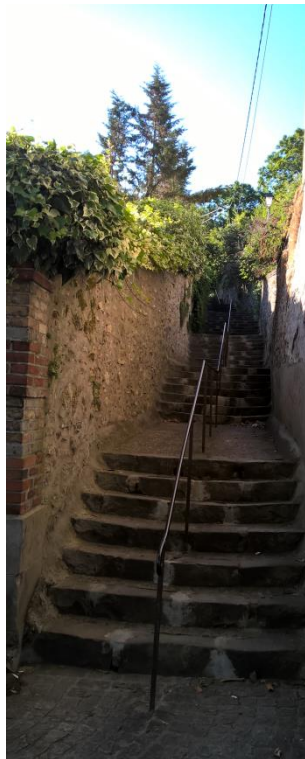




2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2019



Vu pour être annexé à la délibération
en date du 25 juin 2019

Le Maire,
Jean-Yves BOUHOURD

Sommaire

INTRODUCTION

p. 5

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

p. 17

1. L'évolution urbaine p. 19
2. L'analyse urbaine p. 37
3. Le diagnostic foncier p. 43
4. Le fonctionnement urbain p. 49

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

p. 69

1. Les habitants p. 71
2. Les logements p. 78
3. Les activités socio-économiques p. 84

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

p. 89

1. Les caractéristiques physiques du territoire p. 91
2. Les espaces naturels et protections p. 110
3. Les risques et nuisances p. 122
4. Les réseaux techniques urbains p. 133
5. Le développement durable et les énergies renouvelables p. 139

GLOSSAIRE

p. 142



Introduction

Introduction

1. Présentation du contexte

La commune de l'Étang-la-Ville est localisée en périphérie Ouest de l'agglomération parisienne à une vingtaine de kilomètres du centre de la capitale, au Nord-Est du département des Yvelines. Elle est située à 3km au sud de Saint-Germain-en Laye et à la même distance de la boucle de la Seine au niveau de Port-Marly. Au Sud, de l'autre côté du plateau des Alluets et de la forêt de Marly, Versailles est à 10km. Les communes limitrophes sont au Nord Fourqueux, et Mareil-Marly, à l'Est Marly-le-Roi, à l'Ouest Saint-Nom-la-Bretèche, au Sud Bailly et Noisy.

La commune de l'Étang-la-Ville appartient à l'arrondissement et au canton de Saint-Germain-en-Laye et se rattache naturellement à un noyau urbain comprenant les communes de Saint-Germain, Le Pecq, Fourqueux, Mareil-Marly, Marly-le-roi, Le Port-Marly.

D'une superficie de 538 hectares, le territoire est directement relié au réseau routier départemental (D 98, D 161) et connecté au réseau régional (A 13, A 14, A 86) permettant ainsi d'accéder facilement aux pôles d'attractivité économique de Paris notamment

La Défense à l'Ouest, Saint-Germain-en-Laye, et Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles, Vélizy.

La commune, essentiellement résidentielle, a conservé son caractère villageois et naturel avec son centre ancien et une part importante d'espaces boisés (forêt domaniale de Marly-le-Roi). La forêt de Marly ceinture l'espace urbanisé de la commune ce qui lui prodigue un cadre de vie qualitatif.



Introduction

1. Présentation du contexte

La Communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine

La Communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (SGBS) est née le 1er janvier 2016 de la fusion de la CABS avec la Communauté d'agglomération Saint-Germain Seine et Forêts, la Communauté de communes Maisons-Mesnil et l'intégration de la commune de Bezons.

La Communauté d'agglomération est composée de 20 communes, pour une population de 332 672 habitants :

L'Étang-la-Ville - Bezons - Carrières-sur-Seine - Chambourcy - Chatou - Croissy-sur-Seine - Fourqueux - Houilles - Aigremont - Le Mesnil-le-Roi - Le Pecq - Le Port-Marly - Le Vésinet - Louveciennes - Maisons-Laffitte - Mareil-Marly - Marly-le-Roi - Montesson - Saint-Germain-en-Laye - Sartrouville.

Des compétences optionnelles

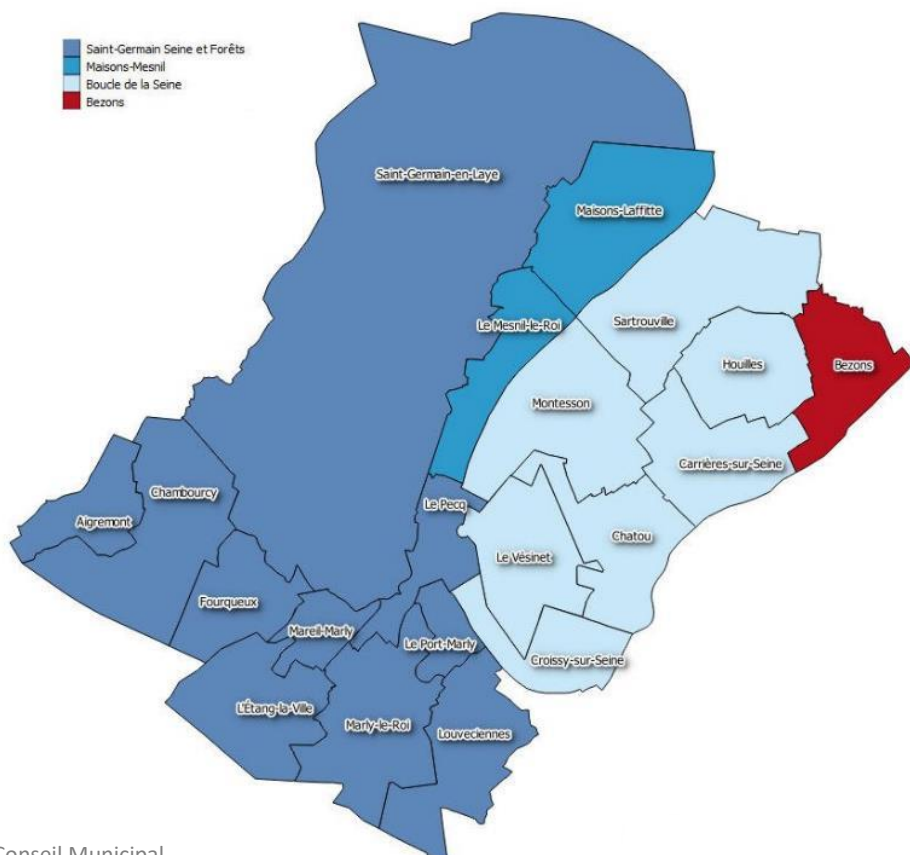
- Voirie et parcs de stationnement d'intérêt communautaire
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Des compétences facultatives

- Etudes et travaux nécessaires à la desserte en haut-débit du territoire
- Pistes cyclables d'intérêt communautaire

Des compétences obligatoires

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (Gemapi)



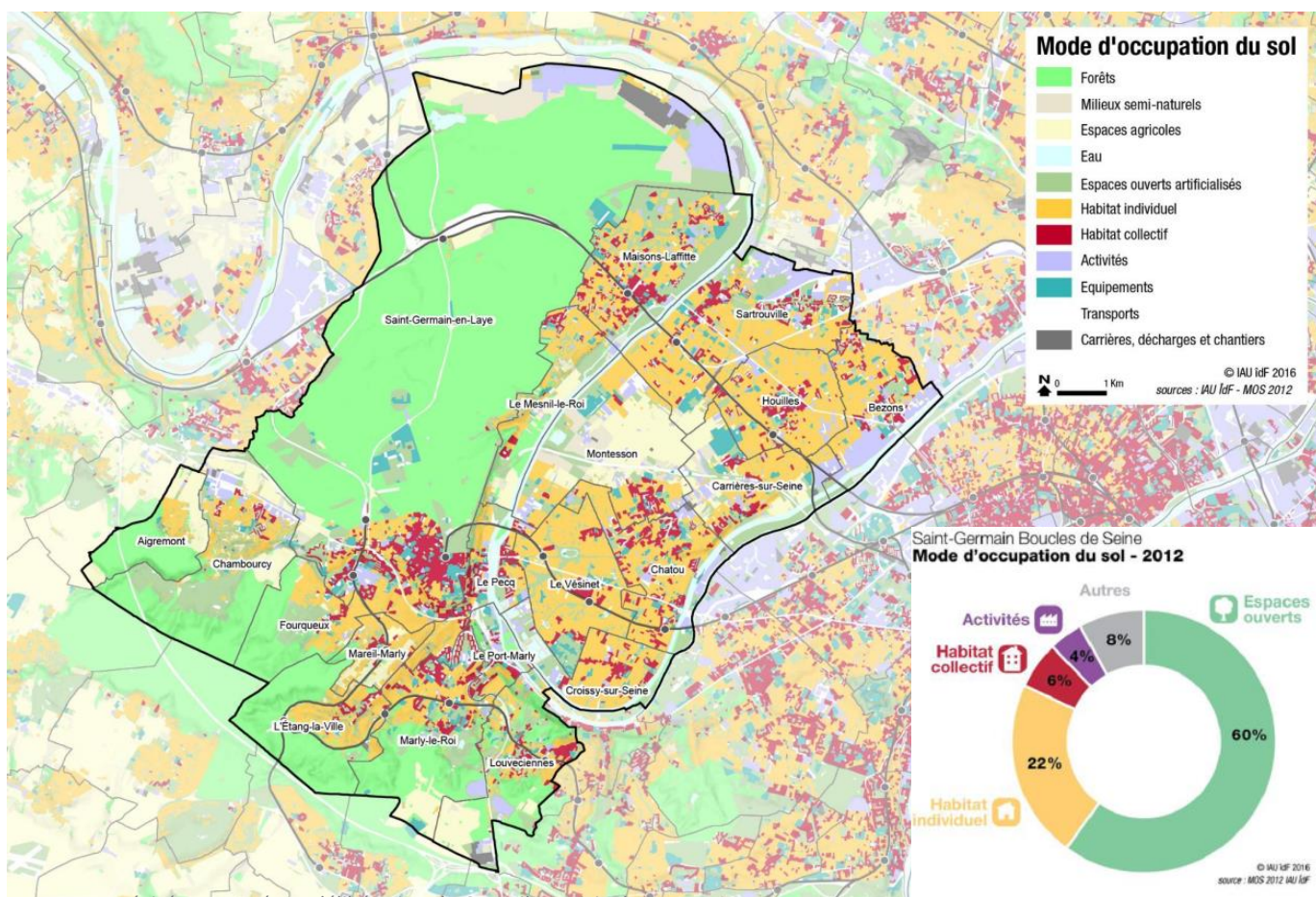
Introduction

1. Présentation du contexte

La Communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine

À l'échelle de l'agglomération, la commune de l'Étang-la-Ville constitue une partie du poumon vert de l'intercommunalité. La part prépondérante d'espace boisé et sa préservation, permet de conforter la continuité écologique des communes du sud de l'agglomération.

L'espace urbanisé à cette échelle est limité par les espaces verts présents sur trois cotés, ce qui permet de constituer un noyau urbain avec une continuité du bâti au Nord-Est de l'Étang-la-Ville.



PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal

Introduction

2. Les documents supra – communaux en vigueur

A. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé par le Conseil l'État par décret du 27 décembre 2013.

Le SDRIF fixe des orientations générales sur l'ensemble de l'occupation du sol du territoire.

Zoom de la carte de destination des sols du SDRIF 2013



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

 Les espaces boisés et les espaces naturels

LES ESPACES À PROTÉGER

La forêt de Marly est répertoriée en tant qu'espaces boisés et naturels à préserver et valoriser. Les lisières devront être préservées.

LES ESPACES URBANISÉS

A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% :

- de la densité humaine (division de 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). Le PLU doit rendre possible une densité humaine de 33,2 soit accueillir environ 415 nouveaux habitants.
- de la densité des espaces d'habitat (division du nombre de logements 2013 par la superficie des espaces d'habitat). Le PLU doit rendre possible une densité des espaces d'habitat de 15,8 soit une production de 250 logements. Entre 2012 et 2017, 45 logements ont déjà été réalisés. Le PLU doit rendre possible la réalisation de 205 logements.

LES ESPACES À FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION

Un secteur à fort potentiel de densification est identifié à proximité de la gare Saint-Nom La Bretèche Forêt de Marly.

LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

Une pastille orange dans le secteur Clos des Vignes, est identifiée entre les communes de Mareil-Marly et L'Étang-la-Ville. Cette pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes peuvent ouvrir à l'urbanisation. L'urbanisation doit être au moins égale à 35 logements par hectare.

Dans le secteur du Clos des Vignes, entre 170 et 180 logements sont programmés sur 3,5 hectares soit environ 50 logements/ha.

La partie située à L'Étang-la-Ville devrait permettre de construire 176 logements.

Introduction

2. Les documents supra – communaux en vigueur

B. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Le diagnostic aborde les différents types et besoins de déplacements. Au delà des éléments de constat, des orientations et objectifs sont fixés à l'échelle de l'Île-de-France et de l'agglomération à travers des plans de déplacements.

Le PDU Île-de-France

Depuis le 19 juin 2014, un nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), a été approuvé.

Elaboré par Ile-de-France Mobilité (anciennement STIF), il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Le nouveau PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7%, des objectifs.

Les 3 objectifs sont les suivants :

- 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.

Neuf « défis à relever » sont ensuite déclinés :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements



Introduction

2. Les documents supra – communaux en vigueur

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en termes de stationnement, doivent respecter les prescriptions du PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France).

Le PDUIF fixe des prescriptions pour le stationnement véhicule et vélo selon le type de construction :



STATIONNEMENT VÉHICULE

Les constructions à destination d'habitation

Le 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 dans la commune (soit 1,52 pour l'Étang-la-Ville) :

1,52 x 1,5 ≈ 2,3 places par logement maximum

La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs.

Bureaux :

Pas plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher



STATIONNEMENT VELO

Les normes proposées par le PDUIF sont minimales.

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 :

1,5m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités / commerces de plus de 500m², industrie et équipements publics :

A minima une place pour 10 employés

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves.

Introduction

2. Les documents supra – communaux en vigueur

C. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) a été arrêté le 19 décembre 2017. Il s'inscrit dans le respect des orientations du SDRIF et décline les objectifs franciliens de construction de 70 000 logements par an et fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement.

Le SRHH se décline en 3 volets :

- Les défis, enjeux et orientations
- Les objectifs globaux de déclinaison territoriale des orientations
- La mise en œuvre, suivi et évaluation

Le document identifie de grandes orientations en termes de logements qui doivent être prises en compte à l'échelle des intercommunalités (via le PLH ou le PLUi) mais dont les collectivités doivent s'inspirer à l'échelle communale.

- Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages
- Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels
- Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues
- Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants.
- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements.

Le document fixe des objectifs quantitatifs pour les intercommunalités de la métropole et de la grande couronne.

Ainsi, pour la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, ces objectifs se traduisent par :

- Une production annuelle de logements de 1800 unités
- La production annuelle d'une offre à vocation sociale de 876 logements (rattrapage STOCK SRU selon l'inventaire de 2013)

Le PLHI

Le PLHI est élaboré pour une durée de six ans et définit la stratégie globale en matière d'habitat sur l'offre de logements : offre nouvelle ou parc existant, besoins spécifiques de certains publics. Il couvrira la période 2018-2023. Il s'agit d'un document élaboré à l'échelle de l'agglomération mais qui se traduira de manière très concrète commune par commune. Il s'impose au PLU dont les documents ne doivent pas empêcher la réalisation des objectifs du PLHI.

Introduction

2. Les documents supra – communaux en vigueur

D. Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY)

Le SDADEY, approuvé en novembre 2002 et actualisé le 12 juillet 2006, constitue le document de référence stratégique pour la mise en œuvre des politiques du Conseil départemental concourant à l'aménagement et au développement des territoires. Il fixe le cadre des enjeux de développement territorial à prendre en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux (PLU, SCOT). Le SDADEY se réfère notamment à un principe de développement polarisé et hiérarchisé devant permettre d'assurer la maîtrise de l'urbanisation et de garantir un développement équilibré respectueux des atouts et du cadre de vie des territoires.

A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune de l'Étang-la-Ville, le Schéma départemental poursuit plus précisément les orientations suivantes :

- Le renforcement de la dynamique spécifique à la frange urbaine dense du département, destinée à porter une part importante des développements urbains du Département, pour structurer le développement économique, organiser les pôles d'emplois et relancer l'offre résidentielle.
- L'organisation autour des pôles structurants de Saint-Germain-en-Laye et de Sartrouville situés sur le territoire Boucle de Seine. Leur développement a vocation à s'effectuer préférentiellement par renouvellement et densification du tissu urbain existant, plus particulièrement à proximité des gares et de l'offre d'équipements et de services, de manière à préserver l'intégrité et la pérennité des derniers espaces à vocation agricole, forestière et naturelle qui structurent le paysage du territoire Boucle de Seine.
- L'amélioration des conditions de déplacement, au travers :
 - d'un accès facilité aux pôles économiques et urbains régionaux grâce notamment à la réalisation de la Tangentielle Ouest ou le prolongement d'Eole jusqu'à Mantes-la-Jolie,
 - de la structuration et du confortement des dessertes assurées par des réseaux de transports collectifs urbains contribuant au renforcement de l'intermodalité vers les gares et à l'optimisation des liaisons vers les pôles économiques, tels que La Défense,
 - de la résorption des conditions locales de circulation routière rendues particulièrement délicates par la géographie des boucles de Montesson et de Saint-Germain-en-Laye et les difficultés de franchissement de Seine (projet de Voie Nouvelle Départementale entre Sartrouville et Montesson).
- La structuration d'une trame verte d'agglomération au cœur des zones urbaines denses, afin de renforcer et de mettre en connexion l'offre d'espaces de loisirs et de détente au bénéfice des populations citadines. Le tout s'appuyant sur la valorisation de la trame verte agricole, forestière et naturelle, sur le renforcement du maillage de circulations douces et des liaisons vertes au sein des tissus urbains existants, ainsi que dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

Introduction

- La valorisation du paysage de la Vallée de Seine et de ses espaces naturels au service d'un développement maîtrisé et qualitatif, avec :
 - la préservation et la mise en valeur des éléments constitutifs du grand paysage de la Vallée, tels que la forêt de Marly,
 - l'organisation de la trame naturelle de la Vallée de Seine et le maintien de connexions entre ses éléments constitutifs, comme les derniers espaces naturels stratégiques ouverts et forestiers,
 - la protection des milieux humides et de la ressource en eau, ainsi que la protection d'écosystèmes fragiles,
 - la pérennisation et la diversification agricole dans les boucles et le val de Seine par, notamment, le développement des circuits courts,
 - le renforcement de la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités économiques et des entrées de ville, ainsi que la maîtrise des développements commerciaux, afin de ne pas fragiliser les offres commerciales en centre-ville,
 - la restructuration progressive du paysage urbain et périurbain là où il est dégradé et l'intégration environnementale et paysagère des projets urbains.

Les priorités d'aménagement pour la commune sont les suivantes :

- La diversification de l'offre de logements dans le cadre d'un développement communal maîtrisé, en achevant l'opération du Clos des Vignes et en envisageant, selon les opportunités, des opérations bien intégrées à l'environnement.
- La poursuite d'une densification mesurée par utilisation de certaines «dents creuses» ou ponctuellement par renouvellement urbain, de manière privilégiée à proximité des principaux équipements, des infrastructures routières structurantes et des gares desservant l'Etang-la-Ville (lignes Saint-Lazare/Saint-Nom-la-Bretèche et Grande Ceinture Ouest), afin de conforter les centralités communales (habitat, services, commerces,...) en tenant compte des atouts et contraintes (monuments et sites classés, pentes, lisières forestières,...).
- La préservation paysagère de la Forêt de Marly ainsi que de ses lisières et abords, incluant la gestion des flux et stationnements, et, ponctuellement, l'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville et des abords des axes routiers (RD 161, RD98).
- Le renforcement des connexions sécurisées entre les différents espaces forestiers (forêt de Marly) et de loisirs de l'Etang-la-Ville avec les autres espaces de détente de la trame verte d'agglomération de la frange urbaine dense des Yvelines situés sur les communes limitrophes (Domaine national de Marly-le-Roi, espaces verts de Mareil-Marly). Au-delà, vers la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye ainsi que les berges et îles de Seine (vers Le Port-Marly, Le Pecq...), ainsi que vers les équipements et les transports publics (gares), au travers notamment du confortement du maillage des liaisons douces pédestres, cyclables voire équestres.

Introduction

2. Les documents supra – communaux en vigueur

E. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

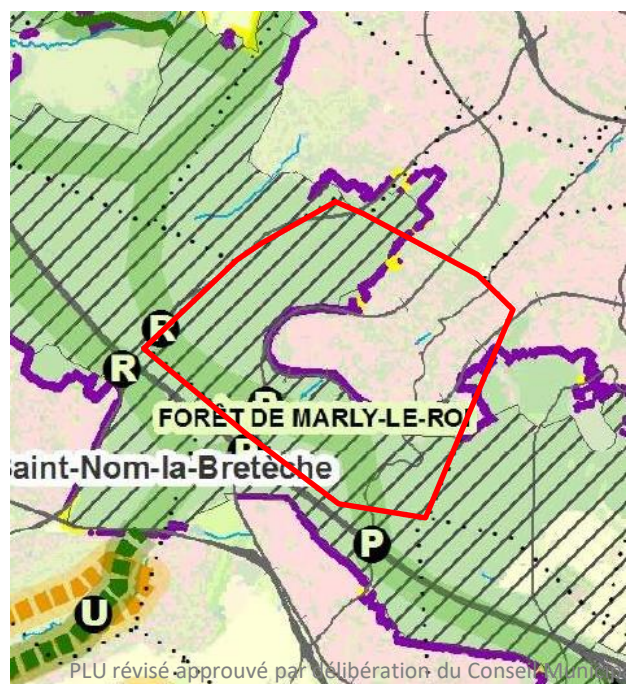
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ces deux cartes sont présentées ci-dessous.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Le réservoir de biodiversité que constitue l'ensemble forestier « Forêt de Marly-le-Roi », et la présence de corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs. La présence de lisières avec le milieu urbain et agricole à préserver,
- Des éléments fragmentant, à savoir l'A13 et la D98 qui sont des facteurs de risque de collisions avec la faune.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Source : SRCE



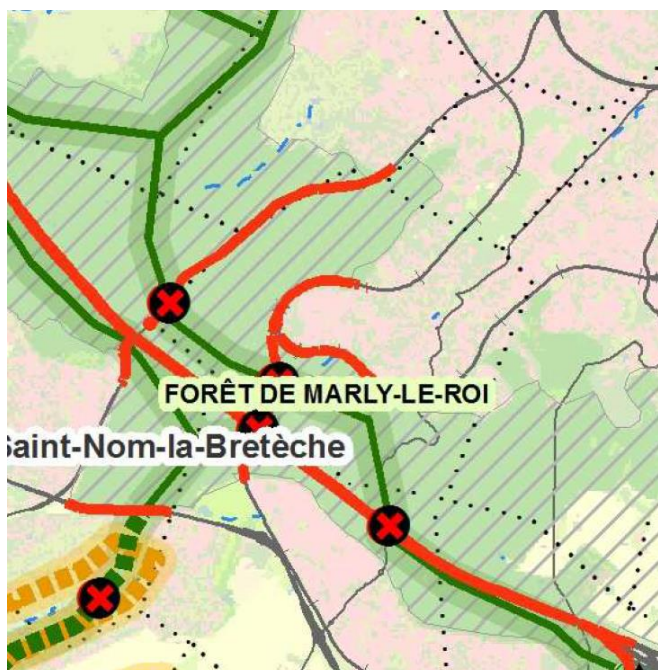
CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE	
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Réservoirs de biodiversité Réserveurs de biodiversité	Obstacles des corridors arborés Infrastructures fractionnantes
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France	Obstacles des corridors calcaires Coupures urbaines
Corridors de la sous-trame arborée Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	Obstacles de la sous-trame bleue Obstacles à l'écoulement (ROE v3)
Corridors de la sous-trame herbacée Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	Point de fragilité des corridors arborés Routes présentant des risques de collisions avec la faune Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation Passages prolongés en cultures Clôtures difficilement franchissables
Corridors et continuum de la sous-trame bleue Cours d'eau et canaux fonctionnels Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite Cours d'eau intermittents fonctionnels Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue	Points de fragilité des corridors calcaires Coupures boisées Coupures agricoles
	Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

Introduction

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Objectif de préservation des réservoirs de biodiversité (les espaces forestiers dans leur ensemble)
- Objectif de corridors fonctionnels à préserver dans le milieu arboré (au sein de la forêt de Marly)
- Objectif de traiter prioritairement les éléments fragmentant : ici il s'agit clairement de l'A13, la D98 et les voies ferrées.

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Source : SRCE

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Principaux corridors à restaurer - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Réseau hydrographique - Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer - Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames - Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux - Autres connexions multitrames	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée - Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes - Principaux obstacles - Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue - Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture - Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) - Obstacles sur les cours d'eau - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport - Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER - Réservoirs de biodiversité - Milieux humides	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques - Secteurs de concentration de mares et mouillères - Mosaïques agricoles - Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés



Les points de fragilité des corridors arborés à consolider prioritairement



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 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 réservoirs de biodiversité

■ Diagnostic territorial

Diagnostic territorial

Sommaire

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. L'évolution urbaine

- A. L'histoire de l'Etang-la-Ville
- B. L'évolution de l'urbanisation
- C. La consommation d'espaces naturels et agricoles ces dernières années

2. L'analyse urbaine

- A. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal
- B. Le patrimoine bâti

3. Le diagnostic foncier

4. Le fonctionnement urbain

- A. Les entrées de ville
- B. Les déplacements
 - a) Le réseau routier
 - b) Le stationnement
 - c) Les transports en commun
 - d) Les circulations douces
- C. Les équipements

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de l'Étang-la-Ville

Les origines de l'Étang-la-Ville sont lointaines et remontent dès la préhistoire. La commune dispose d'un emplacement privilégié au creux d'un vallon protégé par l'épaisseur de la forêt de Marly et bénéficiant de la proximité de la vallée de la Seine.

Le site communal est habité depuis la préhistoire, comme en témoigne l'allée couverte retrouvée au XIX^{ème} siècle au lieu-dit le « Cher Arpent ».

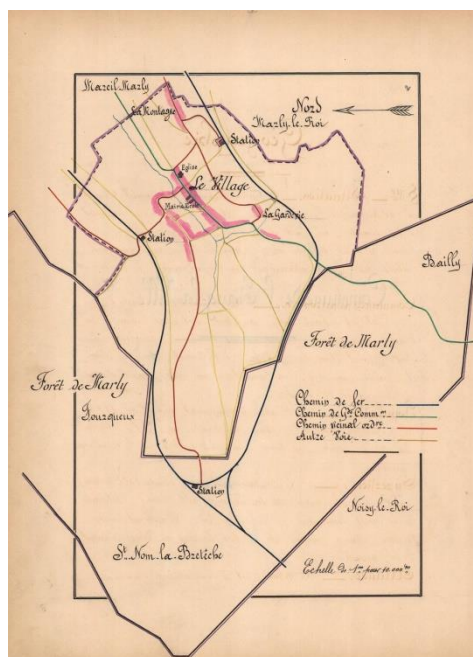
La toponymie

Le nom de L'Étang-la-Ville vient d'une grande pièce d'eau située autrefois au centre du village. Cet étang aurait été asséché au XVII^{ème} siècle et remplacé par un pré, le « *pré de l'Étang* » où les vaches venaient paître (aujourd'hui le Parc Fonton).

Du nom de « *l'Étang* », on passe à celui de « *l'Étang sous Marly* » puis de « *L'Étang-la-Ville* ».

Traduite du latin « *Stagnum Villa* » qui signifie « *le fief de l'étang* », cette nomination, puis l'appellation de ses habitants, les « *stagnovillois* », viennent ainsi des noms de « *stano* », « *stanum* », « *stagno* », « *stagno-villa* » et « *stagnum-villa* » qu'on retrouve dans les chartes latines.

L'eau fut de tout temps un élément essentiel de l'histoire du village qui disposait au contraire de Marly-le-Roi de nombreux points d'eau (Source des Brosses qui alimentait le moulin situé au creux du chemin de la côte du Moulin, celle de la Garderie qui a alimenté dans les années 1920 le réseau d'adduction d'eau de la ville, le lavoir de la Montagne...). La commune s'est d'ailleurs brièvement appelée L'Étang-les-Sources durant la révolution.



■ Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de l'Étang-la-Ville

La commune de l'Étang-la-Ville a conservé des traces du passé et trois centres anciens peuvent être d'ores et déjà identifiés :

- Le centre principal se trouve en fond de vallon et légèrement surélevé par rapport au cours d'eau, sur sa rive droite. Il s'agit de l'actuelle rue Jean Mermoz, à 80m d'altitude NGF, le fond proprement dit étant vraisemblablement occupé par des prairies humides.
- Une seconde implantation en rive gauche, un peu plus élevée mais moins développée et qui est aujourd'hui un secteur d'habitat groupé autour d'une partie de la route de St-Nom, 85m NGF.
- Un troisième secteur, le Hameau de la Montagne implanté à flanc de colline et en limite de commune sur la rue de Marly domine le fond de vallée à 110m NGF.

Cet héritage historique de la commune reste visible à travers :

- Le bâti
- La trame parcellaire
- La présence de grandes propriétés



Source : le cadastre Napoléonien ; 1884

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de L'Étang-la-Ville

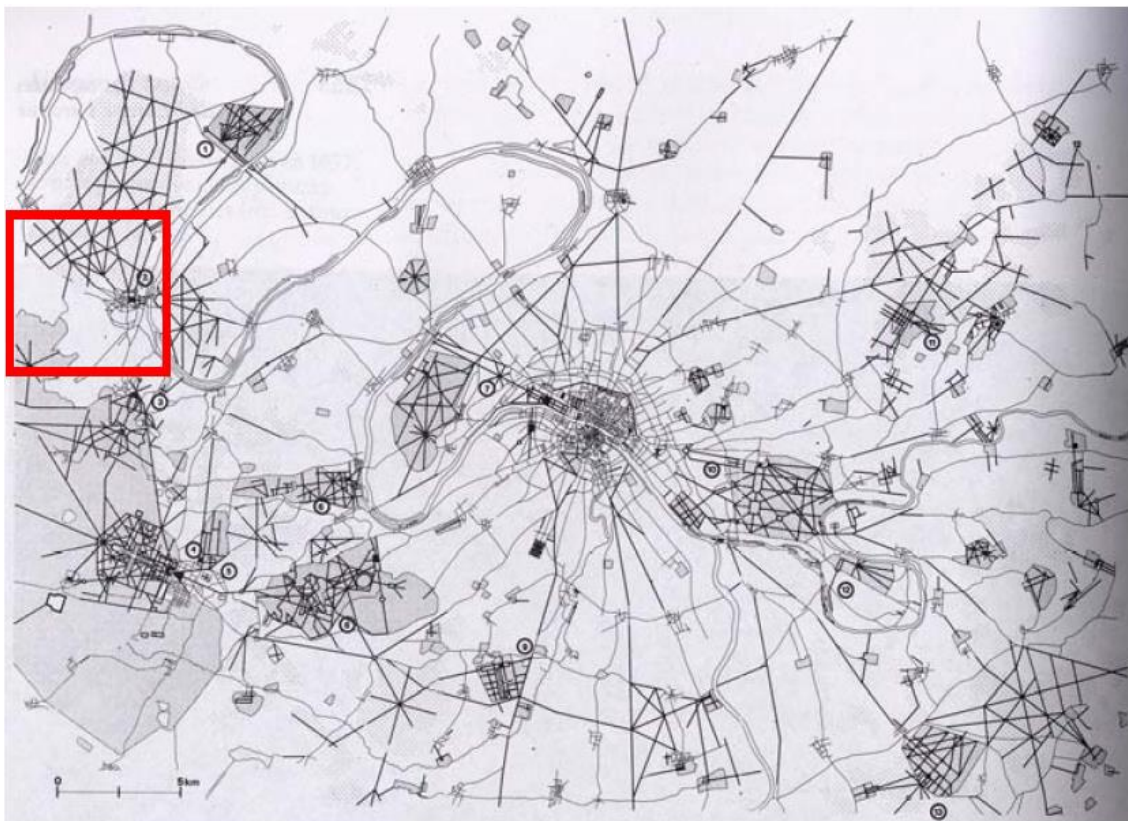
Influence des fonctions politiques et économiques de la capitale et importance de la forêt domaniale

La centralité des fonctions politiques et économiques de la capitale, conjuguées avec la création de l'établissement royal de Versailles et la concentration des grands domaines de la noblesse et de la bourgeoisie ont donné à l'Île-de-France une organisation de l'espace unique au monde.

