

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Les Clayes-sous-Bois

2. Rapport de présentation

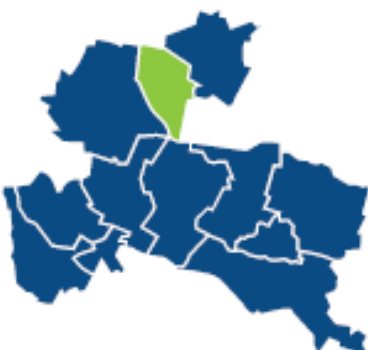
2.7. Etude entrée de ville

PLU REVISÉ - DOSSIER APPROBATION

**Etude au titre de l'article L.111-8 du Code de
l'urbanisme justifiant de règles d'implantation
différentes par rapport à la RN 12**

*Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 23/05/2024*

*Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS*





SOMMAIRE

A. Introduction et rappel du Code de l'urbanisme	4
B. Localisation	5
C. Présentation du projet	6
D. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6, le long de la RN 12 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme	7
1. Nuisances	
2. Sécurité et accessibilité	
3. Qualité de l'urbanisme et des paysages	
4. Qualité architecturale	
E. Conclusion	11



A. Introduction et rappel du Code de l'urbanisme

Situé en limite Sud de la commune, entre la forêt de Bois-d'Arcy au nord, la RN 12 au sud et la zone d'activités des Gâtines de Plaisir à l'Ouest, le secteur du Puits à Loup est concerné par une bande d'inconstructibilité de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 12, au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Tenant compte de l'article L.111-8, l'objectif de cette étude est de fixer des règles d'implantation différentes par rapport à la RN 12, en justifiant de la compatibilité du projet d'aménagement en matière de prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Rappel du Code de l'urbanisme

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L.111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

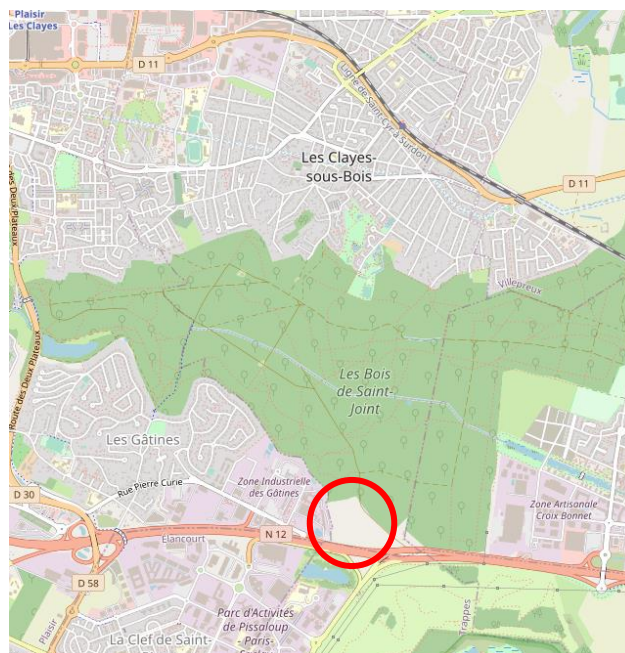


B. Localisation

Le secteur du Puits à Loups est situé en limite Sud du territoire de la commune des Clayes-sous-Bois entre la forêt de Bois-d'Arcy au nord, la RN 12 au sud et la zone d'activités des Gâtines de Plaisir à l'Ouest.



Localisation



Le site qui s'étend sur une superficie de 69 000 m², est aujourd'hui en état de friche. Situé à proximité immédiate de la zone d'activités des Gâtines de Plaisir, le terrain est intégré au pôle économique SQY High Tech, qui héberge de nombreuses activités tournées vers l'industrie, la R&D, le tertiaire technologique et les activités liées au numérique. Le site est donc hautement stratégique pour le développement du pôle.

A ce titre, le site de projet est situé en zone à urbaniser à vocation d'activité économique industrielle et tertiaire.



