2 Renforcer l'offre d'équipements

4.3 Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers

Les communes et notamment celles du front métropolitain, doivent veiller à accroitre l'offre en espaces verts publics de proximité pour tendre vers l'objectif de 10 m²/hab. d'espaces verts publics de proximité.

OBJECTIF 5 : CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

5.1 Orientations communes à l'ensemble des sites d'activités économiques

- Privilégier le renouvellement et la modernisation des sites d'activités économiques existants à la création de nouveaux sites.
- Implanter les nouveaux sites d'activités économiques, économes en espace, dans les secteurs bénéficiant d'une desserte en transports en commun.
- Au sein des sites d'activités économiques, faciliter les déplacements :
  - en y développant des aménagements cyclables et des cheminements piétonniers. En complément, permettre le déploiement de vélos en libre-service au sein des sites et aux abords des points de desserte en transports communs ;
  - dans les sites étendus, développer la desserte par bus et navettes.
- Dans les documents d'urbanisme locaux, des orientations portant sur la qualité architecturale et environnementale, l'intégration paysagère et le maintien de la biodiversité dans les nouveaux sites d'activités économiques et les sites en renouvellement doivent être proposées.

5.2 Les zones d'activités

Pour gagner en attractivité, les zones d'activités doivent lors de leur requalification ou de leur création être intégrées à leur environnement et offrir de nouveaux services. Elles doivent par ailleurs être conçues en intégrant les enjeux environnementaux : sobriété énergétique, limitation de la consommation d'espace, perméabilité des sols, gestion intégrée de la rétention des eaux pluviales, maintien de la biodiversité etc.

5.3 Les plateformes aéroportuaires

5.4 Le tertiaire

5.5 Le logistique

5.6 L'équipement commercial

Dans une recherche d'équilibre et de complémentarité entre les deux types d'offres, le SCoT entend d'une part, conforter le commerce de proximité et d'autre part, limiter les extensions urbaines dédiées à la réalisation de nouveaux grands équipements commerciaux, en favorisant la modernisation de l'offre périphérique dans son enveloppe urbaine existante.

5.7 La formation

2.2.3 Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi)

Le PLHi, adopté le 19 décembre 2019, est un document de programmation stratégique qui concerne l'ensemble des politiques publiques locales en matière d'habitat, aussi bien pour le parc social, le parc privé, la gestion du parc existant et des nouveaux projets de construction de logements.

Ce programme définit les actions pour une durée de 6 ans et comprend cinq axes majeurs :

- Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant
- Accroître l'effort de production et détendre le marché
- Diversifier l'offre en fonction des opportunités locales et des besoins identifiés
- Impliquer les opérateurs et la population
- Engager un partenariat institutionnel

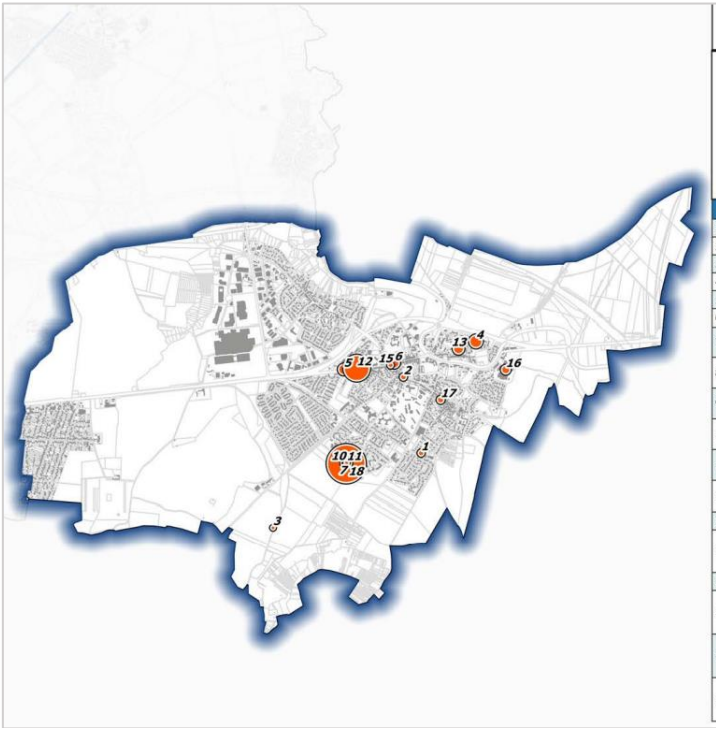
Le programme d'actions élaboré prévoit plusieurs domaines d'interventions :

- Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)
- Mise en perspective d'une Opération Programmée de l'Habitat (OPAH) ou d'un Programme d'Intérêt General (PIG)
- Une réflexion sera menée au sujet du prix de sortie des logements à construire (objectif : 1700 logements/an)
- Autres actions : développement des logements pour salariés, mise en œuvre du programme de diversification dans les quartiers du NPNRU, développement de l'offre familiale en accession sociale, anticipation foncière et portage foncier, etc...)

Le scénario démographique et résidentiel retenu dans le cadre du PLHi, précise et décline l'objectif de production de **1700** logements livrés par an, imposé dans le **Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**. Claye-Souilly est identifiée comme une polarité secondaire.

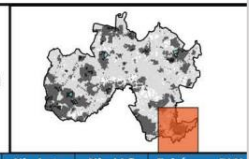
Le PLH a engagé un travail particulier auprès des communes ayant des objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux afin que le volume de logements projetés permette de réaliser les objectifs triennaux à venir. Pour la commune de Claye-Souilly, cela se traduit par **un objectif de production, à horizon 2025, de 1 237 logements dont 369 LLS (soit 30% de l'ensemble des nouvelles constructions)**. Ce taux moyen permettra ainsi à la commune de rattraper son manque de logements sociaux. La commune doit respecter la programmation sociale neuve suivante : **minimum 30% de PLAI, maximum 20% de PLS**.

Le programmation d'action du PLH se décline ainsi :



Repérage des projets - Claye-Souilly

Incertain
Projets inclus dans le PLH
Post PLH



N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	8 chemin du Tour du Parc	20	0	OUI
2	Résidence Polignac	23	0	OUI
3	23 allée des glycines	5	0	OUI
4	21-27 rue Victor Hugo	95	65	OUI
5	16a rue de Paris	72	0	OUI
6	44 rue Jean Jaurès	67	0	OUI
7	ZAC Bois de Granges, Tranche B Place de Verone	70	0	OUI
8	ZAC Bois de Granges, Tranche B Allée du Bearn	55	0	OUI
9	ZAC Bois de Granges, Tranche B Bd de Soave	10	10	OUI
10	ZAC Bois de Granges, Tranche C Bd de Soave	10	10	OUI
11	ZAC Bois de Granges, Tranche D Bd de Soave	10	10	OUI
12	Entré de ville Ouest Coté impair rue de Paris	240	94	OUI
13	1-11 rue de la Solidarité	71	71	OUI
14	ZAC Bois de Granges, Tranches C et D	380		OUI
15	Transformation d'un hôtel	15	15	OUI
16	Requlification d'ancienne friche industrielle - Site WABCO	50	50	OUI
17	Périmètre de veille foncière avec EPFIF : densification	30	30	OUI
18	ZAC Bois de Granges / Maison de Santé	14	14	OUI

Carte et programmation issues du PLHi adopté par la communauté d'agglomération en 2019. Certains projets ont pu évoluer ou être annulés

AXE 1 : AMPLIFIER ET CIBLER LES ACTIONS D'AMELIORATION DU PARC EXISTANT

Action 1 : Renforcer l'ensemble des outils de lutte contre l'habitat indigne : mise en place de permis de louer

Action 2 : Organiser la mise en place d'un dispositif OPAH / PIG intercommunal

Action 3 : Soutenir l'action de repérage et d'intervention sur les copropriétés dégradées

Action 4 : Mobiliser les aides à la réhabilitation et à l'amélioration de la performance énergétique

Action 5 : S'opposer à la vente HLM pour éviter de futures copropriétés dégradées

AXE 2 : ACCROITRE L'EFFORT DE PRODUCTION ET DETENDRE LE MARCHE

Action 6 : Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier

Action 7 : Favoriser un urbanisme de projet

- S'appuyer sur les documents d'urbanisme pour encadrer les divisions parcellaires en secteur pavillonnaire
- Favoriser la densification maitrisée, pour éviter tout effet induit sur le stationnement et les réseaux
- Accompagner les communes dans la définition de la stratégie opérationnelle

Action 8 : Favoriser la production par le biais de projets d'aménagement d'ensemble

- Développer les outils d'aménagement (de type ZAC, OAP, secteurs sauvegardés…) pour encadrer l'évolution urbaine et garantir la qualité résidentielle et la diversité des produits

Action 9 : Alimenter la réflexion sur les prix de sortie et la qualité des logements

AXE 3 : DIVERSIFIER L'OFFRE EN FONCTION DES OPPORTUNITES LOCALES ET DES BESOINS IDENTIFIES

Action 10 : Développer l'offre familiale en accession sociale

Action 11 : Mettre en œuvre le programme de diversification dans les quartiers du NPNRU

Action 12 : Développer l'offre pour les salariés

Action 13 : Poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux familiaux

- Les communes disposant de moins de 25% de logements sociaux, avec prise en compte des objectifs de rattrapage actuels et probables à partir de 2020.
- Par période triennale, dans les communes avec obligations de rattrapage SRU, minima légal de 30% PLAI et de 20% de PLUS

Action 14 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins spécifiques

- Inclure, pour les opérations bien situées, un minimum de 20% de logements de petite taille.
- Pour les publics en situation de précarité :
  Piloter un appel à projet en vue de la création d'une structure d'accueil
  Réfléchir à un partenariat avec une Agence Immobilière sociale et/ou d'un soutien à l'intermédiation locative, et développer l'offre Solibail
- Pour les jeunes :
  Contractualiser avec les associations et structures partenaires sur les modalités de réservation : réfléchir à la mise en place d'une convention cadre avec Action Logement, formalisant les engagements en matière de réponse aux besoins des jeunes actifs.
  Communiquer sur les aides disponibles (Action Logement…), en lien avec le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)
- Pour les seniors :
  Travailler sur les programmes comprenant des petits logements afin de permettre la mixité sociale et intergénérationnelle
  Réfléchir à la création d'une plateforme de mise en relation de l'offre et de la demande (type Adalogis)

Action 15 Améliorer le parcours résidentiel des plus fragiles

Action 16 : Développement de l'offre en faveur des gens du voyage et répondre aux enjeux de sédentarisation

La commune de Claye-Souilly enregistre une semi-sédentarisation des gens du voyage avec une présence 50% de l'année. Le PLH demande qu'y soient poursuivies les réflexions pour la réalisation d'une aire de grand passage.

