



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dossier approuvé le 25/09/2023



SOMMAIRE

1	OAP Secteur : Jaurès – Beaubourg	5	6	OAP Thématique : Trame verte et bleue	31
1.1	Diagnostic et périmètre du projet.	5	6.1	Diagnostic.....	31
1.2	Orientations.....	7	6.2	L'aménagement d'un circuit vélo touristique	34
2	OAP Secteur : Solidarité	9	6.3	Le Grand Bois et le parc du Papillon de la Prée : les grands espaces du nord-ouest de la ville et leurs lisières.....	36
2.1	Périmètre de projet.....	9	6.4	Franges des Lisières – Shopping promenade	37
2.2	Orientations.....	11	6.5	La plaine de Souilly et la richesse de ses milieux aquatiques .	40
3	OAP Secteur : site Wabco.....	13	6.6	Centre-Ville.....	43
3.1	Diagnostic	13	6.7	Le talweg de la Beuvronne et sa traversée du bourg ancien de Voisins.....	46
3.2	Orientations.....	16	6.8	Les Arzillières et Grand Champs : permettre à la population de se réapproprier des espaces naturels entre bourg et champs ;	48
4	OAP Secteur : Zone d'Activités de l'allée Alexandre Chatrian	19	6.9	Le Bois des Granges, un nouvel écoquartier, son système de gestion des eaux pluviales et la protection des zones humides urbaines.....	48
4.1	Diagnostic	20	6.10	Lotissements paysagers - Mauperthuis	49
4.2	Orientation.....	22	6.11	Forêt régionale – Aqueduc de la Dhuis	51
5	OAP Secteur : La source bleue.....	25	6.12	Les marais du pont de la poterie.....	52
5.1	Diagnostic	26	6.13	Les Fosses Maloré.....	52
5.2	Orientation.....	28	6.14	La protection de la nature en ville	53



Les orientations d'aménagement et de programmation.

Au sein du plan local d'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la commune.

Dans le cas de Claye-Souilly, cinq OAP portent sur des secteurs précis et visent à définir des conditions d'aménagement particulières pour mieux tenir compte des réalités locales, à savoir :

le secteur Jaurès Beaubourg qui est une composante particulière du centre-ville ;

le secteur Solidarité qui est un quartier résidentiel à majorité de logements sociaux dont il faut encadrer le renouvellement ;

le secteur Wabco qui est un site en semi-friche industrielle sur lequel l'implantation d'entreprises et d'emplois est souhaitable ;

le secteur de la zone d'activités de l'allée Alexandre Chatrian, le plus vieux site commercial de la ville, pour lequel il est nécessaire d'engager une requalification globale ;

le secteur de la source bleue, qui est particulier, tant par son patrimoine architectural à protéger que sa richesse naturelle à valoriser ;

Enfin, la totalité du territoire est couverte par l'OAP thématique de la trame verte et bleue. Le volet environnemental du PLU est essentiel. Cette orientation dote le PLU d'éléments opposables forts pour préserver ses espaces verts, forestiers ou agricoles.

Caractère opposable des OAP :

Au même titre que le règlement, les OAP sont opposables aux projets de construction ou d'aménagement, qu'ils soient soumis au régime des permis de construire ou à celui des déclarations préalables de travaux.

L'instruction des demandes d'urbanisme veillera donc à s'assurer que les projets présentés sont compatibles aux OAP et conformes au règlement.

1 OAP SECTEUR : JAURES – BEAUBOURG

1.1 Diagnostic et périmètre du projet.

Le secteur concerné par la présente OAP est l'ilot formé par :

- La rue Jean Jaurès au nord ;
- La rue de Verdun à l'ouest ;
- La ruelle de Beaubourg à l'est ;
- Les constructions donnant sur la cour de Beaubourg au sud.

Bien que légèrement excentré par rapport aux services et commerces, cet ilot est une partie intégrante du centre-ville. Le parking Mariette, notamment, permet de répondre à une partie des besoins en stationnement pour les commerçants et riverains du secteur.

En 2022, il est possible de décrire la zone comme une série de constructions anciennes dédiées à l'habitation ceinturant le site sur sa limite nord. Celles-ci présentent une architecture assez typique des paysages urbains briards avec des façades de murs épais en enduit claire et des toitures en tuiles plates. Sur sa limite ouest, un garage automobile occupe un bâtiment de type industriel de 350 m² environ, sans intérêt patrimonial particulier. Le site est toujours en activité. Le cœur de l'ilot est, quant à lui, partagé entre des jardins d'agrément privés et le parking municipal.

La majorité des bâtiments, de construction ancienne, nécessite une rénovation importante. Parmi celles-ci, il est possible de citer l'ancien Hôtel du commerce, établissement commercial désaffecté aujourd'hui.

Par ailleurs, la forme urbaine de l'ilot à l'ouest crée un goulot d'étranglement au niveau de l'entrée dans la rue de Verdun et ne permet pas de garantir une circulation piétonne idéale.

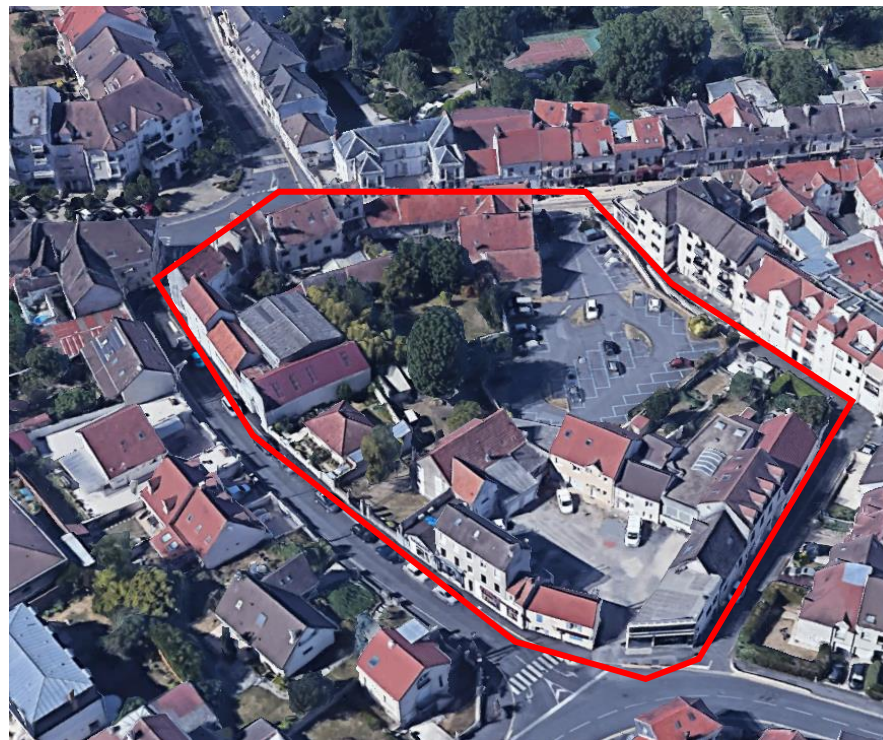


Figure 1 : périmètre de l'OAP (source earth.google.fr)



Améliorer le traitement des voies, notamment de la sente piétonne.



Îlot de l'opération



Aménager l'angle des rues Jaurès (ci-dessus) et Verdun (ci-dessous)



1.2 Orientations

L'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce secteur vise à restructurer l'îlot, en faveur notamment d'une reconfiguration des espaces publics.

1.2.1 Accompagner la rénovation de bâtiments existants :

Certains bâtiments sont caractéristiques d'une époque de la construction de la ville. Leur préservation permet de démontrer l'attachement de la commune à son patrimoine historique.

C'est ainsi le cas de l'ancien hôtel du commerce, qui fera l'objet d'une opération de rénovation importante permettant de remodeler l'intérieur et y aménager des logements tout en conservant les éléments extérieurs symboliques.

1.2.2 Remodeler le profil des voiries et des circulations automobiles et piétonnes.

Sur la partie ouest de l'OAP, une démolition des bâtiments permettrait d'opérer un transfert de domanialité pour réorganiser le circuit viaire.

L'opération qui englobera la zone opérationnelle à l'angle de la rue de Verdun avec la place circulaire, mettra en œuvre un emplacement réservé en aménageant un élargissement en retrait à 8 mètres de l'alignement opposé.

L'ARD de Meaux-Villenois, gestionnaire de la voirie départementale, doit être consultée avant toute modification, en phases d'étude et de travaux.

Il sera nécessaire de travailler les deux carrefours d'interaction avec le réseau routier départemental en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois, gestionnaire de la voirie Départementale, le projet étant soumis à son accord (1 rue des Raguis 77124 MEAUX-VILLENOIS).

1.2.3 Permettre la construction de nouveaux logements confortables et adaptées aux besoins de la population.

Les surfaces libérées par la démolition des bâtiments les moins qualitatifs permettraient d'envisager la construction d'un bâtiment collectif. En cohérence avec son environnement et construit conformément au règlement de la zone UA, ce nouveau bâtiment permettrait d'obtenir des logements traversant est/ouest, réalisés à proximité des aménités du centre-ville et sans déclivité importante.

1.2.4 Repenser la ruelle Beaubourg

La ruelle Beaubourg sera réaménagée en zone piétonne dans sa partie nord (le sud de l'îlot et la parcelle opérationnelle située de l'autre côté de la ruelle restent desservis par sa section sud en zone semi-piétonne).

Le régime des priorités de voirie devra être adapté.

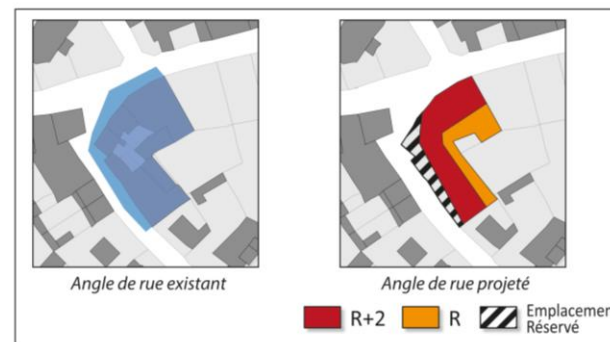
1.2.5 Reconnaître l'importance du parking dans le dispositif stationnement du centre ville.

Le parking permet le stationnement d'environ 45 logements ainsi que la desserte locale de quelques terrains. Ces deux fonctions ne devront pas être remises en cause par le projet. Toutefois une amélioration paysagère pourra être envisagée pour limiter l'effet d'îlot de chaleur.



Restructurer le tissu urbain

-  Implantation potentielle du bâti en cohérence avec le tissu existant
-  Maintien de l'hôtel existant
- Traitement de l'angle Jaurès / Verdun (accompagné d'un emplacement réservé)



Maintenir et améliorer le maillage viaire du site

-  Concevoir un accès sécurisé au secteur
-  Stationnement souterrain privé et public
-  Préserver la sente piétonne de la ruelle de Beaubourg
-  Restructurer la rue Jean Jaurès afin d'améliorer le partage de la voirie entre piétons, circulation et stationnement

2 OAP SECTEUR : SOLIDARITÉ

2.1 Périmètre de projet

2.1.1 Intensification urbaine et réorganisation des espaces publics et privés

Le patrimoine du bailleur des immeubles au sud-ouest de la rue de la Solidarité doit faire l'objet d'une rénovation lourde. Par ailleurs, le parcellaire, issu d'une configuration historique, doit être recomposé, afin de rationaliser et dégager des espaces collectifs davantage ouverts au public tout en préservant et en mettant en valeur le patrimoine arboré présent. La présente OAP doit être le cadre de l'opération d'aménagement qui s'y déroulera.

Contexte

L'objet de cette OAP est de proposer une opération d'intensification urbaine écologique et une réorganisation des espaces publics et privés de façon à répondre aux besoins de la ville de Claye-Souilly en termes d'offre de logements et de qualification des espaces.

Les principales attentes sont de deux ordres :

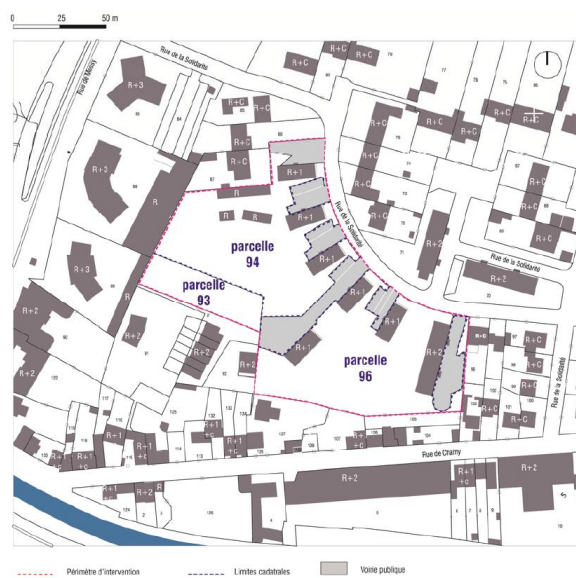
- Réorienter les usages publics actuels des espaces verts privés vers la rue de la Solidarité.
- Construire environ 70 logements, avec comme ambition le maintien sur place des locataires actuels et la préservation du caractère semi naturel du site.

Etat patrimonial et urbain

Le secteur de la Solidarité est constitué d'un plateau situé à proximité du centre-ville de Claye-Souilly. Cette configuration en hauteur, a priori favorable à la connexion du secteur avec les autres quartiers de la commune, reste toutefois limitée en raison de l'absence de lien visuel et par la structure du réseau viaire qui n'offre aucun accès direct lisible depuis le centre-ville.