C. Présentation du projet

Contexte

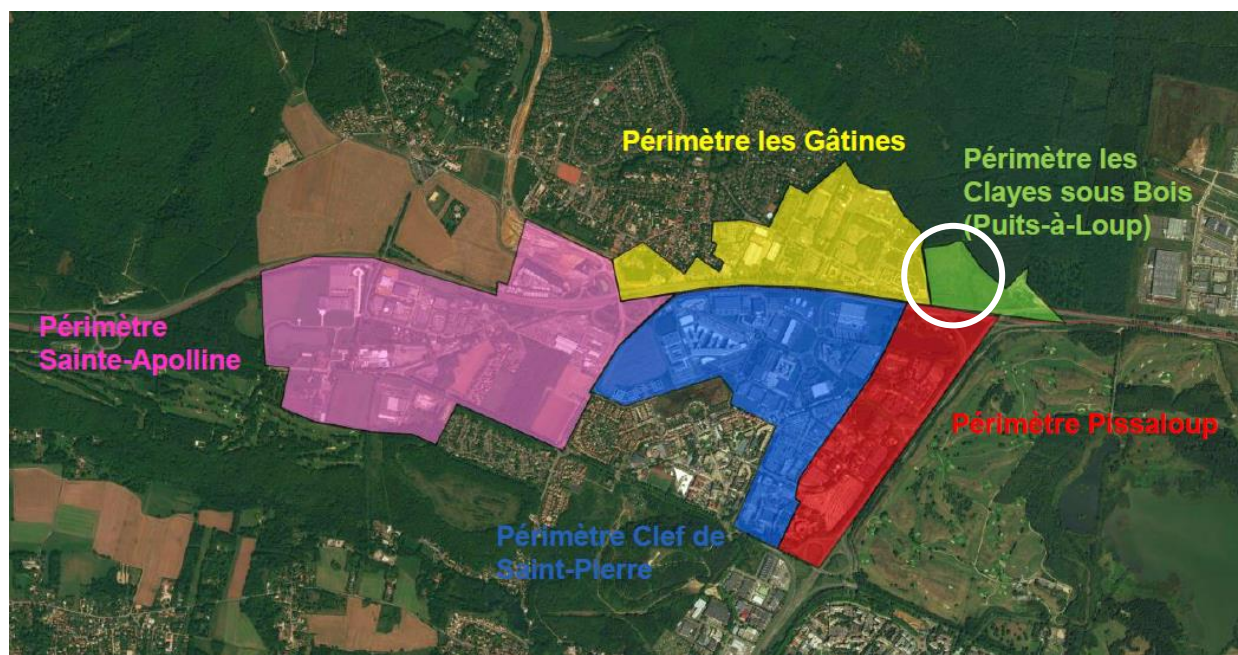
Situé à l'extrémité Est du pôle d'activités économiques, l'aménagement du Puits à Loup est l'occasion d'inscrire les Clayes-sous-Bois dans la dynamique du pôle SQY High Tech et de venir renforcer le tissu économique tant communal qu'intercommunal.

Enjeux et objectifs

Les objectifs du secteur sont les suivants :

- Construire un village d'entreprises tourné vers l'accueil des PME et PMI du secteur des hautes technologies (3 bâtiments à destination d'activités industrielles et tertiaires) ;
- Aménager le secteur dans le respect de la qualité architecturale de SQY High Tech et de la trame paysagère du site
- Assurer une desserte convenable du site par les différents modes de déplacement (véhicules, modes doux...)
- Participer, à travers le secteur du Puits à Loup, à la montée en gamme du secteur Nord-Est de SQY High Tech

Localisation du site au sein du pôle d'activités économiques de la SQY High Tech





D. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6, le long de la RN 12 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

1. Nuisances

Etat des lieux :

Le site est relativement épargné par les nuisances (olfactives, visuelles, sanitaires..), seules des nuisances d'ordre sonore peuvent être rencontrées, générées principalement par la RN 12.

La carte ci-dessous affiche une exposition au bruit importante du site comprise entre 60 et 70 dB (exposition moyenne sur une journée), du fait de l'importance du trafic routier sur cet axe.