À la fin du XVIII^{ème} siècle, cette organisation se structure avec l'aménagement et la création de forêts accompagnée de la construction de routes royales qui modifient durablement les paysages.

La forêt de Marly, vestige de la forêt de Cruye anciennement partie de la grande forêt d'Yvelines a toujours fait l'objet de convoitise pour les sources de profits qu'elle pouvaient représenter : contrôle des terres, bois, voies d'eau et routes. Elle fut surtout un domaine de chasse privilégié comme le témoigne l'ancienne résidence de Louis XIV, située à proximité sur la commune de Marly-le-Roi.

La carte des Chasses du Roi montre ainsi la structuration de la forêt de Marly à cette date. Son organisation et sa desserte à partir des routes forestières et des « pattes d'oie » ont peu changé jusqu'à nos jours. Déjà à cette époque, il n'existait que peu de continuités entre la forêt et L'Étang-la-Ville, qui en était fermée par un mur d'enceinte, le Mur du Tour d'Echelle. Cette dernière restait également à l'écart des principaux réseaux de déplacements.



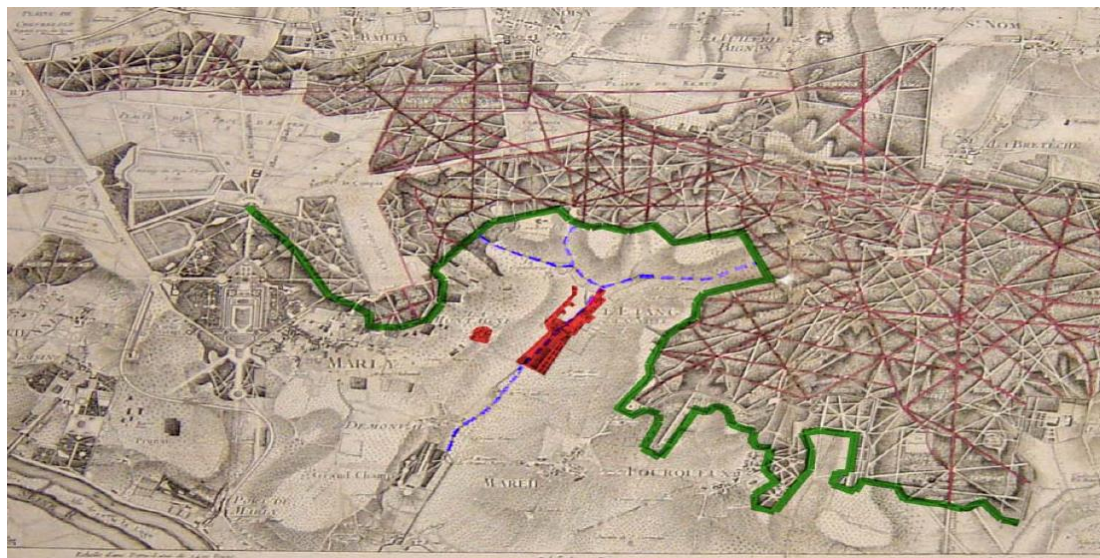
Source : Carte des Chasses du Roi

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de l'Étang-la-Ville

Le mur du Tour d'Echelle de la forêt de Marly



- Mur et limite du domaine forestier
- Noyau bâti ancien
- Rus

Carte topographique de la forêt de Marly avec ses environs, 1768

A la fin du XVII^{ème} siècle, un mur d'enceinte fut construit par Louis XIV pour protéger la forêt des braconniers et empêcher le gibier de s'échapper. Cette enceinte rejoignait celle qui avait été édifée autour de la forêt de Saint-Germain-en-Laye, au lieu-dit « la Jonction », là où se trouve de nos jours le lycée agricole. Elle délimitait ainsi le domaine forestier, devenu à cette époque privé. Aujourd'hui, ce mur nécessite des restaurations partielles. Celles-ci doivent être faites si possible en gardant les mêmes matériaux (des réparations hâtives en parpaing ont été constatées) afin d'éviter toute dénaturation du mur ; les barbacanes servant à l'écoulement des eaux ne doivent pas être bouchées. Une servitude pouvant varier de 4 à 6 mètres à l'extérieur du mur d'échelle serait à respecter par les riverains.



Mur chemin du Clos Lardé

À l'Étang-la-Ville, ce mur d'enceinte suivait les limites de la commune à l'orée de la forêt de Marly. Ce mur comportait des « portes » : la porte de l'Étang (route de Noisy, un peu au-delà de la voie ferrée), la porte de Maison Rouge (à la gare de St Nom) percée en 1893 pour permettre aux stagnovillois d'accéder à la gare de la Grande Ceinture. Elle sera transformée en porte charretière en 1898 avec l'ouverture de la route de St Nom.

La porte de l'Étang disparut peu avant 1900. Il en reste une trace au niveau de la maison ancienne située contre le mur de la propriété de l'Auberderie, à la sortie de l'Étang-la-Ville.

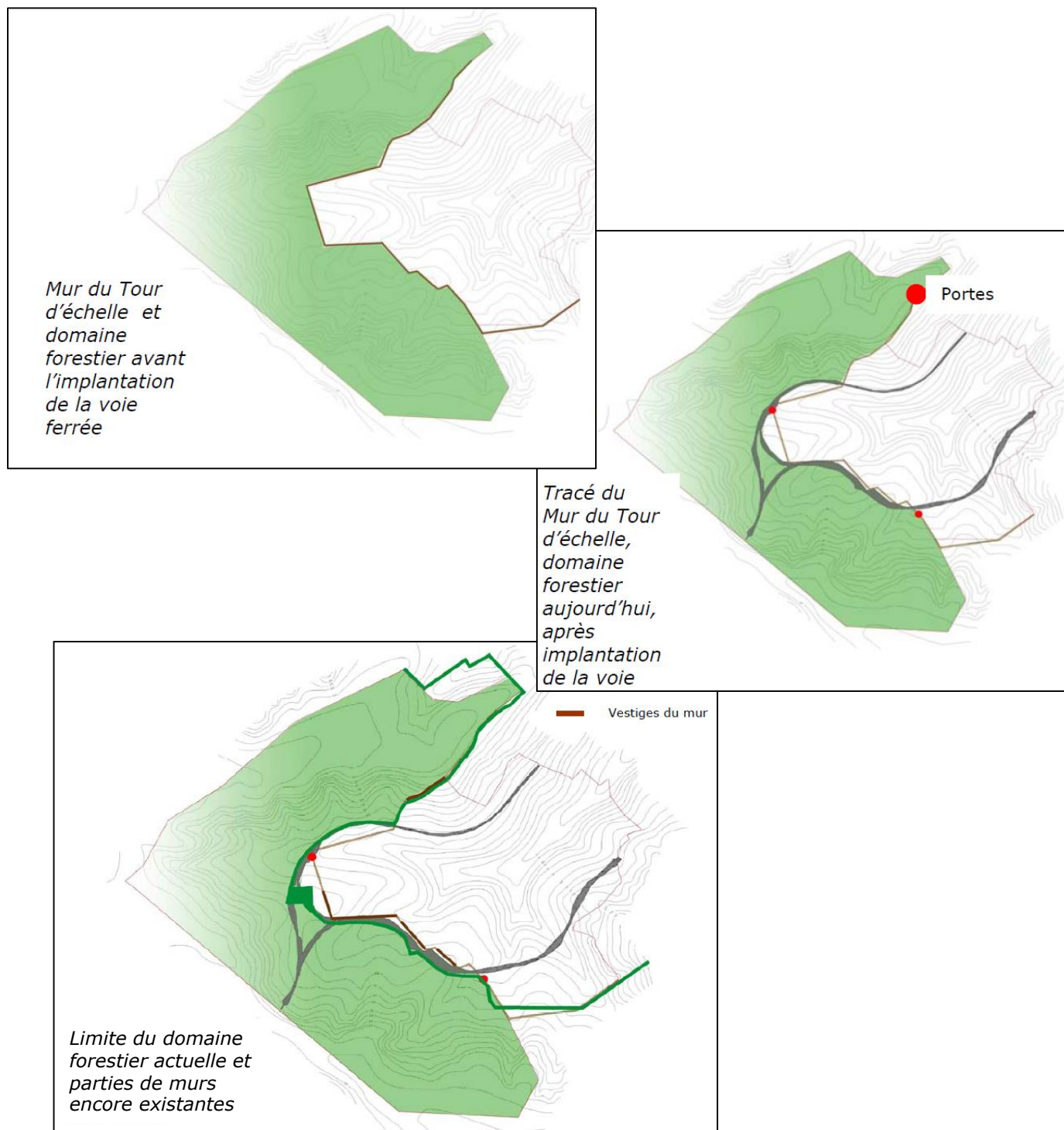


Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de l'Étang-la-Ville

Le mur du Tour d'Echelle de la forêt de Marly



Diagnostic territorial

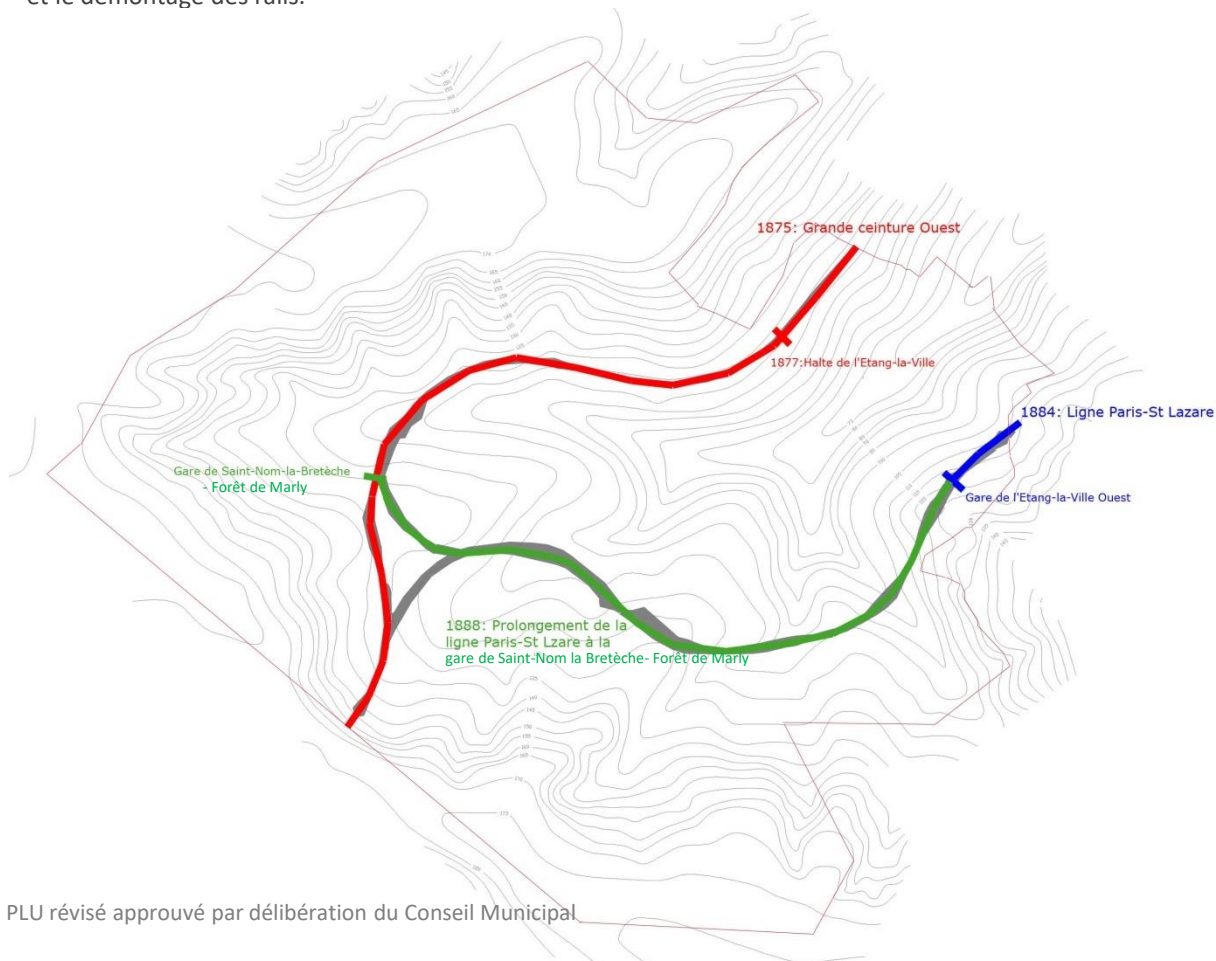
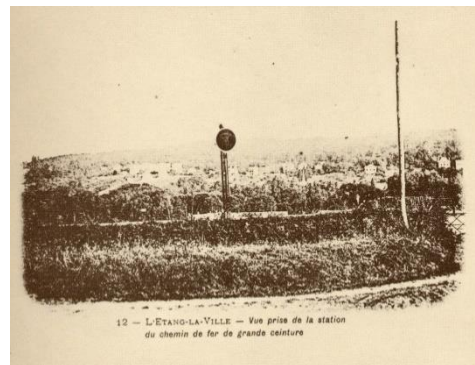
1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de l'Étang-la-Ville

La voie ferrée

La voie ferrée entoure ainsi la ville sur près de 4500m.

La première ligne de chemin de fer intéressant l'Étang-la-Ville a été la Grande Ceinture Ouest (GCO). Celle-ci fut édifiée à partir de 1875, sur 12 km, pour desservir les forts protégeant Paris et dévier le transport de marchandises en dehors de la capitale. La ligne, passant à travers la forêt de Marly, comporta dans un premier temps une section comprise entre Versailles et Achères. En 1877, on crée sur la Grande Ceinture, la Halte de l'Étang-la-Ville, entre Mareil et l'Étang. La Grande Ceinture n'a jamais été électrifiée, et devant la diminution des usagers, le service voyageurs fut interrompu avec la déclaration de guerre. Seuls des trains de marchandises ont continué d'emprunter la ligne jusqu'à l'arrêt définitif vers 1985/90 et le démontage des rails.



Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de l'Étang-la-Ville

Ce n'est qu'en 1884 que sera réalisée la ligne Paris Saint-Lazare par Saint-Cloud, avec comme terminus la station de l'Étang-la-Ville/Ouest, à l'emplacement actuel de la gare de l'Étang. Elle sera prolongée pour rejoindre la grande ceinture en 1888 à la gare de Saint Nom-La-Bretèche-Forêt-de-Marly. Face à la station, le restaurant « Le Jouet d'Eau », construit sur le lieu dont il porte le nom, est un attrait de plus pour les Parisiens. La ligne de Saint-Lazare permettait de rejoindre directement par la grande Ceinture la gare de St Germain-Ouest (actuel RER). L'électrification de la ligne St Lazare / Saint Nom a été terminée en 1931. Cette électrification a imposé à la gare de l'Étang la construction d'une passerelle.

Il est à noter que les talus SNCF (environ 4500 mètres entourant la partie urbaine) et les franges boisées attenantes ont une importance du point de vue du paysage et du point de vue des milieux naturels. Celles-ci sont d'un accès difficile et d'une gestion malaisée. On constate une certaine eutrophisation et un enrichissement qui peut être dû au mode de gestion.

Il existe également un réseau de transport en commun ferré, avec une gare présente dans la commune de l'Étang-la-Ville. Elle est située sur une partie de la ligne « Grande Ceinture » qui était initialement utilisée pour le transport de marchandises. Elle permettait notamment de transporter du bois provenant de l'exploitation de la forêt ainsi que des fruits provenant des vergers et d'acheminer des engrais pour les terres agricoles des coteaux. Elle a ensuite servi au transport des passagers. Ce réseau historique a été partiellement réouvert, en 2004, pour le transport des voyageurs mais il est aujourd'hui assez peu utilisé. Cela s'explique notamment par l'absence d'interconnexions pratiques et efficaces avec le RER A à Saint-Germain-en-Laye. Des projets d'amélioration et de renforcement de l'offre en transport en commun prévus sur cette liaison physique et historique, comme le projet Tram 13 Express (T13) reliant dans un premier temps St-Cyr à Saint-Germain en Laye puis en deuxième phase Achères, vont contribuer à améliorer les liens avec les communes voisines et notamment avec les territoires de Mareil-Marly, Fourqueux et de Saint-Germain-en-Laye.



Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

B. L'évolution de l'urbanisation

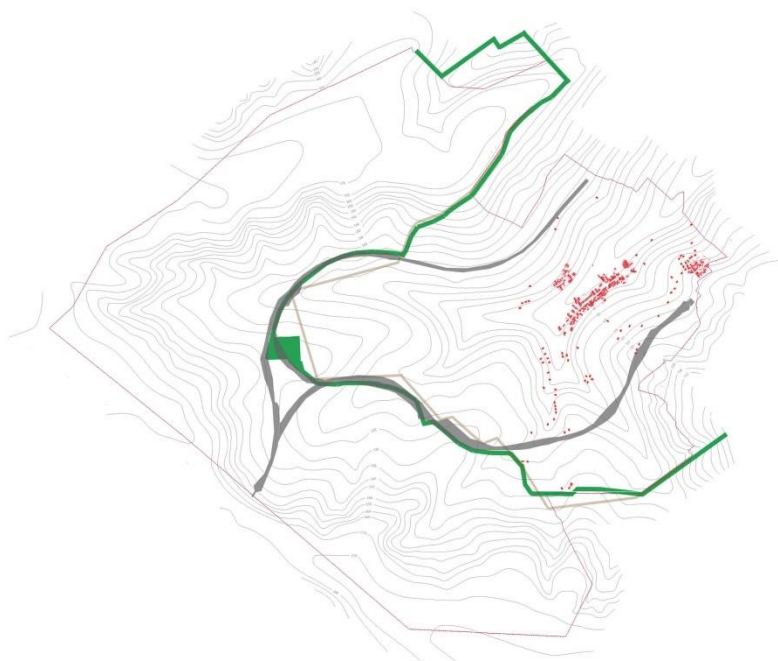
Bâti au XVIIIème siècle

La dénivellation a joué un rôle important dans la constitution de l'urbanisation. En effet, l'implantation du bâti se fait dans le village de manière linéaire et dense, le village se constituant autour de l'actuelle rue Jean Mermoz, à proximité immédiate du ru.

Deux autres noyaux urbains sont présents sous la forme de hameaux l'un au nord-ouest du village, l'autre à l'est, nommé « La Montagne ».

Bâti au début du XXème siècle

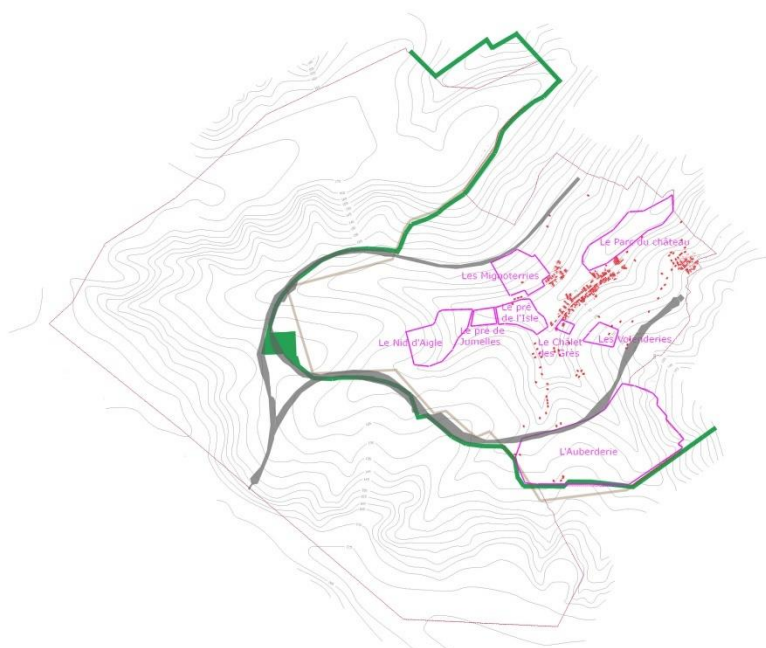
Durant le XIXème siècle, le bâti évolue assez peu, même s'il nous est possible de remarquer de nouvelles constructions plus excentrées, notamment le long de l'actuelle route de Noisy ; l'implantation urbaine se faisant encore de manière linéaire du fait d'une importante contrainte de pente.



Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

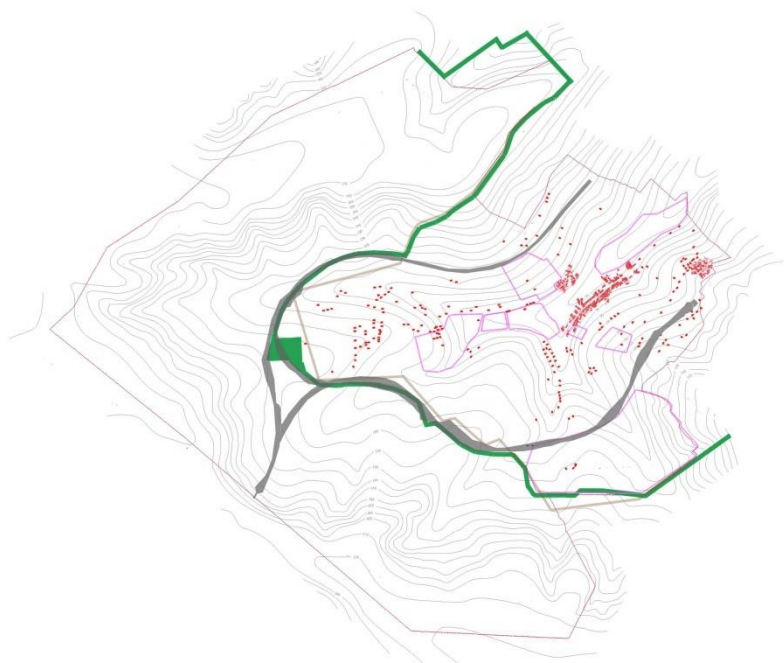
B. L'évolution de l'urbanisation



Les grandes propriétés fin XIXème début du XXème siècle

Les grandes propriétés ont une importance certaine dans la constitution de la ville. En effet, la création de celles-ci est souvent due à une pratique de villégiature, liée à l'arrivée du train : les premiers trains, en 1881, ont permis la constitution d'une vingtaine de maisons de villégiature. Parmi les propriétés les plus connues, on peut citer l'Auberderie, le Chalet des Grès, les Mignotteries, le Nid d'Aigle, les Volenderies, les Gonneries, le Bas-Manoir.

Ces grandes propriétés ont permis de limiter l'évolution de l'urbanisation.



Bâti en 1947

Durant la première moitié du XXème siècle, l'urbanisation se fait de deux manières : tout d'abord en complément des urbanisations linéaires effectuées plus avant et ensuite de manière diffuse sur les coteaux, notamment par des défrichements de la forêt. Il est à noter également la constitution du lieu dit du Nid d'Aigle.

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

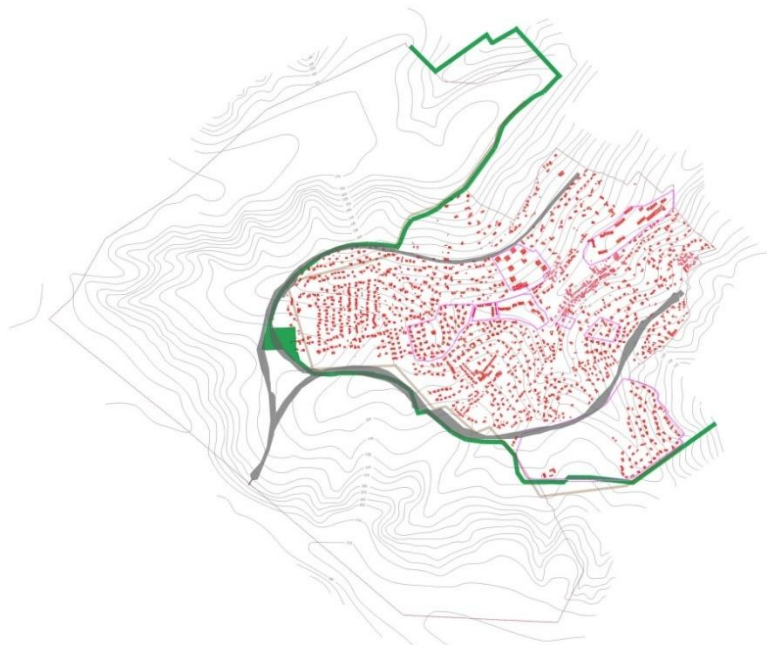
B. L'évolution de l'urbanisation



Bâti en 1972

Durant le troisième quart du XX^{ème} siècle, l'urbanisation s'est déroulée de plusieurs manières : à la fois de manière diffuse et le long de routes, sous la forme de lotissements complétant une urbanisation plus ancienne (lotissements du Jouet d'Eau, des Chéronneries), et par des résidences de logement collectif au sein des parcs d'anciennes grandes propriétés (résidences des Hauts-Bois, du Parc).

La voie ferrée s'est affirmée comme limite de l'urbanisation, concentrée au sein de la boucle formée par celle-ci.



Bâti actuel

La poursuite de l'urbanisation dans le dernier quart du XX^{ème} siècle s'est faite sensiblement de la même manière que précédemment, principalement par des constructions de manière diffuse, complétant « en fond de jardin » les secteurs déjà urbanisés (qui ont de fait connu une certaine densification), et sous la forme de lotissements, avec notamment la constitution des lotissements de la Forêt de Marly et de la Clémencerie.

Comme ceux constitués plus avant, ces lotissements présentent une certaine qualité paysagère permise par une densité assez limitée, un relief à forte pente et un aménagement paysager.

Depuis les années 2010, favorisée par les modifications législatives, une accentuation du phénomène de division de parcelles a été constaté, entraînant une certaine densification des quartiers résidentiels.

Actuellement plusieurs projets font l'objet d'une programmation de logements. Ainsi, la résidence du Haut des Sablons a été réalisée en 2017 et le secteur du Clos des Vignes est en cours de réalisation.

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

C. La consommation d'espaces naturels et agricoles ces dernières années

Selon l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) en 2012, l'occupation du sol de L'Étang-la-Ville est composée de :

- 28,5 % d'espaces urbanisés soit environ 152 ha.
- 6,8 % d'espaces ouverts artificialisés (parc, cœur d'îlot) soit environ 36 ha.
- 64,7% d'espaces agricoles, forestiers et naturels soit environ 350 ha.

Selon l'IAU, entre 2008 et 2012 :

- Les espaces agricoles, forestier et naturel ont diminué de 0,33 ha
- Les espaces ouverts ont également diminué de 1,78 ha
- Les espaces urbanisés ont augmenté de 2,12 ha.

Il y a eu donc une consommation de l'espace agricole, forestier et naturel de l'ordre de 0,33 ha. Cela s'explique entre autres par la construction de logements à proximité des transports en commun (Chemin des Brosses).

Carte de l'occupation du sol



Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme

Occupation du sol en hectares		Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1	Forêts	345,29	-0,08	0,00	345,22	-0,08
2	Milieux semi-naturels	0,97	-0,26	0,00	0,71	-0,26
3	Espaces agricoles	1,77	0,00	0,00	1,77	0,00
4	Eau	0,23	0,00	0,00	0,23	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels		348,26	-0,33	0,00	347,93	-0,33
5	Espaces ouverts artificialisés	37,50	-1,94	0,16	35,72	-1,78
Espaces ouverts artificialisés		37,50	-1,94	0,16	35,72	-1,78
6	Habitat individuel	118,79	0,00	0,72	119,51	0,72
7	Habitat collectif	11,63	0,00	0,00	11,63	0,00
8	Activités	0,82	0,00	0,12	0,95	0,12
9	Equipements	1,75	0,00	0,00	1,75	0,00
10	Transports	18,84	0,00	0,26	19,10	0,26
11	Carrières, décharges et chantiers	0,46	-0,46	1,48	1,48	1,02
Espaces construits artificialisés		152,30	-0,16	2,27	154,42	2,12
Total		538,07	-2,43	2,43	538,07	0

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Le patrimoine bâti

L'Étang-la-Ville compte sur son territoire :

Servitudes de protection des monuments historiques

- **Un édifice classé** : La Croix Saint-Michel (parcelle n°7, 3^{ème} série de la forêt domaniale de Marly)
- **Un édifice inscrit** : Église Saint-Anne.

Ces édifices dépendent du Ministère de la culture et de la communication et sont gérés par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines (UDAP 78)

Un périmètre de protection de 500 m est présent autour de ces monuments. De plus, un projet de périmètre des abords pour l'église Saint-Anne est actuellement à l'étude en lien avec l'ABF.

Servitudes de protection des sites et des monuments naturels

- **Un site inscrit** : Château de l'Étang-la-Ville et son terrain (parcelle n°249), section A du cadastre). Ce site est géré par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement d'Île-de-France (DRIEE),

Carte du patrimoine bâti (classé et inscrit)



Diagnostic territorial

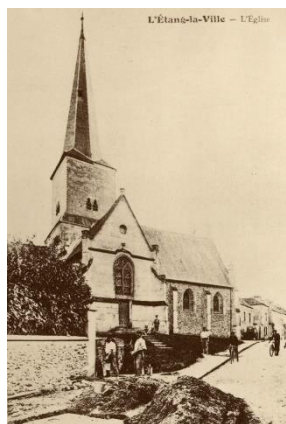
2. L'analyse urbaine

A. Le patrimoine bâti

La commune de l'Étang-la-Ville regroupe plusieurs édifices remarquables constituant le patrimoine architectural et urbain de la commune.

L'Eglise St-Anne :

Déjà mentionnée dans une charte de 1140, l'architecture de l'église permet de penser qu'elle fut édifée au début du XII^{ème} siècle. Le chœur est la partie la plus ancienne : de style roman, la voûte surbaissée centrale, située sous le clocher date de du XII^{ème} siècle, ainsi que les quatre demi-colonnes ornant les piliers. Par contre, la chapelle seigneuriale située à gauche du chœur, est du style gothique et date du XV^{ème} siècle. Enfin, au XVIII^{ème} siècle, le côté latéral droit du chœur fut ajouté à l'église primitive (chapelle de la Vierge). Trois cloches étaient présentes avant la Révolution. Aujourd'hui, l'Eglise n'en possède plus qu'une, datant de 1822. Les vitraux modernes représentent l'histoire locale (notamment St-Vincent, patron des Vignerons).



Le château :

Edifié par les Séguier au XVII^{ème} siècle, il fut leur demeure pendant près d'un demi-siècle. Il appartient ensuite à la famille Fonton de Vaugelas. De 1700 à 1971, il fut habité par huit propriétaires successifs, dont l'ancien Maire (1892-1908), Monsieur Pellerin de Latouche. Ce dernier fit de nombreux travaux de restauration et construisit le grand perron de la façade qui occupe toute la longueur du château et donne accès à la grande pelouse du parc.

Le domaine ayant été occupé et dévasté par les Allemands pendant la dernière guerre, le dernier propriétaire, Monsieur Desombre, préféra quitter l'Étang-la-Ville, mais ses petits-enfants y demeurent toujours, ayant fait construire leur maison dans l'ancien parc du château.

Avec l'aide de l'association des Amis de l'Étang-la-Ville, créée en 1960, l'ancienne Mairie a été transférée dans le vieux château qui a été entièrement rénové par les Beaux-Arts au cours des années 1967-1968 et 1969 ; parc et château ont été classés dans les sites pittoresques des Yvelines en mai 1967.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Le patrimoine bâti

La croix Saint-Michel :

Cette croix a été édifée en 1714 à l'emplacement de l'ancienne Chapelle de Chevaudos. La photo ci-contre montre la vue que l'on a à partir de cette croix.