AXE 4 : IMPLIQUER LES OPERATEURS ET LA POPULATION

Action 17 : Développer les rencontres « Collectivités – opérateurs de construction de logements »

Action 18 : Mobiliser et accompagner les habitants sur les projets, outils et aides disponibles

Action 19 : Droit à l'expérimentation (notamment permis d'innover loi ELAN)

AXE 5 : ENGAGER UN PARTENARIAT INSTITUTIONNEL FORT AUTOUR DES OBJECTIFS

Action 20 : Accompagner en ingénierie les communes qui le souhaitent

Action 21 : Contractualiser une coopération avec les institutionnels

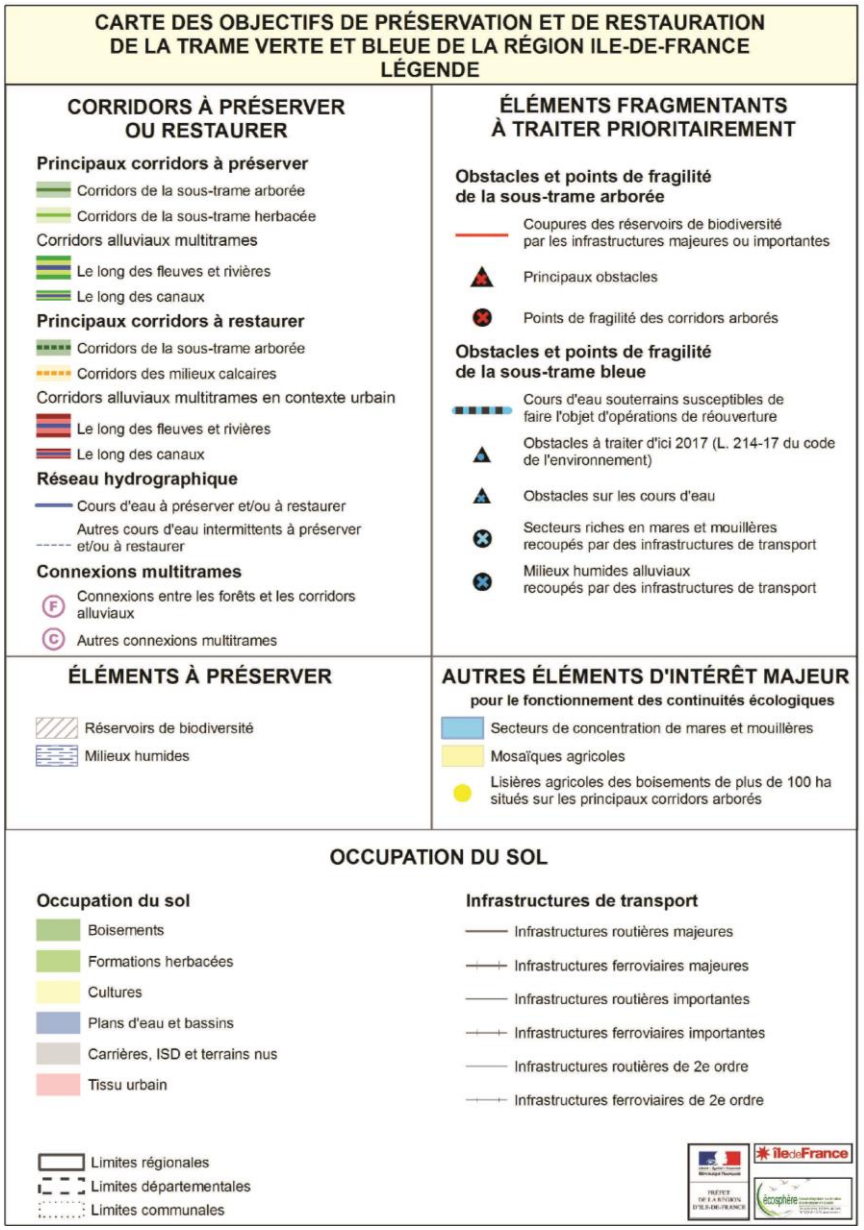
Action 22 : Tirer parti de la Conférence intercommunale du logement

Action 23 : Développer l'observatoire de l'habitat et du foncier

2.2.4 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Il s'agit du volet régional de la Trame Verte et Bleue co-elaboré par l'Etat et le Conseil Régional. Il comporte, d'une part, une identification des enjeux, spatialisés et hiérarchisés (présentation et analyse des enjeux régionaux, identification des composantes, cartographie). Il comporte, d'autre part, un cadre d'intervention (mesures contractuelles à privilégier, mesures d'accompagnement des communes pour la mise en œuvre des continuités écologiques).

La trame bleue doit permettre de respecter les corridors naturels que sont les cours d'eau, les zones humides. Elle s'appuie sur le SDAGE. La trame verte est constituée des espaces protégés ainsi que des connexions nécessaires entre ces espaces protégés pour assurer une bonne biodiversité et un bon brassage génétique des espèces. Le SRCE d'Île-de-France a été adopte par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.



6.2.4. Mode d'emploi de la carte des objectifs

La carte des objectifs du SRCE Île-de-France est destinée à être exploitée à l'échelle du 1 : 100 000. Elle comprend 5 catégories d'information :

1. les corridors à préserver ou restaurer ;
2. les éléments fragmentants à traiter prioritairement ;
3. les éléments à préserver ;
4. les autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques ;
5. l'occupation des sols.

1. Les corridors à préserver ou restaurer, au sens du plan d'action

Les corridors alluviaux sont multitrames. Cela signifie qu'ils contribuent à toutes les sous-trames. Ils regroupent les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau, les prairies et les boisements de fond de vallée et de versant. Les vallées jouent naturellement un rôle de corridor essentiel pour de multiples espèces. Celui-ci est d'autant plus fonctionnel qu'il subsiste un espace non urbanisé en bordure des cours d'eau (présence de ripisylves, de formations concourant à la sous-trame herbacée et de ceintures de végétation le long des rives). C'est pourquoi sont distingués :

- **des corridors alluviaux à préserver le long des berges non urbanisées ;**
- **des corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux fleuves et rivières ;**
- **des corridors alluviaux à préserver, associés aux canaux ;**
- **des corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux canaux.**

Les corridors de la sous-trame arborée

Tous les corridors représentés sur la carte des composantes ont été figurés à l'exception de ceux passant dans les vallées qui ont été intégrés aux corridors alluviaux et de ceux suivant les coteaux calcaires qui ont été intégrés aux « corridors calcaires ».

- **Les corridors fonctionnels** sont à préserver. Dans certains cas ces corridors sont localement coupés par des obstacles ou points de fragilité qui nécessitent la mise en œuvre de mesures correctives ;
- **Les corridors à fonctionnalité réduite** sont à restaurer. Les actions à engager visent à augmenter leur accessibilité et la diffusion d'un plus grand nombre d'espèces.

Les corridors de la sous-trame herbacée

- **Les corridors herbacés « généralistes »** : seuls sont retenus les corridors fonctionnels à préserver reliant des ensembles prairiaux relativement importants. Ces derniers sont très localisés en Île-de-France. On les retrouve au niveau de certaines vallées (Petit et Grand Morin, par exemple) et autour du massif de Rambouillet. Seuls les corridors situés en dehors des vallées ont été représentés (dans la pratique exclusivement autour de la forêt de Rambouillet). Les autres corridors herbacés prairiaux ont été intégrés aux corridors alluviaux ;
- **La plupart des corridors calcaires** ont été retenus à l'exception de quelques secteurs très dégradés dans lesquels les pelouses et pré-bois calcaires sont remplacés par des friches ou des espaces artificialisés. Compte tenu de l'émiettement des pelouses calcaires, ces corridors sont dans leur ensemble à restaurer sans distinction de priorité .

Le réseau hydrographique

Compte tenu de l'importance des cours d'eau pour la biodiversité et de la nécessité de traiter les obstacles qui contribuent à leur fractionnement, l'ensemble des cours d'eau d'Île-de-France est à préserver et/ou restaurer. Sont distingués :

- **les cours d'eau permanents**, comprenant notamment les cours d'eau ou parties de cours d'eau classés des listes 1 (à préserver) et 2 (à restaurer) au titre de l'article L 214-17 du code de l'environnement ;
- **les autres cours d'eau intermittents** à préserver ou restaurer. Ils comprennent également quelques rares sections de fossés agricoles ou forestiers situés en tête de bassin versant qui peuvent présenter un intérêt local en matière de connexion et de diversification des habitats en zones agricoles et forestières.