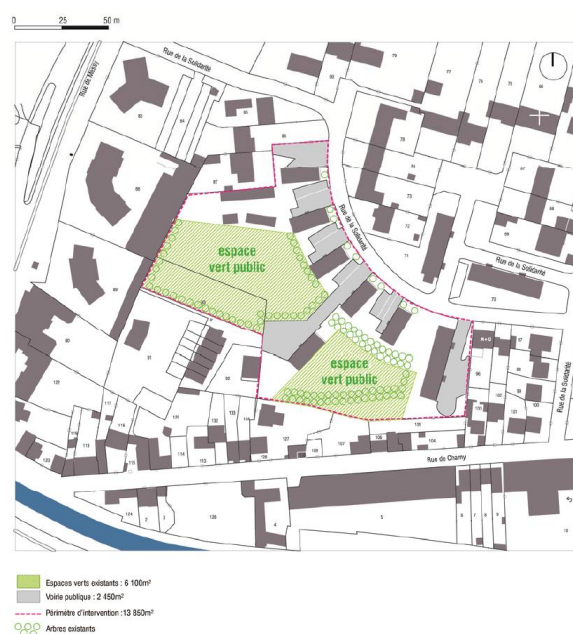
Le secteur - très qualitatif - trouve son identité par un tissu urbain de typologie et de qualité hétérogène et grâce à une forte tonalité végétale. Cette identité s'en trouve renforcée notamment par l'absence de lien direct avec le centre.





Les parcelles concernées par l'OAP sont à la fois propriété de Trois Moulins Habitat et propriété de la ville. En effet, et sans avoir pu en reconstituer l'historique, le foncier a été découpé de telle sorte que toutes les voies et l'ensemble des parkings sont propriété de la ville, alors que les emprises bâties et les espaces extérieurs sont de nature privée.

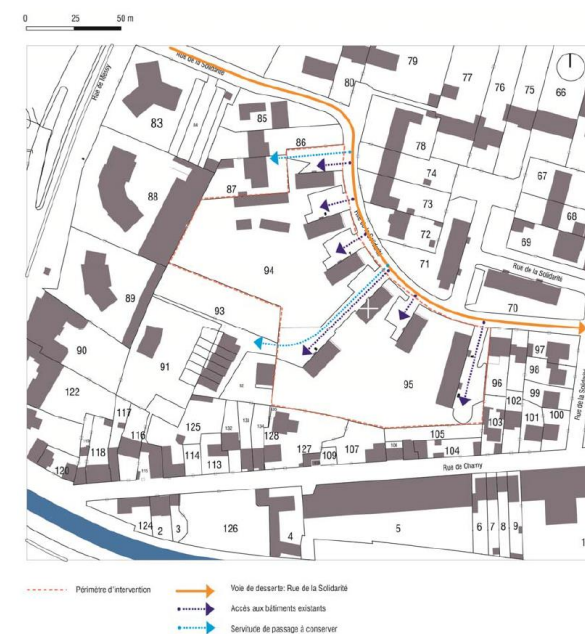
Un remembrement foncier doit donc être envisagé.



L'ordonnancement des espaces et des constructions s'établi selon une organisation claire :

- 1) Tout d'abord une succession de 6 plots de logements borde la rue de la Solidarité et cadre son tracé circulaire. L'orientation de chaque plot perpendiculairement à la rue offre des cadrages précis vers les fonds de parcelles.
- 2) Puis de larges espaces verts aménagés en pelouse ou en jardin d'enfants libèrent l'ensemble des parcelles en cœur d'îlot.

L'absence de toute délimitation donne à ces espaces extérieurs de nature privée un statut public lisible, et dont l'usage semble bien établi.



De la même façon, les voies privées, les parkings et les servitudes de passages pour accéder aux parcelles situées en second rangs ont des tracés perpendiculaires à celui de la rue de la Solidarité.

Cette organisation viaire renforce l'ancrage des constructions dans la séquence de la rue, et lui donne un caractère d'attractivité.

2.2 Orientations

L'architecture proposée doit refléter les ambitions écologiques et paysagères du projet d'aménagement et de construction.

Le caractère naturel du site doit être maintenu. Le principe d'organisation d'un projet autour de la trame végétale existante doit être incité, sans toutefois s'interdire de supprimer certains arbres si cela venait à améliorer la proposition d'ensemble.

La proposition architecturale trouve son origine dans la rencontre entre l'hétérogénéité des constructions de faible hauteur située de l'autre côté de la rue de la Solidarité et l'homogénéité et la grande hauteur des arbres qui organise le site.

Ainsi, les plots de logements pourront être constitués de trois niveaux sur un rez-de-chaussée plus un attique.



3 OAP SECTEUR : SITE WABCO



Ce secteur se situe en entrée de ville depuis la route Nationale 3 en provenance de Paris ou en sortie pour aller vers Meaux.

3.1 Diagnostic

Ce secteur particulier accueillait jusqu'en 2017 une usine de production d'équipements de freinage automobile de la société WABCO. Le terrain dispose à la fois de caractéristiques paysagères et fonctionnelles remarquables.

En effet, à l'ouest il longe le canal de l'Ourcq et sa promenade, à l'est, il marque le talweg de la Beuvronne et est mitoyen de la zone humide autour de ce cours d'eau et du fossé de Montigny.

Au nord, il dispose d'un accès privilégié, via l'avenue Aristide-Briand, à la route nationale 3 et donc vers Meaux, Paris, Marne-la-Vallée et bientôt vers

la plateforme aéroportuaire de Roissy (liaison Meaux-Roissy). Et au Sud, il longe une résidence, et plus particulièrement l'Allée des Vergers.

Le secteur est coupé par l'Avenue Aristide-Briand qui relie la RN3 au centre-ville de Claye-Souilly.



3.1.1 Densité et morphologie

Le périmètre de réflexion occupe une superficie d'environ 6,2 hectares.

L'emprise au sol des constructions existantes varie selon les différents sous-secteurs :

1 - Le sous-secteur situé au Nord de l'Avenue Aristide Briand, de 0,4 hectare, comprend certains bâtiments ayant une emprise totale de 0,1 hectare, soit 25% du sous-secteur comprend déjà des constructions.

2 - Le sous-secteur situé à l'ouest de l'ancienne usine, de 0,41 hectare, comprend certains bâtiments ayant une emprise au sol totale de 0,13 hectare, soit 31% du sous-secteur comprend déjà des constructions.

3 - Le sous-secteur principal, comprenant l'ancienne usine, de 4,86 hectares, comprend certains bâtiments ayant une emprise au sol totale de 2 hectares : 41% du sous-secteur comprend déjà des constructions.

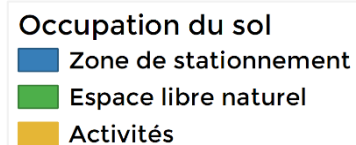
Ainsi, plus de 50% de la superficie correspond à des espaces libres.



3.1.2 Occupation bâtie

Le secteur comprend des bâtiments destinés au fonctionnement de l'activité, c'est-à-dire une usine industrielle et des bureaux.

Malgré une emprise de constructions inférieure à 50% de la surface du site, les espaces libres sont à 75% imperméabilisés. En effet le besoin en infrastructures routières et en espaces de stationnement était important pour le bon fonctionnement de l'activité. L'aménagement du site doit tenir compte d'une problématique majeur : la pollution des sols engendrée par l'ancienne activité.



3.1.3 Desserte

Le secteur est desservi par l'Avenue Aristide Briand qui relie le centre-ville de Claye-Souilly et la route nationale 3. A proximité du site se situe la sortie en provenance de Paris, et permet de quitter le territoire communal en direction de Meaux.

L'allée des Vergers longe également le site, mais ne permet pas de le desservir.

Des aménagements routiers sont déjà présents sur le secteur, liés à la circulation des engins lorsque l'usine était encore en fonctionnement.

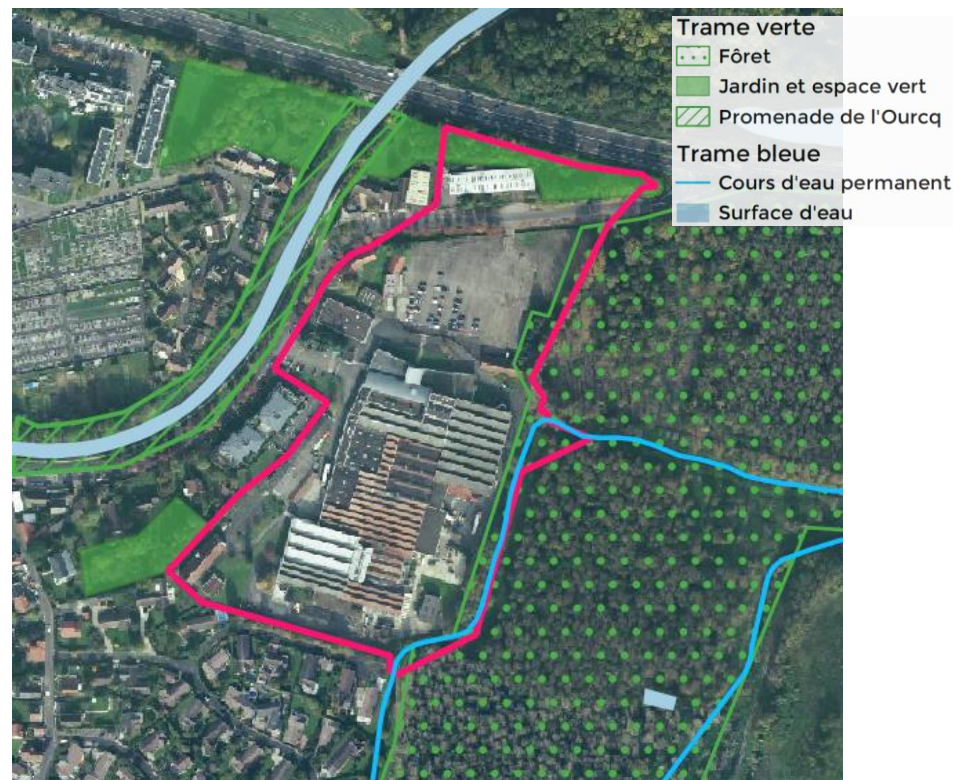


3.1.4 Unité paysagère

Le site bénéficie de plusieurs espaces verts aux alentours grâce à la promenade de l'Ourcq, au cours d'eau de Montigny et à la forêt voisine. Cependant le site en lui-même dispose de très peu d'espaces verts. Le paysage est principalement industriel et minéral.

3.1.5 La trame verte et bleue

Le secteur ne comprend pas de trame verte et bleue en son cœur mais est entouré d'un ensemble d'espaces verts et de cours d'eau constituant des trames vertes et bleues.



3.2 Orientations

L'évolution de ce secteur doit encourager la reconversion du site d'une mono activité industrielle vers un parc d'artisanat et de nouvelles activités économiques. Ce changement devra permettre une mise en valeur de la promenade de l'Ourcq et une protection de la Beuvronne et de ses zones humides.

Ce changement devra également permettre de réaménager cette entrée de ville et d'y apporter des éléments végétaux et architecturaux symboliques de Claye-Souilly.

Le respect des quartiers résidentiels environnants est essentiel.

3.2.1 Mixité fonctionnelle

3.2.1.1 La requalification de l'usine

Le bâtiment actuel pourra être conservé. Toutefois son aménagement intérieur devra être repensé pour permettre l'augmentation du nombre d'activités. Afin de préserver la santé des futurs habitants, le sol devra être dépollué avant de réaliser les nouveaux logements.

Il devra privilégier l'artisanat. Afin de préserver cette activité sans porter préjudice à la mixité fonctionnelle, les commerces de détail ne pourront dépasser une emprise au sol de 300 m².

3.2.2 Une reconversion architecturale à l'ouest

Le nord-ouest du terrain est occupé par des bâtiments vétustes. Dans le cas d'une démolition, la reconstruction de bâtiments ne sera possible que dans un esprit d'amélioration de la promenade de l'Ourcq.

Sur ces unités foncières, des édifices pourront être autorisés et construits sous réserve qu'ils s'intègrent dans les lieux. L'esprit des maisons de Maître devra être respecté, à savoir :

- Un grand bâtiment de base simple (carré ou rectangulaire) ;
- Aux nombreuses modénatures soignées ;
- Implantées au centre d'un espace végétalisé.

Un maximum de deux logements pourra être implanté sur le secteur.

3.2.2.1 L'aménagement du parking nord.

La partie nord du site, actuellement non bâtie est devenue un vaste lieu de dépôt en extérieur. Cette situation occasionne des nuisances esthétiques en entrée de ville.

L'aménagement du site devra se faire par la construction de bâtiments aux qualités architecturales notables à la hauteur de ce que doit être un bâtiment marqueur de l'entrée de ville.

3.2.2.2 L'aménagement du nord de la RD

Pour répondre symétriquement à l'orientation précédente, les terrains au nord de la route départementale, coincée entre celle-ci et la RN3 pourront faire l'objet de projets de constructions.

Les futurs bâtiments, au-delà du respect de règlement, devront être symboliques d'une entrée de ville.

Par ailleurs, un aménagement végétalisé large devra être aménagé en limite de terrain avec la rue.

3.2.3 Insertion architecturale et urbaine

3.2.3.1 La requalification de l'usine

La partie sud du site, la plus proche du lotissement des jardins anglais, ne peut être occupée par une activité, source de nuisances sonores ou olfactives.

3.2.3.2 Une reconversion architecturale à l'ouest

Le mur en pierre maçonnerie, enduit, et délimitant le domaine public devra être conservé.