Autres éléments du patrimoine :



Le bâti ancien continu le long de la 2ème partie de la rue Jean Mermoz :

Ce bâti est à conserver de par son ancienneté et son état. Il permet de donner une identité à la commune et rappelle l'histoire du village

Le lavoir de la Montagne : ce très vieux lavoir qui a été restauré est lié à un souvenir historique : l'auteur dramatique Victorien Sardou rencontrait souvent en ce lieu Alexandre Dumas fils, venu en calèche de Marly-le-Roi ; le spectacle des lavandières, leurs exclamations et leurs bavardages inspirèrent à Victorien Sardou le roman « Nos bons villageois ».



Les anciens manoirs dont les domaines ont été transformés en résidence mais où le bâtiment central a parfois été conservé (exemple des Hauts-Bois).

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Le patrimoine bâti



La croix du village :

Des nombreuses croix qui existaient dans le village, une seule subsiste encore, à l'exception de la « croix St-Michel » érigée en 1714 en forêt de Marly. Cette croix de pierre est placée au milieu du village, au carrefour de la rue Jean-Mermoz (ancienne « rue d'en bas ») et de la rue de Fonton (ancienne « chaussée de l'Etang »), face à la montée de l'escalier menant à la gare.

Elle fut érigée et bénite en 1773. Détruite à la Révolution, son socle fut heureusement épargné, et nous pouvons le voir actuellement, surmonté d'une nouvelle croix, entouré de quatre bornes.

Selon une lointaine tradition, c'est à cet emplacement que s'élevait le gibet, au temps du Moyen-âge.

L'allée couverte

L'allée couverte est le témoignage d'un passé très ancien de la commune de l'Etang-la-Ville : il y a environ cent ans, au lieu dit le « Cher Arpent », un vigneron mit à jour avec sa pioche une allée couverte composée d'un vestibule, d'un couloir et d'une chambre de fond, renfermant une centaine de squelettes humains, des haches polies, des silex et des instruments en corne de cerf. Le tumulus de cette sépulture est encore visible, mais situé en terrain privé et clos, Il est situé sur le site du Clos des Vignes dont le projet prévoit de la valoriser.

Dans le cadre de l'opération du Clos des Vignes, un diagnostic archéologique a été prescrit sur le site du 26/06/2017 au 05/07/2017, afin de s'assurer que les travaux de construction de la résidence n'allaient entraîner la disparition d'aucun élément archéologique remarquable. A l'issue de ce diagnostic, aucune nouvelle prescription d'archéologie préventive n'a été commandée.

Le rapport du diagnostic a confirmé et mis en évidence que ce monument funéraire a été déplacé et reconstitué.



Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Le patrimoine bâti



Le mur du Tour d'Echelle de la forêt de Marly

Aujourd'hui, ce mur en pierre subsiste par endroit. Dans certains cas, il nécessite des restaurations. Formant une limite avec parfois des propriétés privées, des réparations hâtives en parpaing ont été constatées. La servitude pouvant varier de 4 à 6 mètres à l'extérieur du mur d'échelle n'étant pas toujours respectée par les riverains. Véritable patrimoine historique, ce mur fait l'objet d'attention de l'association « Mareil Patrimoine » qui s'est vu confier par l'ONF, une étude de remise en valeur de ce mur. Un programme de restauration a débuté dans le courant de l'année 2006.



Mur, chemin de Chevaudeau



Mur, chemin du Clos Lardé



Mur, gare de Saint-Nom-la-Bretèche

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Le patrimoine bâti

Les maisons bourgeoises :

De nombreuses maisons bourgeoises de la fin du XIXème et du début du XXème siècle ont été identifiées lors de la phase de diagnostic. Même si elles ne sont pas toutes protégées aujourd'hui, elles représentent un intérêt patrimonial important. La carte ci-dessous permet de les identifier et de les localiser.



Carte du bâti remarquable



Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

Carte des formes urbaines



Les équipements et les activités ne font pas l'objet de fiches spécifiques.

Les formes urbaines activités identifiées sur la carte concernent les bâtiments entièrement dédiés à l'activité économique générant une forme urbaine particulière. Les activités implantées en rez-de-chaussée ne sont pas cartographiées et sont incluses dans la forme urbaine de l'immeuble dans lequel elles sont situées,

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

• Bâti ancien

Organisation urbaine



Un ensemble urbain bâti assez dense et compact. Implanté à l'alignement, il constitue un linéaire bâti homogène en termes de formes urbaines.

Organisation parcellaire



Un parcellaire étroit et lanieré en majorité dont quelques parcelles avec une emprise plus importante et avec un fond de parcelle utilisé en jardin d'agrément. Certaines constructions s'organisent autour d'une impasse.

Organisation bâtie



Une diversité bâtie avec :

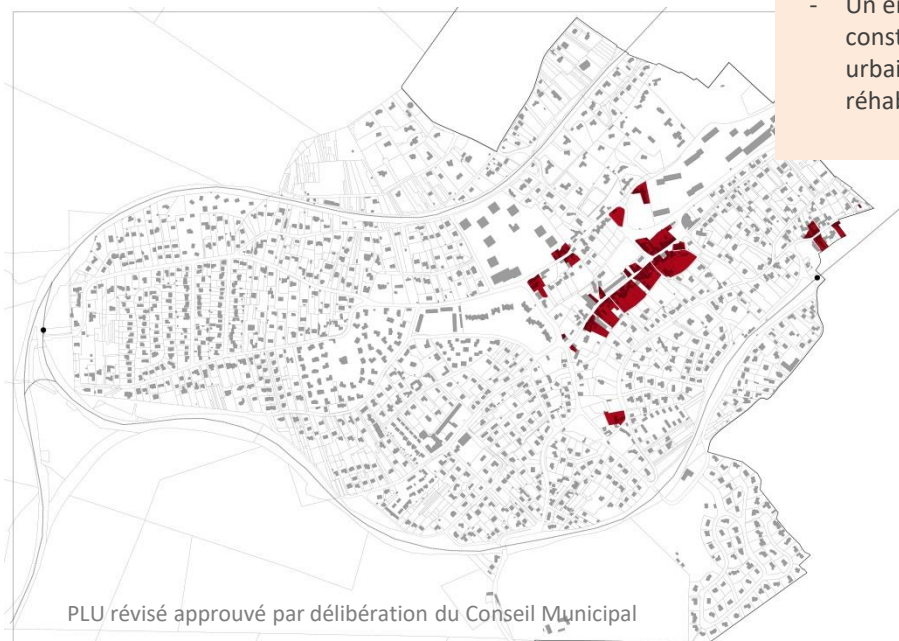
- Des maisons de ville de faible hauteur R+1 à R+1+combles
- Des corps de bâtiment en forme de « U » ou « L » ménageant des cours intérieures

Une continuité bâtie en front de rue est assurée par un mur en pierre



ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX

- Une dimension patrimoniale forte
- Un enjeu de préservation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions



PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

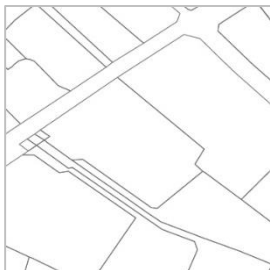
• Grandes propriétés

Organisation urbaine



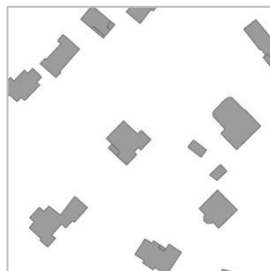
Le bâti est implanté à l'alignement ou en milieu de parcelle. L'emprise au sol des constructions est faible, entre 5 et 20% de l'unité foncière.

Organisation parcellaire



Le parcellaire est de grande taille, plus de 2 000 m². Les espaces non bâtis sont arborés ou paysagés.

Organisation bâtie



Il s'agit de grandes unités foncières comprenant une construction et de vastes espaces aménagés en parc ou jardin. Ces ensembles sont clos de murs en pierre



ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX

- Une forte dimension architecturale et historique à préserver
- Une couverture végétale intéressante (grands arbres...)
- Une véritable qualité paysagère

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

• Logement individuel

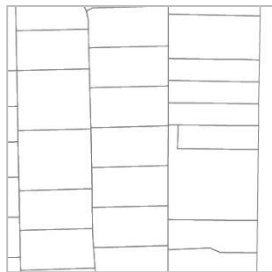
Organisation urbaine



Cette forme urbaine se développe par îlot autour de voies de desserte. Le paysage urbain de ce type de quartier est composite, lié à la diversité des formes bâties.

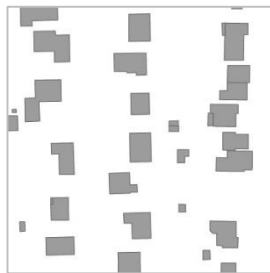
Il présente généralement une couverture végétale importante.

Organisation parcellaire



Les parcelles sont réparties régulièrement de part et d'autre des voies. Leurs formes sont rectangulaires.

Organisation bâtie



Le bâti est implanté en retrait de l'alignement par rapport aux voies. Les maisons se développent sur un niveau et l'emprise au sol est de l'ordre de 20%.



ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX

- Permettre des évolutions des bâtiments tout en préservant l'intimité des constructions, l'identité urbaine et architecturale d'aujourd'hui.
- Lutter contre l'imperméabilité des sols.
- Protéger la couverture végétale des cœurs d'îlots.

Diagnostic territorial

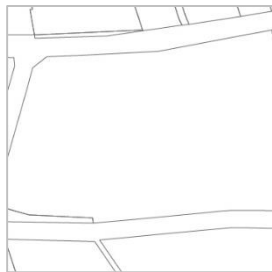
2. L'analyse urbaine

• Logement collectif

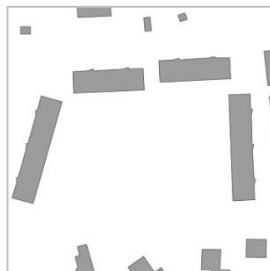
Organisation urbaine



Organisation parcellaire



Organisation bâtie



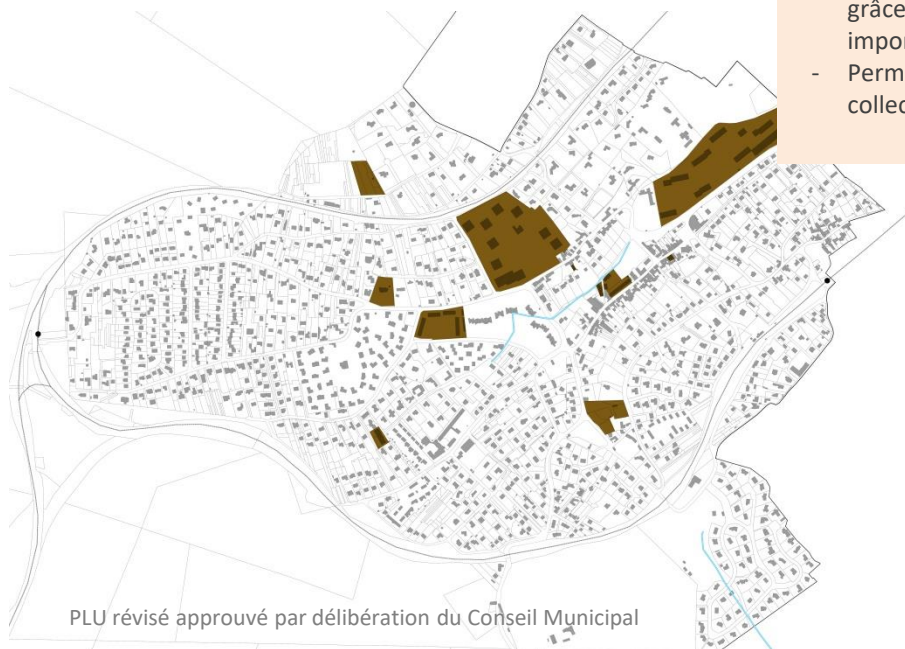
Se détachant de la trame viaire traditionnelle, cette typologie s'implante au cœur de vastes îlots paysagers qui accueillent également d'importants espaces de stationnement.

Les constructions s'implantent sur des parcelles très étendues qui forment parfois des quartiers à part entière au sein de la Ville souvent issus de grandes propriétés

L'architecture de ces résidences se caractérise par des petites barres ou des plots d'une hauteur plus élevée (R+3 en moyenne) .

ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX

- Une qualité paysagère forte, notamment grâce à une couverture végétale assez importante
- Permettre une amélioration de l'habitat collectif



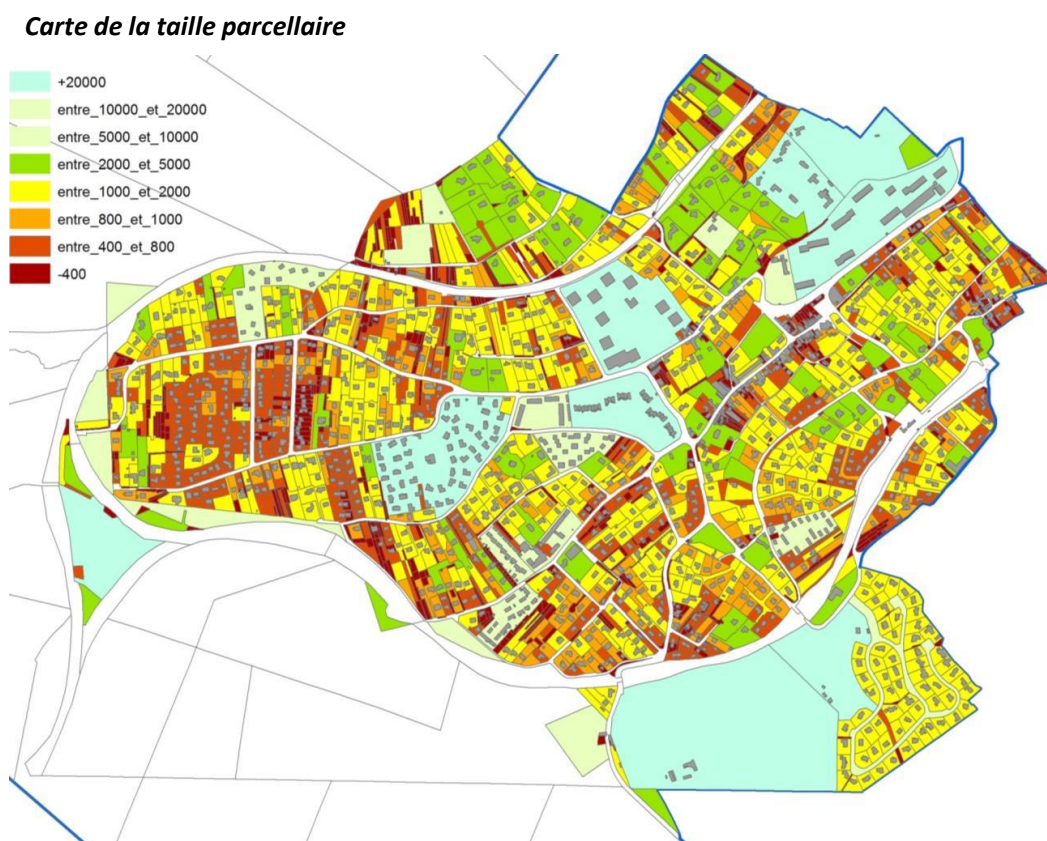
PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

Une étude a également été réalisée concernant la taille des parcelles de la commune. Le constat qui a été fait est de plusieurs ordres :

- Les grandes parcelles donnent une possibilité d'accueil de nouvelles constructions via la division parcellaire sous réserve des conditions d'accessibilité (parfois limitées), de la présence de fortes pentes et de l'implantation en limite du domaine forestier.
- Les parcelles de taille moyenne à faible peuvent permettre une évolution douce avec l'extension des constructions existantes



Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

L'étude du potentiel de densification a été réalisée par le croisement de plusieurs critères :

- Densité du bâti
- Âge du bâti
- Situation
- Organisation urbaine

Trois degrés de densification ont été définis :

- **Potentiel très faible à nul** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.
- **Potentiel faible** : une évolution douce est possible sur ces espaces dans le respect des formes urbaines existantes et du patrimoine présent sur la commune, notamment dans le centre-bourg.
- **Potentiel important à moyen** : une mutation sur ces espaces bâtis est envisageable à moyen terme, notamment pour les terrains non bâtis en secteurs urbains.

Les espaces liés aux équipements ont également été identifiés en espaces à capacité de densification nulle ou très faible au regard d'un potentiel de développement de logements et/ou d'activités, mais ils permettent l'évolution des équipements existants.

Il est à noter que l'Etang-la-Ville est soumise à une contrainte forte en raison de la forte pente présente sur les coteaux.

En outre, si l'implantation urbaine dans la commune est marquée par des parcelles de grande à très grande taille (particulièrement pour les grandes propriétés ou l'habitat individuel diffus), l'évolution potentielle pour l'accueil de nouvelles constructions est assez réduite : les conditions d'accès, le relief, les problèmes de ruissellement dus à une potentielle imperméabilisation des sols contraignent fortement la densification potentielle.

Enfin, l'enjeu patrimonial fort contraint également une potentielle densification, qui ne peut se faire que dans le respect de celui-ci. Certaines grandes propriétés sont particulièrement concernées, mais d'autres pourront potentiellement faire l'objet d'une densification maîtrisée.

Carte du diagnostic foncier



Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

Espaces à capacité de densification très faible :

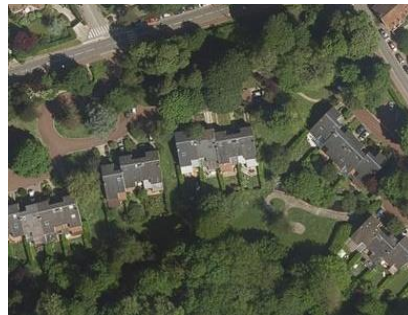
- *L'habitat individuel organisé (lotissements ou résidences constituées)*

Ces quartiers ont la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Les parcelles sont généralement de taille moyenne et la manière dont la construction est implantée sur la parcelle fait qu'il est difficile, voire impossible, d'imaginer la construction d'une nouvelle maison. De plus, certaines constructions sont très récentes. Ces quartiers participent également à la couverture végétale de la ville et sont support de la trame verte de par leur cœur d'îlot végétalisé. C'est pourquoi, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles.



- *L'habitat collectif*

Ces résidences sont généralement constituées d'espaces verts importants avec une couverture végétale caractéristique de l'identité de ces ensembles. De plus, ces immeubles sont relativement récents. C'est pourquoi, ils n'ont pas vocation à évoluer à court terme à l'exception de travaux d'amélioration et/ou d'isolation.



- *Le bâti ancien de village*

Déjà dense, le bâti ancien présente en outre une valeur patrimoniale et historique importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement, ne permettent pas d'envisager une véritable densification. L'enjeu prioritaire de valorisation du bâti ancien de village et bâti rural conduit à identifier comme faible le potentiel de densification de ces secteurs. En effet, le potentiel se limite donc à la restructuration du bâti existant et à la réalisation d'extension de bâtiment. L'enjeu est de préserver la volumétrie et les formes urbaines existantes.



Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

Espaces à capacité de densification faible :

- *L'habitat individuel spontané*

Ce sont les quartiers qui présentent un potentiel de densification faible, compte-tenu des caractéristiques du parcellaire, certes on constate parfois la présence d'assez grandes parcelles (supérieures à 800 m²) mais dans la majeure partie des cas l'implantation des constructions, généralement en retrait de la voie et en milieu de parcelles, ne permettent que très rarement des possibilités de constructions en fonds de parcelles dans des conditions d'accès et d'intégration satisfaisantes.

L'objectif du diagnostic foncier dans ces secteurs est d'évaluer à la marge le potentiel pouvant être réellement et raisonnablement attendu (avec une part inévitable d'aléas) dans la temporalité du PLU (10, 15 ans) en tenant compte de deux facteurs :

1-L'encadrement réglementaire de la densification

Il existe en effet un certain nombre de raisons d'intérêt général qui justifient que la densification de ces quartiers soit maîtrisée et encadrée par le règlement du PLU :

- La nécessité de maintenir une proportion d'espaces verts et un couvert végétal qui jouent un rôle important dans la qualité du paysage et du cadre de vie, ainsi que pour le maintien ou le développement de la biodiversité,
- La nécessité de conserver une proportion d'espaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales,
- La prise en compte de la capacité d'accueil des équipements collectifs et en particulier de la voirie en termes d'accueil de circulation et de stationnement et des réseaux : eaux usées, eaux pluviales.

Par ailleurs en secteur diffus il existe peu de maîtrise de la typologie des logements réalisés (c'est la décision des propriétaires et des constructeurs). Ce seront donc essentiellement des logements privés qui seront réalisés, ce qui augmentera le parc de logements privés et le déficit de logements sociaux et renforcera de fait les obligations qui s'imposent à la commune en matière de construction de logements sociaux.

Afin de rattraper son retard en matière de construction de logements sociaux, la commune a donc intérêt, au travers des règles futures du PLU, à limiter la construction de logements privés.

2-Le coefficient de rétention foncière

La mutation foncière en diffus est généralement le résultat d'initiatives privées. Or il existe souvent un fort attachement des habitants des quartiers de maisons individuelles à la présence de jardins, d'arbres et la conservation d'un cadre de vie qu'ils ont choisi et qu'ils entendent conserver.

Il faut donc distinguer le potentiel théorique maximum (si tous les propriétaires utilisaient dans les dix prochaines années la totalité de leurs droits à construire, ce qui est très peu probable) du potentiel réel considéré comme plausible dans la temporalité du PLU, c'est-à-dire des constructions nouvelles qui seront effectivement réalisées dans les dix à quinze prochaines années. L'expérience montre que la densification « à la parcelle » se réalise le plus souvent en cas de départ des occupants (succession, vente). Les évolutions sont donc généralement assez lentes et se feront sur le moyen ou long terme. Il faut donc appliquer un « coefficient de rétention foncière » qui peut être très variable selon les territoires concernés et notamment selon la pression foncière exercée et qui intègre forcément une part d'aléas : dans les Yvelines il est souvent fixé entre 30 et 50 % (on estime que dans les 10 à 15 ans seulement 50 à 70 % du potentiel théorique sera effectivement utilisé).

Au regard des règles fixées par le PLU, on peut évaluer le potentiel de construction sur l'ensemble des quartiers d'habitations individuelles implantées de manière diffuse à environ 80 à 100 logements (ce potentiel théorique est calculé en faisant une estimation de la surface de plancher constructible au regard de la superficie totale des espaces libres ou peu occupés existants mobilisables et du gabarit des constructions de la zone (emprise au sol et hauteur)). Néanmoins, compte tenu du coefficient de rétention foncière que l'on peut appliquer, ce potentiel théorique peut être réduit de moitié, soit 40 à 50 logements.

Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

Espaces à capacité de densification importante à moyenne :

L'organisation urbaine très structurée de l'Étang-la-Ville révèle un potentiel de densification relativement faible.

Néanmoins, une analyse des potentialités de développement à l'intérieur de l'espace urbain a permis de définir plusieurs secteurs susceptibles d'accueillir une offre de logements. Ces secteurs sont pour la plupart des terrains non bâtis.

Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

- 1 La route de Noisy-rue de la Garderie
- 2 Secteur Sablons Pigeonnière
- 3 Densification du Centre Bourg
- 4 Zone entrée de ville

Carte de localisation des espaces à capacité de densification importante



Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

Les secteurs de projet :

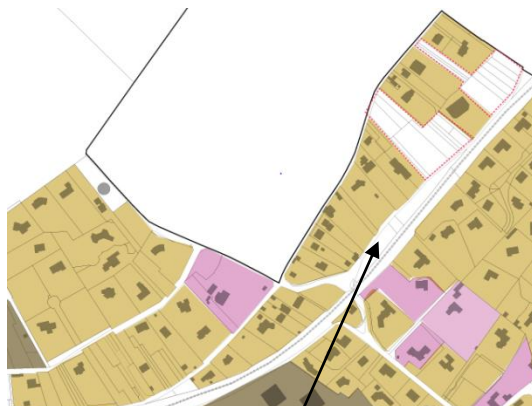
1 La route de Noisy-rue de la Garderie :

La parcelle où se trouve actuellement le terrain de tennis de la Garderie, est un emplacement réservé en vue de conforter la mixité sociale dans ce secteur. D'une superficie de 3 000 m², il peut permettre la construction de 20 à 25 logements sociaux.



2 Secteur autour de la future halte du Tram-train :

Une réflexion globale est menée dans ce secteur (notamment dans les parcelles délimitées en pointillé) pour accueillir de nouveaux logements et introduire de la mixité sociale à proximité des transports en commun et notamment de la future halte voyageurs du Tram 13 Express.



Implantation future halte tram-train (T13 Express)

Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

3 Densification du Centre Bourg :

Les grandes parcelles avec une faible emprise au sol représentent des opportunités pour la densification du centre-ville. Ce secteur d'une superficie d'environ 2 500 m² pourrait permettre d'accueillir un nouveau programme de logements pouvant comprendre commerces ; équipements, bureaux...). Ce secteur peut également permettre la revalorisation paysagère du ru. Les projets devront se faire tout en prenant en compte le patrimoine bâti remarquable de certaines grandes propriétés.



4 Zone entrée de ville

Une réflexion globale est menée sur la partie du site comprise entre la route de St Germain et le chemin du Cabaret. C'est un linéaire d'environ 300m de longueur et 20 m de largeur. Le linéaire pourrait faire l'objet d'un projet de revalorisation de l'entrée de ville.



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de ville



Entrées de ville

Carte de localisation des entrées de ville



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

Le territoire est bordé au nord par la commune de Mareil-Marly et à l'est par Marly-le-Roi. Il existe cinq entrées de ville principales, une via Mareil-Marly, deux depuis Marly-le-Roi et deux depuis la forêt, une à l'ouest par Saint Nom et une au sud de la commune. La commune est bordée par la forêt domaniale de Marly. De ce fait, certaines entrées de territoire sont parfois peu perceptibles.

(Les photos de cette partie sont issues de street view, Google ; 2016).

1 Entrée de ville depuis la rue de Mareil

Cette entrée de ville constitue l'une des principales entrées de territoire. Elle est accessible depuis Mareil-Marly. Elle n'est pas véritablement marquée car elle se trouve au sein d'un quartier pavillonnaire avec absence de signalétique. L'entrée de ville reste qualitative au niveau paysagé, avec des pavillons récents et des espaces verts abondants.

2 Entrée de ville depuis la D 161

La D 161 traverse le territoire du nord-est au sud-ouest. Cette entrée de territoire permet de desservir directement le centre de la commune jusqu'à la gare de Saint-Nom La Bretèche-Forêt de Marly. L'entrée de ville est marquée par un alignement de peupliers côté droit. Quelques logements collectifs peuvent être entrevus. Sinon, l'entrée de ville n'est marquée que par un panneau signalétique.

3 Entrée de ville depuis la rue de Marly

Une entrée de ville une nouvelle fois peu marquée hormis un espace vert accueillant l'ancien lavoir sur le côté droit et un panneau de signalisation. Un cadre paysagé qualitatif avec un passage dans le hameau de la Montagne.



Entrée de ville depuis la rue des Sablons



Entrée de ville depuis la D161



Entrée de ville depuis la rue de Marly

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

4

Entrée de territoire depuis la route de Noisy (RD 161)

Une entrée de ville plutôt bien marquée avec le passage de la forêt aux quartiers résidentiels.

4



Entrée de ville depuis la route de Noisy

5

Entrée de territoire depuis Saint-Nom-la-Bretèche par la route des Muses

Une entrée de ville plutôt bien marquée avec le passage de la forêt à la gare de St Nom – Forêt de Marly et à ses espaces de stationnement puis aux quartiers résidentiels.

5



Entrée de ville depuis la route des Muses

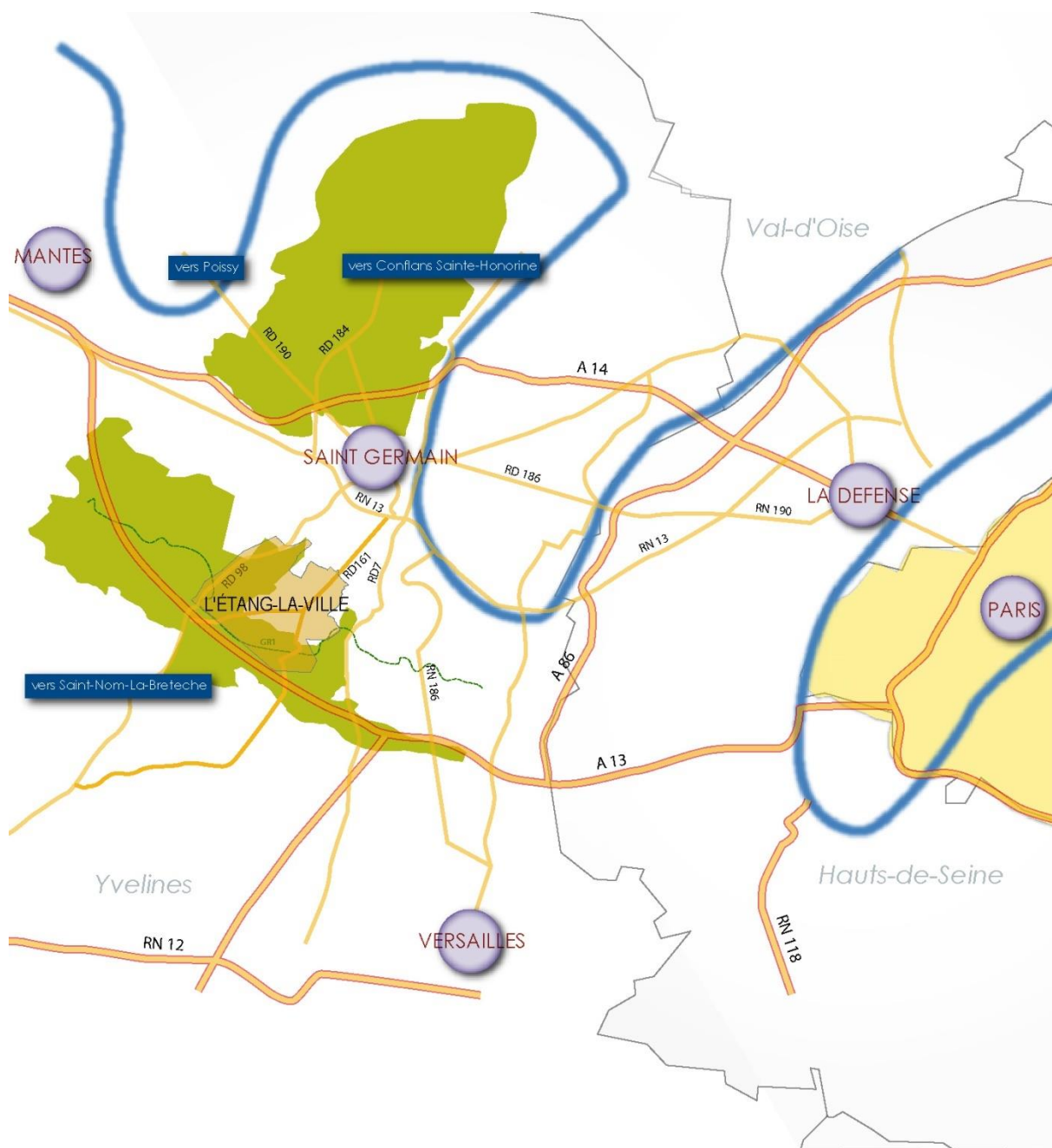
Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

a) Le réseau routier

Les grands axes à proximité de la commune :



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

a) Le réseau routier

L'Étang-la-Ville est située à environ 25 km à l'Ouest de Paris. La commune est bien desservie du fait de sa position à proximité de Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Paris.