Les connexions

- (F) **Les connexions entre les principales forêts et les corridors alluviaux.** Compte tenu de l'urbanisation des vallées, les zones de contact y sont devenues rares, en particulier au niveau des cours d'eau navigables. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché ;
- (C) **Les autres connexions multitrames** correspondent soit au maintien d'espaces ouverts agricoles (« coupures vertes ») entre des zones urbanisées qui tendent à se rejoindre, au risque de générer une barrière difficilement franchissable par une partie des espèces ; soit à la préservation de zones agricoles tampons en lisière de massifs forestiers en voie d'enclavement par l'urbanisation. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché, notamment afin de ne pas déconnecter certains réservoirs de biodiversité.

2. Les éléments fragmentants à traiter prioritairement, au sens du plan d'action

Seules sont retenues les coupures les plus importantes, c'est-à-dire celles contribuant le plus à la fragmentation des continuités écologiques. Ils concernent :

Les obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- **les coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes**. Les actions à engager devront permettre d'améliorer la transparence de ces infrastructures pour la faune et prévenir les risques de collision ;
- **les principaux obstacles à réaménager ou restaurer au niveau des infrastructures de transport** les plus fractionnantes (création de passages à faune) ;
- **les points de fragilité des corridors arborés à consolider prioritairement** (passages contraints au niveau d'un ouvrage existant sur une infrastructure linéaire dont l'intérêt pour la faune doit être évalué et le cas échéant amélioré ; zones mitées ou menacées par l'urbanisation pour lesquelles des mesures conservatoires sont à prévoir dans les documents d'urbanisme ; continuités fragilisées au sein de plaines agricoles et le long des cours d'eau).

Les obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- **les cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'une réouverture totale ou partielle**
- **les obstacles à traiter d'ici 2017** au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement (obstacles situés sur les cours d'eau classés en liste II)
- **les obstacles à l'écoulement sur les cours d'eau permanent.** Pour les rivières navigables ne sont retenus que les ouvrages sans passe à poissons construite ou en construction. Pour les autres cours d'eau permanent, sont retenus tous les obstacles fragmentants (seuils, barrages) ;
- **les secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport.** Ces secteurs doivent être expertisés afin de déterminer si des problèmes d'écrasement et de déplacement de la faune (amphibiens en particulier) se posent et si des ouvrages de franchissement doivent être créés (crapauducs...)
- **les milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport.** Il s'agit de vallées comprenant des zones humides recoupées par des infrastructures de transport généralement aménagées sur des remblais qui peuvent entraîner des ruptures hydrauliques et constituer des obstacles pour le déplacement de la faune. Des expertises doivent être réalisées afin d'évaluer la transparence de ces ouvrages pour la faune et le cas échéant proposer des solutions afin de faciliter le passage des espèces.

3. Les éléments à préserver, au sens du plan d'action

Il s'agit soit d'habitats particuliers favorables à la biodiversité dont la préservation constitue un impératif :

- **les réservoirs de biodiversité.**
- **les milieux humides.** Sont reportées les zones à dominante humide du SDAGE mais d'autres zones humides sont susceptibles d'exister et leur préservation doit être recherchée.

4. Les autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques

- **Les secteurs de concentration de mares et mouillères.** Ces secteurs abritent d'importantes populations d'amphibiens. Ils sont constitués de réseaux comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées d'au moins 1000 mètres les unes des autres. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché ;
- **Les mosaïques agricoles.** Il s'agit de territoires agricoles de plus de 200 ha d'un seul tenant abritant au moins 10% de bosquets (y compris des vergers) et 10% de milieux herbacés (prairies, friches,etc.). Ces secteurs concentrent une partie de la biodiversité des territoires ruraux. Le maintien des bosquets et d'une proportion importante d'espaces herbacés constitue un enjeu important. Elles peuvent relever de réglementation diverses (consommation des terres agricoles, défrichement,etc.). Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché ;
- **Les lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés.** Ces sections de lisières sont particulièrement importantes car elles fonctionnent comme des corridors. à conserver et à laisser libre de tout obstacle afin de permettre la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché

5. L'occupation des sols

Voir carte des composantes (cf. mode d'emploi de cette carte).

2.2.5 Le Plan-Climat Air Energie Territorial

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France a adopté son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 21 octobre 2021.

Le PCAET formalise, à partir d'un diagnostic territorial, une stratégie et un programme d'actions visant à lutter contre le changement climatique et accompagner la transition vers un territoire neutre en carbone. Les grands objectifs du PCAET sont :

- De diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre du territoire d'ici 2050 ;
- De diviser par 2 les consommations d'énergie finale d'ici 2050 ;
- De multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables d'ici 2030 ;
- De s'adapter au changement climatique ;
- De préserver la qualité de l'air.

Le rôle de Roissy Pays de France est de piloter et coordonner la démarche sur l'ensemble du territoire, en lien étroit avec les communes, et en partenariat les entreprises, les associations et les habitants. Elle a pour objectif d'informer, de sensibiliser et d'accompagner tous les acteurs du territoire dans la démarche.

Le PCAET se décline en 47 actions (découvrir le plan d'action) réparties dans 8 axes thématiques :

- Les mobilités et les transports
- Les bâtiments et l'habitat
- L'économie et la consommation
- L'environnement
- Les nouvelles énergies
- La qualité de l'air
- L'exemplarité de l'agglomération
- La gouvernance

Les Axes d'action prioritaire de la thématique « **Les bâtiments et l'habitat** » sont :

1.1. Mettre en place un accompagnement efficace et simplifié des ménages en situation de précarité énergétique

1.2. Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique

1.3. Communiquer, informer et sensibiliser les élus et les habitants sur la rénovation énergétique

1.4. Renforcer les compétences et la sensibilisation des acteurs du bâtiment à la préservation des ressources et à l'économie circulaire

1.5. Améliorer la performance énergétique du bâti et favoriser la production d'énergies renouvelables dans le parc résidentiel

1.6. Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans les politiques d'aménagement sur l'ensemble du territoire

Un des axes prioritaire de la thématique « **Économie et consommation** » vise à accompagner les entreprises aux économies d'énergies et au déploiement des énergies renouvelables et de récupération.

Les Axes d'action prioritaire de la thématique « **Environnement** » sont :

4.1. S'appuyer sur une schéma de Trame Verte et Bleue pour développer de nouveaux supports de nature

4.2. Renforcer la végétation sur le territoire pour réduire l'impact climatique et accroître la capacité du territoire à capter le carbone en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue

4.3. Accompagner les exploitations innovantes et à faible impact carbone dans le cadre de la charte agricole et forestière

Les Axes d'action prioritaire de la thématique « **Nouvelles énergies** » sont :

5.1. Développer le solaire photovoltaïque et thermique

5.2 Créer un observatoire de la maitrise de la demande énergétique et des ENR dont les réseaux de chaleur sur le territoire

5.3. Développer la géothermie

5.4. Développer et créer des réseaux de chaleur vertueux et réseaux de froid

5.5. Faire naître des projets de méthanisation et accompagner leur mise en œuvre

5.6 Structurer la filière bois locale et développer le chauffage bois de dernière génération

Enfin, un des axes prioritaire de la thématique « **Exemplarité** » vise à rendre le bâti public exemplaire.

Le PLU devra prendre en compte les actions du Plan-Climat Air Energie Territorial qui le concernent.

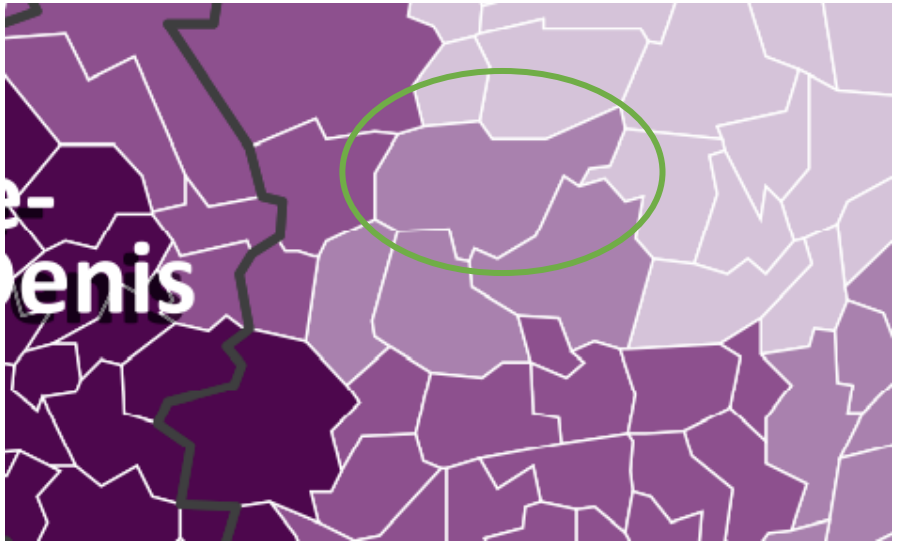
2.2.6 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Approuvé par délibération du Conseil régional en juin 2014, le PDUIF est un document stratégique à horizon 2020, qui détermine dans le cadre d'un Périmètre de Transport Urbain (PTU), l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement.

Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie.

Le DPUIF distingue 4 types de territoires, en fonction de leur niveau de desserte et positionnement régional :

- Cœur de métropole (138 communes)
- Agglomération centrale (295 communes)
- Agglomération des pôles de centralité (198 communes)
- Bourgs, villages et hameaux (669 communes)



Claye-Souilly appartient à la zone « Agglomération des pôles de centralité ». A ce titre « les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m² de SdP dans les opérations de bureaux et le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés (à prendre en compte dans le calcul du taux de motorisation) est 2,2.

Les actions à mettre en œuvre ont pour ambition de faire évoluer l'usage des modes alternatifs à la voiture dans une forte proportion. On vise ainsi, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7 % :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, neuf défis sont à relever. Malgré le dépassement de l'horizon projeté, ces défis continuent de s'appliquer dans l'attente de la révision du document.

DEFI 1 : CONSTRUIRE UNE VILLE PLUS FAVORABLE A L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS, DE LA MARCHE ET DU VELO.

Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture.

Les communes intègrent ces recommandations à tous les stades de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, plans locaux d'urbanisme (PLU). Il s'agit :

- d'inclure dans le rapport de présentation des PLU et SCoT, dès la phase diagnostic, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs (identification des secteurs où cette desserte est déjà bonne et de ceux où elle pourrait être facilement étendue si l'on envisage une extension urbaine) des itinéraires piéton, vélo, transports collectifs et de la hiérarchisation du réseau de voirie et de sa vocation ;
- d'intégrer, dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des SCoT et des PLU, les recommandations précisées ci-avant sur la localisation des secteurs de développement urbain, sur les principes d'intensification urbaine et de conception des quartiers, et sur les itinéraires pour les modes actifs ;
- de fixer des objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs dans le document d'orientations générales des SCoT : définir les conditions de développement de l'urbanisation prioritaire autour des transports collectifs, et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs au niveau de la desserte en transports collectifs ou à la densification préalable d'autres secteurs ;
- de traduire concrètement les orientations du PADD dans le zonage et le règlement de chaque zone des PLU. Il est demandé une attention particulière dans la rédaction du règlement des PLU pour les articles 6, 7, 9, 10 et 14, qui permettent d'intégrer des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière, et ce d'autant plus lorsqu'il s'agit de quartiers situés à proximité des axes de transports collectifs structurants ;
- d'utiliser le plan d'alignement, ou les dispositions du PLU relatives à l'alignement, pour faciliter la circulation des transports collectifs, en prévoyant l'élargissement, là où il est opportun, de la voirie existante empruntée par des lignes de bus. Les modes actifs doivent également être pris en compte, l'élargissement de la voirie pouvant permettre un meilleur traitement des conditions de déplacement à pied et à vélo

DEFI 2 : RENDRE LES TRANSPORTS COLLECTIFS PLUS ATTRACTIFS.

Action 2.1 Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant
Action 2.2 Un métro modernisé et étendu
Action 2.3 Tramway et T Zen : une offre de transport structurante
Action 2.4 Un réseau de bus plus attractif
Action 2.5 Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité
Action 2.6 Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs
Action 2.7 Faciliter l'achat des titres de transport
Action 2.8 Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo

Action 2.9 Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage

DEFI 3 : REDONNER DE L'IMPORTANCE A LA MARCHE DANS LA CHAINE DE DEPLACEMENT.

DEFI 4 : DONNER UN NOUVEAU SOUFFLE A LA PRATIQUE DU VELO.

Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs
Action 3/4.2 Résorber les principales coupures urbaines
Action 3.1 Aménager la rue pour le piéton
Action 4.1 Rendre la voirie cyclable
Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos

1. Mettre en place des dispositifs de stationnement vélo dans les pôles d'échanges Tous les pôles d'échanges multimodaux franciliens doivent être équipés de dispositifs de stationnement vélo. Les équipements installés seront fonction des caractéristiques locales et de la typologie des pôles.

2. Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public Prendre les arrêtés municipaux permettant la mise en application des prescriptions suivantes : Sur le domaine public, une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU), et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échanges multimodaux cartographiés à l'action 2.5. Le ratio à appliquer est différent selon les territoires franciliens. Les places réservées pour les vélos seront implantées de préférence à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements. Il convient par ailleurs de privilégier pour les vélos les places de stationnement sur la chaussée situés aux abords des carrefours, les vélos ne constituant pas une obstruction visuelle

3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles Intégrer dans l'article 12 des PLU les normes et recommandations suivantes : Ces normes et recommandations concernent les zones U et AU des PLU. Recommandations Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo. Pour les établissements scolaires, le nombre de places peut être modulé suivant le type d'établissement :
- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;
- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;
- universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.

4. Favoriser le stationnement des vélos à assistance électrique Concernant le vélo à assistance électrique (VAE), l'existence d'une offre grand public constitue un atout supplémentaire pour

PRESCRIPTION PDUIF

Normes

Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

- Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

** Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, pris pour application du décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.*

promouvoir le déplacement à vélo, à condition toutefois de pouvoir proposer des stationnements vélos sécurisés, compte tenu du coût d'achat des VAE supérieur à celui d'un vélo standard

Action 4.3 Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics

DEFI 5 : AGIR SUR LES CONDITIONS D'USAGE DES MODES INDIVIDUELS MOTORISES.

Action 5.1 Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière
Action 5.2 Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable
Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé

Pour la commune de Claye-Souilly, le PDUIF impose pour les bureaux, une limitation d'une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Pour les opérations de logement, les PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune.

Action 5.4 Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion
Action 5.5 Encourager et développer la pratique du covoiturage
Action 5.6 Encourager l'autopartage

DEFI 6 : RENDRE ACCESSIBLE L'ENSEMBLE DE LA CHAINE DE DEPLACEMENT.

Action 6.1 Rendre la voirie accessible
Action 6.2 Rendre les transports collectifs accessibles

DEFI 7 : RATIONALISER L'ORGANISATION DES FLUX DE MARCHANDISES ET FAVORISER LE TRANSPORT PAR FRET FERROVIAIRE ET PAR VOIE D'EAU.

Action 7.1 Préserver et développer des sites à vocation logistique
Action 7.2 Favoriser l'usage de la voie d'eau
Action 7.3 Améliorer l'offre de transport ferroviaire
Action 7.4 Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison
Action 7.5 Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises

DEFI 8 : CONSTRUIRE UN SYSTEME DE GOUVERNANCE RESPONSABILISANT LES ACTEURS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PDUIF.

DEFI 9 : FAIRE DES FRANCILIENS DES ACTEURS RESPONSABLES DE LEURS DEPLACEMENTS.

Action 9.1 Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations
Action 9.2 Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires
Action 9.3 Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité

Il est à noter que le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

2.2.7 Le Plan de Protection de l'Atmosphère

Le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 31 janvier 2018.

Le PPA présente neuf défis pour la période 2018 – 2025 :

1- Pour le secteur aérien

- Diminuer les émissions des APU et des véhicules et engins de pistes au sol
- Diminuer les émissions des aéronefs au roulage
- Améliorer la connaissance des émissions des avions

2- Pour le secteur agricole

- Favoriser les bonnes pratiques associées à l'utilisation de l'urée solide pour limiter les émissions de NH3
- Former les agriculteurs au cycle de l'azote et à ses répercussions en termes de pollution atmosphérique
- Évaluer l'impact du fractionnement du second apport sur céréales d'hiver sur les émissions de NH3

3- Pour le secteur industrie

- Renforcer la surveillance des installations de combustion de taille moyenne (2-50MW)
- Réduire les émissions de particules des installations de combustion à la biomasse et des installations de co-incinération de CSR
- Réduire les émissions de NOX issues des installations d'incinération d'ordures ménagères ou de co-incinération de CSR
- Réduire les émissions de NOX des installations de combustion à la biomasse entre 2 et 100 MW et des installations de co-incinération de CSR.

4- Pour le secteur résidentiel-tertiaire et chantiers

- Favoriser le renouvellement des équipements anciens de chauffage individuel au bois
- Élaborer une charte bois énergie impliquant l'ensemble de la chaîne de valeur (des professionnels au grand public) et favoriser les bonnes pratiques
- Élaborer une charte globale chantiers propres impliquant l'ensemble des acteurs (des maîtres d'ouvrage aux maîtres d'œuvre) et favoriser les bonnes pratiques

5- Pour le secteur transport routier

- Elaborer des plans de mobilité par les entreprises et les personnes morales de droit public
- Apprécier les impacts d'une harmonisation à la baisse des vitesses maximales autorisées sur les voies structurantes d'agglomérations d'Île-de-France
- Soutenir l'élaboration et la mise en œuvre de plans locaux de déplacements et une meilleure prise en compte de la mobilité durable dans l'urbanisme
- Accompagner la mise en place de zones à circulation restreinte en Ile-de-France
- Favoriser le covoiturage en Ile-de-France
- Accompagner le développement des véhicules à faibles émissions
- Favoriser une logistique plus respectueuse de l'environnement
- Favoriser l'usage des modes actifs

6- Pour les mesures d'urgences

- Réduire les émissions en cas d'épisode de pollution

7- Pour les collectivités

- Fédérer, mobiliser les collectivités et coordonner leurs actions en faveur de la qualité de l'air

8- Pour le Conseil régional

- Mettre en œuvre le plan 2016-2021 « Changeons d'air en Île-de-France » du Conseil régional d'Ile-de-France