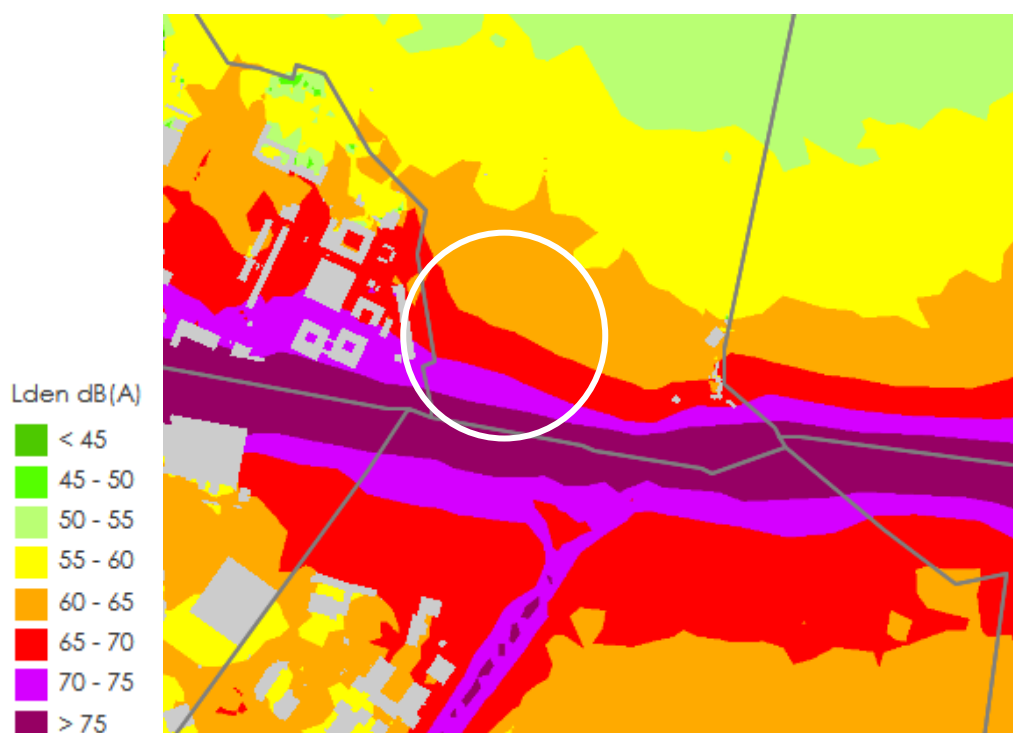
Prise en compte dans le projet :

Le projet porte sur la réalisation d'un village d'entreprises tourné vers l'accueil des PME et PMI du secteur des hautes technologies. De ce fait, aucun logement ne sera exposé à ces nuisances sonores.

Pour autant, afin de garantir un cadre professionnel agréable compatible avec la proximité à la RN 12, aucun bâtiment ne sera construit à moins de 45 mètres des voies.

De plus, un traitement végétalisé sera réalisé en partie Sud, le long de la Nationale avec comme double fonction de valoriser le paysage et d'assurer une continuité verte d'est en ouest (merlon paysager)

Carte du bruit des transports



Sources : Cartographie Bruitparif 2017 – Données Céréma



D. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6, le long de la RN 12 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

2. Sécurité et accessibilité

Etat des lieux :

Actuellement, le site n'est accessible que par le sud-est, via le chemin de la Brechetelle au Puits à Loups, directement depuis la route nationale 12. L'accès n'est pas sécurisé et est inadapté à la vocation du site.

A l'ouest, le terrain ne communique pas avec Plaisir et sa zone d'activités.

Prise en compte dans le projet :

Dans le cadre du projet, un accès par l'ouest, depuis la rue Curie à Plaisir, sera créé pour connecter le site avec la zone d'activités des Gâtines et un giratoire pourra être aménagé pour en sécuriser l'accès (cf. plan ci-dessous).

Ce raccordement tous modes pourra être complété par une liaison spécifique en modes actifs au sud du site. Cette liaison, intégrée au traitement paysager prévu sur la partie longeant la RN 12, permettra de relier Plaisir à Bois-d'Arcy, et assurera une continuité avec le Chemin de la Brechetelle.

Par ailleurs, pour assurer l'accueil sur site des futurs employés des activités économiques envisagées, des aires de stationnement perméables et paysagées seront aménagées.