La trame viaire est composée principalement de deux axes majeurs à l'échelle régionale :

- L'A13 qui passe au sud de la commune et qui est accessible via l'échangeur de Rocquencourt.
- la RN13 qui passe par Saint-Germain-en-Laye et qui permet de rejoindre l'Étang-la-Ville directement par la D161

Et de trois axes importants :

- La D 98 qui borde la forêt de Marly au Nord-Ouest
- La N186 qui passe à l'Est de la commune et qui permet de rejoindre Versailles
- La D186 au Nord, qui traverse la Seine et se dirige vers Paris

Caractéristiques du réseau routier communal :

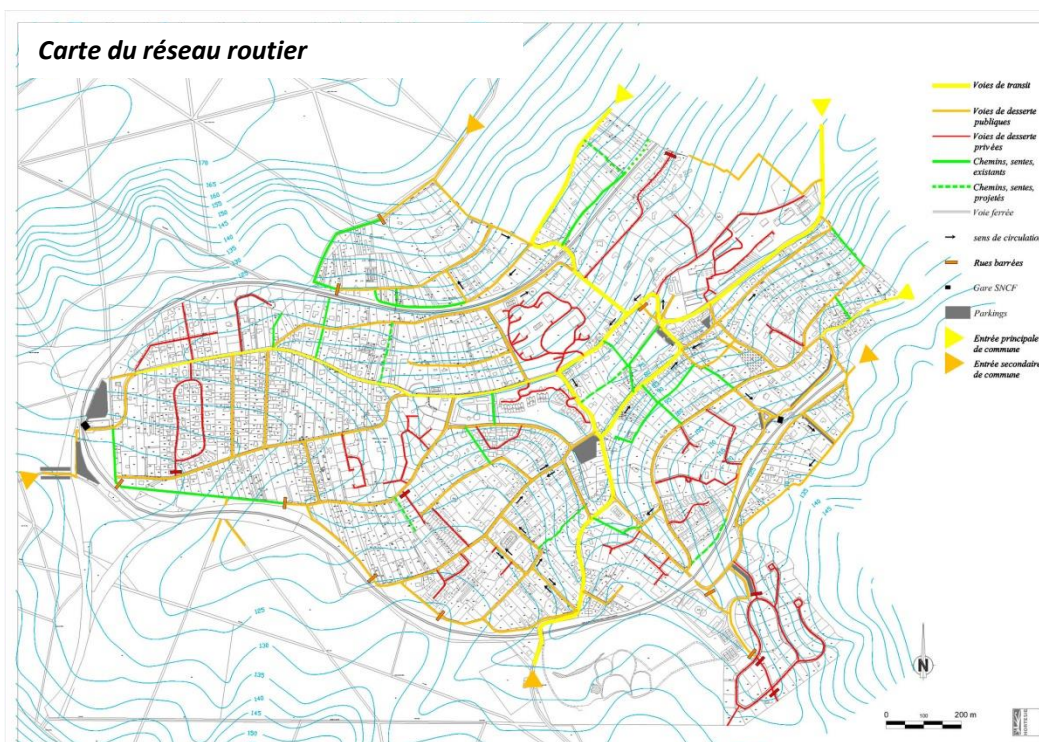
La D161, constituée de la route de Noisy, de la rue Jean Mermoz et de la route de St Germain, est structurante à l'échelle communale et constitue l'axe historique.

Les trois rues principales, la rue Jean-Mermoz, la route de Saint-Nom, la rue de Marly, desservant les quartiers les plus anciens du village, sont orientées à l'image des courbes de niveau.

Le reste du réseau viaire semble peu hiérarchisé. La plupart des rues secondaires ont été établies fonction de la pente, reprenant la structure topographique de la commune et desservant le territoire en surfaces égales.

La régulation du trafic automobile à l'intérieur de la commune se heurte alors à plusieurs contraintes :

- la forte dénivellation de terrain pour la plupart des trajets décourageant les déplacements à pied ou à vélo en cas de distance importante
- le réseau viaire offrant peu de choix d'évolution



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

a) Le réseau routier

Classement des voies:

Deux types de flux peuvent être distingués sur la commune de l'Etang-la-Ville :

- Les flux de transit : - Un flux principal Noisy-le-Roi / St-Germain-en-Laye
- Des flux secondaires venant de Marly-le-Roi, Mareil-marly, St-Nom-la-Bretèche, Noisy-le-Roi
- Les flux internes à la commune (trois sources de flux) :
 - Convergence vers le centre-ville (marché, commerçants, église, mairie, banques, poste)
 - Desserte des écoles élémentaire et maternelle
 - Desserte des deux gares SNCF

A partir de ce constat, un classement des voies a été réalisé :

- Catégorie 1 : Voies supportant des flux de transit

1a) Route de Noisy – Rue Jean Mermoz – Rue de Fonton (partie) – Avenue Général de Gaulle – Route de St-Germain

1b) Rue de Marly (mitoyenne pour partie avec Marly-le-Roi) – Rue de la Montagne – Avenue de Gaulle Rue de Fonton – Rue de Mareil – Chemin des Sablons (mitoyen pour partie avec Mareil-Marly) - Rue de Fonton – Route de St-Nom (en totalité) puis chemin forestier de la route des Muses

- Catégorie 2

2a) Convergence vers le centre ville rue

Route de St-Germain – rue du Pré de l'île – Chemin de la Côte du Moulin (partie) – Chemin Pavé – Route de Noisy – Chemin de l'Auberderie (partie) – Rue de la Montagne

2b) Desserte des écoles élémentaire et maternelle (en dehors des voies déjà en 1a, 1b ou 2a)

Rue des Guérines – Chemin de la Pièce à Planson – Chemin du Haut des Guérines – Chemin des Bornes (partie) – Chemin Pavé (partie)

2c) Desserte des gares (en dehors des voies déjà classées en 1a, 1b ou 2a)

Rue Pasteur – Chemin de l'Auberderie (partie) – Rue Emile Guinard (partie) – Rue de la Station – Rue de la Garderie – Chemin des Plantes

- Catégorie 3 – Voies à flux purement de quartier

3a) Voies publiques

Chemin de l'Auberderie (partie dont une partie mitoyenne avec Marly-le-Roi) – Chemin des Bornes (partie) – Chemin des Boulins (mitoyenne avec Mareil-Marly) – Chemin de la Brosse – chemin de la Butte – Chemin du cabaret – Ruelle à Petit Jean – (mitoyenne avec Marly-le-Roi) – Chemin des Cheronneries – Chemin du Clos Lardé (partie) – Chemin de la Coulette – Ruelle de la Coulette – Rue Emile Guinard (partie) – Avenue du Bois – Rue du Lieutenant Chassagne – Rue de la Haute-Pierre – Chemin du Fond du chêne (mitoyen avec Marly-le-Roi) – Chemin du grand Sentier – Sente des Jumelles – Chemin des Mignoterries – Ruelle des Marais (partie) – Chemin des Méronneries – Chemin de la Pointe des Jumelles – Chemin de la Côte du Bois – Chemin des Sablons de la Brosse – Chemin de la Côte du Bois – Chemin des Sablons de la Brosse – Chemin de la Pigeonnière (partie) – Chemin des Terres à l'eau

3b) Voies privées

Allée d'Armière – avenue du Bignon – Avenue de la Forêt – Allée des Bruyères – Allée du Chancelier Séguier – Avenue des Chênes – Avenue du Petit parc – allée du Cher Arpent – Chemin de la Tournelle Allée des Hauts Prés – Allée du Clos de la Tournelle – Allée José Roland – Allée de la Béquillette – Allée de la Bonne vallée – Allée du Champ des Tulipes – allée de la Doucerie – Allée de la Croix St-Philippe- Allée de la Clémencerie – Allée du Vieux pierre – Avenue du Château – Square St-Germain – Allée du Val de Cruye – Allée des Sources – Allée de la Genêtrière – Allée du Petit Pont

3c) Chemins piétonniers

Chemin de l'Acqueduc – Chemin de la Butte à Durand – Chemin du dessus des Jardins – Chemin des Ecoliers – Ruelle de la Ferme – Ruelle à Goupy – Chemin latéral – Ruelle des Marais (partie) – allée de la Niche – Chemin de la Pigeonnière (partie) – Chemin de la Jouerie – chemin de la Fontaine des Brosses – chemin du clos lardé (partie) – chemin des Closeaux (partie)

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

b) Le stationnement

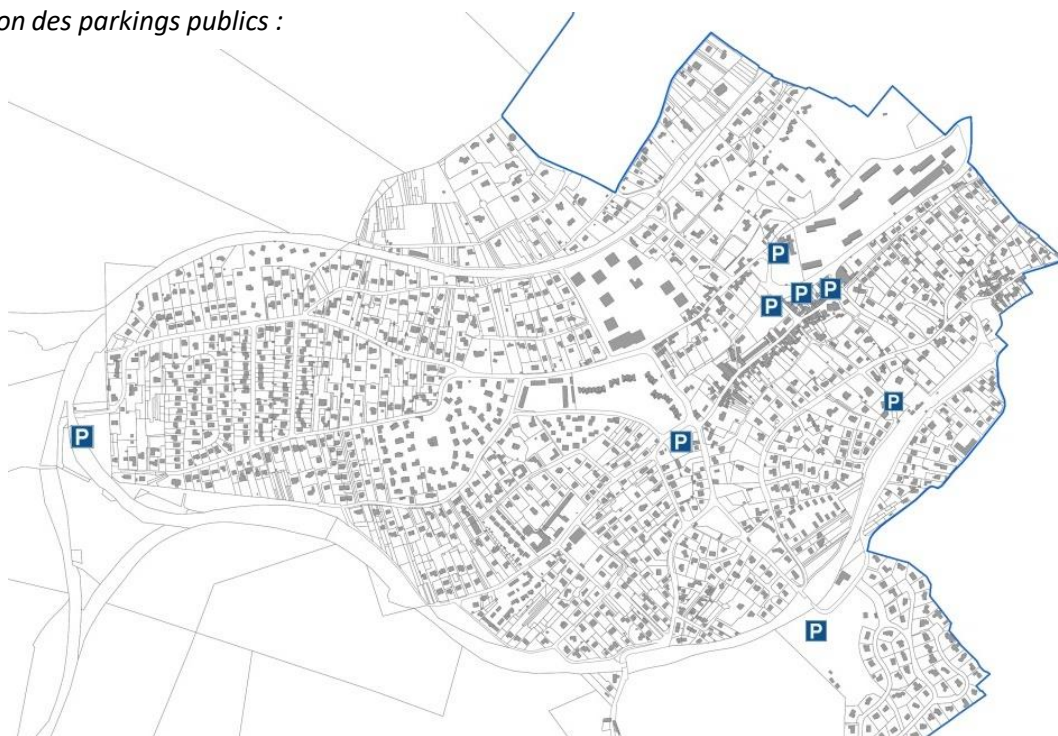
La majorité des places de stationnement existantes à l'Étang-la-Ville est située le long de la voirie.

La commune dispose de 10 parkings publics sur le territoire communal :

- Le parking Charles De Gaulle (environ 20 places)
- Le parking place de l'église (environ 20 places)
- Le parking ruelle des Marais (environ 30 places)
- Le parking hôtel de ville (environ 15 places)
- Le parking du parc Fonton (environ 25 places)
- Le parking du marché (environ 70 places)
- Le parking de la Gare de l'Étang-la-Ville (environ 60 places)
- Le parking de la gare Saint-Nom-La-Bretèche-Forêt-de-Marly (environ 430 places)
- Le parking de l'espace Auberderie et du Stade du Val des Sources (environ 50 places)
- Le parking de la crèche



Localisation des parkings publics :



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

b) Le stationnement

Hormis le stationnement du parking public, des places de stationnement existent également sur la voirie.

Dans l'ensemble, hormis au niveau des gares, l'Étang-la-Ville ne compte pas de problèmes majeurs de stationnement.

Cependant, il est à noter que le parking du marché et ceux du centre-ville arrivent à saturation les jours de marché et les jours de cérémonies ou de manifestations. Cela provoque ponctuellement du stationnement intempestif sur la voirie.

De plus, les parkings des deux gares sont régulièrement saturés. Une réflexion est menée avec le département pour le parking de la gare de Saint-Nom-La-Bretèche-Forêt-de-Marly suite à l'arrivée du tram 13 express.



Parking de la gare de l'Étang-la-Ville



Parking de la gare de St Nom Forêt de Marly

ENJEUX

Il paraît nécessaire de différencier la circulation locale de la circulation de transit afin de retrouver une hiérarchie dans le réseau viaire qui permettrait aux Stagnovillois des déplacements sécurisés et aux personnes non résidentes de mieux s'orienter dans la commune.

Une concertation avec les autres communes limitrophes pour les aménagements de circulation liés au transit, peut également être envisagée.

La qualité et les emprises des voiries, vues précédemment ne permettent pas, bien souvent, d'assurer les stationnements sur l'espace public. Il est donc nécessaire que les stationnements soient assurés à l'intérieur des parcelles urbanisées ou des opérations d'aménagements. En ville, le stationnement est jugé insuffisant et la zone bleue non suffisamment contrôlée. Dans ce contexte, la vocation de la place du Marché serait à revoir avant d'envisager d'éventuels projets de stationnement proches de la ville.

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

c) Les transports en commun

Le réseau ferré existant:

La commune de l'Étang-la-Ville dispose de deux gares :

- La gare de L'Étang-la-Ville (Transilien L)
- La Gare de Saint-Nom - Forêt de Marly , qui est située sur le territoire de la l'Étang-la-Ville: Terminus de la ligne L et Ligne Grande Ceinture Ouest (futur tram 13 express).

La ligne L part de Paris Saint-Lazare jusqu'à la gare de Saint-Nom - Forêt de Marly en passant notamment par La Défense, Saint Cloud, Marly-le-Roi.

La Grande ceinture Ouest (GCO) dessert les gares de Noisy-le-Roi, Saint-Nom-la-Bretèche – Forêt de Marly, Mareil-Marly, Saint-Germain-Bel Air-Fourqueux et Saint-Germain Grande Ceinture.

Le projet Tram 13 Express

La ligne Tram Express Ouest T13 est un projet de transport structurant visant à améliorer les déplacements dans les Yvelines. Inscrite au Schéma Directeur Régional d'Île-de-France et au Contrat de Plan État-Région (CPER) 2015-2020, la ligne figure également au Plan de Mobilisation pour les transports d'Île-de-France dans le cadre du Nouveau Grand Paris. Le projet comprend deux phases : la phase 1 reliant Saint-Cyr l'Ecole RER à Saint-Germain-en-Laye RER et la phase 2 prolongeant la ligne Tram Express Ouest T13 de Saint-Germain GC jusqu'à Achères-Ville RER.

Le projet réutilise en partie les voies de la Grande Ceinture (GC). Les tram-trains circuleront sur une infrastructure de 18,8 km en un peu moins de 30 minutes, soit avec une vitesse commerciale de 39 km/h. L'échéance de mise en service de la phase 1 est fixée à 2020.

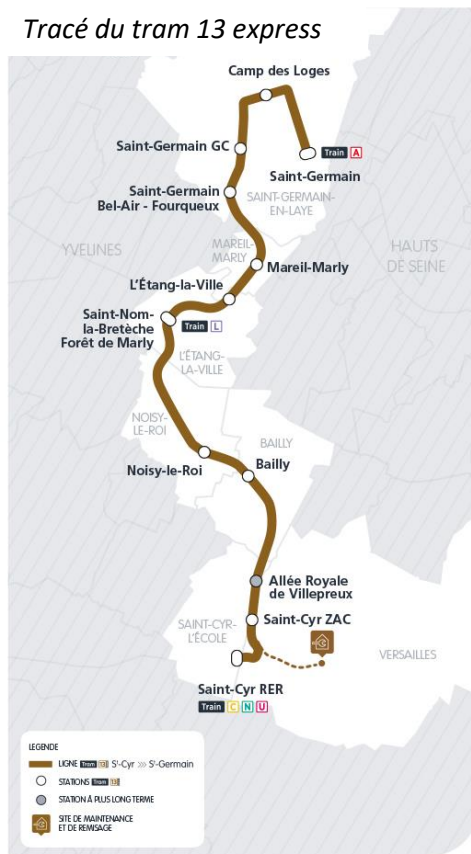
Sur la commune, une halte sera aménagée (quais, abri vélos, dépose minute...) au niveau du PN 7. Cette nouvelle ligne constituera une amélioration très significative de l'offre en transports en commun pour les Stagnovillois. Elle permettra une desserte locale de qualité et offrira par ailleurs de nouvelles perspectives de développement économique pour le territoire.

Le tracé du tram train 13 express est dessiné ci-contre, il peut éventuellement être modifié entre l'approbation du PLU et sa réalisation.

Gares de l'Étang-la-Ville



Tracé du tram 13 express



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

Les bus :

La commune de l'Étang-la-Ville dispose de quatre lignes de bus :

- Trois lignes desservant la gare de Saint-Nom – Forêt de Marly :

- La ligne 42 qui relie la commune de Saint-Nom-la-Bretèche jusqu'à la gare Saint-Nom-la-Bretèche.
- La ligne 43 reliant Chavenay à l'Étang-la-Ville
- La ligne 44 reliant Feucherolles à l'Étang-la-Ville

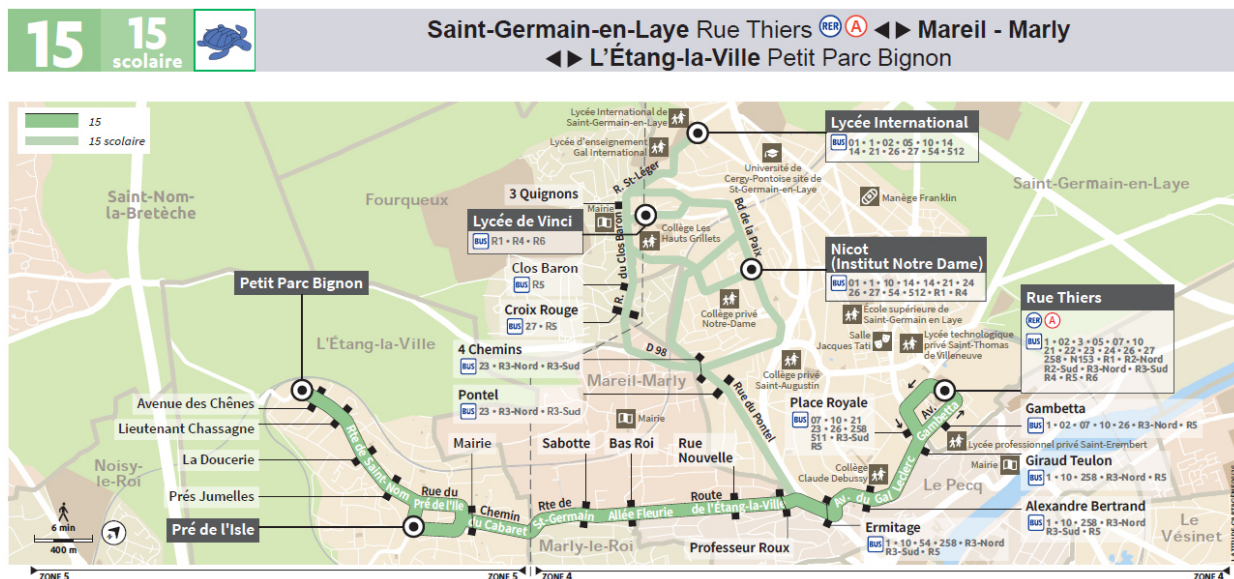
Ces lignes ont été supprimées au 2 janvier 2018 au profit d'un nouveau service de mobilité présenté comme « plus connecté, plus souple et plus attractif » : Flexigo Gally Mauldre. Les trajets peuvent être réservés à partir de 30 jours à l'avance et jusqu'à une heure avant l'heure souhaitée via une application ou par téléphone.

- La ligne 15 est la seule ligne qui dessert le territoire communal. Elle permet aux Stagnovillois de pouvoir rejoindre la gare RER de Saint-Germain-en-Laye ainsi que le lycée international via Mareil-Marly. Cependant cette ligne ne circule qu'aux heures de pointes.

Passages et plages horaires des lignes :

	Nb. de passages / jours (lundi-vendredi)	Plage horaire (1 ^{er} bus – dernier bus)
Ligne 15	19	7h – 20h00

La ligne 15 circule également le samedi matin de 8h à 12h20 avec une fréquence de 3 passages.

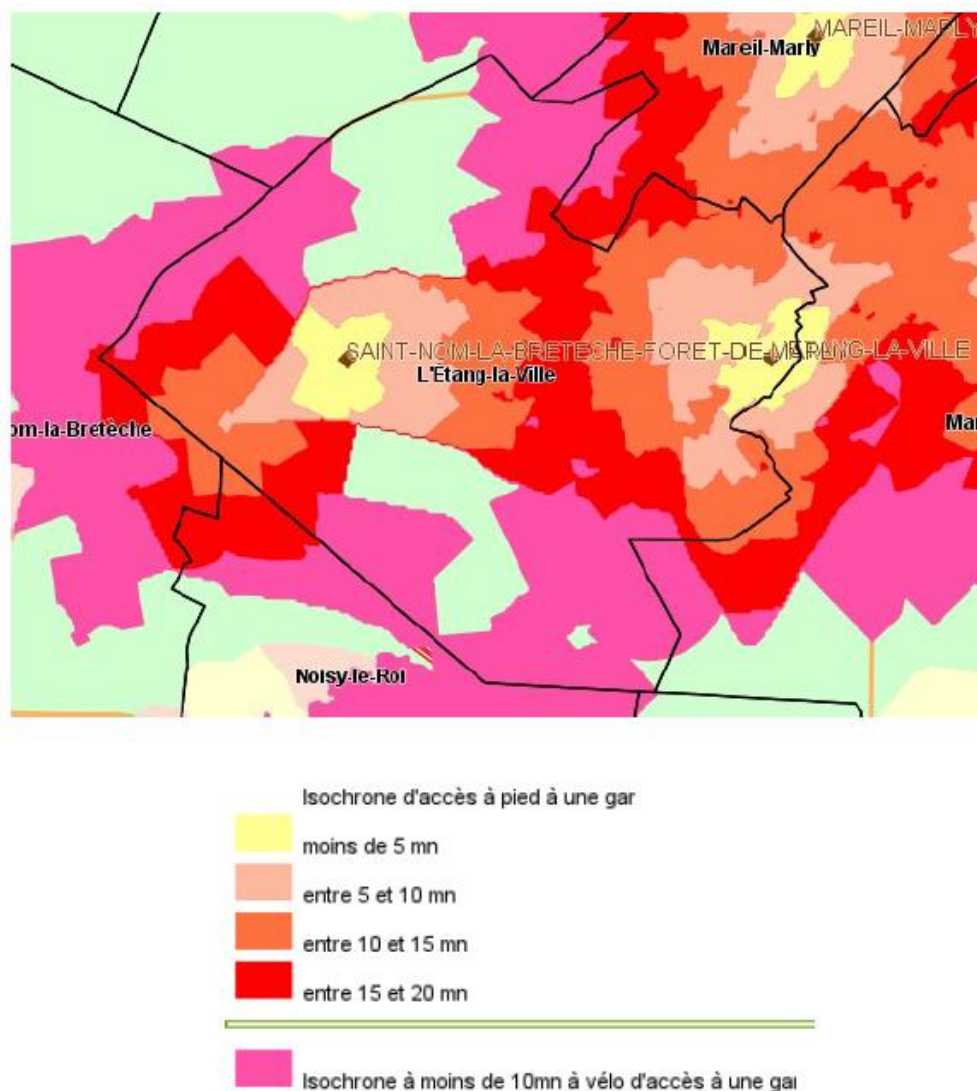


Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

Les isochrones montrent les zones accessibles facilement à pied depuis une gare ou une station de transport collectif. La halte voyageur en projet n'est pas représentée et prise en compte dans cette cartographie. Par ailleurs, cette cartographie ne prend pas en considération dans les temps indiqués la forte pente pour accéder aux deux gares et à la halte voyageur en projet sur le territoire.

Source PAC de l'Etat (juillet 2017)



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

d) Les circulations douces

Le réseau de circulations douces de la commune se compose exclusivement de sentes piétonnes dont certaines peuvent être empruntées par les cyclistes. Il est constitué de sentes et d'escaliers publics reliant les rues, coupant au plus court dans les pentes et faisant ainsi office de raccourci sans qu'une réelle continuité dans leur mise en place ne puisse être perçue. Les sentes piétonnes sont localisées au sein du tissu urbain et permettent généralement de relier deux rues et/ou desservent des logements et des équipements (gares, école, cimetières...).

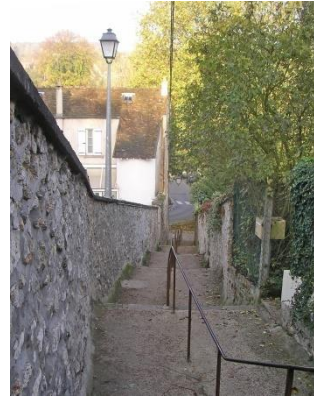
Ces sentes sont des éléments particulièrement importants pour la commune. En effet, elles ont à la fois:

- une fonction de loisir : promenade,
- une fonction paysagère : en tant qu'espace de respiration,
- une fonction socioculturelle : en tant qu'élément identitaire et pittoresque.

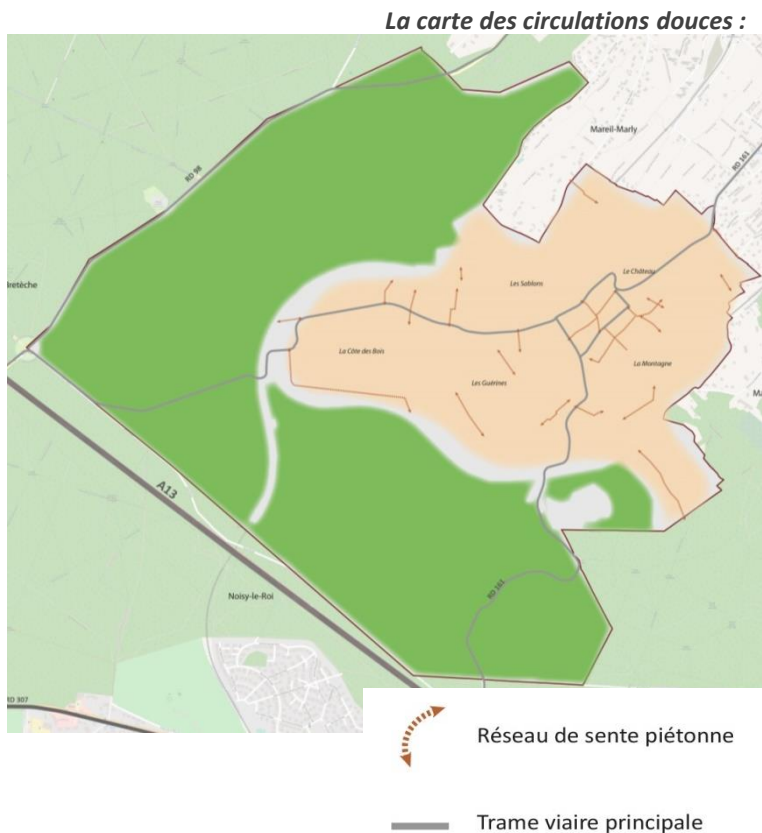
Aussi, ce maillage piétonnier est à renforcer, notamment dans la mise en liaison des sentes entre-elles.

Le développement des cheminements piétons a de tout temps fait l'objet d'une attention particulière. Depuis le premier Plan d'Occupation des Sols, la commune mène notamment une politique volontariste dans ce domaine afin de pallier au manque de lien entre les quartiers de l'Étang-la-Ville.

La réalisation de certains alignements permettrait d'améliorer les circulations douces. Cependant, la faisabilité des alignements reste problématique pour plusieurs voies du fait de l'étroitesse des chemins originaux et du relief (routes en grande partie parallèles aux pentes). En effet, plusieurs alignements ne peuvent être conservés soit parce qu'ils ne sont pas réalistes d'un point de vue foncier, soit en raison de contraintes topographiques, soit parce qu'il se feraient au détriment d'un patrimoine architectural (vieux mur par exemple). Noter que d'autres solutions que les alignements de voiries peuvent faire l'objet de réflexion.



Sente vers la
rue Emile
Guinard



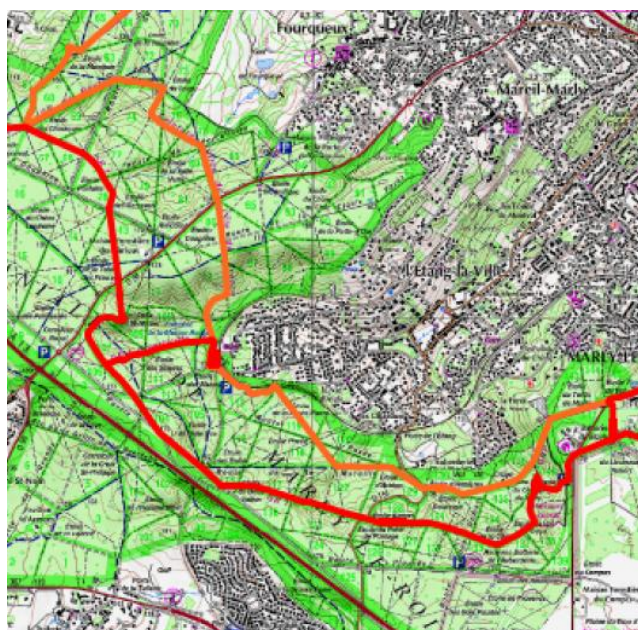
Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

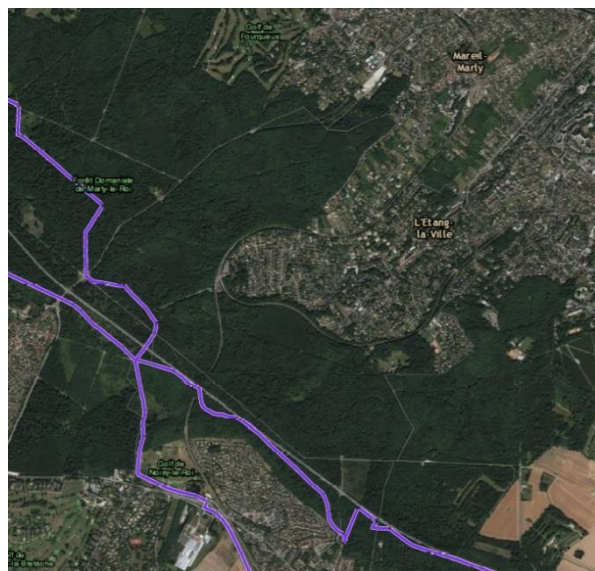
d) Les circulations douces

Des itinéraires pédestres (GR 1) et équestres traversent le territoire dans le massif boisé de la forêt de Marly.