3.2.3.3 L'aménagement du parking nord.

Les premiers mètres en bord de voies devront, quant à eux, être végétalisés. Un large espace sera laissé libre d'occupation pour permettre la plantation d'arbres de hautes tiges et diverses végétations basses. La clôture édifiée sera de belle facture et ne pourra en aucun cas être composée de matériaux bruts non enduits.

3.2.3.4 L'aménagement du nord de la RD

Un aménagement végétalisé large devra être aménagé en limite de terrain avec la rue.

3.2.4 Qualité environnementale et prévention des risques

3.2.4.1 La protection et la mise en valeur de la Beuvronne

La rivière dont le cours d'eau longe le terrain est un site sensible. Elle est l'exutoire naturel utilisé par le gestionnaire de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle pour évacuer ses eaux de pluie, partiellement polluées.

La qualité de ses eaux est donc à surveiller attentivement. Le rejet de nouvelles eaux, notamment par ruissellement, devra être proscrit.

Dans l'avenir, le projet CANAMARNE, ayant pour objet de réduire nettement le rejet des eaux aéroportuaires devrait permettre une amélioration significative de cette situation. La Beuvronne pourrait alors devenir un lieu refuge pour de nouveaux écosystèmes. Le projet devra anticiper ce phénomène et l'aménagement devra mettre en valeur la Beuvronne en préservant un espace libre d'occupation et végétalisé le long de son cours.

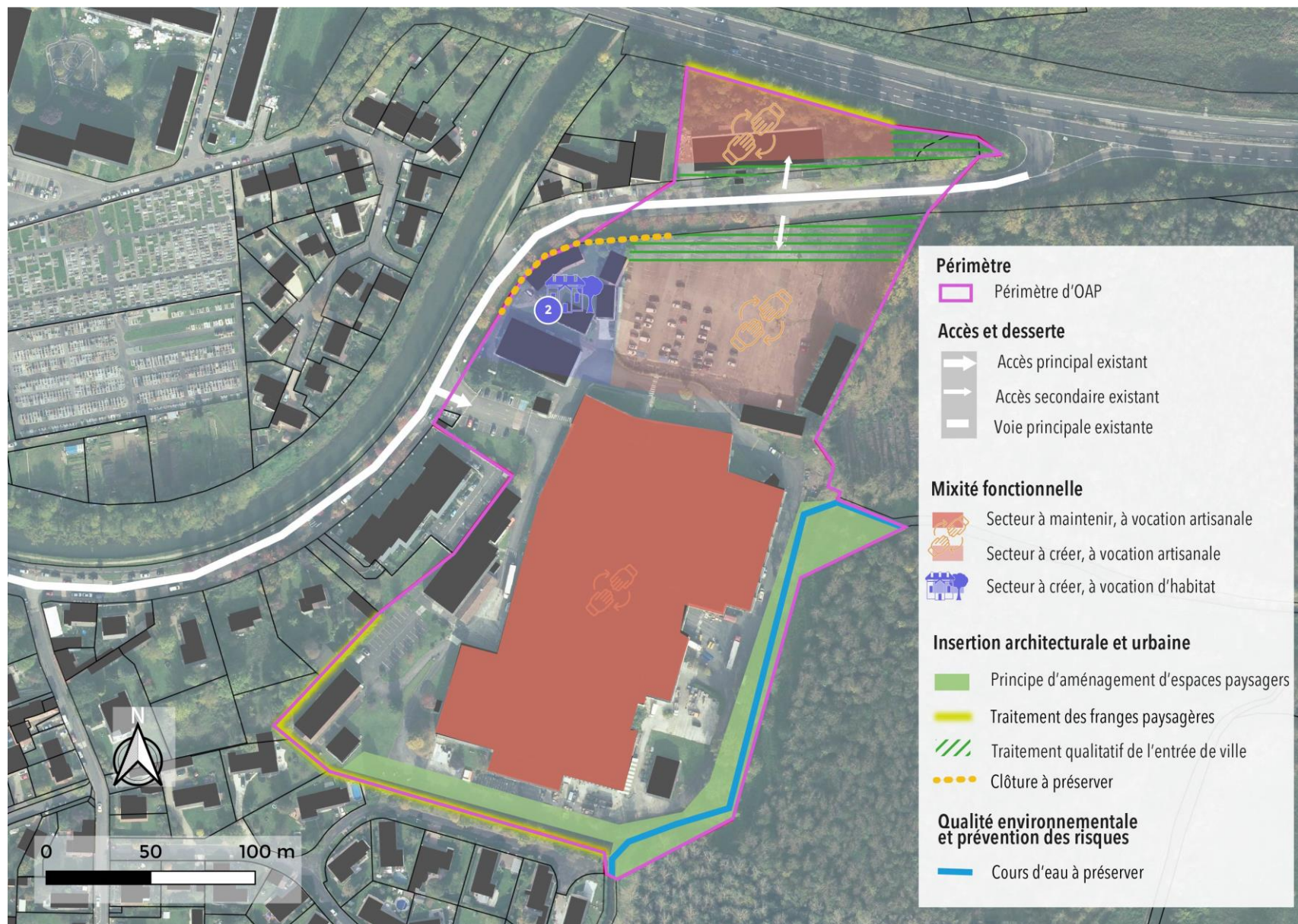
3.2.5 Accès et desserte

Les accès, fermés à la circulation publique, aux sites se feront directement depuis l'Avenue Aristide-Briand.

Il est opportun de réaménager les accès vers la route départementale pour faciliter leur usage à tous les véhicules, notamment les poids-lourds, mais également aux modes actifs

Pour toute réouverture ou travaux d'aménagement entrepris sur chacun des accès à l'OAP, l'ARD de Meaux-Villenoy devra être consultée.

Concernant le secteur à vocation d'habitat (situé à l'inflexion de la RD 422 entre le secteur à vocation artisanale à maintenir et celui à créer), en raison de la préservation de la clôture aucun piquage sur la RD 422 ne sera autorisé à ce point. La desserte des logements est à établir depuis l'accès principal existant au sud et bénéficiant de caractéristiques géométriques satisfaisantes (largeur d'accès, raccordement perpendiculaire à la voirie départementale), afin d'éviter la multiplication des accès, notamment sur cette section en courbe de la RD 422.



4 OAP SECTEUR : ZONE D'ACTIVITES DE L'ALLEE ALEXANDRE CHATRIAN



Ce secteur se situe à l'ouest de la route départementale D212 mais ne dispose d'un accès direct à celle-ci. L'Allée Alexandre Chatrian longe le secteur à l'Ouest, la rue Ernest Saron au Nord, et la rue Victor Drouet au Sud. La frange Est borde des logements, la caserne des sapeurs-pompiers et le cimetière.

Les aménagements récents portant à la modernisation du centre commercial des sentiers ou au développement de nouveaux espaces commerciaux, la centralité de l'ensemble de la zone s'est déplacée à l'ouest de la RD 212.

La création d'un nouvel échangeur réduit les flux des chalandes, qui empruntent cet axe. Il découle de cette évolution majeure que les locaux commerciaux de l'allée Chatrian perdent de leur attractivité. Les surfaces proposées intéressent moins les porteurs de projets et le déficit en place de stationnement encourage les activités qui fonctionnent à se localiser ailleurs.



Pour autant, cette partie de la zone d'activité conserve une place importante pour la commune car implantée à l'entrée de ville pour les usagers provenant la RN3 et se dirigeant vers l'aéroport. Par ailleurs, elle dispose de nombreux atouts, à commencer par sa position, à proximité immédiate de la RN 3.

4.1 Diagnostic

4.1.1 Densité et morphologie

Le périmètre de réflexion occupe une superficie d'environ 5,8 hectares.

1- 30% du secteur comprend déjà des bâtiments accueillant des activités commerciales (représentant 1,6 hectare).

2- 0,6 hectares correspond à des espaces non artificialisés

Occupation du sol

- Zone de stationnement
- Espace libre naturel
- Commerces



4.1.2 Occupation bâtie

Le secteur est composé de bâtiments commerciaux. L'ensemble des activités disposent d'un accès direct sur la rue Alexandre Chatrian.

Parmi les 4,2 hectares espaces libres restants, seulement 0,6 hectare correspond à de l'espace pleine terre. Les alentours des bâtiments sont des espaces de stationnement imperméables.



4.1.3 Desserte

L'ensemble des sites constituant le secteur bénéficie d'un accès direct sur l'Allée Alexandre Chatrian.

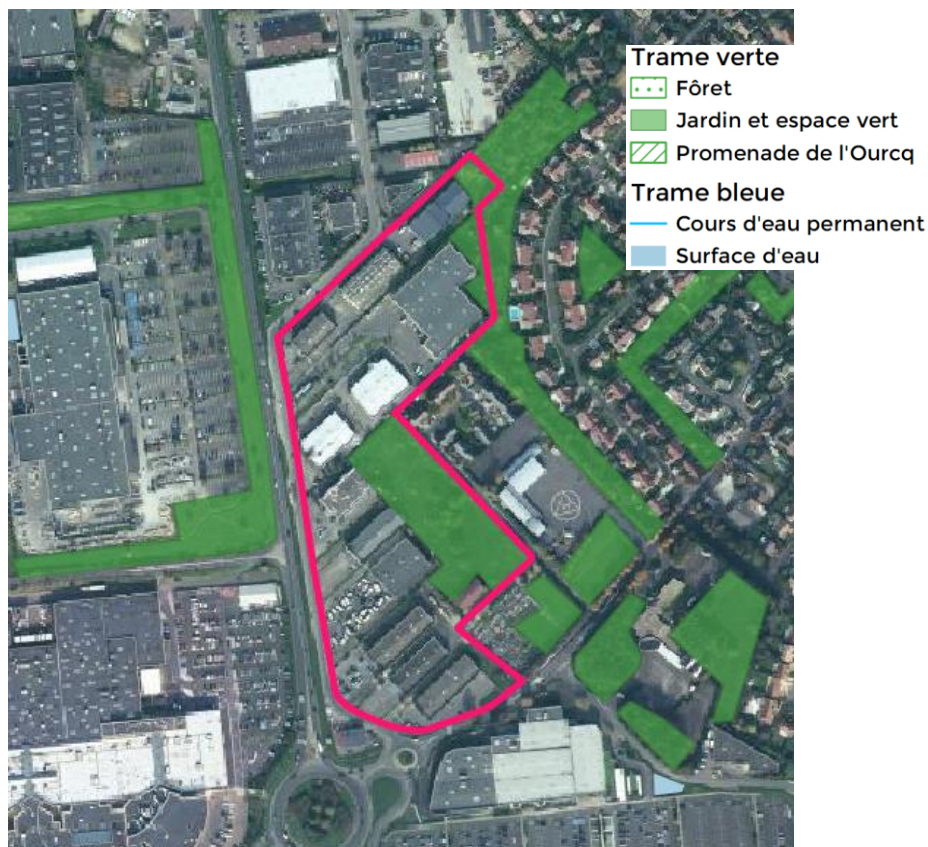


4.1.4 Unité paysagère

Le secteur est très minéralisé. 90% de l'espace est artificialisé. Cependant le secteur bénéficie d'un espace non imperméabilisé, à l'arrière des bâtiments commerciaux. Des franges végétales viennent également border les limites foncières des différentes activités ou les espaces de stationnement.

4.1.5 La trame verte et bleue

Situé au cœur de l'enveloppe urbaine, ce secteur ne comprend pas de trame verte et bleue dans son périmètre. Cependant un espace vert pouvant être valorisé se situe au cœur de l'orientation de programmation.



4.2 Orientation

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

4.2.1 Insertion architecturale et urbaine

Les éléments bâtis réalisés dans cette zone ne doivent pas seulement être conçus comme des boîtes fonctionnelles. A l'inverse des aménagements commerciaux et industriels réalisés au XXème siècle, chaque nouvelle construction doit être pensée comme un élément architectural à part entière.

Les limites avec le domaine public seront matérialisées par une clôture maçonnée surmontée d'une grille.

Au regard de la destination de la zone, il ne peut être attendu la même architecture que pour des constructions d'habitation. Toutefois, un effort particulier devra être porté à l'architecture pour limiter l'effet boîte ou conteneur des bâtiments.

Les matériaux utilisés seront nombreux et variés pour permettre de couper visuellement les façades et d'ainsi empêcher des parois uniformes.

La façade, visible, depuis le domaine public, devra limiter la présence de matériaux métalliques. Plus de la moitié de la façade devra être revêtue de bois, verre ou produits maçonnés.

4.2.2 Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement d'une zone commerciale ne doit pas négliger la présence végétale. Cette dernière améliore la qualité esthétique du paysage tout en contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique.

Les espaces à l'arrière, pour partie classés en zone Nj, devront présenter un aménagement paysager.

Cette bande végétale doit être conçue comme une zone tampon, protégeant les secteurs résidentiels voisins, des nuisances visuelles et sonores.

Cette bande végétale doit également être pensée comme une plus-value esthétique pour les usagers du domaine public et les visiteurs. Elle devra être ainsi visible via l'aménagement de larges percées visuelles entre les constructions.

Dans cet espace, la plantation d'arbres à très hautes tiges s'impose.

Les limites séparatives devront impérativement être marquées par une haie végétale.

4.2.3 Accès et desserte

Les voiries devront être requalifiées tout en s'assurant de leur compatibilité avec le trafic de poids lourds. Des espaces verts ainsi que des arbres de haute tige devront être implantés aux abords des voiries. Des voies de circulations piétonnes et cyclistes devront être aménagées de manière sécurisée le long de l'Allée Alexandre Chatrian.

50% des espaces de stationnement devront être désimperméabilisés.