Avant-projet pour la création d'un accès au site



Sources : SAREAS – Les Clayes-sous-Bois. 2023



D. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6, le long de la RN 12 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

3. Qualité de l'urbanisme et des paysages

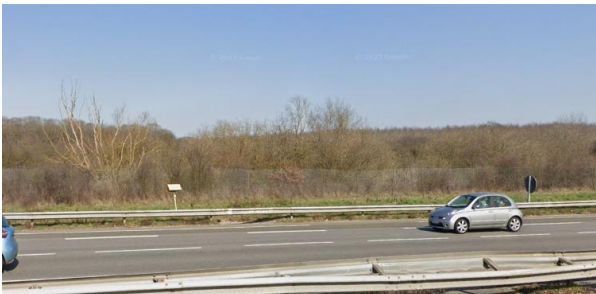
Etat des lieux :

Situé en limite Sud de la commune entre la RN 12 et le Bois des Clayes, le site de projet est uniquement jouxté par la zone d'activités des Gâtines, et s'inscrit dans la continuité urbaine de Plaisir. La zone d'activités ne présente pas de particularités urbanistiques significatives.

Sur le plan paysager, le secteur est situé en bordure du bois des Clayes et se présente sous la forme d'une friche à la végétation essentiellement arbustive.

Située en lisière forestière, la partie Nord du secteur est concernée par la bande d'inconstructibilité de 50 mètres autour d'un massif boisé, au titre du SDRIF. Une zone humide est également présente au sud du site, le long de l'axe routier.

Vue actuelle depuis la RN 12



Contexte urbanistique et paysager



Prise en compte dans le projet :

Afin de créer un nouvel espace urbain fonctionnel, durable et de renforcer l'identité du pôle SQY High Tech, les locaux d'activité créés devront être réversibles pour favoriser une adaptation à différents types d'activités. De plus, les signalétiques seront conçues en cohérence avec celles portées par la SQY High Tech.

Afin de garantir l'insertion paysagère du projet, une lisière végétalisée sera aménagée sur le pourtour du terrain entre le site du Puits à Loups et les espaces naturels et urbains environnants.

Dans la partie Nord du site située dans la bande de 50 mètres autour d'un massif boisé, aucune construction ne sera réalisée.

Dans sa partie Sud, le long de l'axe de la RN 12, un traitement paysager permettra de valoriser le caractère végétal des abords du site et l'insertion des constructions à venir.

La zone humide sera préservée et une bande d'espaces verts assurera la connexion entre la zone humide et le milieu ouvert à l'est, pour limiter autant que possible les impacts du projet sur les milieux et espèces, en respectant notamment la séquence « éviter, réduire, compenser ».



D. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6, le long de la RD 19 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

4. Qualité architecturale

Etat des lieux :

La zone d'activités des Gâtines ne présente pas d'intérêt architectural prononcé. Néanmoins, dans le cadre du renforcement du pôle SQY High Tech et de sa volonté de créer un cadre urbain plus qualitatif et agréable, une attention architecturale particulière devra être portée aux développements à venir.

Prise en compte dans le projet :

Les futurs bâtiments qui accueilleront les activités économiques respecteront un recul d'au moins 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 12.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est de 16 mètres. Les futures constructions veilleront à ne pas excéder la cime des arbres de haut jet présents dans le massif boisé environnant le site.

L'aspect extérieur des façades donnant sur la RN 12 fera l'objet d'une attention particulière. Ces façades veilleront à être rythmées et composées de matériaux qui s'intégreront dans le contexte paysager du site (bois notamment). De plus, les constructions intégreront des parvis végétalisés (prairies fleuries) en plus d'un traitement paysager

qualitatif de l'ensemble du terrain (micro-forêt, bassins paysagers à décantation, etc.).

Les toitures terrasses seront végétalisées ou recouvertes d'un dispositif de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, notamment).

Depuis la RN 12, ces espaces paysagers participeront à valoriser les vues ainsi que l'activité du site (cf. vues de l'avant-projet ci-dessous).

La recherche de la qualité architecturale et de la performance environnementale est d'ailleurs au cœur du projet, qui ambitionne la certification BiodiverCity.