9- Pour les actions citoyennes

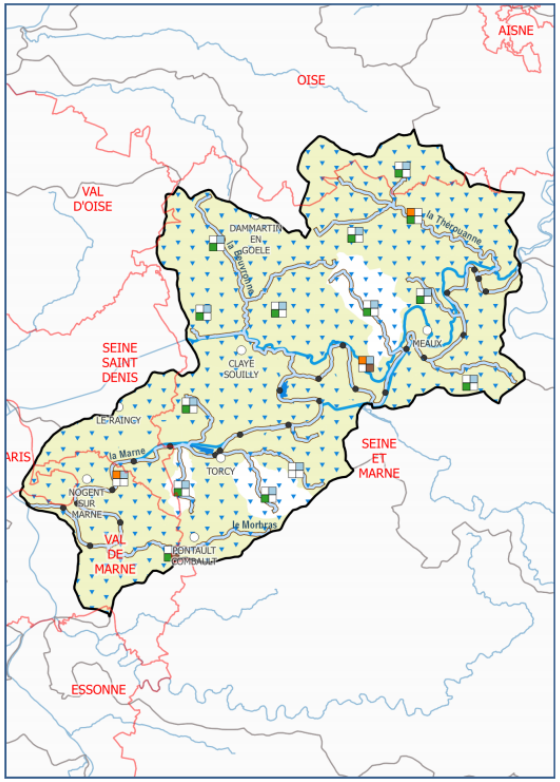
- Engager le citoyen francilien dans la reconquête de la qualité de l'air

Le PLU est soumis à une obligation de prise-en-compte du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).

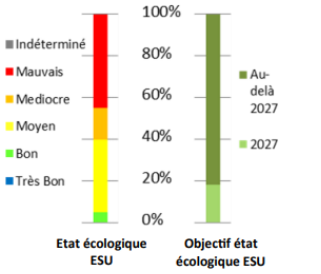
2.2.8 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

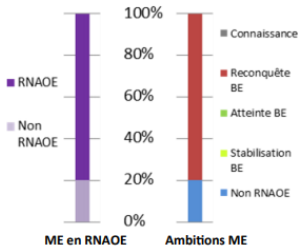
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie est un document qui fixe **les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau** à l'échelle du bassin versant du fleuve.

Le SDAGE pour la période 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022.



Masses d'eau	
20	Rivières et canaux
2	Lac
0	Transitions
0	Côtières
3	Souterraines





Mesure	Nom de la mesure	ME%	SO	C	µ	E
Réduction des pollutions des collectivités						
ASS0201	Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales	60				
ASS0302	Réhabilitation d'un réseau hors Directive ERU	52				
ASS0402	Reconstruction ou création d'une nouvelle STEP Hors Directive ERU	4				
ASS0502	Equipement d'une STEP Hors Directive ERU	8				
Réduction des pollutions des industries						
IND12	Mesures de réduction des substances dangereuses	10				
Réduction des pollutions agricoles						
AGR0201	Limitation des transferts de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates	4				
AGR0301	Limitation des apports de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates	8				
AGR0302	Limitation des apports de fertilisants au-delà de la Directive nitrates	12				
AGR0303	Limitation des apports de pesticides	64				
AGR0401	Mettre en place des pratiques pérennes à faible utilisation d'intrants	16				
AGR0503	Elaboration d'un programme d'action AAC	12				
Protection et restauration des milieux						
MIA02	Mesures de restauration hydromorphologique de cours d'eau	68				
MIA03	Mesures de restauration de la continuité écologique	8				
MIA14	Mesures de gestion des zones humides	64				
Gestion de la ressource en eau						
RES0101	Ressource - Etude globale et schéma directeur	4				
RES02	Mesures d'économie d'eau dans les secteurs agricole, domestique, industriel et artisanal	8				
RES03	Mettre en place des règles de partage de la ressource	4				

Les orientations fondamentales du SDAGE sont les suivantes :

ORIENTATION FONDAMENTALE 1 : PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES - Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;

Compte tenu de leurs fonctionnalités les milieux aquatiques et humides bénéficient d'outils de protections réglementaires. C'est notamment le cas :

- des frayères dont l'inventaire est réalisé par les préfets de département en application de l'article L.432-3 du code de l'environnement ;

- des zones humides (définies par l'article R. 211-108 du code de l'environnement) dont la préservation et la gestion sont d'intérêt général (article L. 211-1-1 du Code de l'Environnement). Ainsi, toutes les zones humides doivent faire l'objet d'une protection dans le cadre des projets. Parmi les zones humides, certaines sont définies localement d'intérêt environnemental particulier et font l'objet d'une délimitation s'accompagnant de la mise en place d'un programme d'actions ;
- des cours d'eau classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement pour préserver la continuité écologique. Ainsi, des mesures de restauration de la continuité sont également mises en œuvre en dehors des masses d'eau visées par le programme de mesures. En effet, sur tous les cours d'eau classés en liste 2 au titre du L. 214-17, il convient de rétablir une circulation optimale des poissons migrateurs et un transfert suffisant des sédiments dans les 5 ans pour tous les ouvrages concernés à compter du 18 décembre 2012, date de publication de l'arrêté de classement dans le bassin Seine-Normandie ;
- des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages qui peuvent justifier la désignation de zones spéciales de conservation au titre du réseau écologique européen Natura 2000 ;
- des espèces de faune et de flore sauvages protégées au 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement.

La délimitation de tous ces espaces, en vue de les soumettre à une législation particulière, permet d'orienter l'exercice des polices de l'eau et des installations classées, d'assurer leur protection via les documents d'urbanisme ou de les restaurer à travers les mesures compensatoires des autorisations du code de l'environnement. Ces actions réglementaires contribuent à l'atteinte des objectifs du SDAGE.

ORIENTATION FONDAMENTALE 2 : POLLUTIONS DIFFUSES – Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires de captages d'alimentation en eau potable.

ORIENTATION FONDAMENTALE 3 : PRESSIONS PONCTUELLES – Pour un territoire sain : réduire les pollutions ponctuelles.

ORIENTATION FONDAMENTALE 4 : GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU : - Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique.

La commune n'est actuellement concernée par aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Une étude est lancée pour l'élaboration d'un SAGE du bassin de la Beuvronne.

En présence d'un SCoT, le PLU ne s'inscrit pas dans un rapport de compatibilité ni avec le SDAGE, ni avec le SAGE. Cependant, il s'agira tout de même de ne pas aller à l'encontre du cadre permettant la réalisation des objectifs de gestion durable et d'amélioration de la qualité de l'eau (ressource en eau, assainissement, collecte des eaux pluviales…).

2.2.9 Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)

Élaboré à l'échelle du bassin hydraulique de la Seine Normandie, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI). Il se base notamment sur une évaluation préliminaire des risques (EPRI).

Le PGRI du bassin Seine Normandie a été approuvé en mars 2022.

Ce plan fixe 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque). Ces dispositions sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs, …

OBJECTIF 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité

OBJECTIF 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages

OBJECTIF 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise

OBJECTIF 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

En présence d'un SCoT, le PLU ne s'inscrit pas dans un rapport de compatibilité avec le PGRI. Cependant, il s'agira tout de même de ne pas aller à l'encontre du risque inondation.

2.2.10 Le règlement local de publicité (RLP)

La commune a approuvé en novembre 2000 son règlement du plan de publicité. Celui-ci a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle en 2013. La Ville ne dispose donc plus de RLP, le Règlement national de publicité s'appliquant alors.

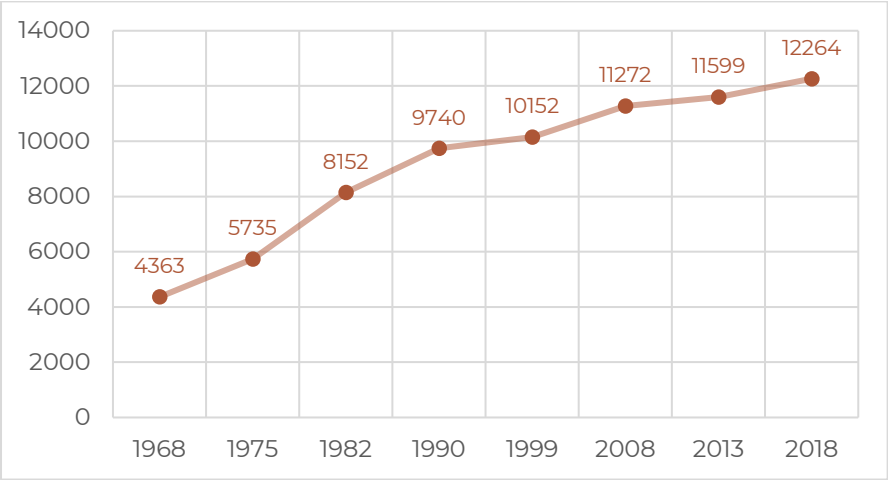
3 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