5 OAP SECTEUR : LA SOURCE BLEUE



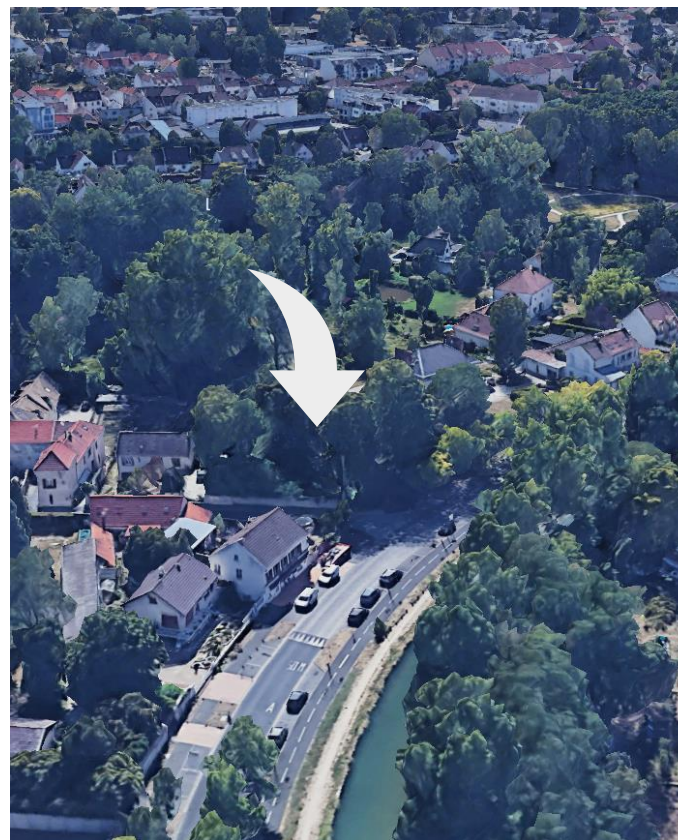
Le secteur de l'OAP de la source bleue délimite une zone ouverte à la construction, à l'angle de l'avenue Aristide Briand (RD422) et de la rue de Vilaine. Cet espace, anciennement classé en zone naturelle devient une zone urbaine. En compensation, une importante surface en contrebas, écologiquement riche, en raison de la présence d'une importante zone humide, est protégée par un classement en zone naturelle.

Le choix de modifier le zonage vient d'une double volonté, à savoir protéger les secteurs les plus intéressants pour la biodiversité, tout en permettant de combler une dent creuse le long du canal.

La parcelle de l'opération se situe, en effet, aux abords du canal de l'Ourcq. Le long de la promenade qui longe cet ouvrage, s'enchaînent plusieurs constructions à haute valeur architecturale (pour leur style intrinsèque) ou patrimoniale (pour ce qu'elles représentent pour la ville) : église St Etienne,

monument aux morts, la Beuvronette, les établissements, maison de la source bleue...

Une nouvelle construction viendrait donc compléter ce linéaire bâti et la qualité de la promenade.



5.1 Diagnostic

5.1.1 Densité et morphologie

Le périmètre de réflexion occupe une superficie de 0,2 hectare. Et ne comprend aucune construction.



5.1.2 Occupation bâtie

Le secteur est un espace de jardin. Les parties nord et est, en bordure de voie, sont plantées d'arbres de hautes tiges. Le cœur est, quant à lui, composé d'une pelouse.



Occupation du sol

 Espace libre naturel

5.1.3 Desserte

Le secteur dispose de limites parcellaires limitrophes à l'Avenue Aristide Briand et à la Rue de Vilaine.



5.1.4 Unité paysagère et trame verte et bleue.

Le secteur est situé au sein du tissu urbain mais permet de créer une connexion entre deux continuités écologiques situées à proximité :

- Le canal de l'Ourcq, au nord ;
- Le talweg de la rivière Beuvronne au sud, avec ses zones humides, les étangs et la source bleue ;

L'aménagement du terrain devra permettre de lier ces deux trames vertes et bleues.



5.2 Orientation

L'évolution du tissu urbain de la commune de Claye-Souilly nécessite de préserver les espaces de continuité écologique et de limiter les potentialités d'urbanisation. De nombreux immeubles se sont implantés dans le tissu pavillonnaire venant dénaturer les espaces urbains et naturels.

L'orientation vient encadrer le nombre possible de logements sur la parcelle afin de préserver l'harmonie architecturale du secteur, les corridors écologiques avoisinants et le paysage bordant le canal de l'Ourcq.

5.2.1 Mixité fonctionnelle et sociale

La construction d'un seul logement est autorisée dans le secteur.

5.2.2 Insertion architecturale et urbaine

De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en créant des coutures urbaines avec les limites d'ores et déjà urbanisées et en assurant une cohérence bâtie entre les constructions existantes et futures.

L'esprit de l'architecture des maisons de Maître devra être respecté, à savoir :

- Un grand bâtiment de base simple (carré ou rectangulaire) ;
- Aux nombreuses modénatures soignées ;
- Implantées au centre d'un espace végétalisé.

Les portes et fenêtres devront être orientées vers l'ouest, le nord et l'est. En raison de la proximité de constructions voisines, il ne sera pas permis d'ouvrir de fenêtres vers le sud.

La clôture bordant l'Avenue Aristide Brian devra être conservée. Sa démolition est autorisée afin de créer un accès sur la parcelle.

5.2.3 Qualité environnementale et prévention des risques

L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des espaces naturels présents sur la parcelle, ainsi les arbres de hautes tiges présents en limite parcellaire doivent être préservés.

Un espace de jardin perméable devra également être aménagé sur l'arrière de la parcelle afin de conserver le caractère actuel de cet espace.

Un repérage en 2022 a permis d'identifier plusieurs spécimens de hautes tiges particulièrement intéressants :

- Un arbre de judée ;
- Un acacia ;
- Un marronnier ;
- Deux érables ;
- Un If



5.2.4 Accès et desserte

L'accès sur la parcelle devra être sur l'avenue Aristide Briand via l'aménagement dans le mur d'un portail entre l'acacia et le marronnier. Cette ouverture sera la seule autorisée dans le mur.

Il imposera l'abattage d'un arbre de voirie, dont l'état actuel semble démontrer un mauvais état de santé générale.





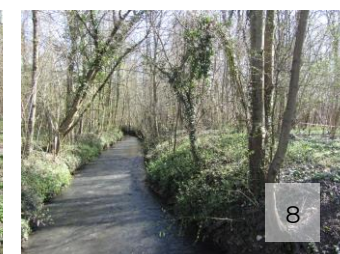
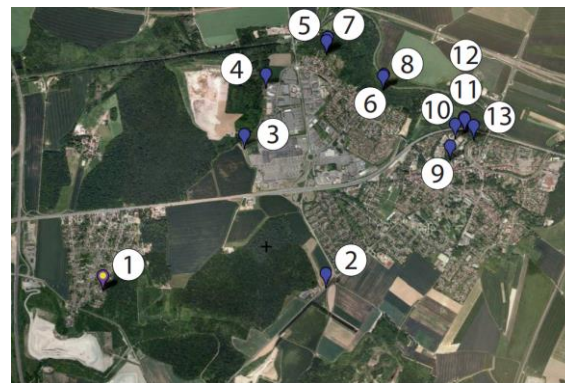
6 OAP THEMATIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE

6.1 Diagnostic

Claye-Souilly possède un fort potentiel naturel à mettre en valeur. Derrière la devise de ville à la campagne, apparaît une véritable volonté politique de valoriser ses espaces tout en assurant une liaison efficace avec le milieu urbain et ses habitants.

La réappropriation, dans le respect de la faune et de la flore locales, des forêts et des berges des rivières ou encore la préservation des lisères de forêts ou des milieux humides doivent permettre à la commune d'affirmer et de recomposer les continuités écologiques existantes.

L'organisation de la ville entrecoupée par des infrastructures routières majeures (route nationale 3 ; RD212, RD34 ; RD404...) morcelle l'urbain en quartier et déconnecte souvent les différents milieux naturels les uns des autres.

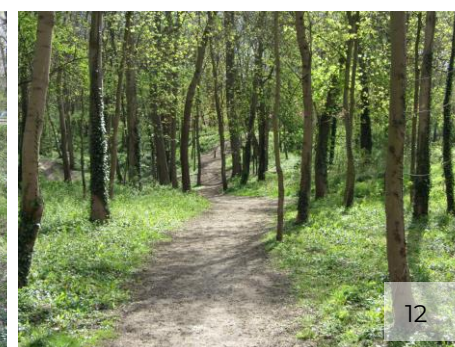
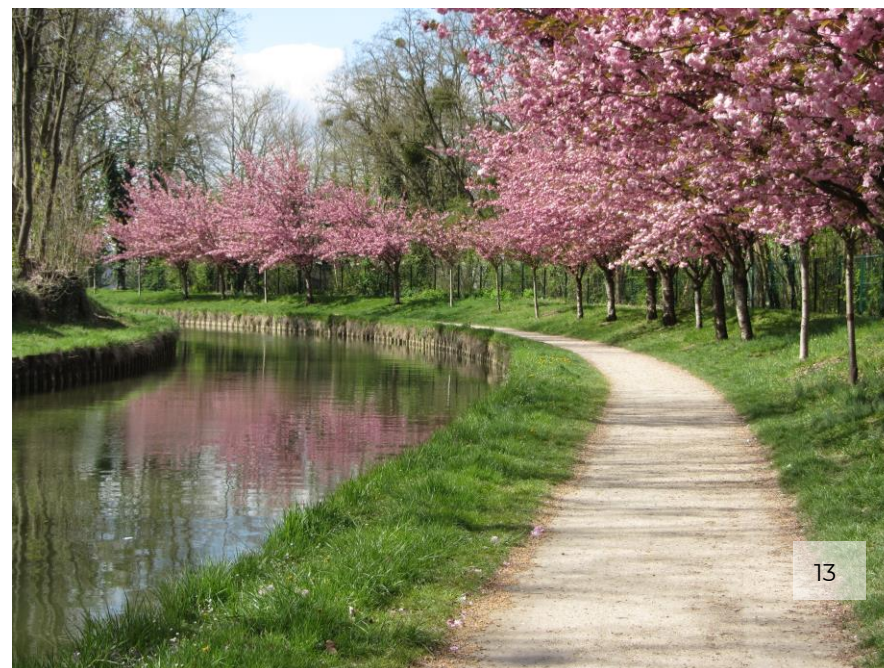


1	Sentier dans la forêt régionale de Claye-Souilly
2	Rû de Mauperthuis
3	La lisière du bois de Claye
4	Bassin de rétention clôturé derrière la ZAC
5	Parcelle existante permettant de faire le lien avec la Beuvronne au niveau de la rue de la Biberonne
6	Ponton « sommaire » sur la Beuvronne
7	La Beuvronne
8	

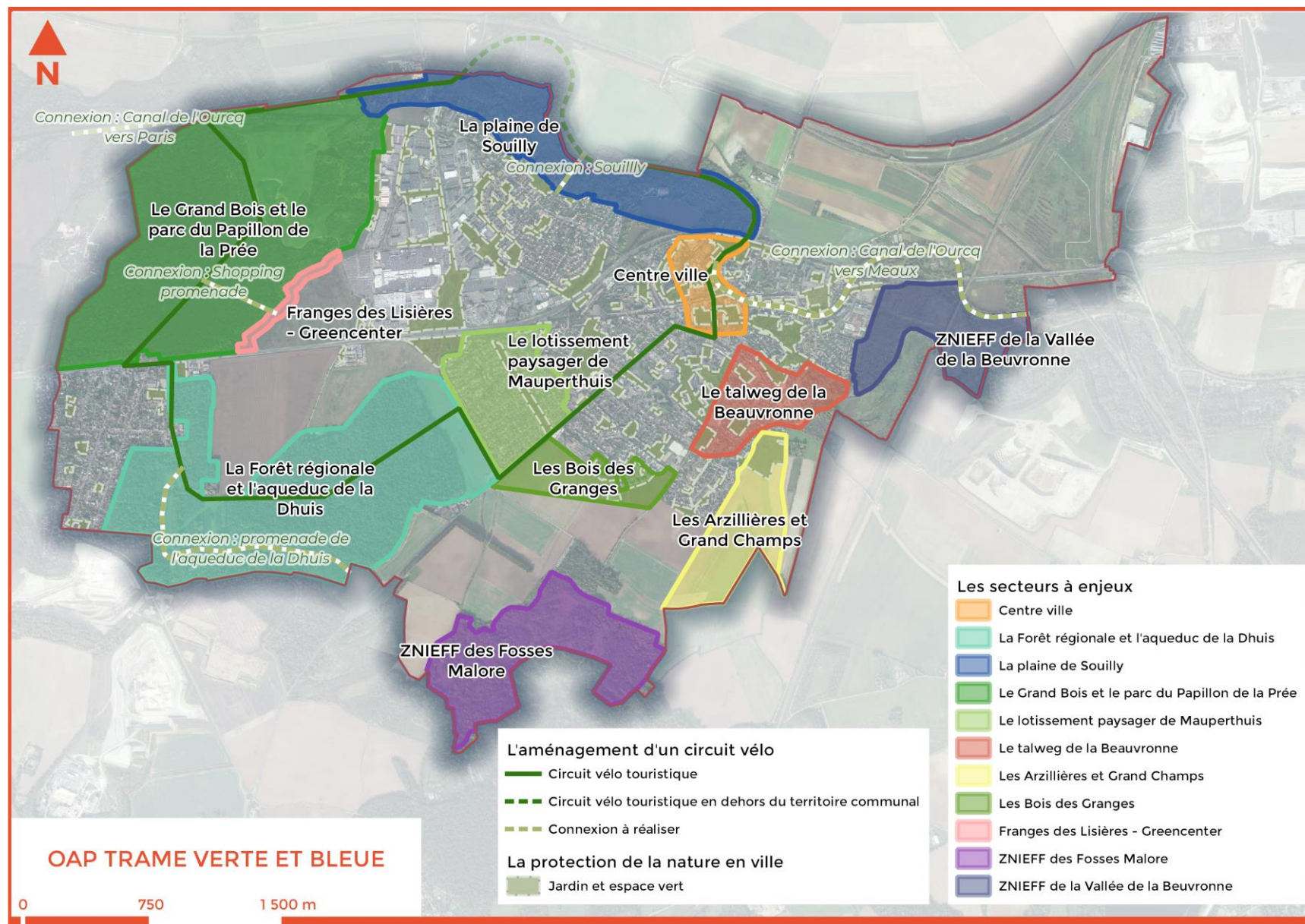
En 2021, Claye-Souilly est ainsi composé de nombreux secteurs aux caractéristiques riches et variées, géographiquement proches les uns des autres mais communiquant peu. **Les objectifs généraux de cette O.A.P. sont donc :**

1. **La protection de la faune et de la flore ;**
2. **La mise en relation des espaces les uns avec les autres ;**
3. **L'ouverture des espaces naturels et semi naturels à la population.**

9	La Beuvronne au niveau de l'allée Andrée Benoist : une rupture de continuité des sentiers existants
10	Sentier existant débouchant sur l'avenue Jean Jaurès
11	Passage du cours d'eau sous la RN3
12	Sentier le long de la Nationale débouchant sur le Canal
13	Le canal de l'Ourcq



Cette OAP apporte des précisions aux enjeux dégagés au sein de l'axe 3 du PADD, tels que la préservation des réseaux hydrographiques, des zones humides, espaces verts et forêts, et la recomposition des continuités écologiques, notamment par le biais d'un maillage de mobilités douces.