Vues de l'avant-projet



Sources : SAREAS – Les Clayes-sous-Bois. 2023



E. Conclusion

Au regard de l'étude présentée, la prise en compte dans le projet d'aménagement des nuisances, de la sécurité et l'accessibilité, de la qualité urbanistique et des paysages et de la qualité architecturale, semble justifier au titre de l'article L.111-8 la prévision de règles différentes.

Aussi, les règles prévues sont compatibles avec un abaissement de la bande d'inconstructibilité de 75 mètres à 45 mètres dans la mesure où celles-ci ne génèrent pas d'impacts significatifs supplémentaires.

Le projet prend donc en compte les éléments suivants :

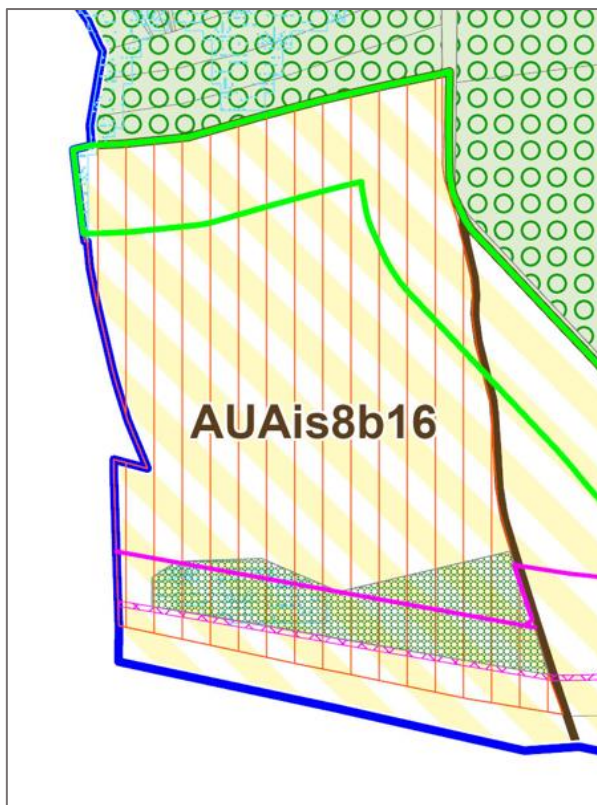
- Préservation de la zone humide ;
- Traitement qualitatif et paysager des espaces extérieurs ;
- Hauteur limitée par rapport au contexte boisé du site ;
- Préservation de la lisière du massif boisé et des franges végétalisées du site ;

- Accès sécurisés à la RN 12 et prise en compte des mobilités douces ;
- Création d'espaces de stationnement perméables.

La traduction réglementaire du PLU révisé tient compte de cette étude à travers les dispositifs suivants :

- Un zonage qui maintient la destination d'activités économiques du site ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée précisant la prise en compte des justifications précédemment citées.

Zonage du site de projet



OAP Puits à Loups



- | | |
|---|---|
| <p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Réaliser un parc de bâtiments destiné à accueillir de l'activité industrielle et tertiaire. <p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Voiries et accès tout mode depuis la rue Curie à créer Ⓟ Intégrer au projet des parkings perméables et paysagers (<i>emplacement indicatif</i>) - - - Créer une liaison à destination des modes actifs depuis/vers Bois-d'Arcy <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Périmètre de l'OAP - - - Bande de protection de 50m autour du massif boisé - - - Bande d'inconstructibilité de 45 mètres le long de la RN 12 | <p>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aménager une lisière paysagère, composée de différentes strates (arborée, arbustive et herbacée), entre le Puits à Loup et les espaces naturels et urbains environnants ■ Préserver une bande d'espaces verts afin d'assurer la connexion entre la zone humide et le milieu ouvert à l'est, pour limiter autant que possible les impacts du projet sur les milieux et espèces, en respectant notamment la séquence « éviter, réduire, compenser ». ■ Préserver la zone humide. ■ Prévoir un traitement paysager de la partie Sud du projet permettant de valoriser le secteur depuis la RN 12 ■ Continuité écologique du SRCE : corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendance vertes |
|---|---|