3.1 Pour une croissance démographique adaptée

3.1.1 Une croissance démographique continue

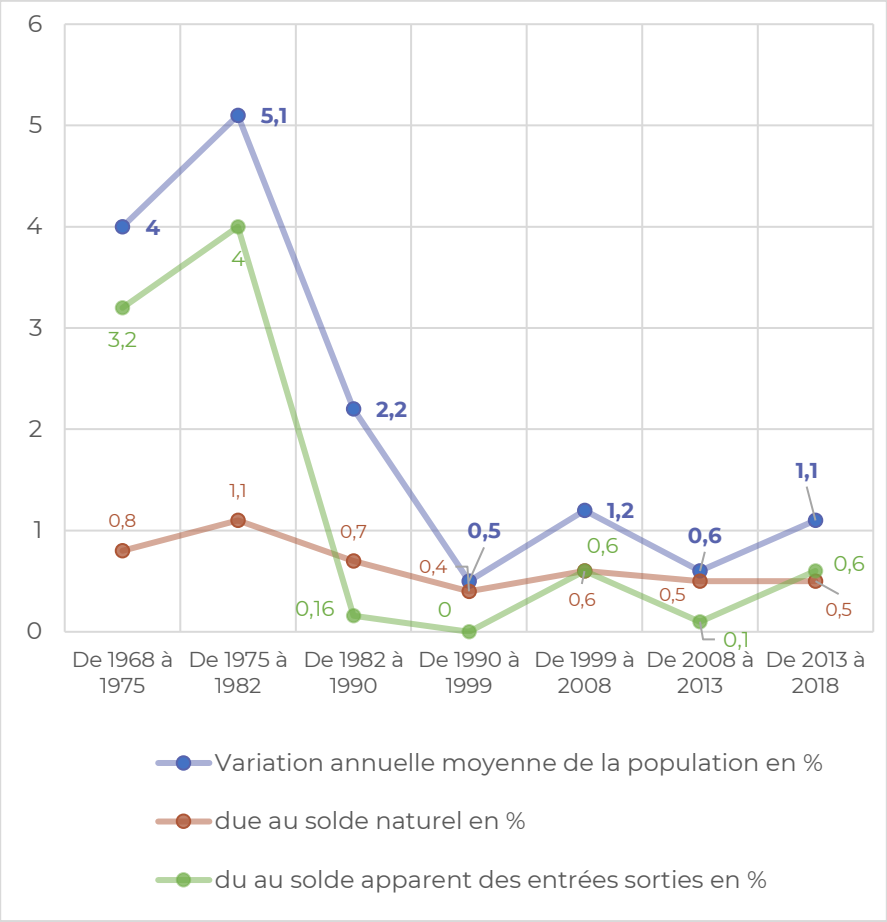
Depuis les années 60, la situation géographique privilégiée de Claye-Souilly s'est traduite par une augmentation continue et soutenue de sa population pour atteindre **en 2018**, date des dernières données disponibles, **12 264 habitants.**

Evolution de la population de Claye-Souilly (source : INSEE)



Après une période de relative stabilité dans les années 1990, la croissance démographique a redémarré avec une reprise du flux migratoire dans les années 2000. Un équilibre s'observe entre l'apport naturel et l'apport migratoire dans cette dernière période intercensitaire. Les évolutions récentes, liées à la réalisation de plusieurs projets immobiliers d'envergures sur la commune, confirment un regain du solde migratoire.

Evolution de la population de Claye-Souilly (source : INSEE)



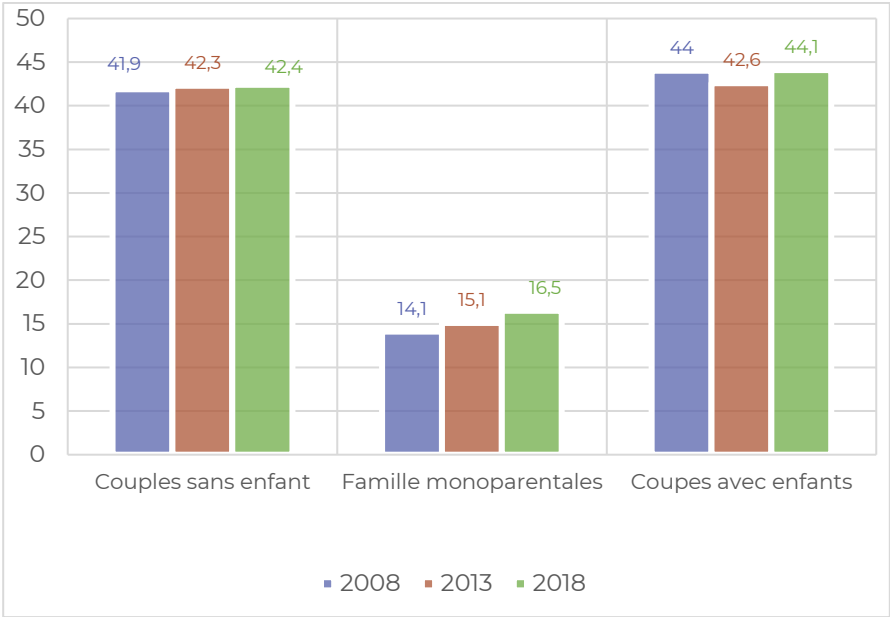
3.1.2 Une population en évolution

La structure par âge des habitants de Claye-Souilly dresse le profil d'une **commune encore relativement jeune** (par rapport à la moyenne nationale mais plus âgée que la moyenne départementale) bien qu'elle soit marquée par le **vieillissement de sa population**.

Parallèlement, la **taille des ménage diminue** bien qu'elle reste élevée par rapport à la moyenne nationale (2,3 en 2018 contre 2,2). Cette évolution s'explique par l'évolution structurelle des ménage : les ménages composés d'une seule personne ou d'un couple sans enfant augmentent tandis que la part des familles diminue.

Evolution de la structure par âge de la population (source : INSEE)

Structure des ménages (source : INSEE)



La reprise du solde migratoire, portée par les nombreuses opérations de logements en cours, permet de supposer un renouvellement de la population, avec l'arrivée de ménages plus jeunes, grâce à l'amélioration des possibilités de parcours résidentiels.

Ce contexte appelle à :

- Adopter une croissance démographique adaptée à la commune, pour que cet afflux de population ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie (espaces verts, accès aux équipements et aux services etc.).

- Adapter l'offre de logements aux évolutions démographiques et aux nouvelles structures familiales pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

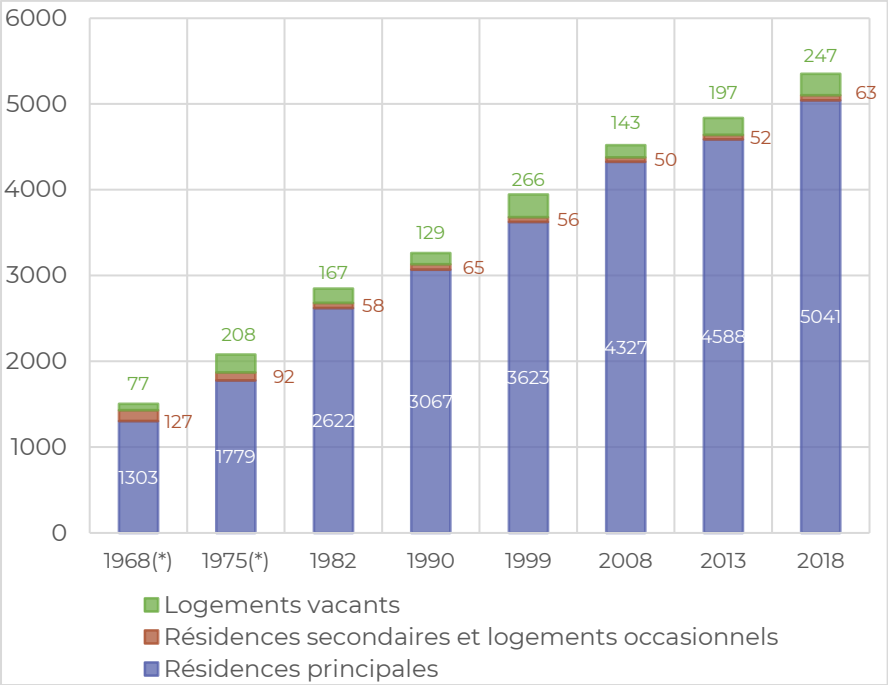
- Inscrire le développement communal dans son contexte intercommunal.

3.2 Un parc de logements en évolution

3.2.1 Un parc de logements qui augmente et se diversifie

Claye-Souilly comptait en 2018 un parc de 5 351 logements principalement constitué de résidences principales. Il est en **augmentation constante** depuis 1968.

Evolution du nombre de logements (source : INSEE)



La **forte pression immobilière** contribue à la baisse des logements vacants et des résidences principales. La hausse de logements vacants observée cette dernière décennie est probablement due à un biais méthodologique (recensement de logements récemment construits mais non encore livrés).

L'étude des dynamiques récentes, montre une augmentation du rythme de construction annuel : entre 2013 et 2018, 100 nouveaux logements ont été construit en moyenne par an.

Les nouvelles opérations de logements comportent majoritairement des logements collectifs. La part de l'habitat diminue bien qu'elle reste majoritaire (58,4% en 2017).

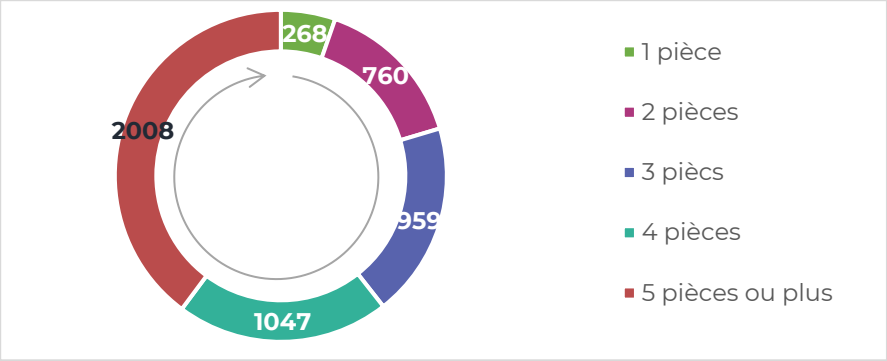
3.2.2 Un parcours résidentiel encore incomplet

Claye-Souilly a une vocation résidentielle affirmée avec 94% de résidences principales. Les propriétaires occupants sont majoritaires avec 64% pour 62% en moyenne départementale.