6.2 L'aménagement d'un circuit vélo touristique

A l'échelle du territoire communal, il devra être permis de faire le tour de la ville en vélo ou à pied en site protégé.

Des franchissements de rivières pourront être réalisés lorsque celle-ci rend difficile l'accès à la forêt.

Les abords de la nationale devront être réorganisés de manière à intégrer une piste ou à minima une bande cyclable.

A l'échelle des quartiers, il est nécessaire d'aménager une série de sente qui permet de raccorder les différents points d'un quartier (dans l'idéal jusqu'aux écoles) à pied en évitant les voitures. La largeur de ces venelles et sentes devra être suffisante pour éviter le sentiment d'isolement.

Ce chemin consiste à emprunter des voies existantes (chemin de halage du canal, route forestière du petit bois, piste cyclable de la rue Pasteur) et à aménager de nouvelles voies et franchissement, notamment au niveau du gros bois et de la Réneuse

Les règles accompagnant la réalisation de ce circuit vélo sont également présentées à l'échelle des différents secteurs à enjeux.

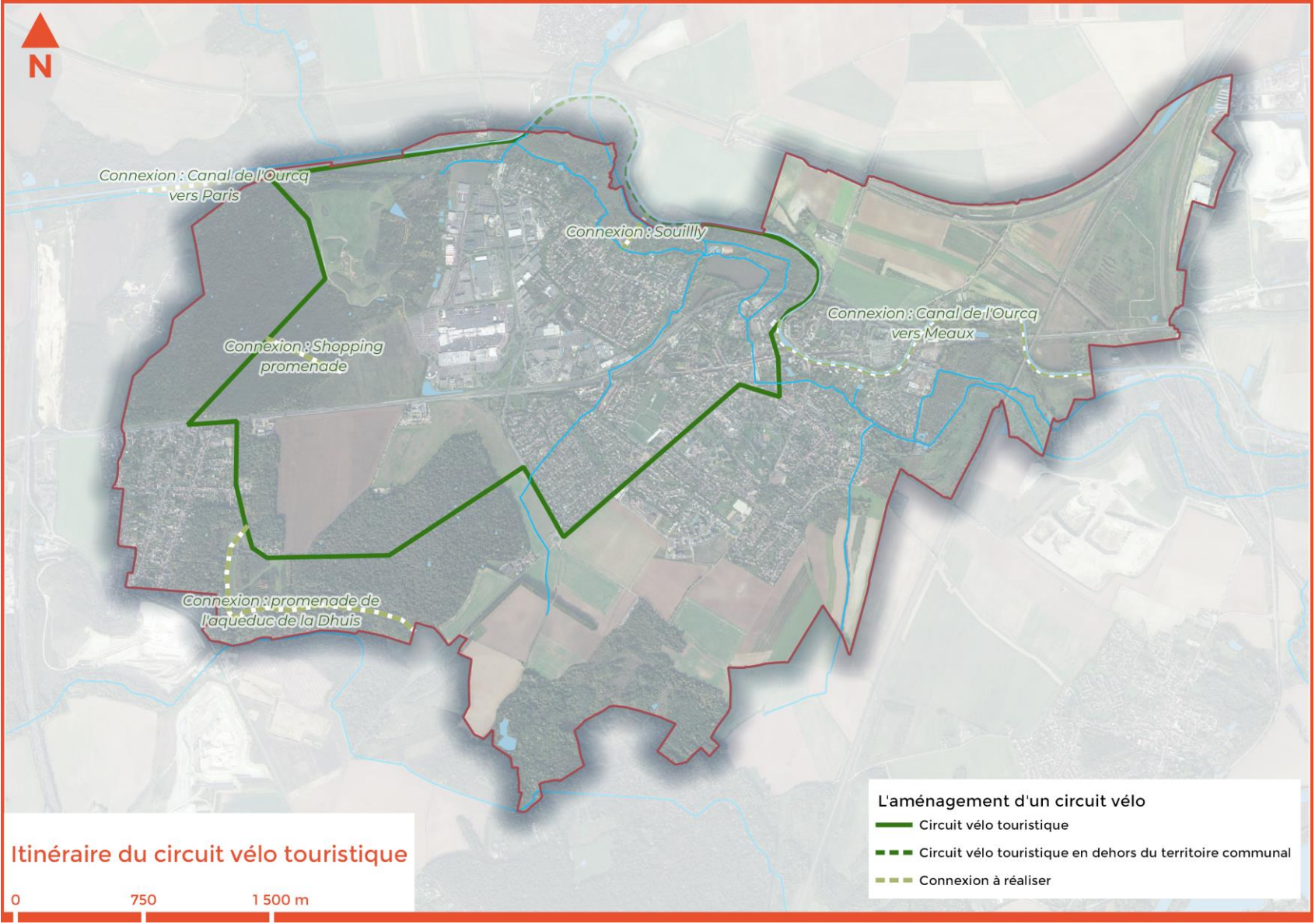
Les aménagements piétons et cyclables, ainsi que les traversées de la Beuvronne devront être conçus pour ne pas générer d'impact en surface sur la zone humide.

Un travail sera réalisé sur les points d'interaction entre les circuit vélo touristique et les routes départementales, avec le réseau routier Départemental, en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois, gestionnaire de la voirie Départementale, les interventions sur le domaine public routier départemental et à son voisinage étant soumises à son accord (1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOIS).



OBJECTIF :

- Profiter des équipements existants pour relier l'ensemble des quartiers de la ville



6.3 Le Grand Bois et le parc du Papillon de la Prée : les grands espaces du nord-ouest de la ville et leurs lisières

Les grands espaces au nord-ouest du territoire sont essentiellement découpés en trois morceaux :

4. Le Grand Bois ;
5. Le parc du papillon de la prée ;
6. Les espaces boisés communaux entre ce parc et la zone commerciale.



Le bois est inclus dans une forêt régionale, propriété de l'agence des espaces verts et entretenue par l'office nationale des forêts. Son enclousonnement entre la route nationale 3 au sud, le canal de l'Ourcq au nord et la propriété privée du domaine de Morfondé à l'ouest, rend particulièrement difficile son exploitation et sa fréquentation par le public.

Ce bois est également traversé par une continuité écologique identifiée au SRCE provenant de la forêt régionale située au sud de la route nationale 3 et se prolongeant au nord du Grand bois.

Le parc du Papillon de la prée, installée sur une installation de stockage des déchets inertes, depuis réaménagée, prend la forme d'une colline au sommet de laquelle est installée une ferme pédagogique. L'accès au site se fait depuis le parking du centre commercial Klepierre en contrebas.

Ces deux sites majeurs se jouxtent et pourtant ne communiquent pas l'un avec l'autre.

Enfin, un troisième ensemble est installé à l'est du parc sur une propriété communale, en frange de la zone commerciale. Ce site n'est pas accessible au public et son entretien est compliqué. Il tire de ces caractéristiques la qualité d'être un écrin réservé pour la faune et la flore locale, protégé des infrastructures humaines.

Dans ce secteur, la trame bleue est présente au travers du canal de l'Ourcq et du ru des grus, tous deux s'écoulent parallèlement (d'ouest en est pour le ru) au nord du site.

Le canal, propriété de la commune de Paris, offre un cadre paysager particulièrement apprécié pour les activités de loisirs. Il manque pour autant d'une connexion réelle avec le bois qu'il longe.

Le ru des grus est quant à lui, un cours d'eau naturel, affluent de la Beuvronne. Il prend sa source à l'ouest du territoire et s'écoule vers son point de confluence à l'est du périmètre. Historiquement, il est l'exutoire des eaux issues de la station d'épuration de Villeparisis. Cette circonstance le rend particulièrement fragile et sensible aux activités humaines.



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

7. Ouvrir le Grand Bois vers l'extérieur pour faciliter sa fréquentation :
 - o Depuis le nord et le canal de l'Ourcq, il sera nécessaire d'aménager une entrée et un point de traversée de la rivière ;
 - o Ouvrir un point de communication entre le bois et le parc communal ;
 - o Utiliser l'aménagement de Shopping promenade pour aménager des chemins forestiers à partir de ce point de départ ;
 - o Faciliter l'entretien du bois en conciliant exploitation forestière et ouverture de chemins pour le public ;
8. Affirmer le rôle de la frange forestière et préserver ses espaces des activités humaines et des artificialisations des sols ;
9. Protéger la rivière
 - o empêcher le rejet d'eaux non traités ;
 - o empêcher l'imperméabilisation des sols, sauf lorsque cela est nécessaire pour assurer la traversée de la rivière
10. Assurer le maintien de la continuité écologique traversant la route nationale RN3

6.4 Franges des Lisières – Shopping promenade

Des percements pédestres devront être réalisées depuis le nouveau centre commercial « Shopping promenade » vers le gros bois ; des sentiers seront aménagés par le propriétaire de la forêt ou son exploitant pour faciliter la circulation piétonne.

Dans le but de préserver la biodiversité de la commune, la bande réglementaire des lisières de la forêt, d'une largeur de 50 mètres minimum, a été aménagée et sera conservée ainsi.

Le traitement paysager de cette lisière cherchera à préserver et valoriser au maximum la biodiversité faunistique et floristique du secteur, en partie situé en zone humide.

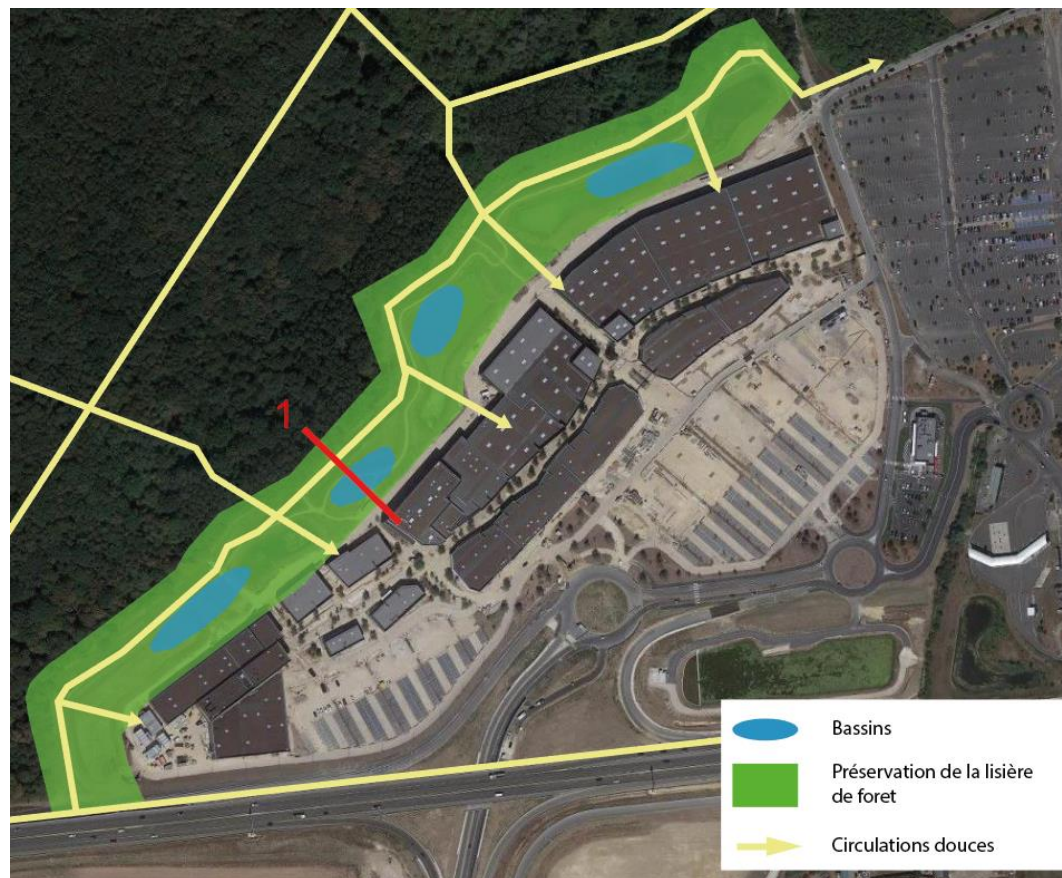
Une voie partagée (piétons et vélos) est implantée ainsi que des bassins de rétention d'eau paysagers.