Extrait du PDIPR pédestre du département



Extrait du PDIPR équestre du département



Source PAC du Conseil Départemental 78

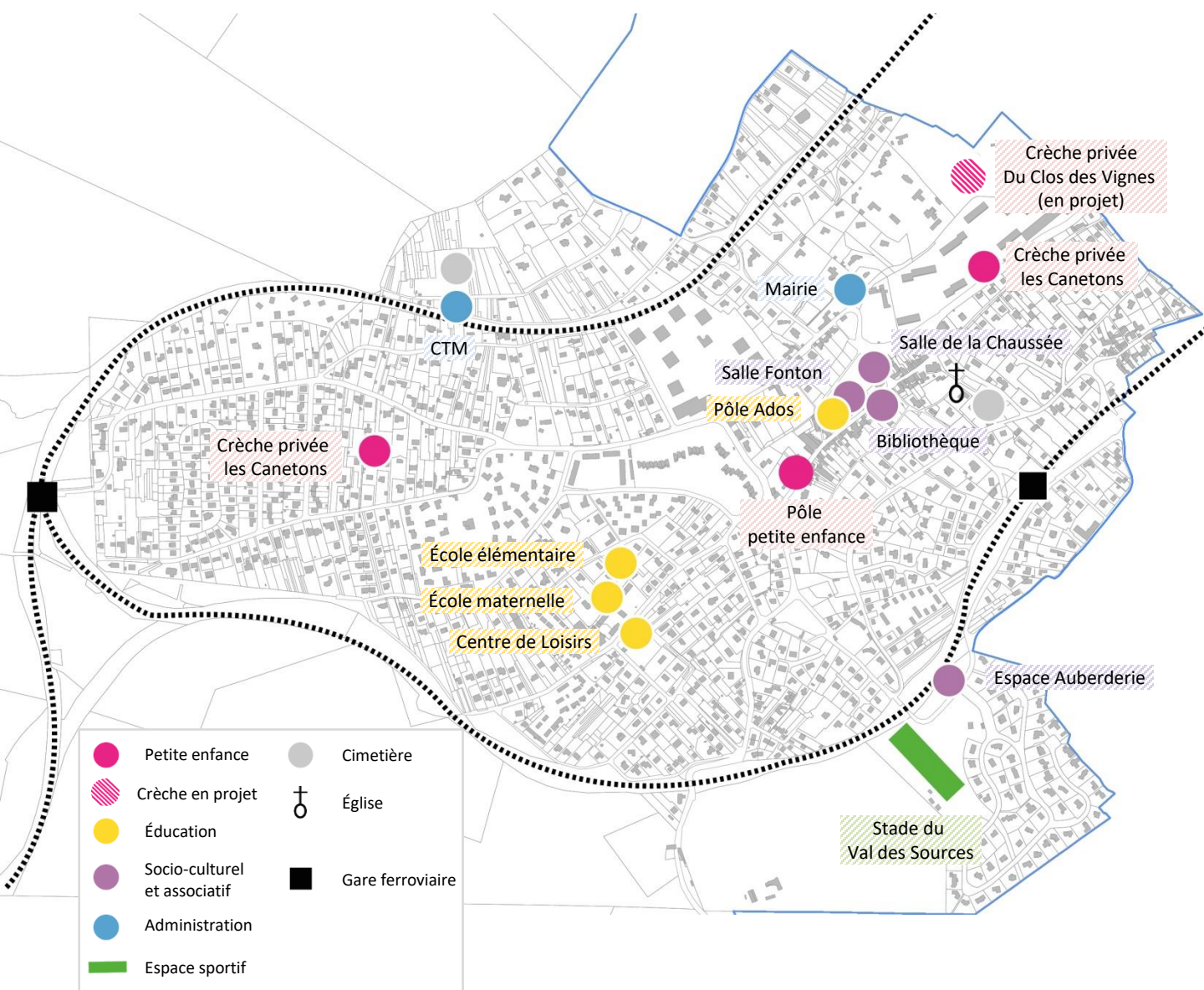
Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

L'Etang-la-Ville possède une offre en équipements qui correspond aux besoins de ses habitants.

La carte des équipements publics :



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

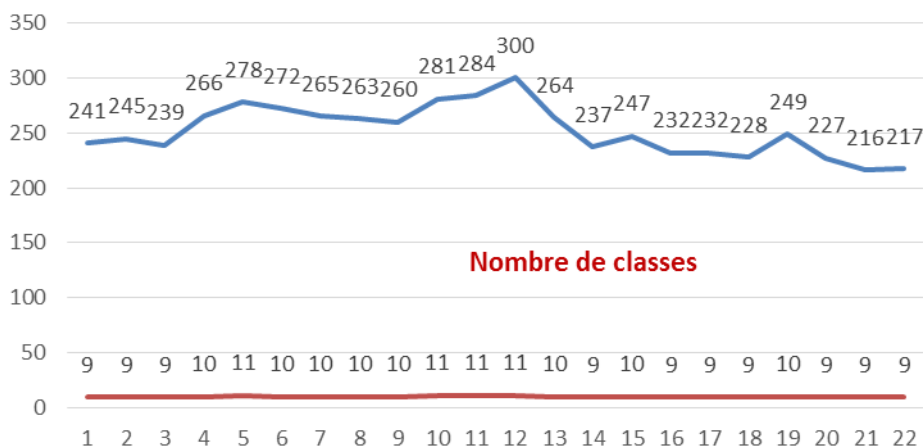
a) Les équipements scolaires et périscolaires

La commune dispose d'un groupe scolaire du Haut des Guérines réunissant une école maternelle (reconstruite en 2008) et une école élémentaire. Cet équipement est situé à l'ouest de la commune. Cette position légèrement excentrée n'est pas sans effet sur les flux et les déplacements qui convergent à des horaires précis en cet endroit..

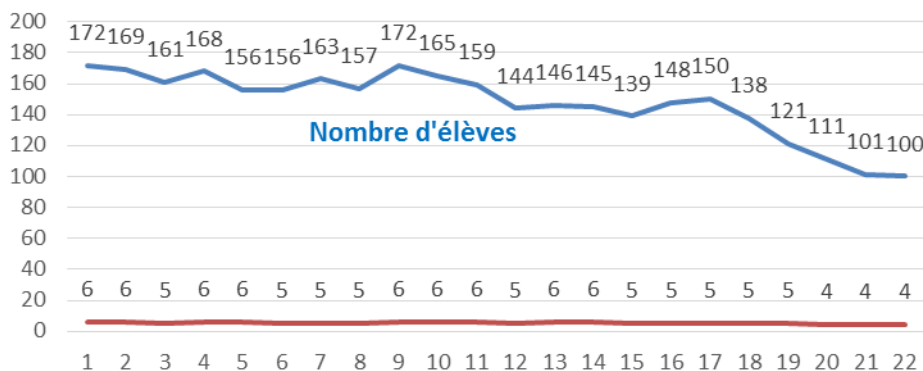
L'analyse de l'évolution des effectifs scolaires permet d'établir le constat suivant :

- une légère baisse des effectifs scolaires élémentaires autour de 217 élèves en 2016 et une capacité résiduelle d'accueil de deux classes
- une légère baisse des effectifs scolaires de la maternelle autour de 100 élèves et une capacité résiduelle d'accueil d'une classe
- un pic programmé des effectifs scolaires en 2023 pouvant être absorbé par les équipements existants
- à la rentrée 2018, on constate néanmoins une augmentation importante des effectifs portant notamment ceux de l'école maternelle à 140 élèves; il n'existe plus de capacité résiduelle en terme de classe,

Evolution de la fréquentation scolaire élémentaire
1995 - 2016 / Commune de L'Etang-La-Ville



Evolution de la fréquentation scolaire maternelle
1995 - 2016 / Commune de L'Etang-La-Ville



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

En ce qui concerne l'accueil périscolaire et les activités de loisirs la commune dispose pour les élèves de l'école élémentaire d'un bâtiment, la Maison des Guérines situé en face de l'école élémentaire. L'accueil périscolaire des élèves de l'école maternelle est assuré dans les bâtiments de celle-ci.

Un bâtiment situé au centre-ville est dédié à l'activité du Pole ADO. Ce bâtiment est insuffisant et un projet d'extension devra être envisagé dans le cadre de la réflexion menée sur l'aménagement du centre-ville.



École élémentaire des Guérines

b) Les équipements de la petite enfance

L'accueil de la petite enfance est assuré dans plusieurs sites répartis sur le territoire de la commune :

- La crèche municipale construite en 2004 au centre du village qui peut accueillir 44 enfants
- Deux micro-crèches privées de 10 lits chacune situées l'une au centre du village l'autre à l'ouest
- Deux assistantes maternelles exercent en libéral sur le territoire de la commune. Le développement du logement social pourrait constituer un levier pour augmenter l'offre dans le secteur
- Une nouvelle micro-crèche privée est programmée à l'horizon 2020/2021 dans le cadre de la réalisation du programme de logements du Clos des Vignes



Crèche municipale

c) Les équipements sportifs

L'ensemble sportif du Val des Sources réunit un terrain multi-sports synthétique et 5 courts de tennis (deux courts couverts et trois courts non couverts). Le bâtiment des tennis couverts accueille les vestiaires de l'ensemble des activités.



Stade du Val des Sources

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

d) Les équipements culturels, associatifs et sociaux

L'Etang-la-ville dispose de plusieurs sites pour accueillir les activités culturelles et associatives :

- L'Espace Auberderie situé au sud de la commune de l'autre côté de la voie ferrée est un bâtiment récent mis en service en 2008. Ce bâtiment est doté d'une grande salle polyvalente pouvant accueillir des manifestations culturelles (concert, spectacles, expositions, réception des vœux, réunions publiques..) ou associatives (activité sportive de type gymnastique par exemple, danse, théâtre, club de bridge), de plusieurs petites salles dont l'une dédiée au judo, une autre à des activités d'arts manuels, une autre au club photo, et d'un espace de quatre petites salles dédié à l'école de musique. C'est un bâtiment très utilisé, présentant à certain moment une saturation complète. A noter qu'il a été conçu de manière à pouvoir être étendu
- La salle Fonton, située au centre-ville est un très vieux bâtiment accueillant encore de nombreuses activités (danse, gymnastique douce et accueil de conférences pour les personnes âgées et activités du pôle ADO). Ce bâtiment devra à terme être démoli et remplacé par une autre construction permettant de maintenir une activité en centre-ville pour contribuer à son dynamisme
- La bibliothèque, située au centre-ville, en bordure du Parc Fonton, dans un bâtiment rénové en 2011. La bibliothèque est composée de deux sections : la section « adultes » et la section « jeunes ». La gestion est assurée par une association réunissant des bénévoles qui, compte tenu de leur effectif, accueillent les lecteurs selon certains créneaux horaires répartis sur cinq jours de la semaine
- La Maison de la Chaussée, située au centre-ville qui est principalement dédiée à l'accueil des activités du troisième âge (foyer, conférences, etc...). Cette salle accueille également une fois par semaine les ateliers thématiques du Club Photo. Ce bâtiment a été rénové récemment, en particulier en 2017 pour le mettre aux normes d'accueil des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et répond bien à sa mission.
- Une école de danse privée située à proximité de la gare de l'Etang-la-ville mise en service en 2016.



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

d) Les espaces publics

Un faible nombre d'espaces publics est présent sur la commune et sont peu aménagés. Les espaces publics existants correspondent davantage à des espaces résiduels qu'à un véritable maillage du territoire urbanisé.

Parmi ceux-ci, on distingue les espaces urbains qui offrent des espaces de respiration dans la ville et ont, en cela, un rôle important. Les espaces publics peuvent aussi constituer le lieu de rattachement de la ville et de ses habitants au patrimoine hydrologique, élément fondateur et identitaire communal. Seule la partie du ru en lisière du parc Fonton est réellement accessible.

De même, outre les parcs urbains, les espaces forestiers de statut public nécessitent une mise en valeur afin notamment de créer un lien entre la forêt et la ville et amoindrir l'effet de rupture historique renforcé par la voie ferrée.

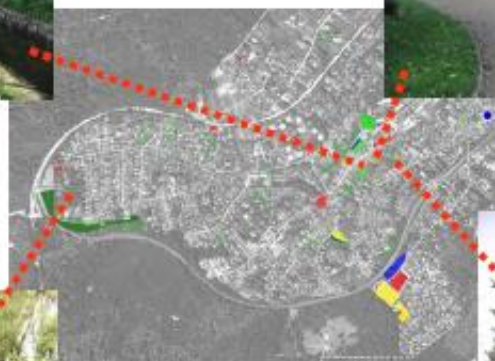
Par ailleurs, l'aménagement la place de l'église, et dans une moindre mesure du parc Fonton, pourrait être amélioré afin de favoriser les perspectives et développer les espaces de convivialité



Le ru en lisière du parc Fonton



Le parc Fonton



Espace public urbain proche de la gare de Saint-Nom (arrêt de bus)

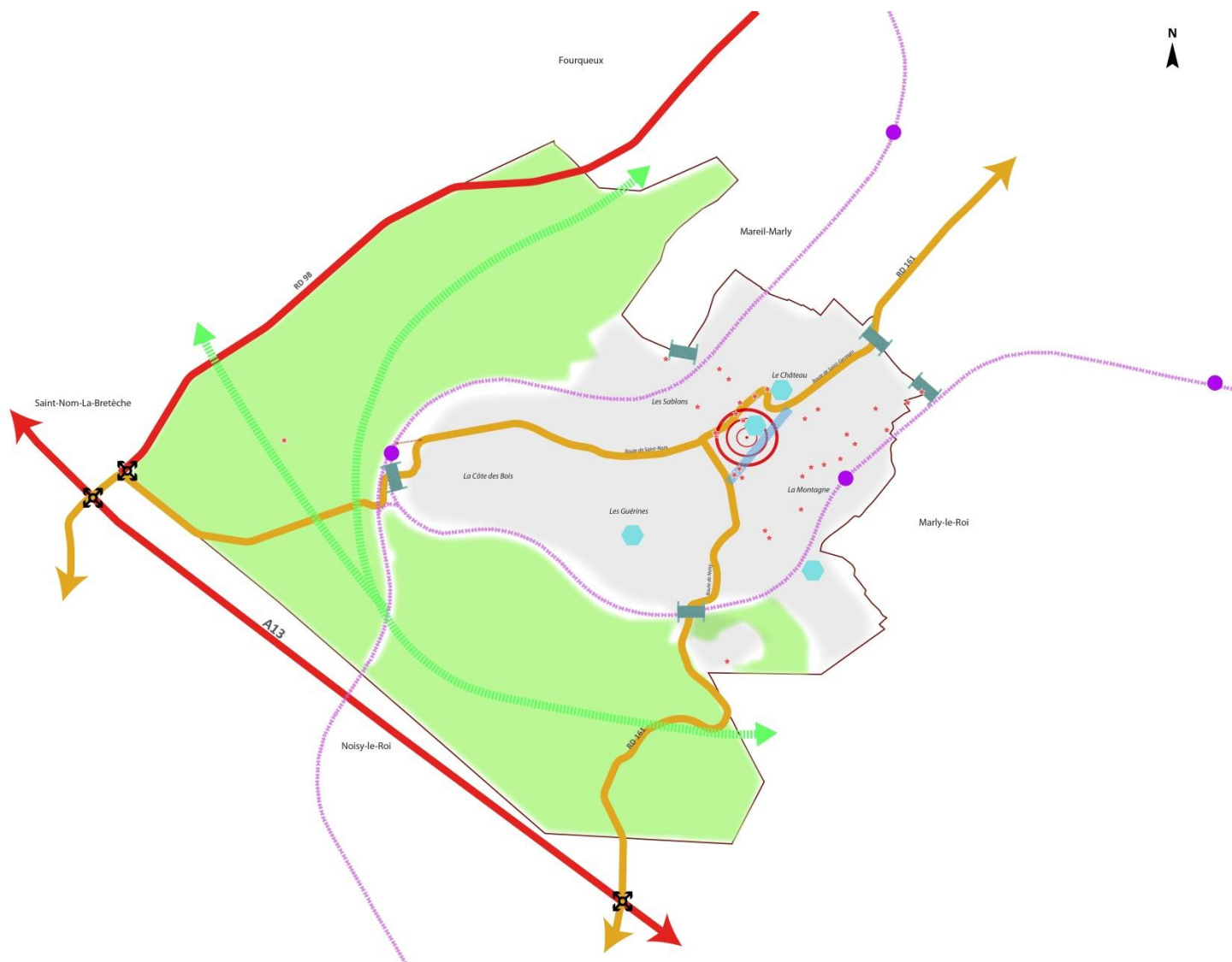


La place de l'Eglise

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

e) La carte du fonctionnement urbain



- | | | | | | |
|---|------------------------|---|--------------------------------|--|-----------------|
|  | Centre-ville |  | Corridor écologique |  | Espace naturel |
|  | Bâtiments remarquables |  | Linéaire commercial discontinu |  | Espace urbanisé |
|  | Pôles d'équipements |  | Axe structurant interne | | |
|  | Gares ferroviaires |  | Axe structurant régional | | |
|  | Entrées de ville |  | Voie ferrée | | |

■ Diagnostic socio-économique

Diagnostic socio-économique

Sommaire

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Les habitants

- A. L'évolution de la population
 - a) Les grandes tendances d'évolution de la population
 - b) Les facteurs d'évolution de la population
- B. La structure par âge de la population
- C. La taille des ménages
- D. Les caractéristiques socio-économiques de la population
 - a) La population active
 - c) Le lieu de travail et les modes de déplacement des actifs
 - d) Le niveau de diplôme de la population
 - e) Le niveau de revenus de la population

2. Les logements

- A. L'évolution du parc de logements
- B. Les caractéristiques du parc de logements
 - a) La taille des logements
 - b) La forme de l'habitat
 - c) L'ancienneté des logements
- C. Le statut d'occupation des résidences principales
 - a) La répartition entre propriétaires et locataires
 - b) L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales
- D. Le PLH
- E. Les enjeux pour l'avenir

3. Les activités économiques

- A. Le nombre d'emplois
- B. Le tissu économique

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

A. L'évolution de la population

a) Les grandes tendances d'évolution de la population

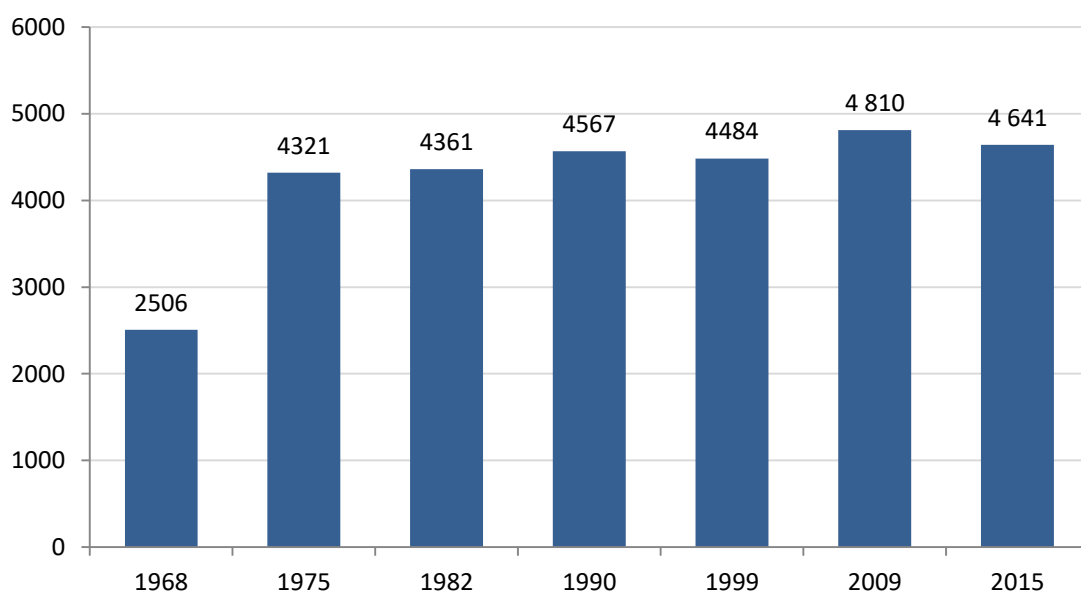
En 2015, la commune de l'Étang-la-Ville compte 4 641 habitants au dernier recensement de 2014 (*chiffre officiel INSEE – population municipale*).

L'évolution de la population est dans un premier temps marquée par une croissance très soutenue entre 1968 et 1975 (environ +8,1 % par an). La population s'est stabilisée entre 1975 et 1999, ne connaissant pas d'évolution majeure. En effet, la population a augmenté d'environ 4% durant cette période.

La croissance de la population de l'Étang-la-Ville reprend à partir de 1999, jusqu'à atteindre environ 4 800 habitants selon les chiffres INSEE de 2009. Cependant, la période récente (2009-2015) démontre une stabilisation de la population. Ainsi, la croissance annuelle de la population s'est établie à environ 0,7 % entre 1999 et 2009, puis environ -0,2 % entre 2009 et 2015.

L'évolution de la population est ainsi marquée par quatre phases successives : une forte croissance entre 1968 et 1975, une période de stabilisation de la population durant les années 1975-1999, une augmentation importante entre 1999 et 2009, enfin une légère diminution ces 5 dernières années.

Evolution de la population entre 1968 et 2015



Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

b) Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel¹ et le solde migratoire².

Le solde naturel a toujours été positif à l'Étang-la-Ville. Il a atteint son niveau le plus haut (+1,1 % par an en moyenne) entre 1968 et 1975. Par la suite, il est resté stable à environ +0,5% jusqu'à 2014.

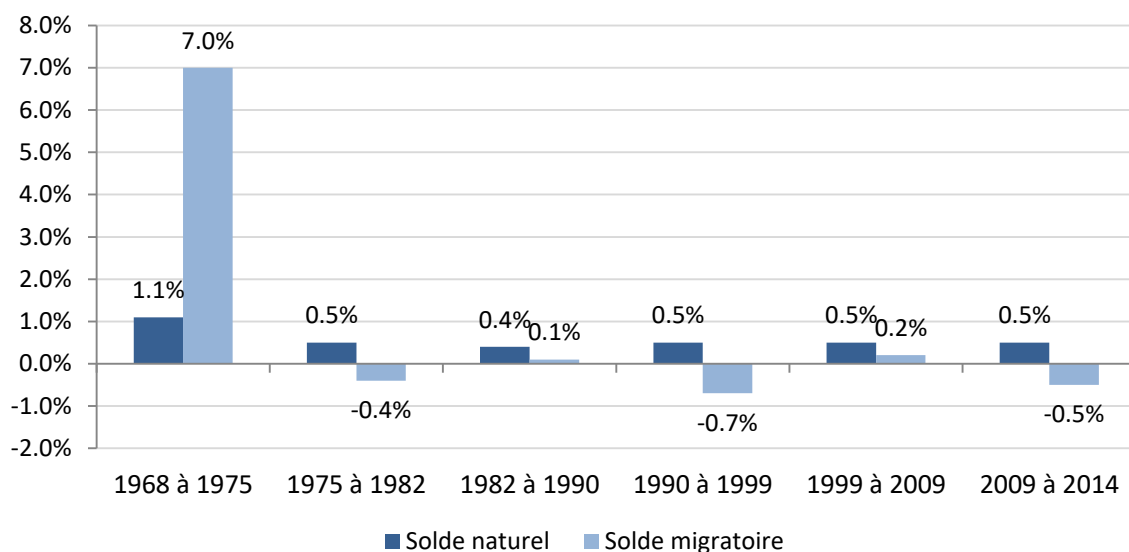
Le solde migratoire a connu des variations plus importantes. Le taux très élevé entre 1968 et 1975 (7%) s'explique par la réalisation de nombreux logements.

Cette période où le solde migratoire était très élevé correspond à la période de forte croissance démographique de la commune car le solde naturel était également à son apogée.

En revanche, depuis 1975 le solde migratoire est négatif (ou que très légèrement positif sur la période 1982-1990 et 1999-2009) ce qui explique la stabilisation de la croissance démographique sur cette période.

Il apparaît qu'à l'Étang-la-Ville depuis 1975, l'évolution de la population est essentiellement influencée par le solde migratoire plutôt que due au solde naturel, dont le taux reste stable.

Variation des facteurs d'évolution de la population



Source : INSEE

¹ Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

² Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

B. La structure par âge de la population

La population de l'Étang-la-Ville a des caractéristiques légèrement différentes comparativement aux moyennes à l'échelle des Yvelines et de l'Île-de-France.

La classe d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans, avec environ 1 habitant sur 4 appartenant à cette classe d'âge (23,2% ; +3 points par rapport à la moyenne départementale, +3,9 points par rapport à la moyenne régionale). *A contrario*, les habitants de plus de 75 ans ne représentent que 10,9% des habitants de la commune, même si ce taux reste supérieur à celui des autres échelles (+1,1 point par rapport aux Yvelines, +2,7 points par rapport à la moyenne régionale).

Les habitants de 60 à 74 ans sont également surreprésentés à l'Étang-la-Ville par rapport à la répartition dans le département des Yvelines et à l'échelle régionale (respectivement +2,6 points et +3,6 points).

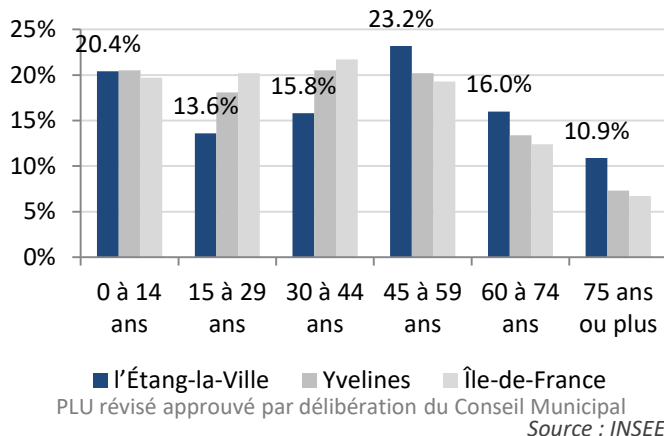
Les classes d'âge 15 à 29 ans et 30 à 44 ans sont quant à elles sous représentées (13,6% et 15,8%) comparativement au département (-4,5% et -4,7%) et à la région (-6,6% et -5,9%).

Avec une population de 15-44 ans sous représentée et une population de plus de 45 ans surreprésentée, la population de l'Étang-la-Ville apparaît ainsi comparativement plus âgée par rapport aux populations à l'échelle départementale et régionale.

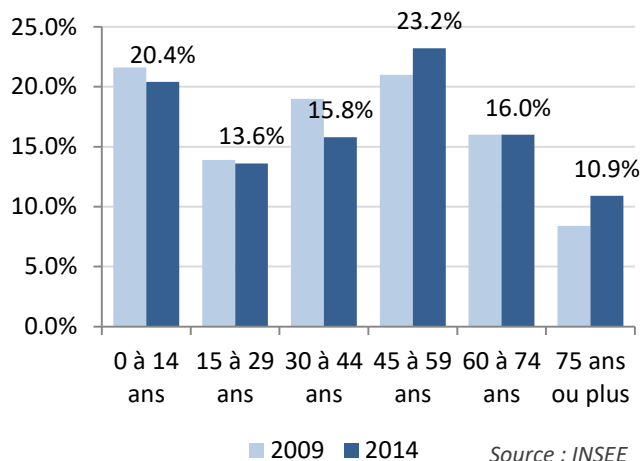
Les chiffres INSEE comparés de 2009 et 2014 permettent de faire ressortir plusieurs tendances, notamment celle d'un vieillissement de la population :

- La part des moins de 44 ans a diminué. Les habitants de 30 à 44 ans et celle des moins de 14 ans ont baissé respectivement de 3,2 points et de 1,2 point.
- La part des personnes de 45 à 59 ans a en revanche nettement augmenté (+2,2 points) : cette augmentation est notamment due au vieillissement des Stagnovillois qui étaient dans la classe d'âge précédente en 2009.
- Enfin, on remarque une croissance importante de la part des plus de 75 ans : ils représentent désormais un peu plus d'un habitant sur dix (10,9 % des habitants en 2014 contre 8,4 % en 2009). Globalement, la part des 45 ans et plus a augmenté d'environ 5 points ce qui rend compte d'un vieillissement de la population Stagnovilloise.

Comparaison de la structure par âge de la population en 2014



Evolution de la population par tranche d'âge



Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

C. La taille des ménages

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,6 en 2014.

Ce chiffre a diminué depuis 1968 : il était de 3,4 en 1968, est passé à 2,9 en 1982 pour ensuite continuer de diminuer plus progressivement jusqu'en 2014.

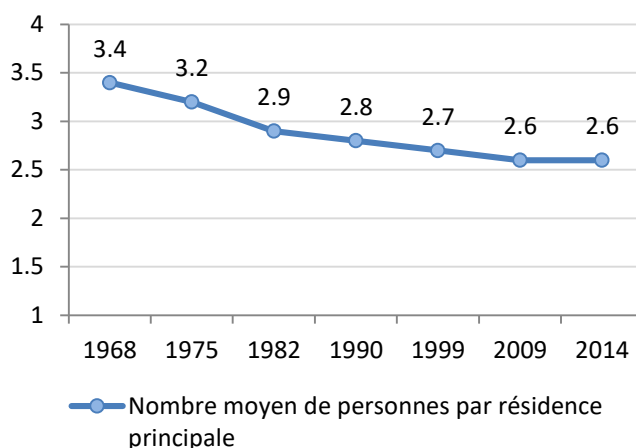
Cette diminution rend compte d'un desserrement des ménages pouvant entraîner de fait un parc de logements en inadéquation par rapport à la structure des ménages.

Le nombre moyen de personnes par résidence principale est stable depuis 2009.

En 2014, le nombre de personnes par logement est plus élevé à l'Étang-la-Ville (2,6) que la moyenne départementale (2,5) ou régionale (2,3). La tendance de l'Étang-la-Ville suit celle du département. Cependant le nombre de personnes par logement a toujours été plus élevé dans la commune depuis la fin des années 1960. L'écart a été d'autant plus important en 1968 avec une tendance à se réduire dans la période récente. Cet écart s'explique par une part de maisons plus importante que dans le reste du département.

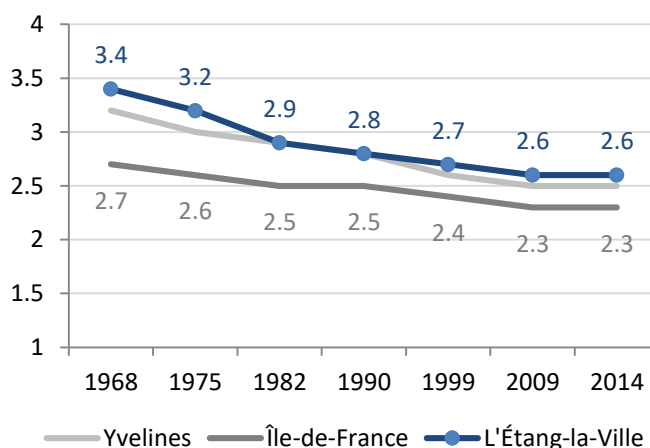
La commune de l'Étang-la-Ville est toujours marquée par des ménages de plus grande taille qu'à l'échelle départementale et régionale, avec plus de personnes par résidence principale.

Nombre moyen de personnes par résidence principale à l'Étang-la-Ville



Source : INSEE

Nombre moyen de personnes par résidence principale



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

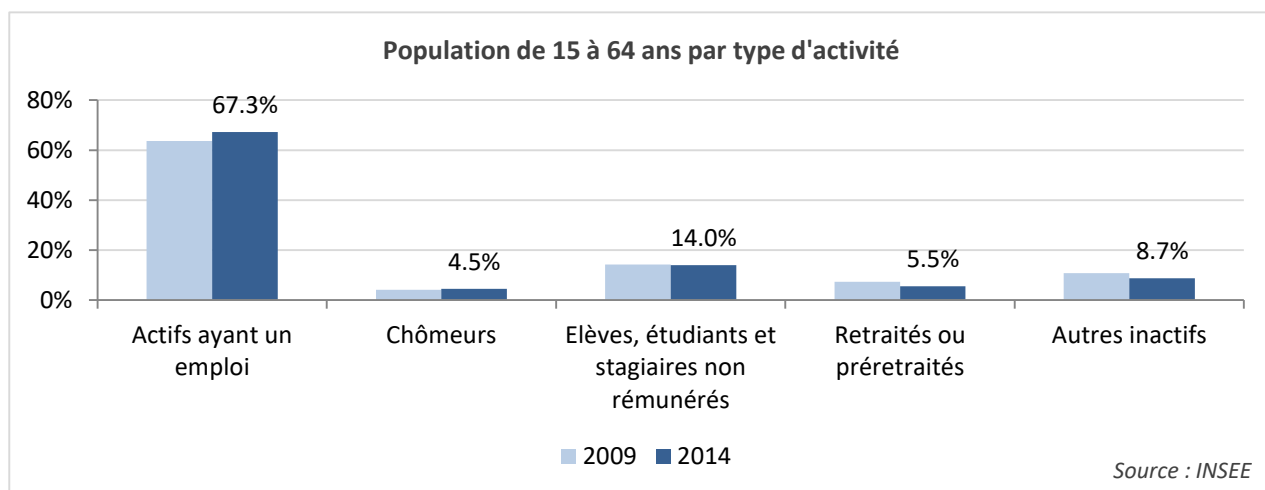
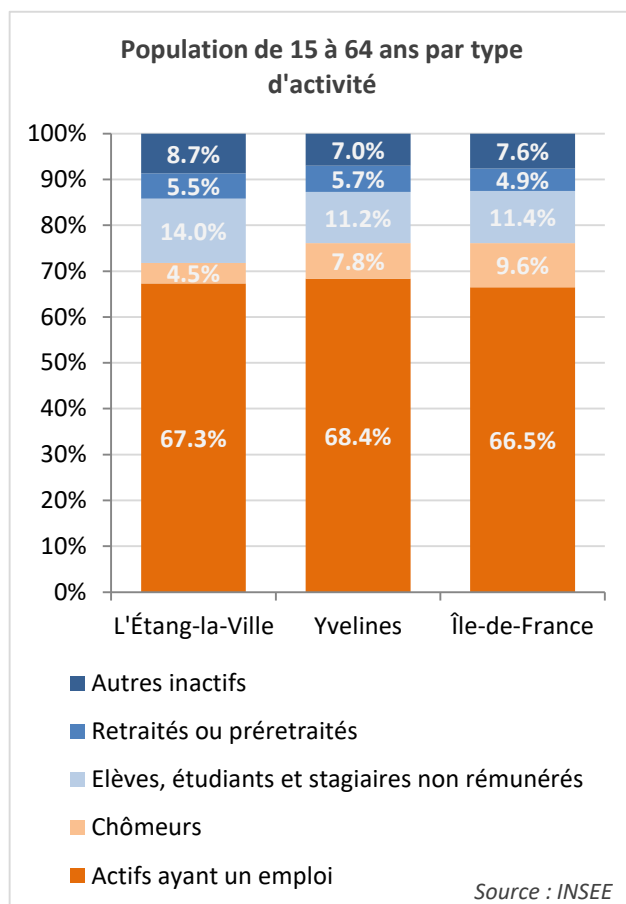
D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

a) La population active

Le nombre de personnes en âge de travailler est de 2 771 en 2014. Ce nombre a diminué lors de la période 2009-2014, en raison principalement du vieillissement de la population.