Il convient notamment de noter la hausse continue de la part des locataires depuis 1999, attestant du développement de l'offre locative au sein de la commune. Le parc social public reste limité, avec 675 logements sociaux, soit un taux de 13,4% de LLS. La commune s'est engagée dans un rattrapage des objectifs de production de logements sociaux pour répondre à la demande.

Le parc de logements communal se caractérise par des logements de grande taille. On enregistre peu de petites surfaces, ce qui est un frein au parcours résidentiel. Les manques structurels du parc sont cependant compensés par la progression du nombre de petits logements (1 ou 2 pièces) via la multiplication des programmes de logements collectifs venant compléter l'offre principalement pavillonnaire.

Taille des logements en 2018 (source : INSEE)



Claye-Souilly bénéficie d'une attractivité résidentielle qui se traduit aujourd'hui par la réalisation d'un grand nombre de projets immobiliers, marquant une augmentation et une diversification de son parc de logements. Le parcours résidentiel reste cependant insuffisant.

Ces projets sont aujourd'hui l'opportunité de poursuivre la diversification de l'offre de logement pour répondre aux besoins présents et futurs des habitants et permettre un parcours résidentiel plus complet sur la commune, en développant l'offre de petits logements pour répondre aux besoin des jeunes foyers et plus généralement de toute la population clayoise (en lien avec la décohabitation, le point mort, le vieillissement, etc.).

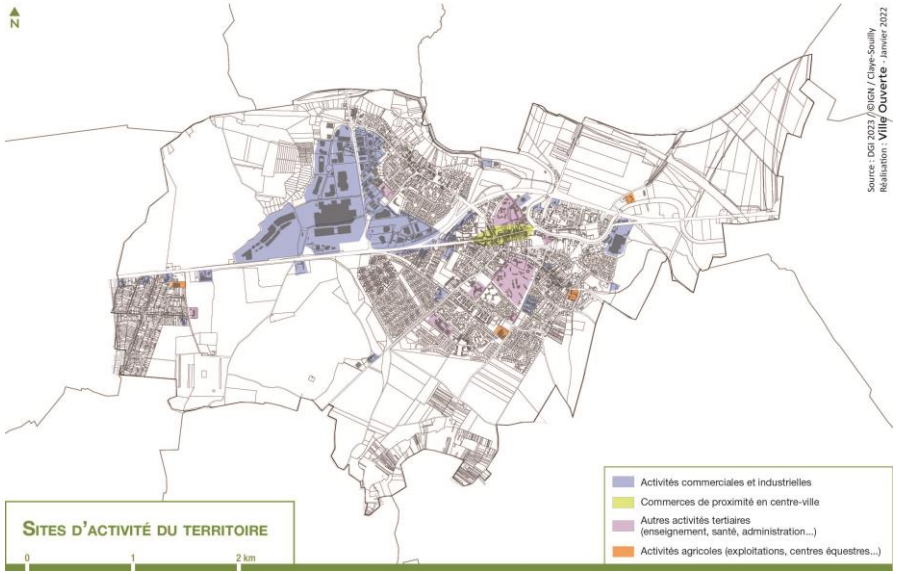
L'enjeu de la préservation et de la mise en valeur du cadre de vie clayois, doit conduire à favoriser l'habitat individuel dense et la production de logements collectifs de qualité.

3.3 Economie, activité et emploi : des équilibres à renforcer

3.3.1 Un pôle économique important à maintenir

Claye-Souilly s'inscrit au sein d'un très large bassin d'emploi, entre Paris, Roissy Charles de Gaulle et Marne la Vallée, auquel elle participe en tant que « consommateur » mais également en tant que « pourvoyeur ». L'offre d'emploi y est aujourd'hui **principalement tertiaire**. Le **secteur industriel est en nette régression** au sein des trois pôles, tandis que **l'agriculture peine à se maintenir**. La commune présente les mêmes tendances que son pôle d'activité

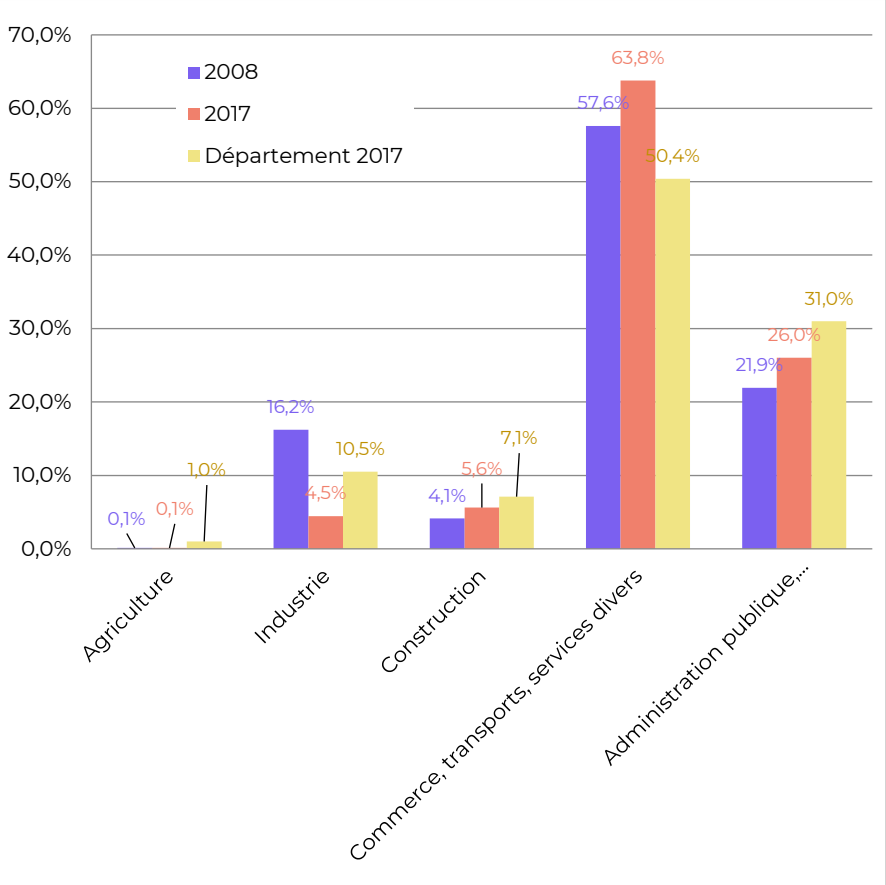
Claye-Souilly est une ville pôle bien pourvue en matière de commerces, services et emplois. Afin d'améliorer son attractivité commerciale, la Ville a engagé un certain nombre d'actions pour réhabiter son centre-ville et développer de nouveaux commerces (marché, accueil d'un primeur, dynamisation des commerces de la rue Jean Jaurès, zone commerciale Grand Frais...). Une problématique de vacance des locaux commerciaux



révèle néanmoins l'importance de soutenir et consolider cette attractivité commerciale.

La Ville dispose, par ailleurs, d'une zone d'activités d'importance régionale située à l'ouest du tissu urbain communal. Elle connaît ces dernières années un dynamisme certain.

L'emploi par secteur d'activités économiques (source : INSEE)



3.3.2 Vers une commune de plus en plus résidentielle ?

Forte de son tissu et de sa position de pôle économique départemental, Claye-Souilly bénéficie d'un taux d'emploi relativement bon pour ce profil de commune (68,3%) légèrement supérieur à la moyenne départementale (67,6%).

Le niveau de qualification de la population et les catégories socioprofessionnelles sont bien en adéquation avec le bassin d'emplois essentiellement tertiaire et avec le maintien des entreprises de production sur Claye-Souilly.

Population active selon les CSP entre 1999, 2008 et 2017 (source : INSEE)

	1999	2008	2017
Agriculteurs exploitants	0,1%	0,1%	0,1%
Artisans - commerçants - chefs d'entreprise	5,6%	5,3%	4,7%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	16,3%	17,4%	15,0%
Professions intermédiaires	26,8%	30,9%	33,5%
Employés	29,4%	28,7%	29,5%
Ouvriers	21,9%	17,6%	16,0%

Néanmoins, la part d'habitants travaillant à Claye-Souilly diminue. L'enjeu du maintien de la variété des emplois, notamment industriels, est importante pour conserver une offre correspondant au profil des actifs du territoire.

Claye-Souilly constitue un pôle économique d'importance à l'échelle régionale, qui s'appuie sur une vitalité commerciale forte. La commune propose une variété d'emploi sur son territoire, avec un secteur industriel encore présent (bien qu'en nette diminution), un secteur de la construction en augmentation et une agriculture, marginale mais qui se maintient.

La commune doit conforter son rayonnement commercial, en continuant à diversifier à améliorer l'image de ses commerces, dans la continuité des efforts engagés dans le centre-ville.

L'enjeu du maintien de la variété des emplois, notamment industriels, est importante pour conserver une offre correspondant au profil des actifs du territoire.

Dans une région soumise à une très forte pression de l'urbanisation, une attention forte doit être portée à la pérennisation de l'activité agricole en luttant contre la régression des surfaces agricoles et l'étalement urbain.