En lien avec les chemins de randonnées traversant le bois de Claye, cette circulation permettra une articulation douce entre le bâti et la nature environnante.

Le caractère naturel de cette coulée verte a été recherché autant au travers de la palette végétale proposée que par le mode de gestion de la future promenade.

Les masses arbustives qui accompagnent la lisière seront plantées d'arbres, d'arbustes et de vivaces affirmant les principes de gestion différenciée favorable au développement de la biodiversité du lieu.

Les végétaux ont été choisis pour leur caractère local et pour leur rusticité (végétation peu consommatrice en eau, ne nécessitant pas de traitements chimiques réguliers, etc).



Les bassins de rétention d'eau ont été aménagés afin de récupérer les eaux pluviales du centre commercial et de loisirs. Le principe de phytoépuration permet un traitement des eaux polluées avant leur rejet dans le ru et les fossés existants.

Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- une sécurisation des usagers par une ripisylve de 2 mètres minimum le long des points d'eau permanents et non par l'installation de clôture.
- un volume utile traité avec des pentes de 10% (afin d'éviter un accès à plus de 20 cm d'eau lors du marnage).

Les circulations douces seront traitées dans un matériau affichant le caractère naturel (stabilisé renforcé par exemple). Cette circulation, dite voie verte permettra la circulation des piétons et des vélos dans un espace partagé.

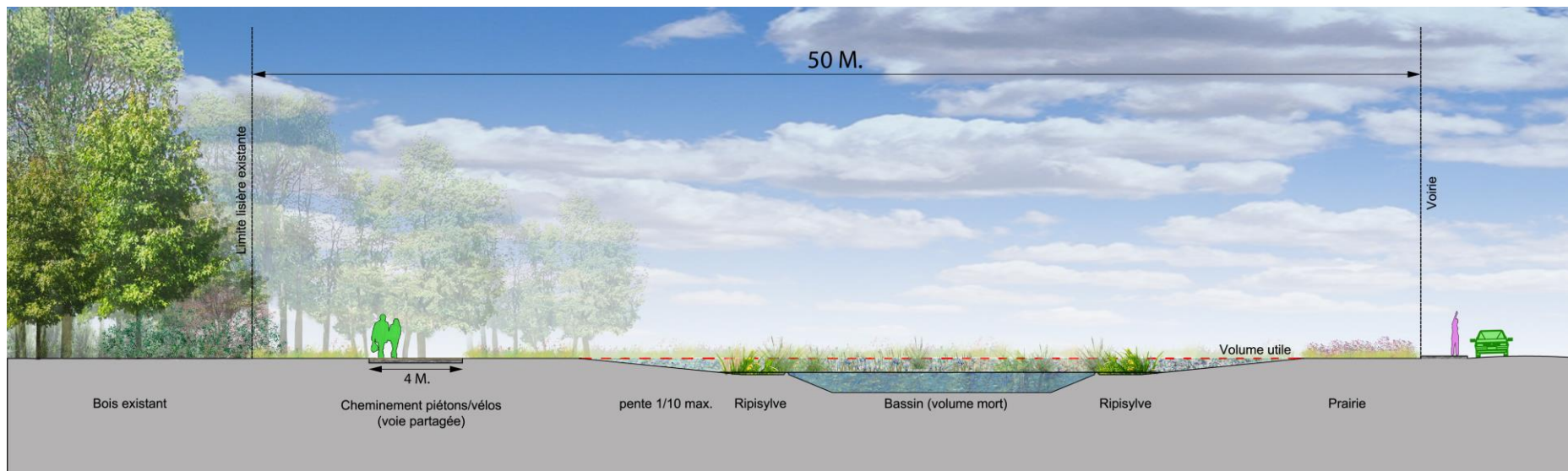
Exemple de bassin



Voie partagée



Coupe 1

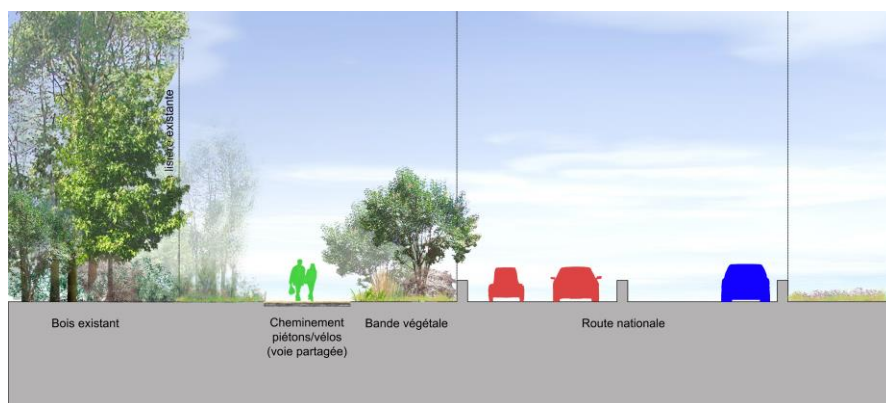


Dans le cadre de la réalisation d'un maillage de circulations douces à l'échelle communale, une voie partagée semble nécessaire le long de la route nationale pour créer une liaison directe d'Est en Ouest au sein de la commune.

Cette voie sera accompagnée d'une bande plantée de 5 mètres minimum afin de minimiser les nuisances liées aux passages des voitures mais aussi d'améliorer la sécurité des cyclistes et des piétons.



Coupe 1



Exemple de piste cyclable avec une bande plantée

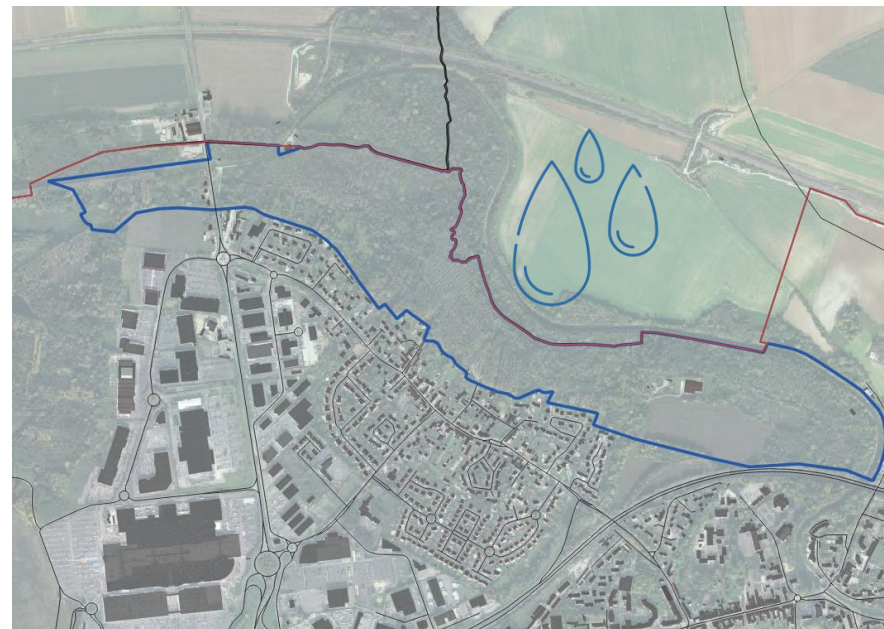


6.5 La plaine de Souilly et la richesse de ses milieux aquatiques

La plaine de Souilly présente une grande richesse écologique liée à la présence de nombreux cours d'eau. La Beuvronne, la Reneuse et le ru des gru se longent et s'entrecroisent pour former un vaste milieu humide, qui s'étend jusqu'au canal, au-delà des limites administratives sur les territoires de Messy et Gressy. Les qualités du site expliquent qu'il ait été retenu, au titre de la compensation écologique pour abriter un sanctuaire de reproduction des batraciens, réalisé en 2021.

La zone, très difficile d'accès, laisse peu de place à l'activité humaine. Cette dernière se concentre sur la partie sud est avec un premier chemin de liaison entre la rue Legoix et le canal de l'Ourcq, qui traverse le ru des gru par un pont de pierres puis la Beuvronne par une passerelle en fer. Un peu plus loin se trouve la station d'épuration des eaux usées de Souilly.

L'aménagement de la CANAMARNE, dans les prochaines années va venir marquer durablement le secteur. Cet émissaire d'évacuation des eaux de ruissellement de la plateforme aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle sera, en effet, posé par une technique de tranchée ouverte. Une telle opération implique nécessairement déboisement et, par la suite, maintien d'une zone vierge. Une attention toute particulière devra être portée sur la bonne insertion de cet ouvrage et sur le traitement réservé à la zone après les travaux. L'aménagement de la zone d'exploitation au-dessus de la canalisation pourrait permettre de créer un chemin d'accès piéton.



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

11. Il sera porté une attention particulière, pour tous projets environnants, à ne pas nuire à l'équilibre actuel de cette zone humide.
12. Les activités humaines y devront être limitées et les imperméabilisations des sols proscrites.
13. Seul des axes piétons de petites dimensions pourront être réalisés dans les bois pour permettre la circulation piétonne.
14. Dans cette optique d'amélioration de la circulation piétonne, une attention particulière sera portée sur la connexion entre ces chemins et les bords du canal, point de liaison avec les secteurs environnants.

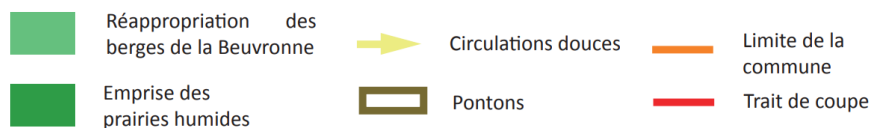
6.5.1 Zone humide de la Beuvronne - Souilly

Le territoire de la commune présente une grande richesse liée à la présence d'un important milieu humide. La réappropriation et la réhabilitation des berges de la Beuvronne permettra dans un premier temps de recréer une continuité de circulation le long de la rivière. Cette voie verte permettra également de développer une relation plus forte entre les zones urbanisées et les prairies.

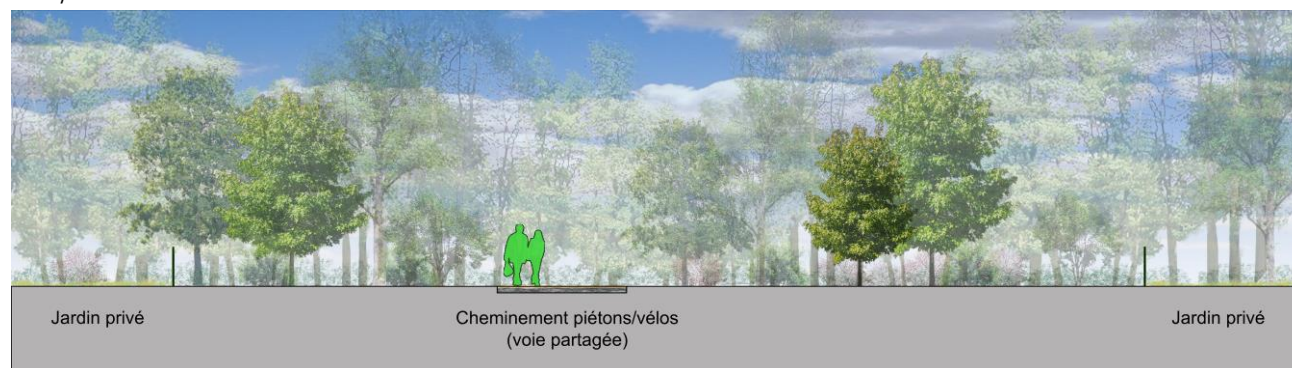
La réappropriation des prairies humides permettra dans un second temps de créer une zone humide de découverte du paysage des prairies de la Beuvronne. La mise en valeur de ces espaces participera à la protection des zones humides fragiles, en cohérence avec les zones protégées déjà présentes sur la commune (ZNIEFF type1).

L'ouverture des prairies au public, offrira de grands espaces de loisirs et de détente tissant un lien entre le parc du Papillon de la Prée et le centre de Claye. Un travail de réouverture des zones humides semble également nécessaire afin de reconstituer l'image de prairie pâturée de ces peupleraies aujourd'hui laissées à l'abandon.

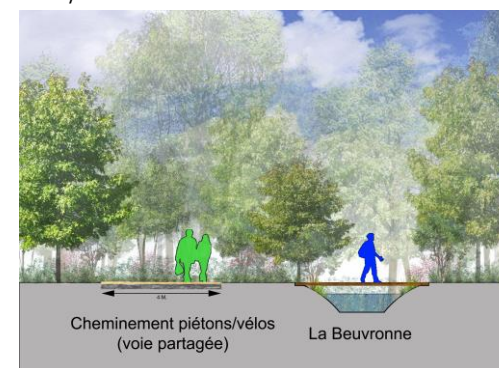
Les cheminements réalisés chercheront à préserver le caractère naturel du site.