Le nombre d'actifs est de 1 988 en 2014 à l'Étang-la-Ville, soit 71,7% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Malgré une hausse entre 2009 et 2014 (+4 points) ce taux est nettement plus faible que celui à l'échelle du Département (76,2%) et de la Région (76,1%). Le taux d'emploi, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 67,3%. Ce taux est légèrement moins élevé qu'à l'échelle des Yvelines (68,4%) et de l'Île-de-France (66,5%). En revanche, le taux de chômage (4,5%), qui correspond à la différence entre le taux d'activité et d'emploi est très nettement inférieur à ceux connus à l'échelle du Département (7,8%) et de la Région (9,6%).

Pour ce qui est de la population classée comme inactive (28,2% des 15-64 ans en 2014) selon l'INSEE, on remarque une assez nette surreprésentation dans la population communale des différentes catégories d'inactifs, particulièrement les élèves et étudiants.



Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

b) Le lieu de travail et les modes de déplacement des actifs

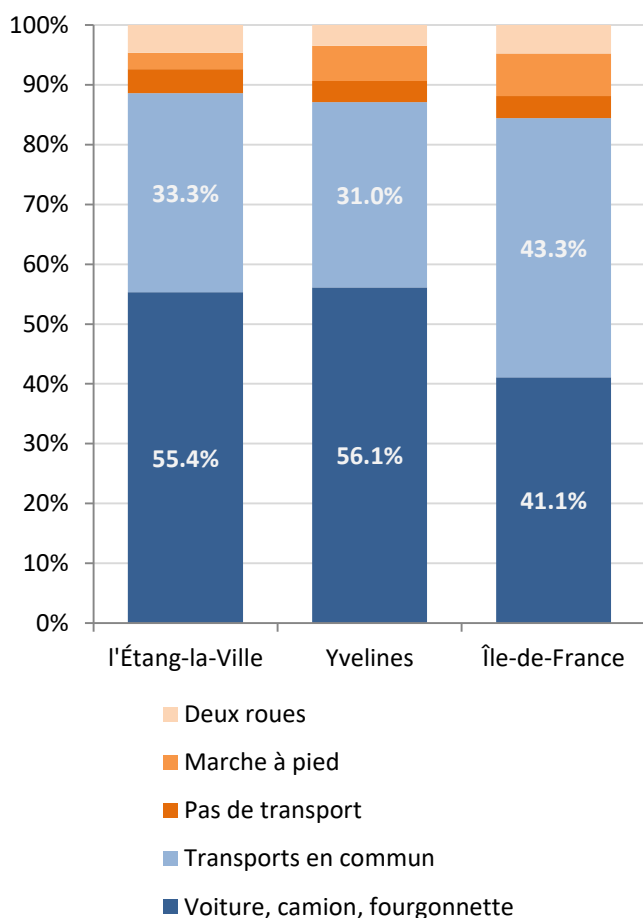
En 2014, 11,8% des actifs résidant à l'Étang-la-Ville exercent leur emploi sur le territoire communal.

Ce taux est nettement plus faible qu'aux échelles départementale (20,3%) et régionale (29,7%). Ceci tient principalement au fait qu'il n'est recensé que très peu d'activités à l'Étang-la-Ville. En outre, la proximité de pôles d'emplois plus importants comme St-Germain-en-Laye, Versailles ou Poissy et l'accessibilité, *via* le transilien L ou par la voiture (par les autoroutes A13 ou la D 98), de pôles d'emplois structurants à l'échelle régionale comme La Défense et Paris induit d'importantes mobilités domicile-travail pour les actifs de la commune.

La voiture est le mode de déplacement privilégié par les actifs de l'Étang-la-Ville pour se rendre à leur travail (55,4%). Cependant, les transports en commun sont également utilisés par une proportion importante des actifs (33,3%). La marche à pied est sous-représentée à l'Étang-la-Ville. En termes de mode de déplacement des actifs, la commune a un profil similaire à celui du Département.

Cependant, il est également à mettre en évidence que les actifs Stagnovillois peuvent avoir des trajets combinant ces deux modes de transport successivement, l'usage des transports en commun pouvant également être jumelé avec la marche à pied ou l'usage d'un deux roues. Enfin, il est à mettre en évidence que les données INSEE ne prennent en compte que les modes de déplacement employés par les actifs se rendant sur leur lieu de travail : les déplacements des inactifs, à des fins de loisirs ou d'activités autres que le travail ne sont ainsi pas pris en compte par les données INSEE.

Mode de déplacement des actifs pour se rendre au travail en 2014



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

d) Le niveau de diplôme de la population

Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans de l'Étang-la-Ville est de 72,3% en 2014, ce qui situe la commune nettement au-dessus de la moyenne départementale (59,3%) et la moyenne régionale (60,2%).

Près de 8 habitants sur 10 de 15 ans et plus non scolarisés sont titulaires au minimum d'un BAC (78,8%), ce qui est également largement plus élevé qu'au niveau départemental (58,3%) et régional (55,9%).

Le taux de non diplômés et faiblement diplômés (14,2%) est *a contrario* particulièrement faible si on le compare à la moyenne à l'échelle des Yvelines (23,6%) et de l'Île-de-France (27,2%).

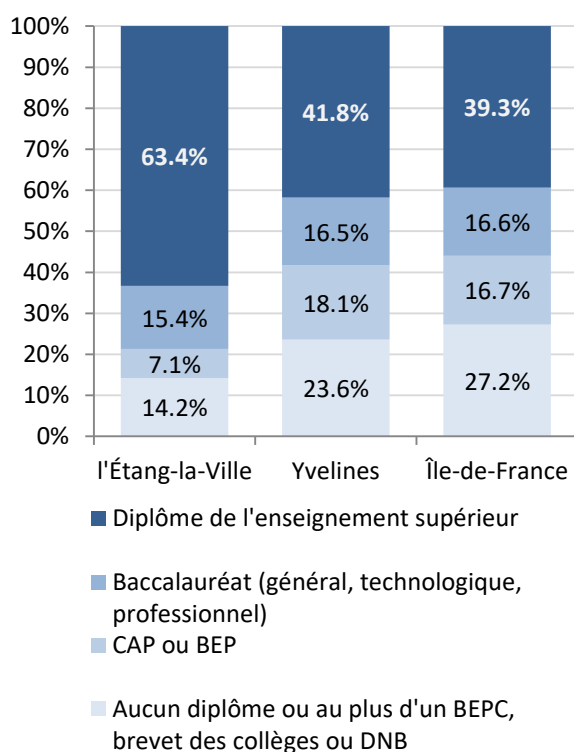
La population de l'Étang-la-Ville suit ainsi le profil d'une population très diplômée, notamment comparativement aux moyennes départementale et régionale. La part des personnes diplômées du supérieur, représentant plus de 6 habitants sur 10 de 15 ans et plus non scolarisés est notamment particulièrement élevée.

e) Le niveau de revenus de la population

Les ménages fiscaux Stagnovillois (au nombre de 1 779) disposent d'une moyenne de revenus élevée en comparaison aux moyennes départementale et régionale. Ainsi, la médiane du revenu disponible par unité de consommation¹, correspondant à un revenu calculé de telle manière que la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus, est de 38 882 € annuels par ménage en 2014. Celui-ci est ainsi très nettement supérieur au revenu médian à l'échelle départementale (25 550 €) et à l'échelle régionale (22 522 €). L'Étang-la-Ville accueille ainsi une population de fait relativement aisée.

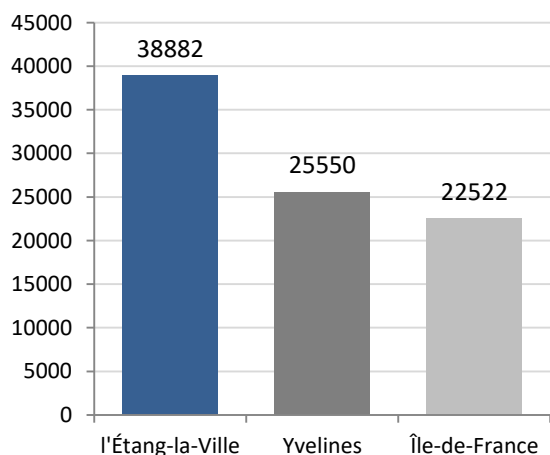
Il est à noter que les autres données à propos des revenus et pauvreté des ménages ne sont pas accessibles pour la commune de l'Étang-la-Ville pour des raisons de secret statistique.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2013



Source : INSEE

Revenu médian par unité de consommation en 2013



Source : INSEE

¹Unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

Le dernier chiffre officiel de 2014 indique un parc de logements de 1 982 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

- 1 857 résidences principales (soit 93,7% du parc)
- 40 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 2% du parc)
- 85 logements vacants (soit 4,3% du parc)

Le parc de logements est passé de 883 logements à la fin des années 1960 à 1 982 logements en 2014. Au cours des quatre dernières décennies, le parc a été multiplié par plus de 2.

Depuis 2014, la construction des 20 logements de la résidence du Haut des Sablons chemin des Brosses, l'opération privée de la Garderie (13 logements) ainsi que les 176 logements projetés au Clos des Vignes conduiront au total à la construction de 209 logements.

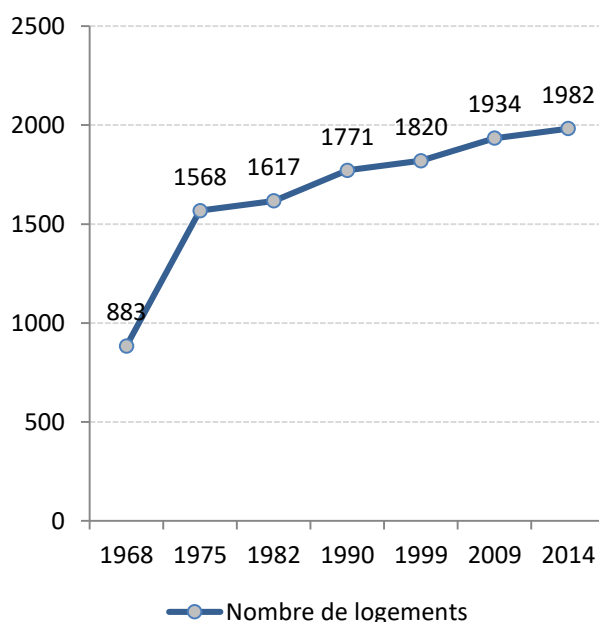
L'estimation pour l'année 2020 est alors d'environ 2100 logements.

Le développement du parc de logements a suivi différentes phases :

- Un fort développement de 1968 à 1975 sur un rythme d'environ 98 logements par an (soit 8,54% par an)
- un ralentissement de la production de logements de 1980 à 2014 avec un rythme annuel de 10,6 logements (soit une production de 0,6% par an). 9 logements par an ces 5 dernières années

Le taux de logements vacants (4,3% en 2014) est bas et considéré comme incompressible. Ce taux est stable depuis 2009 (4,1%).

Evolution du parc de logements entre 1968 et 2014



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

a) La taille des logements

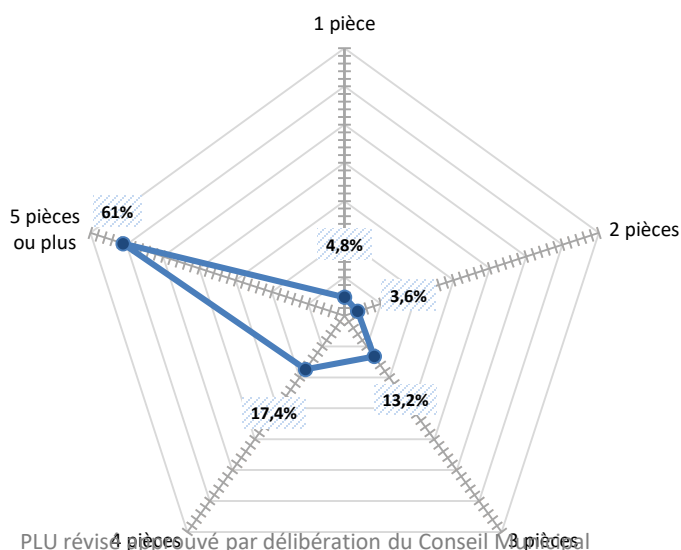
Le parc de logements de l'Étang-la-Ville se compose d'une part importante de logements de grande taille. En effet, près de 8 logements sur 10 sont des logements composés de 4 pièces et plus (78,4%) et environ 6 sur 10 de 5 pièces ou plus (61%). Ces taux importants sont dûs à la forte proportion de logements individuels dans la commune (environ 66%) qui ont en moyenne 6 pièces.

Parmi les 1 857 logements on ne dénombre que 156 logements de une ou deux pièces, soit 8,4% du parc de logements. De surcroît, cette topologie n'a que peu évolué entre 2009 et 2014. En revanche, les logements de 5 pièces et plus ont fortement augmenté, passant de 57,3% en 2009 à 61% en 2014.

Il est à noter un accroissement de la taille moyenne des logements entre 2009 et 2014 avec une production plus importante d'appartements de grande taille (qui fait passer la taille moyenne des appartement de 5,9 pièces à 6,1 pièces).

Les projets Clos des Vignes et de la résidence du Haut des Sablons devraient rééquilibrer une partie du parc.

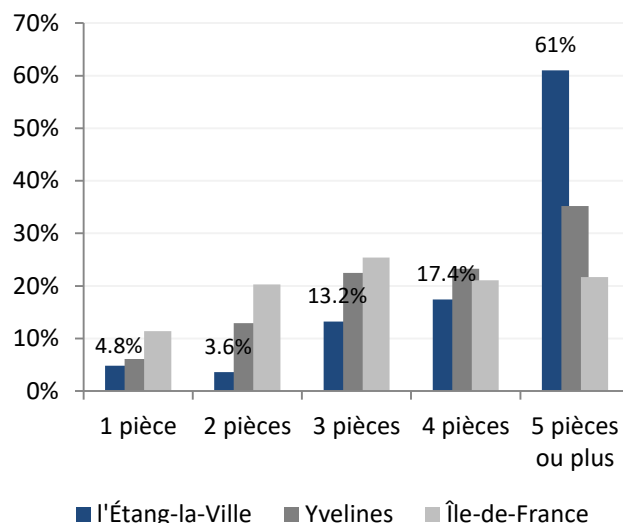
Répartition des logements selon la taille en 2014



La comparaison avec les chiffres à l'échelle des Yvelines et de l'Île-de-France permet de faire ressortir une prédominance des grands logements (et particulièrement des 5 pièces et plus qui ne représentent que 35,2% du parc Yvelinois et 21,7% du parc francilien, soit respectivement 25,8 et 39,3 points de moins qu'à l'Étang-la-Ville).

A l'inverse, la part des logements de petite et moyenne taille est sous représentée à l'Étang-la-Ville en comparaison des moyennes départementale et régionale.

Répartition des logements selon la taille, comparaison départementale et régionale en 2014



Source : INSEE

Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

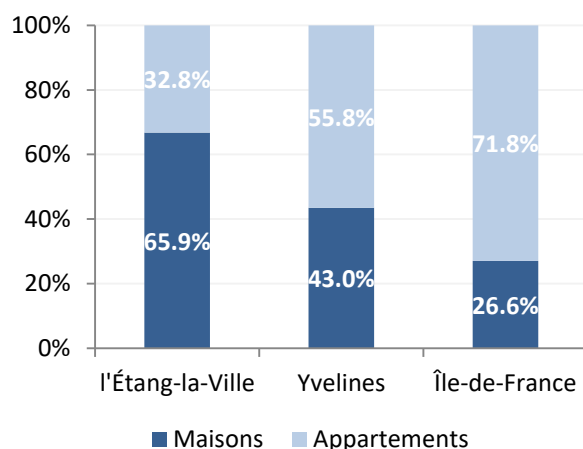
b) La forme de l'habitat

Le parc de logements de la commune se compose majoritairement de maisons individuelles. En effet, plus de 6 logements sur 10 (65,9%) sont des maisons individuelles.

Cette proportion est particulièrement élevée en comparaison des moyennes départementale (+22,9 points) et régionale (+39,3 points). Cette proportion très élevée de maisons individuelles est consécutive aux opérations de lotissements pavillonnaires successives.

Les projets Clos des Vignes et de la résidence du Haut des Sablons devraient rééquilibrer une partie du parc.

Répartition des logements selon la forme en 2014



Source : INSEE

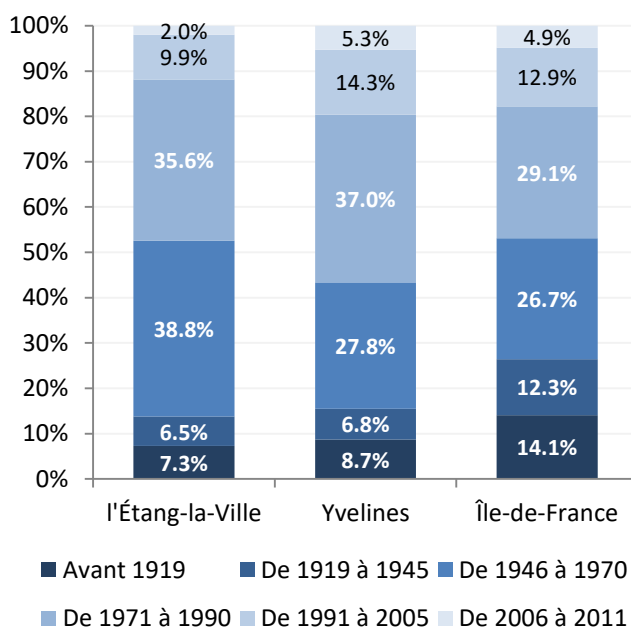
c) Ancienneté des logements

La commune de l'Étang-la-Ville s'est principalement urbanisée durant la période d'après-guerre. En effet, 38,8% du parc de logements ont été construits entre 1946 et 1970, et 35,6% des logements entre 1971 et 1990.

En revanche, on remarque une bien plus faible représentation des logements très anciens (avant 1945) et très récents (après 1991) avec respectivement 13,8% et 11,9%. Cela se confirme lorsque l'on compare le parc communal à celui du département (respectivement 15,5% et 19,6%) et celui de la région (respectivement 26,4% et 17,8%).

Il est à noter que cette statistique s'appuie sur les logements construits avant 2011, cela n'influant cependant que très marginalement sur les résultats à propos de l'ancienneté des logements.

Date de réalisation des logements



Diagnostic socio-économique

2. Les logements

d) Le logement social

Le parc de logements sociaux est actuellement constitué de 76 logements. La commune est de ce fait déficitaire en logements sociaux.

Le parc de logement social se répartit de la manière suivante :

- Résidence des Marais : 27 logements
- Claire Forêt : 14 logements
- Logements communaux conventionnés : 11 logements
- Résidence du Manoir : 24 logements

Pour atteindre le taux de 25% fixé par la loi SRU, l'Étang-la-Ville doit produire 379 logements sociaux supplémentaires dont la construction est échelonnée sur plusieurs années.

La commune a atteint ses objectifs de production de logements sociaux sur la période triennale 2014-2016 fixés à 96 logements devant être livrés à l'horizon 2020.

Les opérations de logements sociaux se répartissent de la manière suivante :

- Résidence du Haut des Sablons : 20 logements
- Clos des Vignes : 76 logements

Une fois ces opérations réalisées, les logements sociaux seront au nombre de 172 soit environ 10% du parc total de logements.

Les objectifs triennaux 2017-2019 sont fixés à 125 logements sociaux locatifs supplémentaires. À échéance, l'objectif de la commune est de continuer le rattrapage pour atteindre le taux de 25% de LLS d'ici 2025.

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

C. Le statut d'occupation des résidences principales

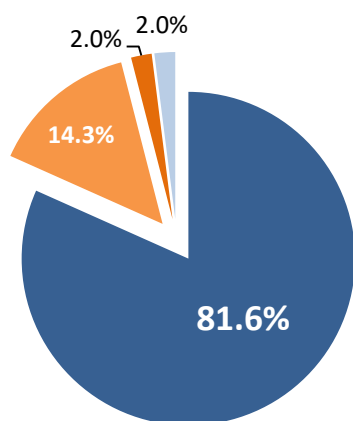
a) La répartition entre propriétaires et locataires

Plus de quatre résidences principales sur cinq (81,6%) sont occupées par leur propriétaire. Ainsi, environ un seul logement sur cinq est occupé par des locataires (12,4%), dont 2% par des locataires du parc social. De surcroît, entre 2009 et 2014, la part des propriétaires a diminué de 0,8 point et celle des locataires a augmenté de 1,1 point.

L'Étang-la-Ville présente une part de propriétaires (81,6%), qui est nettement plus élevée que la moyenne départementale (59,5%), et encore davantage de la moyenne régionale (47,4%).

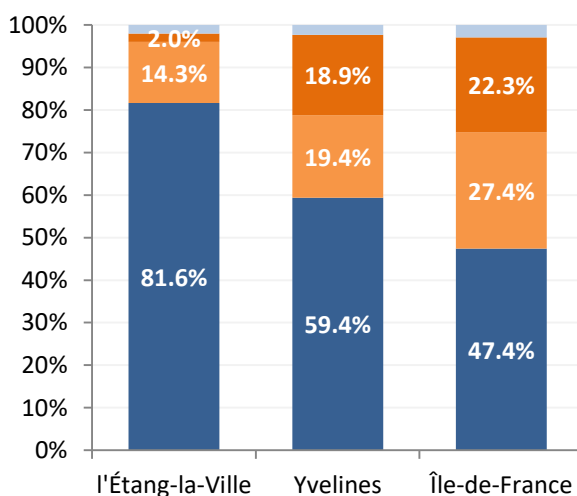
A l'inverse, la part des locataires est bien plus faible à l'Étang-la-Ville (16,3%) qu'au niveau du département (38,3%) et de la région (49,7%).

Statut d'occupation des résidences principales en 2014



- Propriétaire
- Locataire du parc privé
- Locataire du parc social
- Logé gratuitement

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2014



- Logé gratuitement
- Locataire du parc social
- Locataire du parc privé
- Propriétaire

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

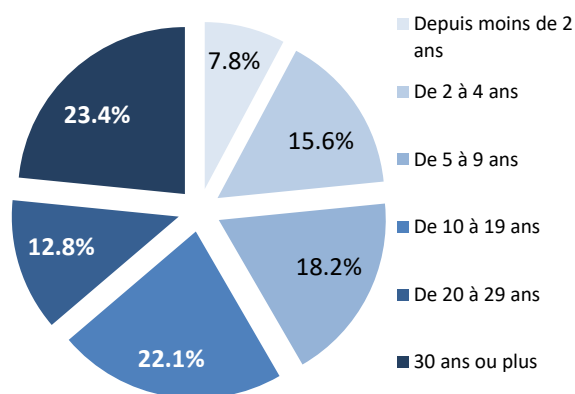
b) L'ancienneté d'emménagement dans les résidences

Les habitants résident globalement depuis assez longtemps dans leur logement (17,6 ans en moyenne, contre 14,4 ans à l'échelle départementale et 13,7 ans à l'échelle régionale). Ceci tient notamment à la forte proportion de propriétaires, qui sont en moyenne dans leur logement depuis environ 20 ans, contre 7 ans pour des ménages de locataires.

En 2014, un peu plus de la moitié des ménages de l'Étang-la-Ville avait emménagé depuis moins de 10 ans (52,5%), et un tiers des ménages depuis moins de 5 ans (33,4%).

Presque le quart des ménages de la commune avait emménagé dans sa résidence principale depuis 20 ans ou plus (25,4%) en 2012.

Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales

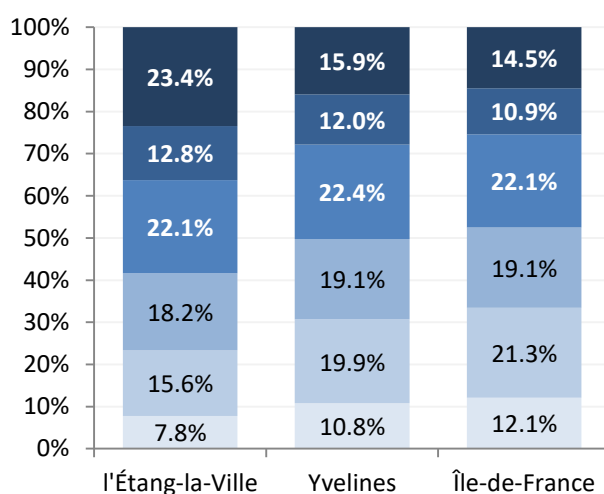


Source : INSEE

La comparaison avec les chiffres à l'échelle départementale et régionale met en évidence que l'Étang-la-Ville est marquée par une grande part de ménages occupant leur logement depuis plus de 20 ans (+8,3 points par rapport à la moyenne départementale ; +10,8 points par rapport à la moyenne régionale).

La mobilité résidentielle est ainsi limitée à l'Étang-la-Ville comparativement aux moyennes départementale et régionale.

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales



Source : INSEE

Cela peut s'expliquer par de nombreux facteurs liés notamment à la structure du parc de logements (une part importante de grands logements occupés par leurs propriétaires, etc.) et de la population (part importante de personnes de plus de 45 ans et vieillissement de la population, etc.). Le prix élevé de l'immobilier local est également un facteur déterminant pour expliquer une faible mobilité résidentielle comparativement aux échelles départementale et régionale.

Enfin, l'ancienneté d'emménagement est élevée car l'Étang-la-Ville offre un cadre de vie remarquable à proximité des pôles d'emplois majeurs.

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

A. Le nombre d'emplois

Au total, il est recensé 418 emplois au sein de la commune en 2014 (donnée INSEE).

L'indicateur de concentration d'emplois¹ (21,9) indique qu'il existe environ 2 emplois à Étang-la-Ville pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emplois est faible et montre que la commune a d'abord un rôle résidentiel avant d'être un pôle d'emploi.

De surcroît, cet indicateur de concentration d'emplois a diminué entre 2009 et 2014, passant de 25,3 à 21,9. Ce phénomène s'explique par une diminution du nombre d'emplois, avec 60 emplois de moins (environ -14,4% sur la période).

La diminution du nombre d'emplois s'ajoute à une faible augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone (27 actifs en plus soit +0,9% sur la période).

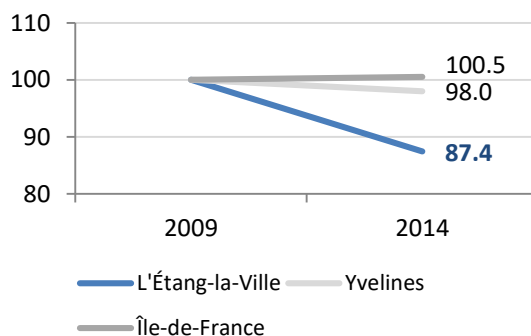
L'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone est endiguée par une baisse du nombre d'actifs dans la commune. Elle est en revanche renforcée par le développement du télétravail qui limite les effets de la perte d'emplois. En effet, en 2014, 4% des actifs Stagnovillois n'utilisent pas de transport pour se rendre sur leur lieu de travail.

Nombre d'emplois, d'actifs et indicateur de concentration d'emplois :

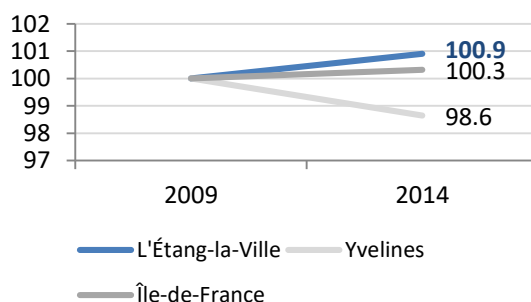
	2009	2014
Nombre d'emplois dans la commune	478	418
Actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi	1890	1907
Indicateur de concentration d'emploi	25,3	21,9

Source : INSEE

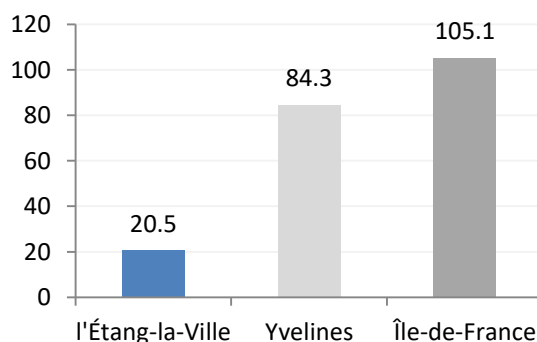
Evolution du nombre d'emplois, base 100 en 2009



Evolution du nombre d'actifs résidents ayant un emploi, base 100 en 2009



Indicateur de concentration d'emploi en 2014



Source : INSEE

¹ L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

a) Les secteurs d'activités

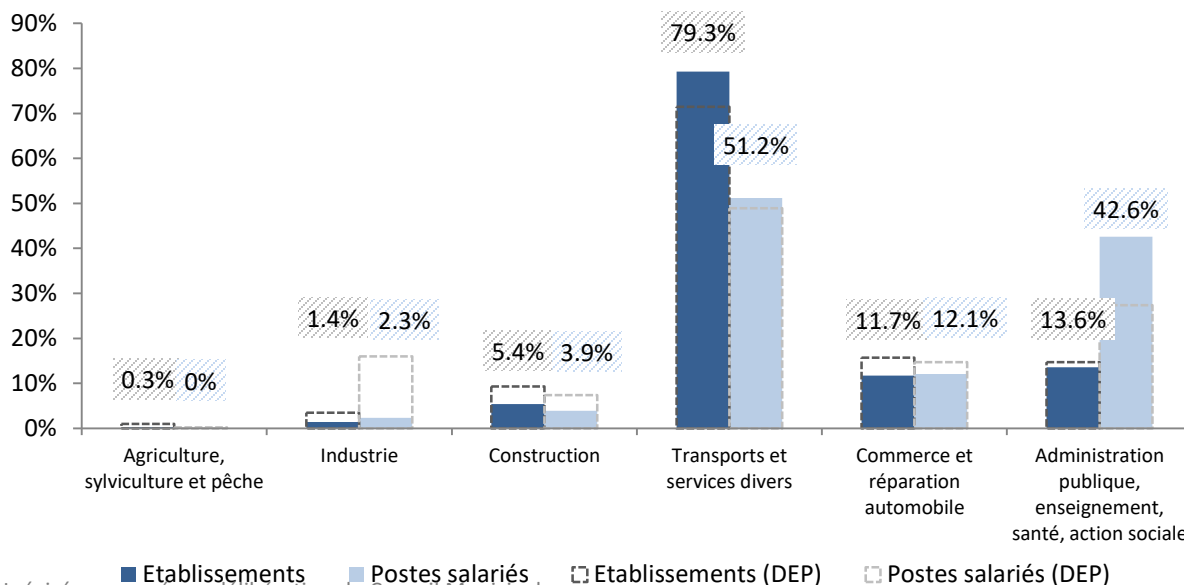
On dénombre, à l'Étang-la-Ville, 367 établissements actifs au 31 décembre 2015. Le secteur tertiaire (représenté notamment par les activités commerciales, de services et d'administration publique) est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente près de 8 établissements économiques sur 10 (79,3%), pour à peine la moitié des postes salariés sur la commune (51,2%).