3.4 Equipements publics : un bon niveau qui participe au rayonnement de la commune

La commune possède un **bon niveau d'équipements** qui offre une large gamme d'activités (sportives et culturelles notamment) aux Clayois qui profitent également de la richesse du tissu associatif et des nombreuses animations annuelles.

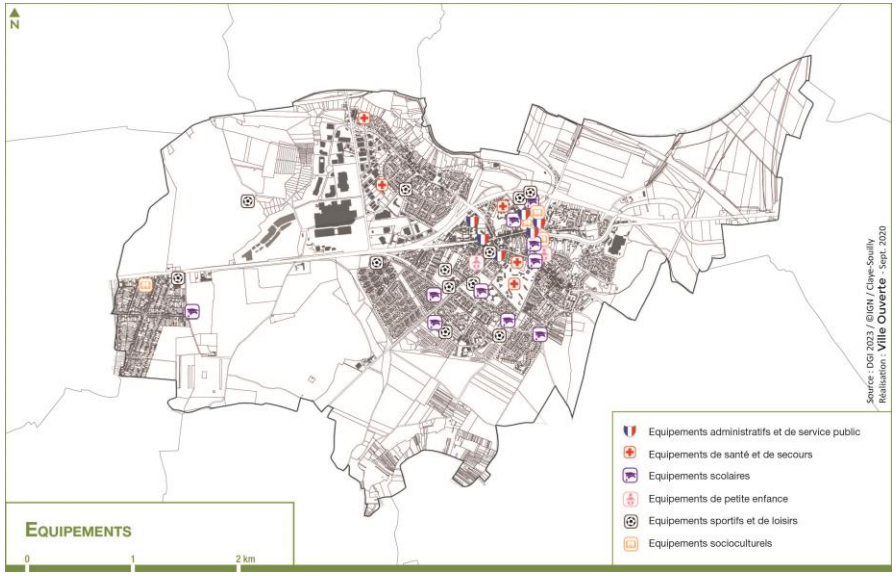
Cependant de **grands déséquilibres territoriaux** s'observent dans la répartition des équipements communaux. Peu d'équipements sont notamment implantés dans le secteur de Souilly. L'ensemble de l'offre se concentre à proximité du centre-ville (Claye). Les infrastructures nécessitant davantage de surface telles que les équipements sportifs, sanitaires et les établissements d'enseignement secondaire sont en général plus éloignés du centre.

Ces équipements, qui attirent également des habitants des communes limitrophes, souffrent par ailleurs d'une **saturation** liée au nombre croissant d'associations.

La municipalité souhaite donc d'une part **mailler le territoire par des équipements de proximité** (reconversion de l'ancien conservatoire en salles associatives, réorganisation d'espaces verts pour en faire des city-parcs etc.), mais également **renforcer et affirmer certaines polarités** notamment en matière d'équipements structurants, plus adaptés pour de grandes manifestations sportives ou culturelles (prévus dans le cadre de la ZAC).

L'offre en **équipements scolaires** est actuellement satisfaisante. Cependant, les services complémentaires de cantine et de garderie, actuellement saturés, nécessitent des améliorations, soit en créant de nouveaux locaux soit en optimisant dans le temps l'utilisation des équipements existants ou en mutualisant les espaces résiduels.

La création du nouveau quartier dans la ZAC du Bois des Granges, va permettre de suppléer à certains besoins (création d'une nouvelle école, implantation d'un pôle commercial de quartier) et permettra de répondre aux besoins des futurs habitants, tout en répondant à certains manques identifiés aujourd'hui.



Afin de renforcer son offre d'équipements, la Ville doit s'engager dans la création d'équipements de proximité tels que la salle polyvalente de Bois Fleuri (notamment pour le secteur Souilly).

La réalisation d'équipements sportifs structurants (en s'appuyant sur la centralité existante ou la future ZAC) permettra de soutenir le dynamisme sportif et associatif de rayonnement intercommunal.

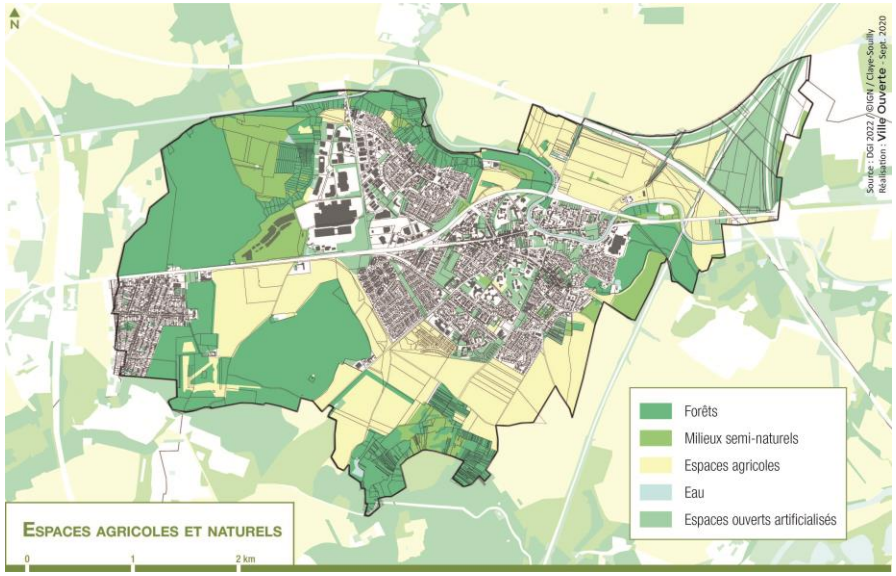
Enfin la création de nouveaux locaux ou l'optimisation de leur utilisation temporelles (modularité) améliorera l'offre de services complémentaires aux établissements scolaires.

3.5 Un cadre de vie à préserver

3.5.1 Des équilibres ville-nature-agriculture fragiles

La ville de Claye-Souilly est riche d'espaces naturels variés, qui la dotent d'une grande qualité environnementale et d'un rapport à la forêt et à l'eau particulier : les milieux humides ouverts et boisés de la forêt régionale de Claye (classé Espace Naturel Sensible), des Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 et 2, les fonds humides de la vallée de la Beuvronne. L'ensemble de massifs boisés situés à l'ouest (Bois de Claye) et au sud (les Petits Bois) de la commune s'inscrit au sein de la « ceinture verte » de la région parisienne et participe grandement à séparer Claye-Souilly de l'agglomération parisienne. Forte de sa situation, renforcée par la présence d'espaces verts publics au sein des tissus constitués, la commune a hérité d'une image de ville à la campagne.

L'agriculture a pendant longtemps dominé les terres limoneuses et alluvionnaires essentiellement au Nord-Est. Aujourd'hui une partie importante de ses espaces est consommée ou enclavée par les grandes infrastructures nationales et régionales (TGV notamment), les transformant en délaissés. Le maintien de l'activité agricole au sein de ces enclaves, entre ces infrastructures ou entre ces infrastructures et la frange urbaine relève d'un enjeu majeur. Alors que les schémas directeurs continuent à considérer ces espaces comme agricoles, il apparaît nécessaire de s'interroger sur leur devenir : les grandes unités de culture qui subsistent se situent au sud et à l'ouest entre les massifs boisés et les agglomérations au sein d'espaces ponctués de bosquets.



3.5.2 Une identité architecturale à affirmer

Constituée autour de trois noyaux anciens (la rue Jean Jaurès de Claye, la rue de Voisins, la rue de Souilly), la commune de Claye-Souilly apparaît très sectorisée : en effet, chaque quartier est caractérisé par une morphologie urbaine qui lui est propre. L'évolution de la ville en est ainsi très bien dessinée et peut être clairement étudiée.

Si les trois centres-anciens partagent des densités et des caractéristiques architecturales emblématiques de la Brie, les développements du début du XXème siècle introduisent de grandes villas bourgeoises et des parcs urbains paysagers. Progressivement, durant la seconde moitié du XXème siècle, des bâtiments plus ordinaires se sont insérés parmi celles-ci en densification du tissu. Cette période plus récente est surtout marquée par la création de lotissements pavillonnaires, d'abord construits dans le cadre de grandes opérations d'ensemble, puis par des petites opérations ponctuelles de remplissage. L'ensemble de ces quartiers contribue fortement à l'image de ville verte de Claye-Souilly.

Les années 1960-70 marquent l'apparition d'une nouvelle forme urbaine, avec le développement de grands ensembles de logements sociaux au Nord-Est de Claye-Souilly.

Les dernières décennies se sont caractérisées par l'émergence de petites constructions de logements collectifs, en renouvellement urbain. L'enjeu de l'intégration harmonieuse de ces constructions est essentiel pour garantir la qualité des paysages urbains du territoire.

Un environnement riche et sensible qui appelle à une urbanisation harmonieuse, préservant les espaces boisés et les zones humides. Des terres agricoles sous pressions qui appellent une réflexion quant à leur devenir.

Une typologie architecturale diversifiée (maisons de ville, villas, pavillons individuels, habitat collectif) héritée d'une urbanisation aux phases très lisibles, qui doit être mise en valeur et protégée.

Une large place de la végétation dans chacun des quartiers, qui contribue fortement à l'image de ville verte de Claye-Souilly.

Des dynamiques de renouvellement et de densification qui ne doivent pas se traduire par une perte de l'identité architecturale de Claye-Souilly et qui doivent s'insérer harmonieusement dans les tissus constitués.