Coupe 1 : accès à la Beuvronne :



Coupe 2 : traversée de la Beuvronne :



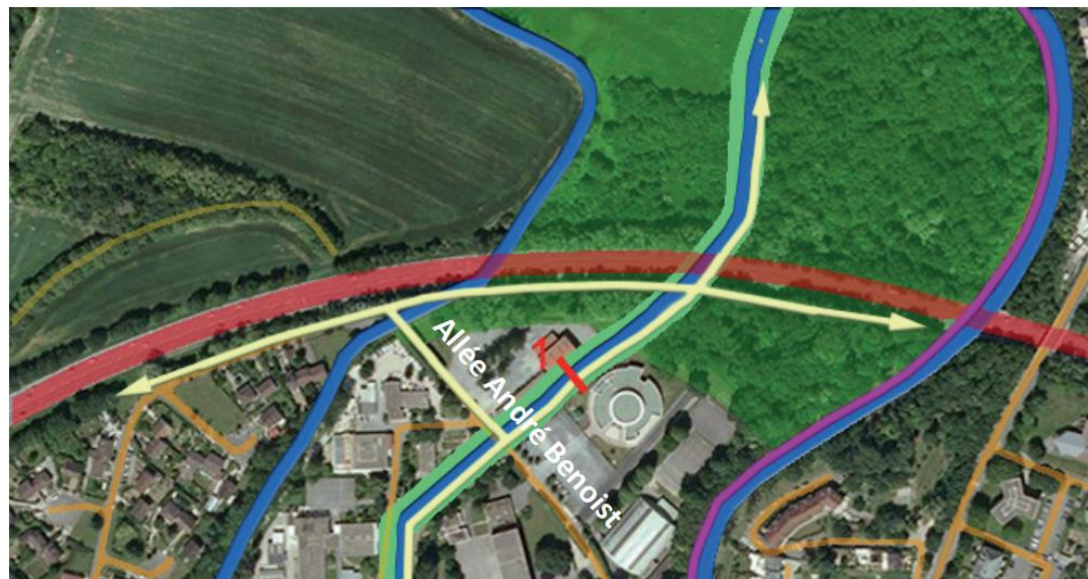
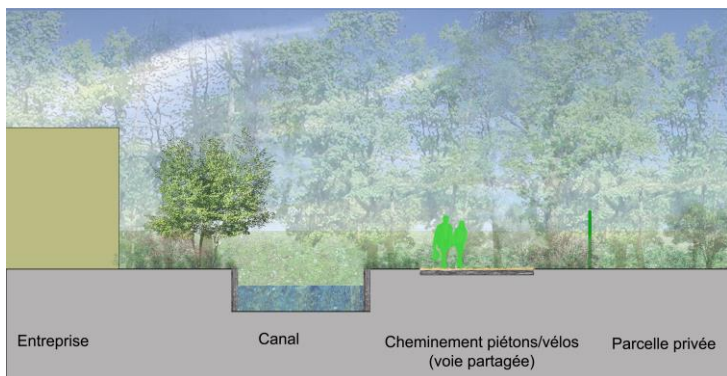
L'objectif est de reconstituer des continuités douces sur l'ensemble des prairies reliant différents points de la commune, d'Est en Ouest.

La réappropriation d'une bande végétale dans la portion au nord de l'Allée André Benoist permettra de recréer des continuités entre la rue Jean Jaurès et les circulations douces le long de la Beuvronne.

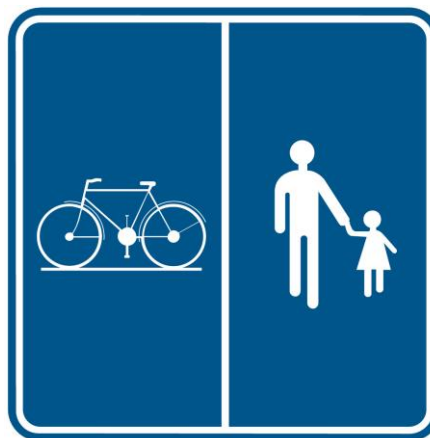


La Beuvronne

Coupe 1:
aménagement
du canal



- Réappropriation des berges de la Beuvronne
- Emprise des prairies humides
- Circulations douces
- Chemin de randonnée



Exemple de voie partagée à la campagne



6.6 Centre-Ville

Le centre-ville de Claye mérite une attention particulière. La trame verte et bleue actuelle est marquée par la Beuvronne et le canal de l'Ourcq.

La rivière traverse dans le sens nord-sud et coupe la rue Jean Jaurès en deux. Elle offre, à la voie commerçante, un cadre paysager particulier en coupant ainsi le front urbain dense.

Son parcours pourrait être soulignée par l'amélioration des cheminements existants, par leur prolongation et par la connexion avec le canal, afin de créer des circuits de découvertes.

Un circuit doit permettre de raccorder en site propre l'ensemble des quartiers avec les services du centre-ville (mairie, marché, commerces de la rue Jean Jaurès, poste, médiathèque, théâtre, sites sportifs). L'objectif est d'encourager la pratique quotidienne du vélo et de la marche à Claye-Souilly

Une boucle piétonne autour de l'actuel site de l'IMED pourrait ainsi voir le jour, connectée aux espaces verts du site, qui devront être conservés, pour permettre de relier la salle planète oxygène à la rue du 8 mai 1945.

Sur les rives du canal, une voie douce offre des liaisons sur le grand paysage. La trame verte et bleue pourrait y être soulignée par l'amélioration des cheminements existants et par leur prolongation, afin de créer des circuits de découverte.

Une boucle autour de l'IMED pourrait voir le jour, intégrée dans un parc paysager. Sur les rives du canal, une voie douce offre des liaisons sur le grand paysage.



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

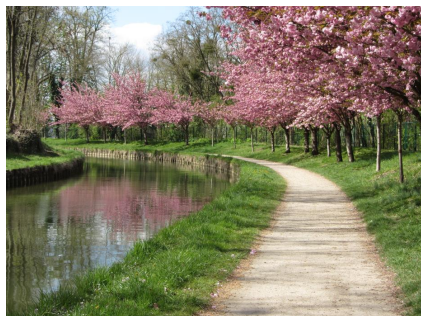
15. Conserver le rôle paysager de la rivière et empêcher les projets de la masquer.
16. Conserver le rôle paysager du parc actuel de L'institut et garder une frange végétale importante au sud du site, dans le prolongement des jardins des terrains de la rue Jean Jaurès.
17. Aménager les cheminements autour de la Beuvronne pour la transformer en lieu de promenade.



1 – La Beuvronne devant IMED



2 – La Beuvronne



3 – Le chemin de halage



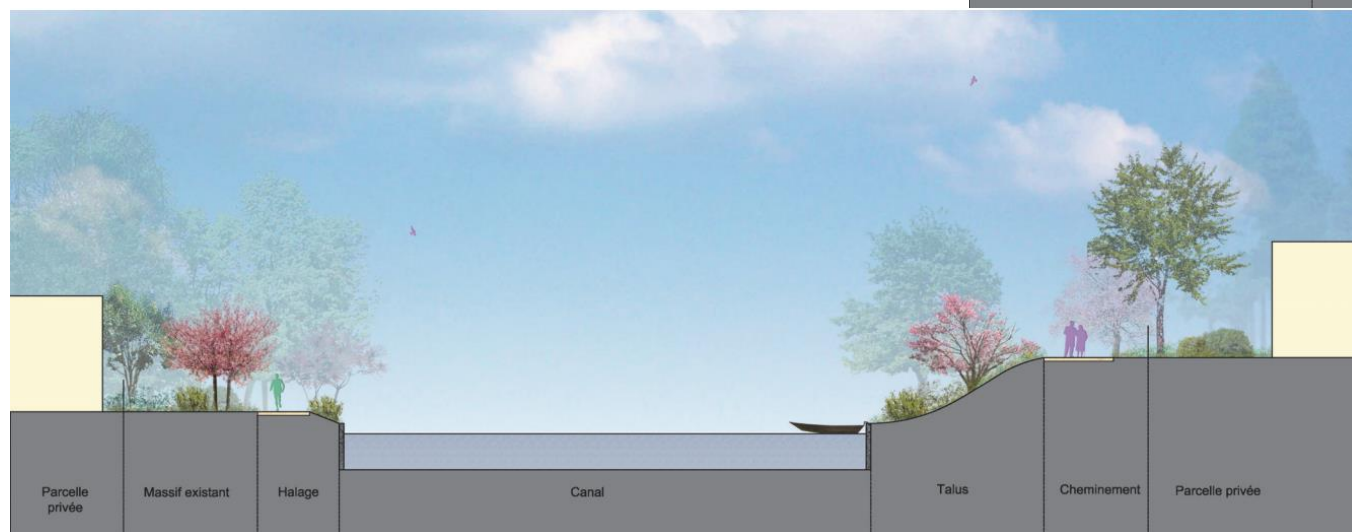
4 – Le talus le long du canal



- | | | | |
|---|---------------------|---|--|
|  | Circulations douces |  | Réappropriation des berges de la Beuvronne |
|  | Route N3 |  | Beuvronne et canal |
|  | Chemin de randonnée |  | Pontons |

Exemple de ponton sur la Beuvronne

Coupe 1: Une liaison sur la Beuvronne



Coupe 2: Un cheminement en surplomb du canal

Création d'un cheminement sur l'autre rive du canal en surplomb du cour d'eau.

6.7 Le talweg de la Beuvronne et sa traversée du bourg ancien de Voisins

Une fois traversée le centre-ville, la Beuvronne poursuit son cheminement vers l'est en traversant l'ancien hameaux de Voisins. Elle se trouve ainsi en contre bas des jardins des constructions de l'avenue Aristide Briand au nord et de la rue de Voisins au sud.

Elle est alimentée dans ce secteur par plusieurs sources qui transforment la zone en un vaste marécage riche en biodiversité et en histoire.

L'esprit général de la zone doit être conservée et préservée des actions humaines.

Par ailleurs, bien que très présente, la Beuvronne et les zones humides la jouxtant ne sont que peu visibles. Leur valorisation, à l'occasion de projets de construction ou de lotissement est essentielle.

Enfin, si la Beuvronne est un atout écologique et historique majeur, elle n'en représente pas moins un danger pour l'homme. Plusieurs inondations exceptionnelles par débordement ont été recensées ces dernières années et ont particulièrement frappées ce secteur, dont :

18. 2013
19. 2018
20. 2 au 4 juin 2021
21. 19 juin 2021
22. 13 et 14 juillet 2021

Cette circonstance doit nécessairement être prise en compte pour tout futur projet immobilier. Ainsi, il est particulièrement déconseillé de construire les édifices de plain-pied ou de les équiper de sous-sols.



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

23. Préserver la zone humide du risque d'imperméabilisation ;
24. Ne pas renvoyer les eaux de pluies vers la rivière ;
25. Adapter les constructions pour limiter le risque d'inondation.

Dans le quartier Fleury l'exploitation des espaces végétalisés et des parcelles non bâties permettrait de rétablir des connexions entre le grand paysage et la Beuvronne.



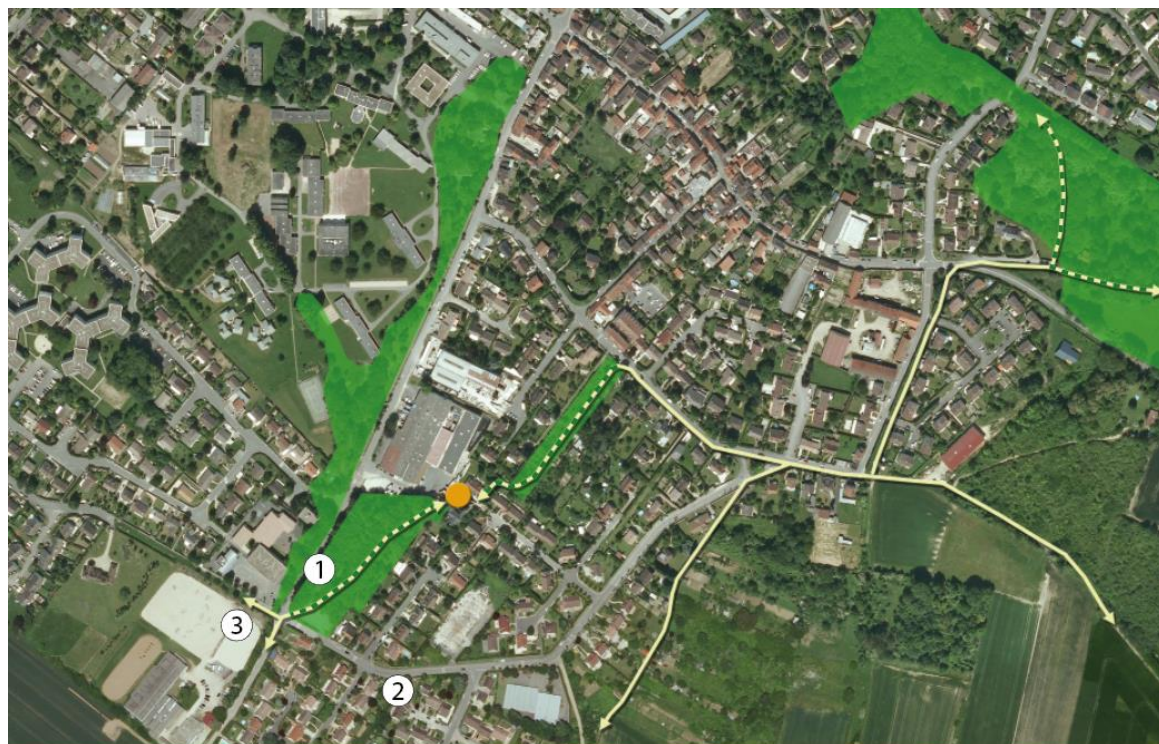
1 – Bois existant



2 – Emprunt végétaux



3 – Connexion vers le grand paysage



Les bords de la Beuvronne : une connexion serait à aménager au bout de l'allée de Vanneaux.