En termes de nombre d'établissements économiques, le secteur des services est majoritaire avec plus de neuf entreprises sur dix (93,2%). C'est plus qu'à l'échelle du département (84,6%) et qu'à l'échelle régionale (85%). À l'Étang-la-Ville, parmi les entreprises dans le service, ce sont 51,8% qui sont dans les services aux entreprises. L'industrie ne représente qu'une part marginale avec 2,1% des entreprises.

Par ailleurs, le secteur de l'administration publique représente 42,6% des postes salariés dans la commune. À l'échelle départementale et régionale la part est respectivement de 27,4% et 25,7% des postes salariés (respectivement -15,2 points et -16,9 points par rapport à l'Étang-la-Ville). En termes de postes salariés, l'industrie (2,3%) et la construction (3,9%) sont sous représentées par rapport aux échelles départementale et régionale.

La commune de l'Étang-la-Ville présente ainsi une structure de l'activité économique qui diffère de la moyenne de l'échelle départementale. Ces résultats sont néanmoins à nuancer, compte-tenu de la petite taille de l'échantillon statistique que représentent les établissements et postes salariés à l'Étang-la-Ville.

Répartition des établissements et postes salariés en fonction des secteurs d'activité



Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

b) La taille des établissements

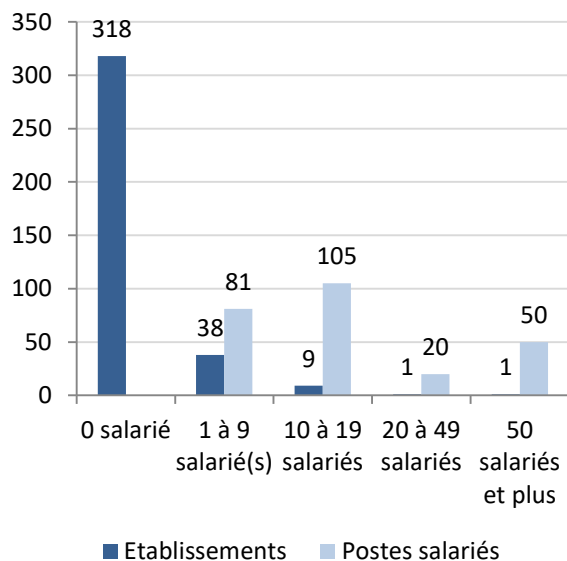
Le tissu économique de l'Étang-la-Ville se compose principalement de petites structures. Sur les 367 établissements actifs que compte l'Étang-la-Ville, neuf établissements emploient plus de 10 salariés dont deux seulement plus de 20 salariés. Les établissements sans salarié représentent quant à eux environ 86,6% des établissements actifs à l'Étang-la-Ville.

Dans le secteur de l'industrie, il n'y a qu'un établissement qui emploie 6 salariés.

La structure économique de l'Étang-la-Ville confirme son caractère résidentiel. En effet, la commune n'accueille aucune grande entreprise sur son territoire, et est surtout représentée par des établissements n'employant pas de salarié.

Enfin, il est à noter que la commune ne compte aucune zone d'activité.

Répartition des établissements et postes salariés selon la taille des établissements



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

C. Le commerce

Lors de l'élaboration du diagnostic territorial des commerces ont été recensés dans la commune :

- 1 bar tabac
- 1 auto-école
- 1 pharmacie
- 1 maison de la presse
- 2 coiffeurs
- 2 banques
- 1 bureau de poste (avec agence bancaire)
- 3 agences immobilières
- 1 institut de beauté
- 1 marché forain
- 1 supérette
- 3 artisans

La site du marché a quant à lui une surface totale de 3 200 m². Ce site est doté d'un espace de stationnement d'environ 70 places. Il est implanté dans un espace peu visible et lisible..



Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

C. Le commerce

À l'Étang-la-Ville, l'offre commerciale est limitée et le centre-ville est le secteur le plus dynamique en termes de commerce. La seule rue commerçante est constituée par la rue Jean Mermoz, le long de laquelle sont regroupés l'ensemble des commerces. C'est le seul linéaire commercial existant de la commune.

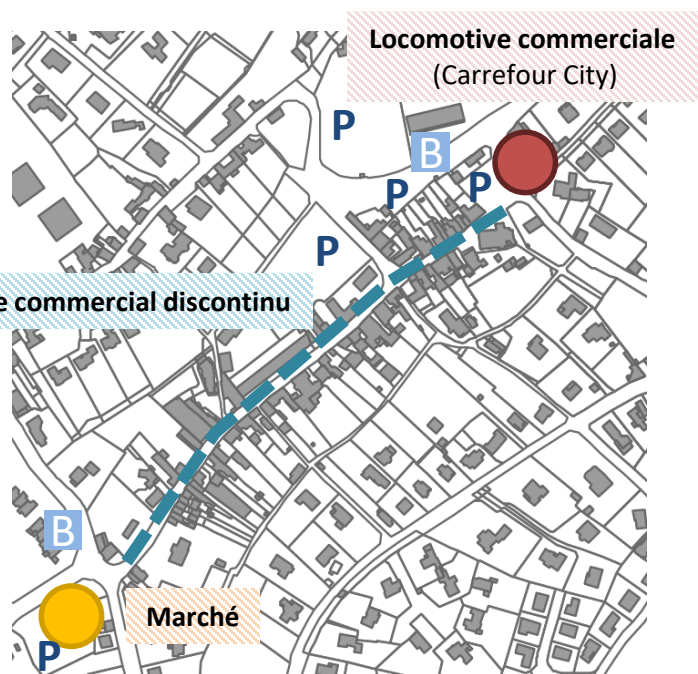
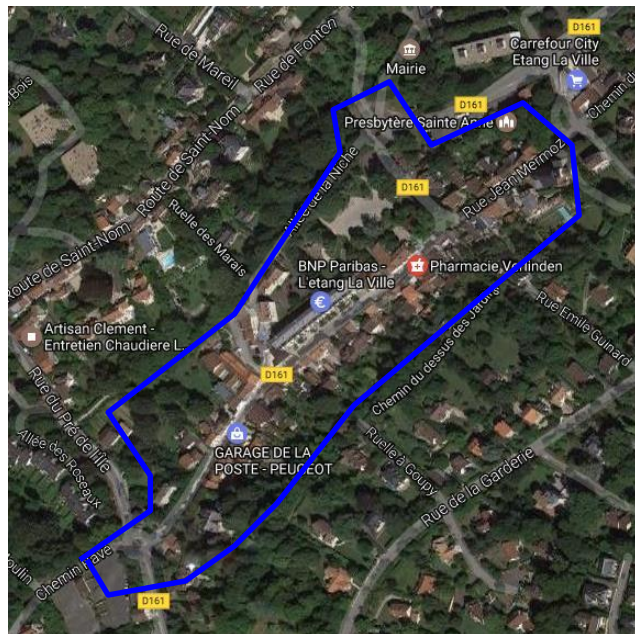
Deux points forts sont à noter :

- Le supermarché qui est la locomotive commerciale à l'extrémité nord du linéaire.
- Le marché qui est en discontinuité du linéaire commercial (environ 100 m des premiers commerces).

Le linéaire commercial s'étend sur la longueur de la rue traversant le centre historique. Il débute au 36 rue Jean Mermoz.

En termes de déplacements, l'accessibilité aux commerces est renforcée par deux arrêts de bus et 5 espaces de stationnement à proximité.

Afin de conférer au centre-ville un caractère plus vivant, il serait souhaitable de renforcer l'attractivité et la diversité de l'offre commerciale de la commune.



■ Etat initial de l'environnement

Etat initial de l'environnement

Sommaire

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les caractéristiques physiques du territoire
 - A. La topographie
 - B. La géologie
 - C. L'hydrographie
 - D. Le climat
2. Les espaces naturels et protections
 - A. La trame verte et bleue
 - B. Les recensements et protections
 - C. La faune et la flore
 - D. Le paysage
3. Les risques et nuisances
 - A. Les nuisances sonores
 - B. La qualité de l'air
 - C. Les risques naturels
 - D. Les risques d'origine anthropique
4. Les réseaux techniques urbains
 - A. L'eau potable
 - B. L'assainissement
 - C. La gestion des déchets
5. Le développement durable et les énergies renouvelables
 - A. Les documents supra-communaux
 - B. Les potentiels sur le territoire

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie

Situé en tête de bassin, le territoire occupe l'extrémité d'un vallon encaissé orienté nord-est, sud-ouest s'adossant perpendiculairement à l'axe des buttes Stampiennes. Ce vallon entaille ainsi profondément le plateau séparant les pays de Seine au nord et la plaine de Gally au sud. Ses limites vont du sommet de la butte (environ 180m NGF) au fond de vallon en aval (Environ 65m NGF.), soit un dénivelé de 115 mètres pour une longueur de 3000 mètres

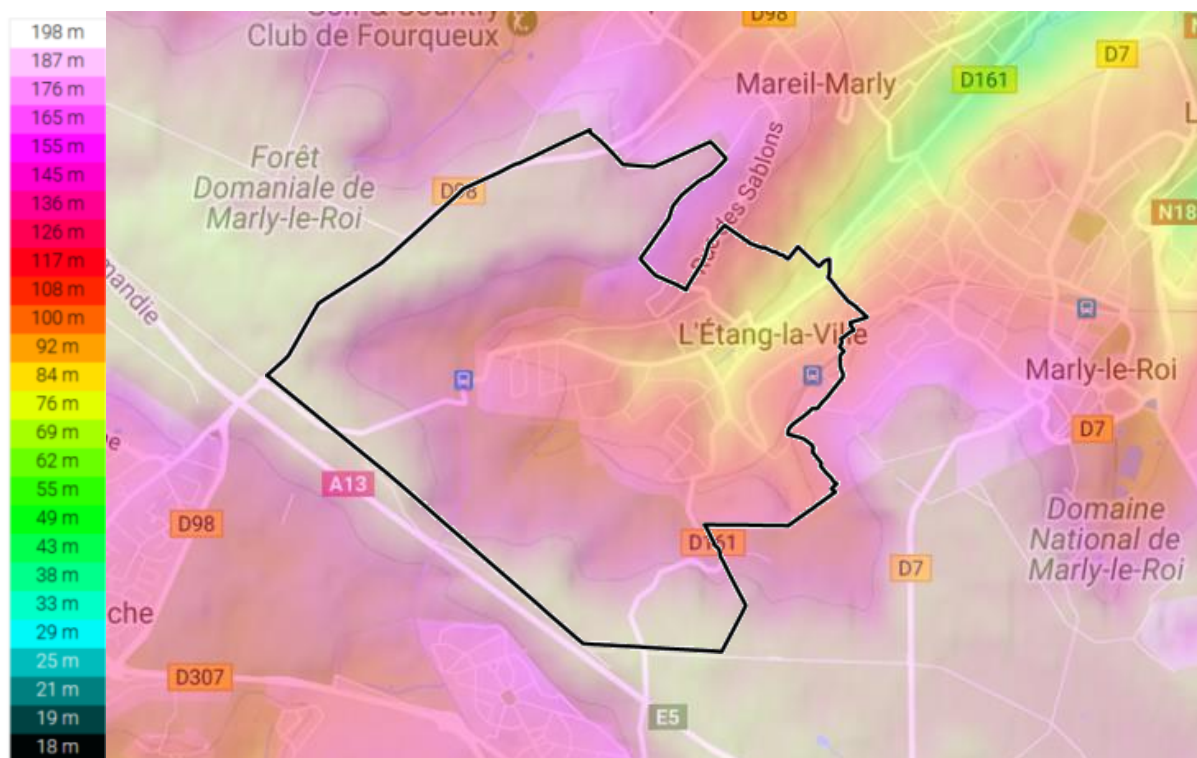
La topographie du territoire est intimement liée au processus érosif du réseau de drainage :

À l'aval deux fortes pentes encadrent un seul talweg accueillant le ru de l'Étang. En remontant celui-ci bifurque vers la cote 80 m NGF presque à 90 degrés pour donner deux talwegs recevant les principaux contributeurs du ru, (route de Noisy/ route de Saint Nom). Le vallon s'ouvre en un « bassin de réception en forme de delta inversé ». A l'extérieur de ce delta les pentes restent fortes. A l'intérieur, chaque talweg se redivise en deux vers la cote 85 NGF (Route de Saint Nom/Chemin de la côte du Moulin et Route de Noisy/Rue de la Garderie). Il s'en dégage trois interfluves commençant par une pente forte vers 90 NGF se radoucissant vers 115-120 NGF avant de redevenir abrupte vers 135 NGF où de nouveaux talwegs s'individualisent suivant des angles plus aigus. En définitive, à l'exception du sommet de plateau, des fonds de vallon et des sommets d'interfluves, le territoire présente de fortes pentes.

L'orientation générale de la commune résultante est de direction Nord-Est, en direction de la Seine. La configuration des rus (le ru du Val de Cruye et celui de l'Étang, se jetant dans le ru de Buzot qui se jette lui-même dans la Seine) confirme cette situation de même que la voie ferrée formant un couloir de direction Nord-Est.

Ainsi qu'il sera souligné dans le chapitre sur les déplacements, la géomorphologie influence l'organisation du réseau viaire. Il apparaît que les principales infrastructures de la commune s'inspirent globalement de la structure géomorphologique en suivant tantôt les talwegs, c'est le cas pour les routes de Noisy et de Saint-Nom-la-Bretèche, tantôt les interfluves, c'est le cas pour plusieurs axes secondaires, perpendiculaires aux courbes de niveau (avenue des Bois, Avenue des Chênes) ou encore en se plaçant à flanc de coteau.

TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE DE L'ÉTANG-LA-VILLE



Source : www.topographic-map.fr

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie

Un relief offrant 3 niveaux de vues :

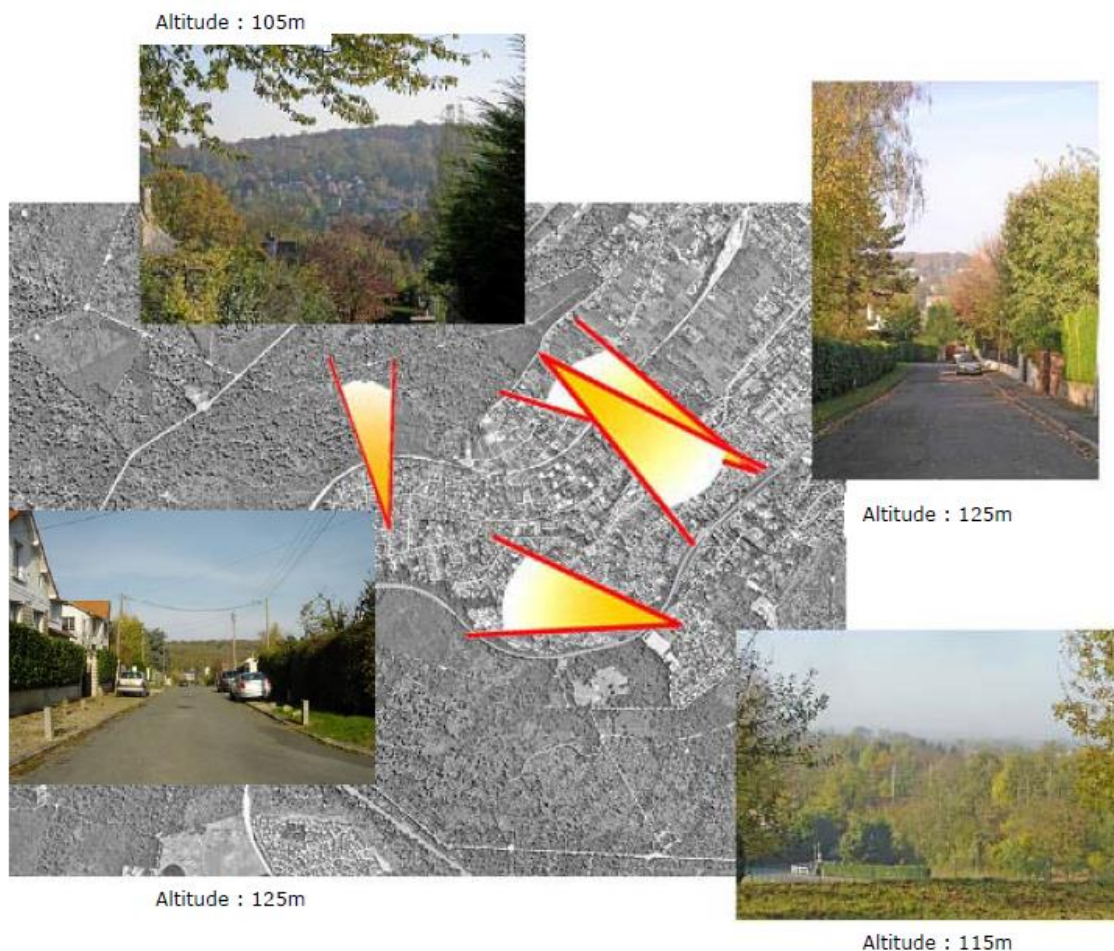
Le relief dans lequel s'inscrit la ville procure aux habitants un espace urbain qui se situe dans un cadre visuel refermé.

On identifie trois niveaux principaux de perception de la ville.

Les vues entre versants urbains :

Elles laissent voir une densité végétale plutôt forte, celle qui occupe les abords des constructions (jardins notamment). L'urbanisme communal est caractérisé par la prédominance des arbres.

Ces vues peuvent être courtes, à l'intérieur d'un même talweg, ou plus profonde, de part et d'autre du ru de L'Etang.

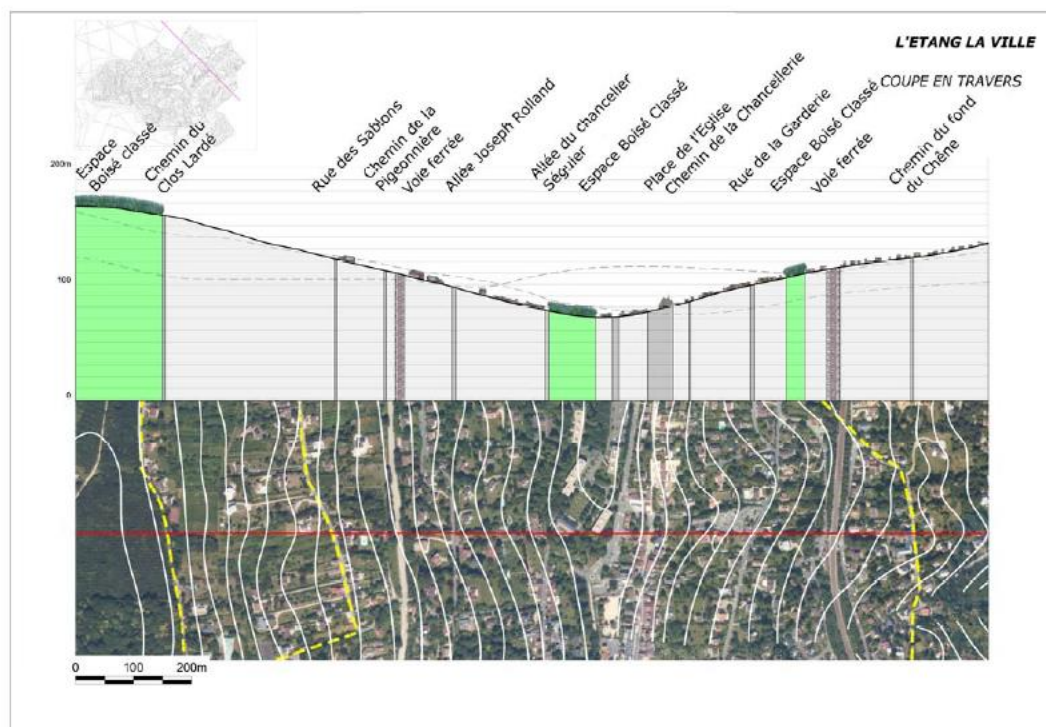


Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie

Au sein du territoire urbanisé on note des espaces non construits assez importants et constituant des jardins aménagés privés. Ils sont indifféremment situés sur versant ou fond de vallon. La végétation qu'ils contiennent assure la transition visuelle avec le massif forestier.



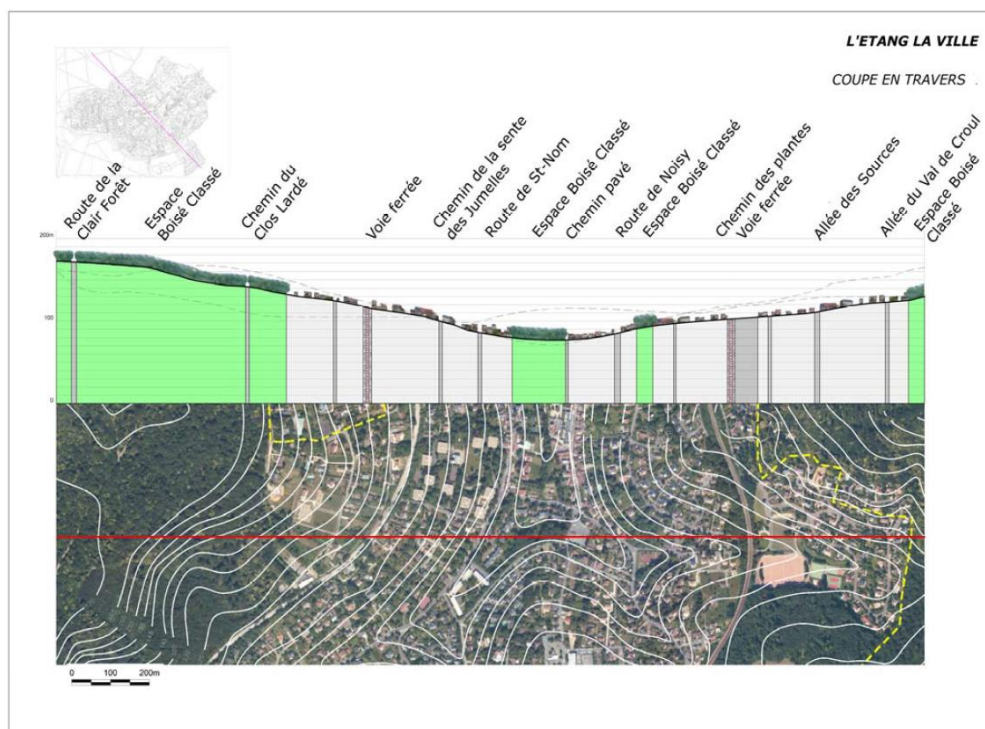
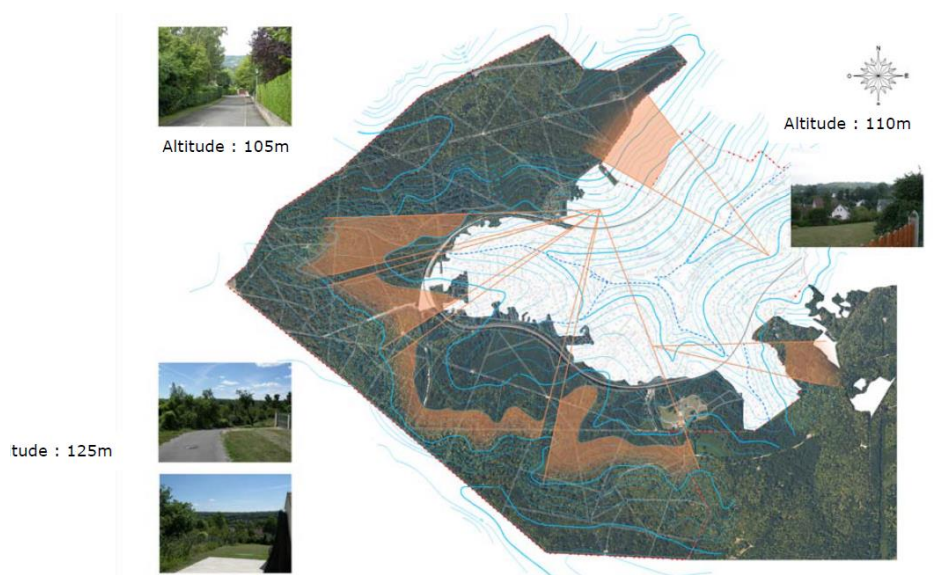
Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie

Vues vers le versant forestier

Surmonté par la forêt de Marly, ce cadre constitue un écrin qui permet aux habitants de jouir de vues directes sur le massif forestier.



Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie

Vues vers l'extérieur

Les seules ouvertures visuelles vers l'extérieur se concentrent vers le contrefort de Marly-le-Roi que l'on repère par la présence des immeubles construits. Ces derniers rappellent dans l'espace que les lieux de la densité urbaine se situent dans le méandre. Ils sont dans l'axe visible de la route de Saint-Nom-la-Bretèche. Le contrefort, qui correspond au retournement du coteau de la Seine vers le vallon de l'Etang-la-Ville limite en grande partie des vues plus lointaines.

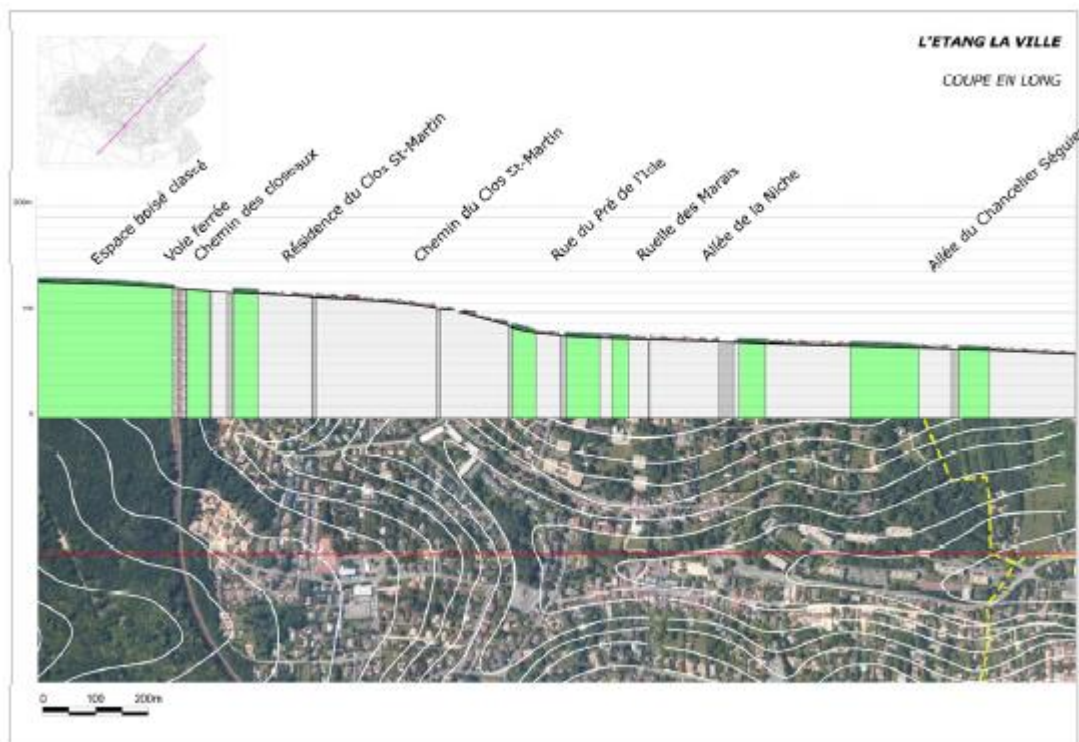
Les autres points de vue dans l'axe Nord-Est en direction de Port-Marly, sont situés trop bas pour permettre une plus grande ouverture visuelle.



Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie



Les vues en coupes topographiques du territoire communal précédentes et les photos montrent d'une part l'enclavement naturel par le relief et d'autre part, la prédominance du végétal dans la commune. Cette dernière est due à la densité végétale urbaine (jardins, espaces boisés) et à la présence de la forêt de Marly qui encercle la ville. Cette sorte de cloisonnement fait de l'Etang-la-Ville une commune tout à fait particulière, indépendante, ayant son propre mode de fonctionnement, fonctionnement qui est parfois contradictoire, les flux de population se tournant vers Saint-Germain-en-Laye et la vallée de la Seine et le regard se limitant au plateau de Marly.

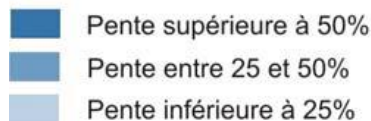
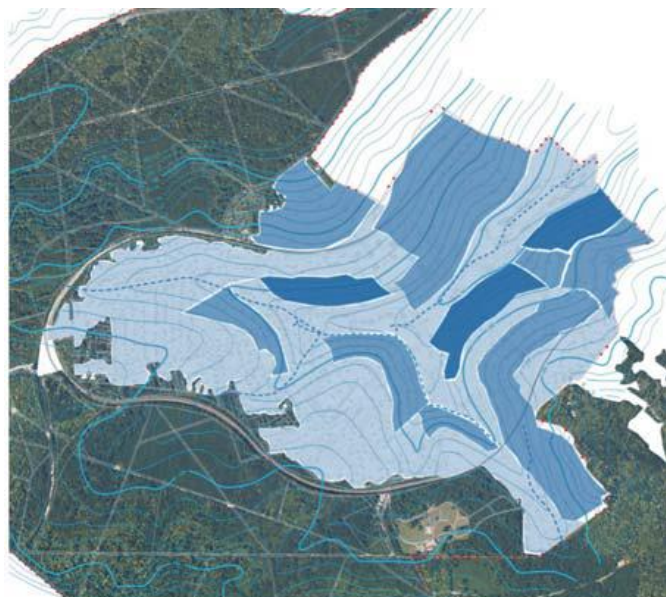
Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie

Les pentes

Le territoire urbanisé se développe sur une amplitude topographique comprise entre 70m NGF et 140m NGF pour les constructions les plus récentes. La largeur du vallon varie de 600 à 1000m environ. Le développement le long des axes de vallon est de près de 2000m. Le territoire présente des versants aux pentes très irrégulières. Certaines sont de près de 50% et plus.



Enjeux :

La transition avec le massif forestier

Le vallon de L'Etang-la-Ville constitue un morceau du territoire qui à plusieurs points de vue, constitue une transition entre la forêt de Marly en amont sur le plateau et le territoire du méandre, à l'aval :

- une transition dans les densités

o végétales, d'un milieu exclusivement végétal (la forêt) à un milieu où l'espace est partagé par l'habitat et le végétal jusqu'à l'espace urbain où le construit est largement majoritaire et le végétal accessoire ;

o bâti, de 0 habitat à un mode d'urbanisation horizontal dominant aux processus verticaux ;

- une transition urbaine entre un espace où les fonctions urbaines sont inexistantes à un espace où celles-ci sont exclusives : bâti, réseaux et infrastructures,

- une transition paysagère, enfin, où la lecture du relief est possible au travers du territoire aménagé et partiellement construit.

La contrainte du relief

Intervenir sur le territoire aujourd'hui est fortement contraint par les pentes : maintien des terres, soutènements, gestion des ruissellements, accessibilités....