Circulations douces



Connexion à créer



Trame verte intégrée au tissu urbain

6.8 Les Arzillières et Grand Champs : permettre à la population de se réappropriier des espaces naturels entre bourg et champs ;



Ce secteur marque une limite entre la zone agglomérée et les espaces agricoles voisins en forme de frange. Quel que soit l'époque de construction des lotissements, ancien comme rue des Arzillières ou plus récent comme celui de grand champs, la trame verte y est très présente bien que peu exploitée par ses riverains.

Les terrains bordant la sente des Arzillières, anciens jardins ouvriers sont ainsi laissés peu à peu à l'abandon et perdent leur vocation. Permettre à la population de se les réapproprier est important pour améliorer le cadre de vie et relier les différents espaces du territoire.



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

26. Les constructions humaines ne doivent pas impacter les franges entre agglomération et espaces agricoles ;
27. La sente des Arzillières doit supporter une nouvelle surface dédiée à l'exploitation de terrains potagers ;
28. La gestion de l'eau est primordiale et les rejets vers les rus voisins ne seront pas autorisés ;

6.9 Le Bois des Granges, un nouvel écoquartier, son système de gestion des eaux pluviales et la protection des zones humides urbaines.



Le projet d'aménagement de la ZAC du Bois des Granges, s'inscrit dans une démarche globale de qualité environnementale et développement durable.

Les logements construits sur la ZAC du Bois des Granges devront refléter les engagements pris par les partenaires du projet au travers de cette démarche.

L'ensemble du plan de masse de la zone a été travaillé pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour combiner différents espaces : urbains denses, urbains dispersés, espaces semi naturels, zones humides.

L'un des points phares restent le choix d'organiser le circuit de gestion des eaux de pluies à l'air libre au travers de noues, d'étangs et de bassins de rétention. Seule certaines parties des réseaux sont busées pour permettre l'installation d'équipements publics indispensables ou pour autoriser l'accès aux propriétés voisines.

Par ailleurs, de nombreuses sentes serpentent au travers du quartier, parfois de manière très éloignée des voies automobiles, et favorisent ainsi un usage bucolique. La livraison de l'ensemble du site et l'entrée dans le droit commun de tous les terrains et constructions ne devront pas se traduire par une perte de sens et disparition des principes fondamentaux. L'esprit général de la zone devra ainsi être conservé.



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

29. Maintenir à l'air libre, et entretenir l'ensemble du réseau des noues, étangs et bassins de rétention.
30. Maintenir une exigence écologique des constructions.
31. Les projets ne devront pas avoir d'incidence sur la gestion de l'eau.

6.10 Lotissements paysagers - Mauperthuis

Le quartier Mauperthuis jouit d'une implantation stratégique dans le devenir de la ville de Claye Souilly.

Le lotissement Mauperthuis est un ensemble immobilier résidentiel important, ceinturé par :

32. La RD 34 à l'ouest, axe de connexion important entre le nord et de sud du secteur ;
33. La zone commerciale au nord ;
34. Les différents lotissements de la rue de Paris au nord-ouest ;
35. Le centre-ville à l'ouest ;
36. Le nouvel écoquartier en cours de réalisation dans la Zac du Bois des Granges.

Il occupe une position de carrefour dans la trame verte et bleue générale de la ville.

Le ru de Mauperthuis traverse le quartier selon une trajectoire sud-ouest nord-est. Avec un débit particulièrement faible en temps normal, ce cours d'eau est peu visible dans l'aménagement global du secteur.

Pour autant, il est l'exutoire naturel des eaux de ruissellements de nombreux espaces agricoles du sud-ouest du territoire. Son débit peut ainsi croître de manière significative et parfois dangereuse à l'occasion de phénomènes climatiques majeurs. Pour pallier ce risque, un premier bassin a été créé lors de l'aménagement de la ZAC dans sa partie nord. Insuffisant pour absorber les plus fortes pluies, il a été décidé d'aménager un second bassin, à l'extérieur du périmètre de la ZAC, de l'autre côté de la route départementale.

Bien qu'efficace, ces deux bassins couplés montrent leurs limites en cas de succession d'orages importants. L'accroissement des capacités de stockage des deux sites est donc à prévoir.

Ces travaux, au-delà de leur intérêt hydraulique, doivent permettre la valorisation de milieux semi humides, adaptés aux bon développement d'écosystème existant et doivent faciliter la circulation des espèces dans la ville.

Cette circulation est d'autant plus intéressante qu'elle viendra renforcer l'armature semi naturelle existante. Le quartier est composé d'environ 500 maisons individuelles implantées d'une façon relativement dense autour d'un large corridor nord-sud paysager d'une cinquantaine de mètres de large sur 500 mètres de long.

Cette longue allée permet cette libre circulation des espèces tout en étant un support adéquat pour la mise en place de circulation douce.



Coupe représentant l'implantation d'un voie partagée (vélo/piéton) à Mauperthuis dans la coulée verte existante.

Des matériaux ayant un caractère de promenade et évitant l'imperméabilisation trop forte des sols seront privilégiés (sol stabilisé renforcé).



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

37. Améliorer les capacités de stockage des ouvrages de rétention ;
38. Profiter de l'aménagement pour améliorer les conditions de développement des écosystèmes ;
39. Les projets ne devront pas avoir d'incidence sur la gestion de l'eau ;
40. Des accès seront créés depuis la RD34 et le lotissement Mauperthuis vers le petit Bois.

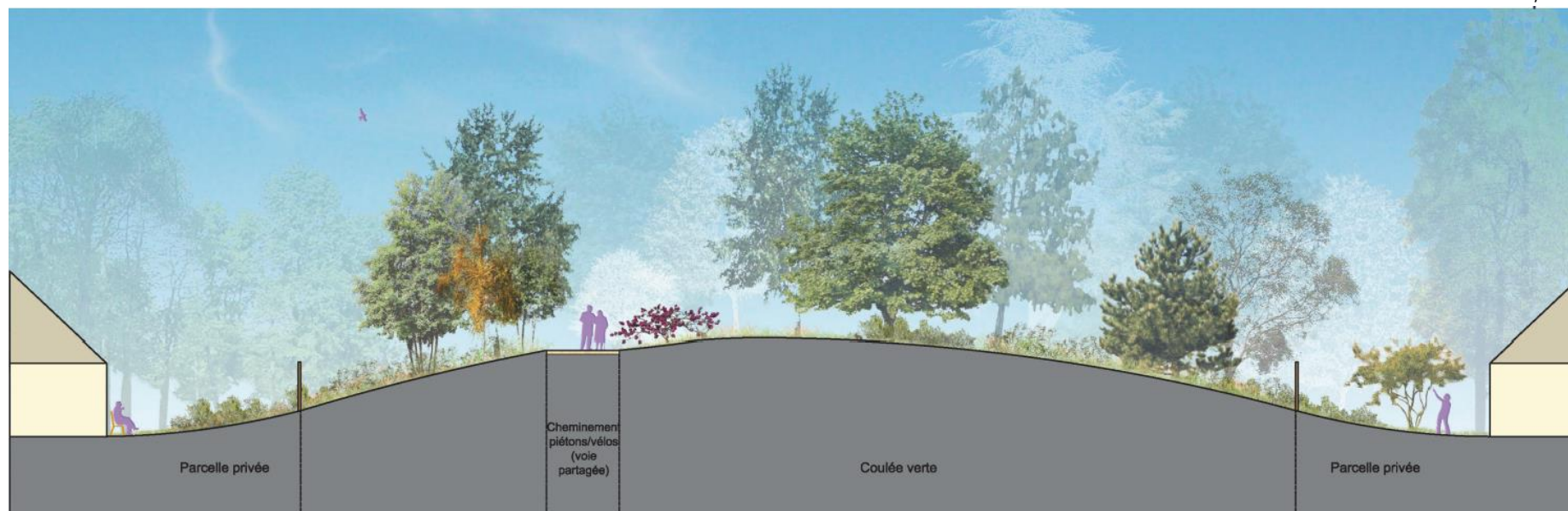


Coulée verte et chemin existant



Voie partagée

Coupe 1:



6.11 Forêt régionale – Aqueduc de la Dhuis

Il convient d'évoquer le petit bois, autre morceau constitutif de la forêt régionale de Claye-Souilly. Cette partie du bois est occupée, outre les parties boisées, par des prairies, une ferme remarquable et quelques vestiges historiques.

La forêt est traversée par une continuité écologique identifiée au SRCE provenant du sud de la commune, et se prolongeant vers le Grand Bois situé au nord de la route nationale 3.

Elle est le lieu d'habitat de nombreuses espèces animales, qui peuvent toutefois rencontrer des difficultés pour se rendre dans d'autres secteurs de la ville. La RN3 au nord, et la RD 34 à l'ouest et au sud enferment l'ensemble.

Au-delà des difficultés rencontrées par la biodiversité, il apparaît une vraie fracture avec le quartier de Mauperthuis, pourtant voisin. Actuellement, seul l'accès par Bois Fleuri est exploitable pour les familles.

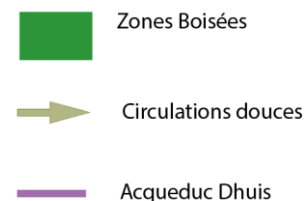
Pourtant le secteur du petit bois est un point de jonction important entre le quartier de Bois Fleuri et le grand bois, l'aqueduc de la Dhuis et ses accès à la Seine-Saint-Denis d'un côté et au parc Disneyland de l'autre.



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

41. Ouvrir le secteur à celui de Mauperthuis ou à celui du Bois des Granges par un travail d'aménagement semi naturel ;
42. Assurer le maintien de la continuité écologique traversant la route nationale RN3 ;
43. Mettre en valeur les chemins forestiers ;
- 44.** Améliorer la lisibilité

La mise en valeur des chemins forestiers de la forêt de Claye Souilly serait une bonne alternative au désenclavement du quartier du Bois Fleury et permettrait de relier la ville à l'aqueduc de la Dhuis.



6.12 Les marais du pont de la poterie

L'ensemble de ce secteur est intégré à la Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de la vallée de la Beuvronne entre Claye-Souilly et Fresnes-sur-Marne.

La zone concerne essentiellement la vallée de la Beuvronne. Des habitats d'intérêt communautaire prioritaires sont présents : bois de frênes et d'aulnes, rivières médio-européennes.

Les mares et les plans d'eau sont favorables au développement des odonates. Des milieux plus ouverts et plus pionniers favorisent des espèces rares d'amphibiens, dont le Pélodyte.



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

- Au regard de la sensibilité de la zone, les projets ne devront pas dégrader la qualité des milieux et aux espèces qui y vivent. Aucune exploitation dénaturant le milieu écologique n'est autorisée.
- Les projets devront s'inscrire dans le sens d'une restauration et préservation des milieux et des espèces.

6.13 Les Fosses Maloré

L'ensemble de ce secteur est intégré à la Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique des Fosses Malore entre Claye-Souilly et Annet-sur-Marne.

Les espèces déterminantes sont réparties sur l'ensemble de la zone. La partie la plus basse des Fossés Malore est occupée par une retenue d'eau libre. Sur le pourtour se développe une ceinture importante de Massettes. Dans les secteurs inondés de façon plus temporaire se développent plusieurs espèces spécifiques des bas-marais alcalins (Epipactis des marais et Orchis négligé, avec une centaine de pieds observés en 1999).

La végétation du "Bois Meuniers" est plus spécifique des chênaies-frênaies. Le boisement abrite plusieurs stations de Polystic à soies.

Deux grands plans d'eau présentent un intérêt pour l'avifaune et pour la végétation spécifique des berges.

Le Demi-deuil est présent sur toute la zone.



OBJECTIFS POUR LE SECTEUR :

- Au regard de la sensibilité de la zone, les projets ne devront pas dégrader la qualité des milieux et aux espèces qui y vivent. Aucune exploitation dénaturant le milieu écologique n'est autorisée.
- Les projets devront s'inscrire dans le sens d'une restauration et préservation des milieux et des espèces.

6.14 La protection de la nature en ville

A Claye-Souilly, au-delà des espaces naturels, semi naturels ou agricoles, la trame verte est également constituée des nombreux jardins privatifs et parcs urbains.

1. La préservation de la biodiversité locale.

L'ensemble de ces surfaces facilite la circulation des espèces animales sur l'ensemble du territoire. Cette fonction est essentielle pour le développement de la biodiversité. Il est ainsi essentiel de préserver un maximum d'espaces libres et d'espaces de pleine terre.

Aucune unité foncière ne pourra être imperméabilisée totalement.

Chaque unité foncière devra contenir, au minimum, une surface végétalisée de pleine terre et d'un seul tenant permettant d'accueillir :

- **Soit Un arbre de hautes tiges ;**
- **Soit plusieurs spécimens végétaux de plus petites tailles ;**

2. La gestion de l'eau.

Par ailleurs, la gestion de l'eau et du ruissellement devra être à la base de tout projet de constructions ou d'imperméabilisation des sols.

Tout projet devra disposer d'un volume de rétention des eaux de pluies adaptée à la surface imperméabilisée. Ainsi toute imperméabilisation des sols doit conduire à un nouveau volume de rétention.

Dans l'hypothèse de création de bassins ou de noues, la superficie devra être calculée pour offrir un volume de rétention suffisant avec une faible profondeur.

Les projets d'aménagement ou de construction, lorsqu'ils sont à proximité d'un cours d'eau sans y être accolé ou qu'ils sont sur un terrain de plus de 100 mètres de profondeurs, devront permettre un angle de vue vers le cours d'eau depuis le domaine public.