Etat initial de l'environnement

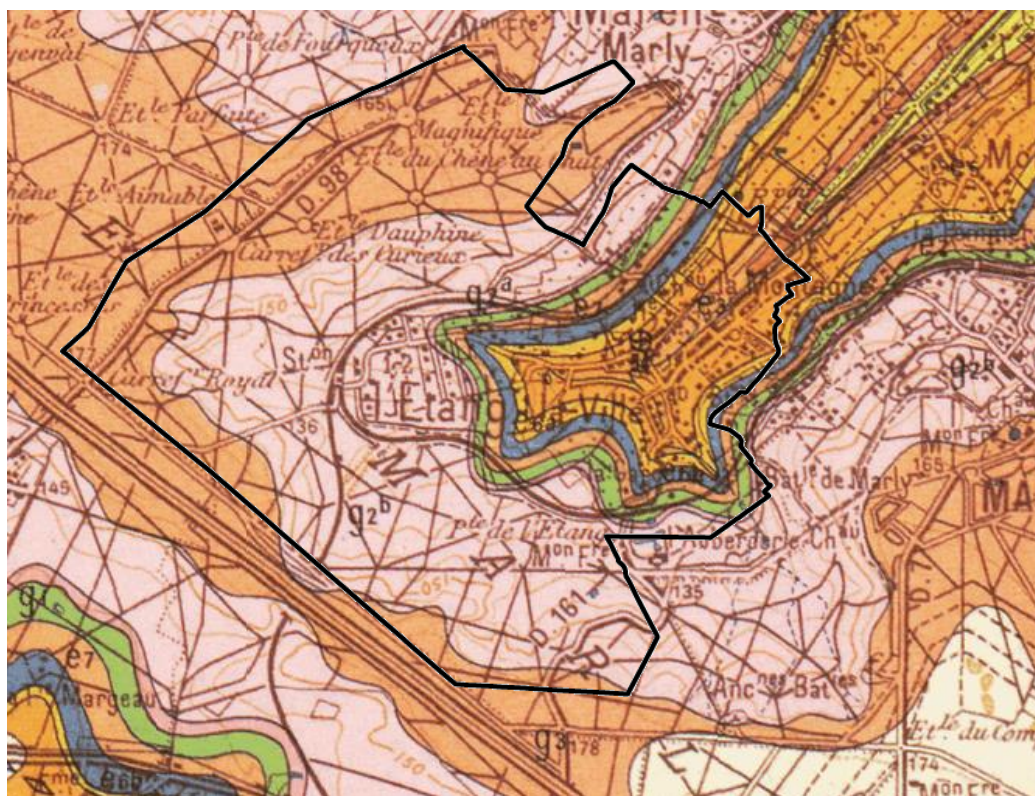
B. La géologie

La géologie

Le site de l'Etang-la-Ville prend part au contexte général du bassin parisien, soit un bassin sédimentaire caractérisé par une succession de couches, dont les plus résistantes jouent le rôle de surface structurale. Le pendage général s'effectuant vers le sud, celles-ci vont se dégageant vers le nord. A la base, apparaissent les calcaires du lutécien, entaillés par le ru de l'Etang et se prolongeant au nord vers la vallée de la Seine. Au dessus, s'étagent les buttes témoins stampiennes reliquat d'une surface structurale oligocène que l'on retrouve plus au sud avec les calcaires de la Beauce.

La nature des différentes strates influence la topographie par érosion différentielle. Elle détermine également la présence de nappes lorsqu'une couche perméable aquifère surmonte une couche imperméable.

GÉOLOGIE DU TERRITOIRE DE L'ÉTANG-LA-VILLE



g3	Meuliers de Montmorency
g2b	Sables et Grès de Fontainebleau
g2a	Argiles et Marnes à huîtres
g1	Argiles vertes de Romainville
e7	Marnes supragypseuses, Marnes et Gypse, Calcaire de champigny
e6b	Calcaires de Saint-Ouen

e6a	Sables de Beauchamp
e5	Marnes et Caillasses, Calcaire Grossier
e3	Argiles Plastiques
e1	Marnes de Meudon
c6	Craie blanche à Silex

Etat initial de l'environnement

Série des différents faciès depuis l'amont (avec les altitudes moyennes)

Stampien

180-170 m - Meulières de Montmorency

Ce faciès constitue le plateau couronnant le sommet des buttes stampiennes. Il est présent au niveau de la forêt de Marly

170-120 m - Sables et grès de Fontainebleau

Il s'agit de la strate la plus épaisse, recouvrant une surface importante de la commune.

La pente est forte au départ et s'adoucit progressivement, principalement en forêt avec quelques poches d'urbanisation à la base.

On note la présence de l'aquifère des sables de Fontainebleau, reposant sur les argiles sous-jacents.

120-115 m - Argiles à Corbules et Marnes à huîtres ; Calcaire de Sannois, caillasse d'Orgemont ; Argiles vertes de Romainville

Cet étage constitue une strate relativement imperméable supportant la nappe des sables de Fontainebleau.

Les argiles vertes sont sujettes aux variations de volumes par gonflement ou rétractation suivant les cycles pluriannuelles d'extrêmes pluviométriques (sécheresse).

Bartonien

115-100 m - Marnes supragypseuses, Calcaires de Champigny ; Calcaire de St Ouen ; Sables de Beauchamps

C'est une strate relativement neutre déterminant une pente un peu plus forte.

Lutétien

100-75 m - Marnes et caillasses, calcaires grossiers

Cette zone constitue les pieds de pente et l'ensemble de la surface plane de fond de vallon, en principe recouverte par des colluvions.

On note la présence de l'aquifère du lutétien important surtout dans sa base sableuse et reposant sur les argiles sparnaciennes (Yprésien inférieur)

Yprésien et Montien

75-65 m - Fausses glaises et Argiles plastiques ; Marnes de Meudon et Marnes à rognon

Ces deux dernières strates sont atteintes par l'incision du ru de l'Etang

Sur le territoire communal, de nombreuses couches se succèdent sur peu d'espace. Les sables de Fontainebleau occupent néanmoins un tiers de la surface communale dont la majeure partie est située en forêt de Marly. Assez étendus, ils viennent buter sur les premières argiles à meulières. Ces dernières, imperméables, retiennent la nappe des sables de Fontainebleau. Par la suite, on observe une succession de couches pour arriver sur le calcaire de Saint-Ouen, calcaire qui joue le rôle de plate-forme et qui est à l'origine d'une pente plus forte.

Etat initial de l'environnement

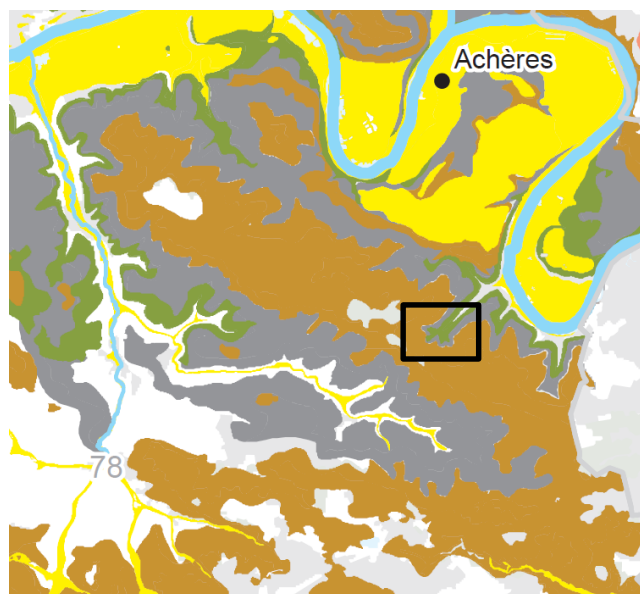
Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) 2013-2020

Le schéma départemental des carrières des Yvelines approuvé le 22 novembre 2013 recense des types de matériaux présents (hors contraintes de fait). Il s'agit de sablons à l'affleurement ou sous recouvrement de moins de 10 m. Les gisements référencés dans le schéma départemental des carrières sont situés essentiellement dans la partie boisée du territoire.

Le couvert forestier proche et le caractère résidentiel et paysager du gisement repéré contraignent fortement son exploitabilité potentielle.

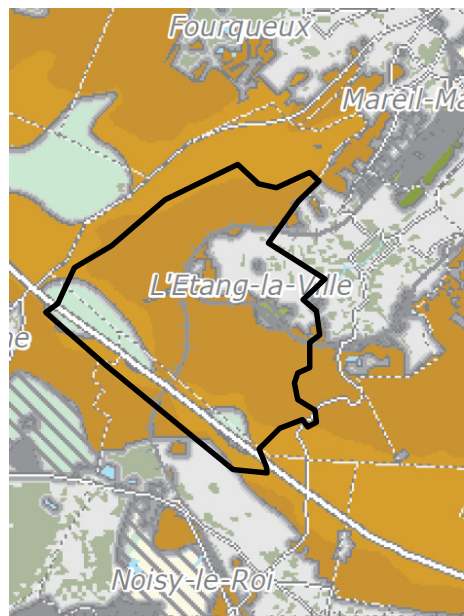
RESSOURCES MINÉRALES

Extrait de la carte des gisements bruts de matériaux des Schémas
Départementaux des Carrières 2013



Types de matériaux

- Granulats alluvionnaires
- Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles
- Sablons
- Silex et chailles
- Silice ultrapure
- Calcaires, marnes et argiles à ciment
- Calcaires industriels
- Argiles nobles pour céramiques et réfractaires
- Argiles communes pour matériaux de construction
- Gypse
- Pierres dimensionnelles



Extrait de la carte des gisements de matériaux de carrières –hors contraintes de fait – des Schémas Départementaux des Carrières 2013

Types de matériaux

Granulats alluvionnaires

- alluvions récentes
- alluvions anciennes de bas à moyen niveau
- alluvions anciennes de haut à très haut niveau

Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles

- indifférenciés à l'affleurement
- indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m

Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Silex et chailles

- à l'affleurement
- sous faible recouvrement (limons)

Silice ultrapure

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Calcaires, marnes et argiles à ciment

- à l'affleurement
- sous recouvrement (D/E<1,5)

Calcaires industriels

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 15 m

Argiles nobles (céramiques et réfractaires)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 30 m

Argiles communes (tuiles et briques)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Gypse

- limite moyenne, sous recouvrement

Autres matériaux

- Pierres dimensionnelles à l'affleurement

Etat initial de l'environnement

Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

Protection des milieux naturels	
Arrêté de protection de biotope (sauf si règlement APB permet l'exploitation des carrières)	1
Réserves naturelles nationales ou régionales	1
Forêt de protection	1
Forêt domaniale ou soumise au régime forestier	2
Espaces naturels sensibles (ENS) zones acquises	1
Espaces naturels sensibles zones de préemption	2
Zone spéciale de conservation (ZSC)	1 bis
Zone de protection spéciale (ZPS)	2
Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1	2
ZNIEFF de type 2	2
Tout ou partie des ZHIEP et ZHSGE, en application des orientations du SDAGE et après information de la CDNPS (section spécialisée carrières)	1
Vallées des rivières classées en première catégorie piscicole	2
Vallées des rivières de têtes de bassin et des affluents mineurs en raison de leur haute qualité ou de leur faible débit, qui en font des milieux particulièrement sensibles (ces vallées concernent en général des gisements alluvionnaires faibles)	2
Protection du patrimoine historique / architectural	
Site classé	1 bis boucle de moisson* : 1 renouvellement : 2
Site inscrit	2
Périmètre de protection des monuments historiques classés	1 bis
Périmètre de protection des monuments historiques inscrits	2
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (AVAP futures ou en cours – Aires de mise en Valeur de l'Architecture ou du Patrimoine)	2
Secteur de Versailles : domaines de Versailles et du Trianon**	1
Protection de la ressource en eau	
Périmètre de protection immédiat de captage AEP	1
Périmètre de protection rapproché des captages AEP avec DUP	Si carrières non réglementées dans la DUP : 1bis Application du règlement de la DUP dans le cas contraire
Périmètre de protection rapproché des captages AEP sans DUP	1 bis
Périmètre de protection éloigné des captages AEP	2
Aire d'alimentation de captages AEP***	2
Zone de répartition des eaux	2
Lit mineur des fleuves ou des rivières	1
Fuseaux de mobilité	1
Lit majeur/ Zone atteinte par les PHEC (plus hautes eaux connues)	2
Politique de protection et de gestion du territoire	
PNR de Chevreuse	2
PNR de Chevreuse : espaces d'intérêt écologique	1 cf charte PNR pour la définition des espaces d'intérêt écologique

Etat initial de l'environnement

PNR du Vexin : dans les sites d'intérêt écologique prioritaire et important, zones à vocation forestière, périmètres de protection de captage et zones d'intérêt paysager prioritaire (en dehors de la boucle de Guernes et de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de calcaire cimentier)	1 selon article 7-2 de la Charte 2007-2019 du PNR et plans de référence associés 1 bis pour les renouvellements d'autorisation
PNR du Vexin : en dehors des sites d'intérêt écologique prioritaire et important, zones à vocation forestière, périmètres de protection de captage et zones d'intérêt paysager prioritaire	2 selon article 7-2 de la Charte 2007-2019 du PNR et plans de référence associés
PNR du Vexin : dans la zone spéciale de recherche et d'exploitation de calcaire cimentier, sites d'intérêt écologique prioritaire et important, ainsi que zones situées à proximité de points de captage des eaux	1 selon article 7-2 de la Charte 2007-2019 du PNR et plans de référence associés Concertation avec le PNR sur les zones à proximité de points de captage des eaux
PNR du Vexin : dans la zone spéciale de recherche et d'exploitation de calcaire cimentier, zones d'intérêt paysager prioritaire	2 selon article 7-2 de la Charte 2007-2019 du PNR et plans de référence associés (extractions limitées en surface en dérangement et en durée)
PNR du Vexin : Boucle de Guernes	2 **** selon article 7-2 de la Charte 2007-2019 du PNR et plans de référence associés (extractions limitées en surface en dérangement et en durée)
Zones agricoles protégées (ZAP)	1
Périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP)	2

Par ailleurs, la commune est concernée par le périmètre de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières suivant :

Type : DEMANDE DE PERMIS DE RECHERCHES
Code : 1552
Nom : Yvelines
Pétitionnaires : POROS (GEOREX)
Date de pétition : 06/03/2008
Fin de concurrence : –
Superficie (km²) : 1456,47
Observations : –

Etat initial de l'environnement

C. L'hydrographie

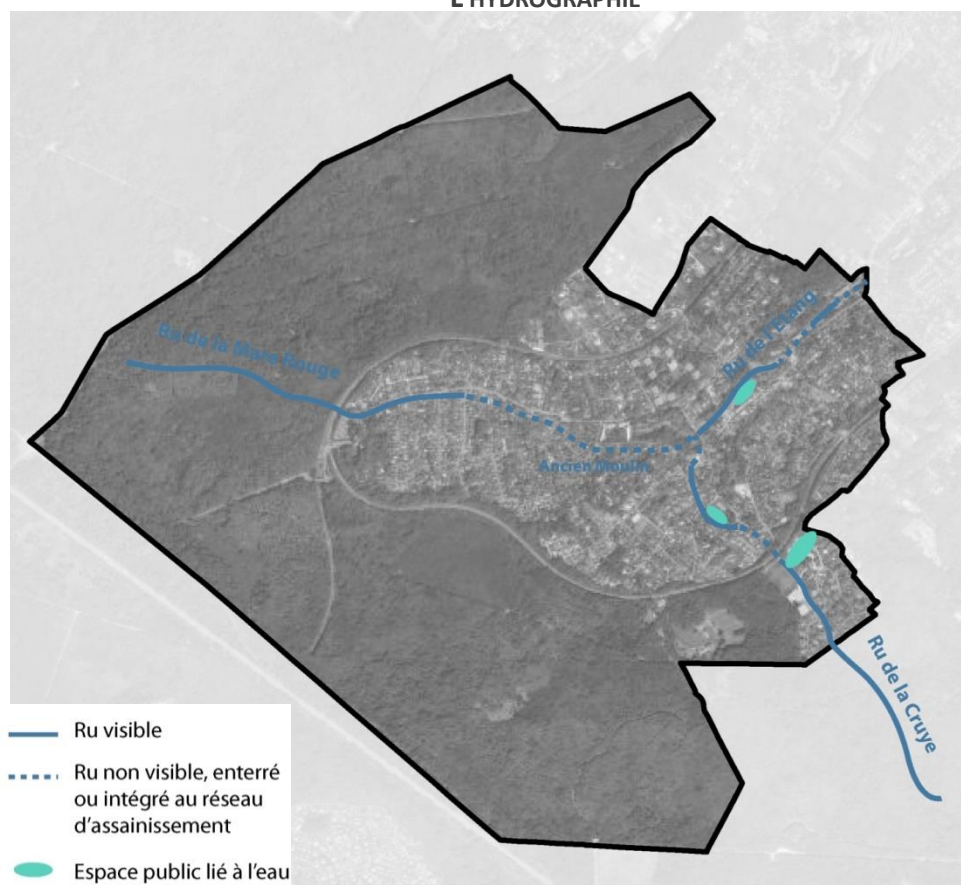
L'eau est très présente à l'Étang-la-ville et ce d'une manière diffuse. Elle participe à l'atmosphère fraîche du site. On compte de nombreuses sources, puits, fontaines ou lavoir contribuant au petit patrimoine architectural. La présence des ruisseaux reste assez discrète soit parce qu'ils ont fortement incisé leur cours, soit parce qu'une partie a été masquée par l'urbanisation l'ayant canalisé et relégué au sous sol. A noter que résurgences ou cours d'eau peuvent apparaître sur des parcelles privées agrémentant le plus souvent des jardins

Les rus principaux: un réseau de 3000 mètres en partie urbaine dont 1200 mètres à découvert.

A partir d'une confluence en fond de vallon deux rus principaux drainent le bassin versant :

- Le ru de l'Étang : il représente un linéaire de 2000 mètres (tronçon permanent) et suit le talweg principal partant de l'angle Ouest du territoire puis est alimenté par la Fontaine de la Maison rouge à partir de laquelle il devient permanent. Passé la ligne SNCF, il entre en zone urbaine où il est enterré le long de la route de Saint Nom avant de réapparaître rue du pré de l'Île. Après un passage en parcelle privée il rejoint l'allée de la Niche sur un tronçon aménagé jusqu'à la résidence du Parc du Château où il devient de nouveau partiellement enterré.
- Le ru du Val de Cruye: il représente un linéaire de 1000 mètres (sur la commune de l'Étang-la-Ville), il prend sa source sur le territoire de la commune de Marly où il transite par une petite zone humide classée ZNIEFF. Il emprunte un passage public donnant sur la forêt au niveau de l'ancienne propriété de l'Auberderie. Son cours relativement encaissé, est aménagé en séquences diversifiées pour aboutir dans un bassin de rétention avant de franchir la ligne SNCF. Il est enterré sous le chemin de l'Auberderie et réapparaît dans un espace vert public le long du chemin de la Butte Durand. A partir de la route de Noisy, il quitte le talweg pour emprunter un tracé de bief, traverse des parcelles privées avant d'aboutir jusqu'à la place du Marché du Val d'Argent. Après quoi, il est de nouveau enterré jusqu'à sa confluence avec le ru de l'Étang.

L'HYDROGRAPHIE



Le ru de l'Étang



Le ru de la Cruye

Etat initial de l'environnement

Autres points d'eau :

Anciens Biefs

L'Etang la Ville a connu l'activité d'un Moulin qui était situé « Résidence de la côte du Moulin » juste en amont de la confluence. Le ru du val de la Cruye et celui de l'Etang étaient conjointement captés dans un bief longeant l'actuelle rue du Moulin. Celui-ci était également alimenté par une source située Allée de la Bonne Vallée. Ce bief, aujourd'hui asséché est encore partiellement visible.

Ancien Etang (dans le domaine du Nid d'Aigle):

En fond de vallon se trouvait un ancien étang ayant donné son nom à la Ville

D'autres apports de ruisseaux plus ou moins permanents alimentent le réseau hydrographique principal quand ils n'aboutissent pas dans le réseau d'assainissement. Il s'agit principalement de rus dévalant les fortes pentes externes au delta soit, en amont de la confluence, au nord du ru de l'Etang et à l'Ouest du ru du val de Cruye, à l'aval de la confluence de part et d'autre du vallon sachant que les sources peuvent venir des communes en situées en amont : Mareil-Marly et Marly-le-roi.

Les berges :

Les berges accompagnant les rus sont assez pauvres en milieux naturels. Cela peut être dû soit aux aménagements, soit aux modes de gestion.

La voie ferrée : un obstacle à l'écoulement

Faisant obstacle aux écoulements naturels en provenance de l'amont, la plate forme ferroviaire canalise les flux aux points busés. Il peut en résulter une concentration des écoulements susceptible d'affecter les terrains en aval. Afin de pallier aux inconvénients, des bassins de rétention répartis en amont du talus devraient être envisagés en concertation avec l'ONF et le Département.

A noter que d'après le Code civil, les propriétaires inférieurs doivent accepter une servitude pour les écoulements naturels des eaux pluviales sur leur fond (article 640). Cependant cette obligation disparaît si l'écoulement naturel est aggravé par une intervention humaine.

Ruissellements forestiers

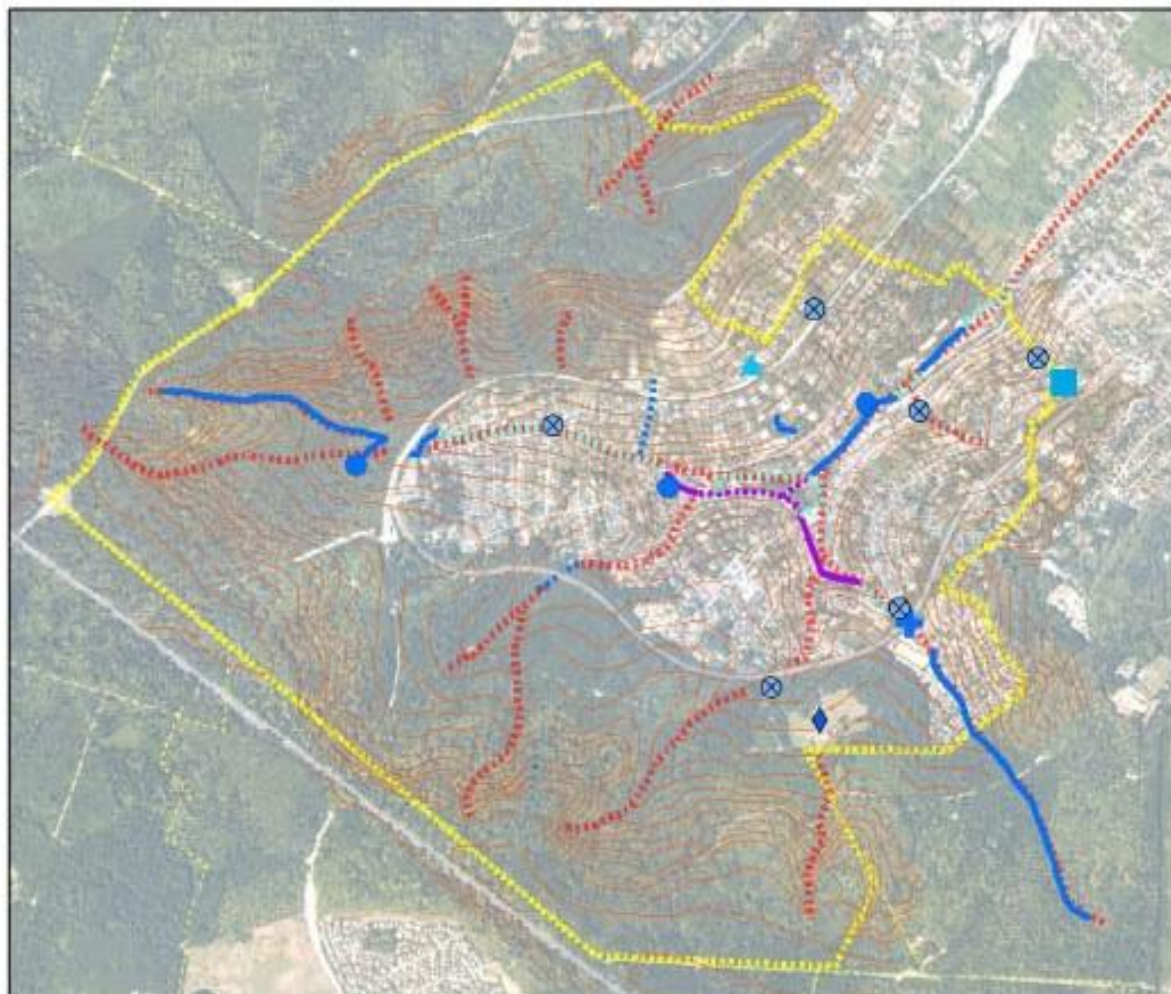
Entre les deux rus le réseau de talwegs accueille des écoulements généralement temporaires, la plupart de ceux-ci aboutissent au réseau d'assainissement,

L'Etang-la-Ville s'est urbanisée le long du talweg du ru de l'Etang. Ainsi, la commune récupère les eaux de ruissellements provenant de la forêt de Marly. Une carte des ruissellements doit être établie par l'ONF.

Quelques aménagements ont été réalisés sur le territoire communal afin d'éviter les risques d'inondation comme le fossé creusé le long du chemin de Chevaudeau dont l'exutoire est le collecteur d'eaux pluviales – chemin de la côte du Moulin.

L'ONF n'a pas établi à ce jour de politique de maîtrise de ces ruissellements. La construction de bassins de rétention en amont de la commune pose des problèmes de sécurité et financiers. Ainsi, à l'heure actuelle, ces ruissellements sont collectés par les rus et doivent suivre le chemin normal de l'eau.

Etat initial de l'environnement



Talweg



Type



Emplacement ancien moulin
Source raccordée au réseau unitaire
bassin
bassin de rétention
fontaine source
lavoir
réservoir

Type

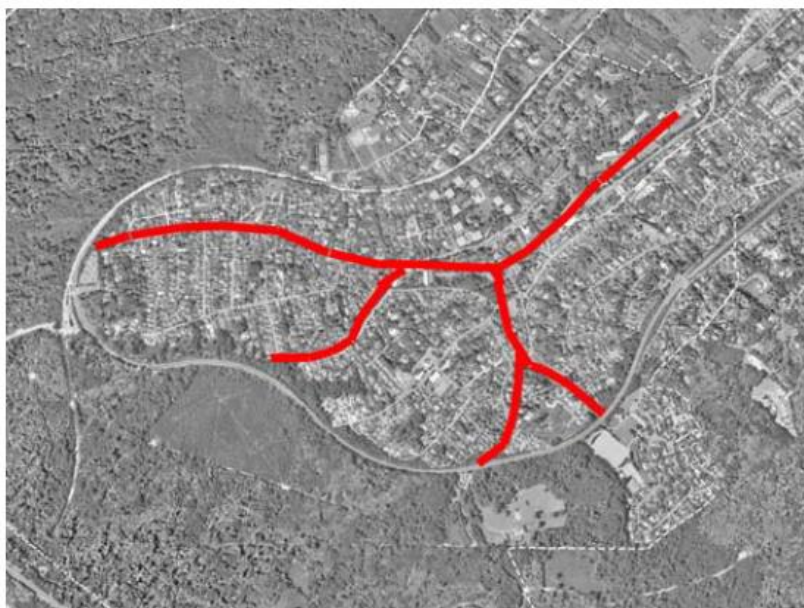


permanent découvert
temporaire découvert
bief existant
bief ancien
enterré

Etat initial de l'environnement

Les talwegs sont des éléments directeurs de la topographie. Le réseau hydrographique suit la configuration de ces talwegs.

2 talwegs principaux, celui du ru de l'Etang et celui du ru de la Cruye se subdivisent en 2 autres talwegs qui se répartissent avec un angle ouvert. Ces derniers décrivent deux sortes de collines, plates sur les hauteurs et qui ont d'ailleurs été urbanisées rapidement. Ces talwegs arrivent jusqu'au niveau des sables de Fontainebleau en se refermant progressivement. Cette caractéristique met en évidence le fait que chaque couche géologique détermine une érosion particulière, ce phénomène étant à l'origine de la diversité des faciès de la commune.



Axes des talwegs en zone urbanisée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation.

La commune n'est pas concernée par un SAGE.

Etat initial de l'environnement

Les zones humides potentielles

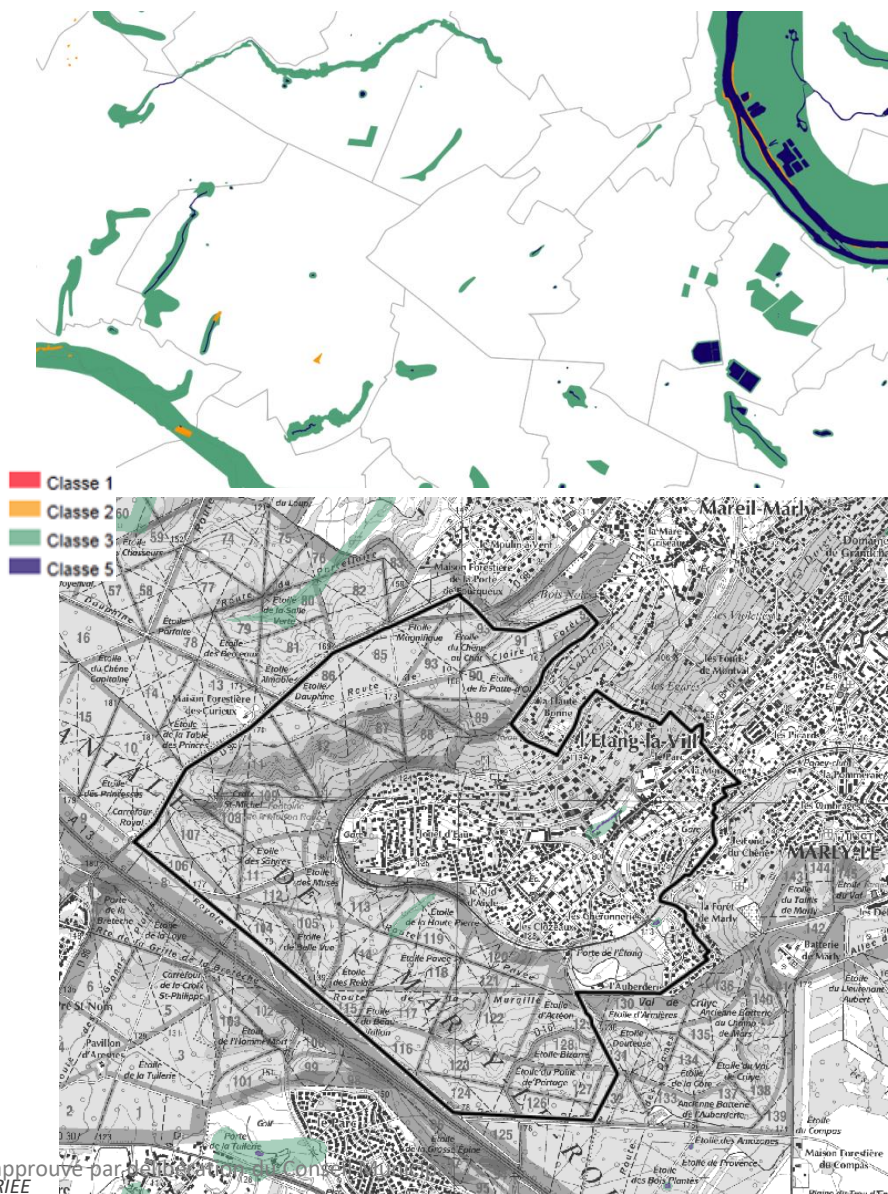
Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la Région Ile-de-France a été menée par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Ile-de-France) selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Dans le périmètre communal de L'Étang-la-Ville et aux alentours, on retrouve des zones humides de classes 3 et 5. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau.

A l'Étang-la-Ville, lorsque le ru est visible, ces espaces laissent envisager l'existence de zones humides (classe 3).

CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES IDENTIFIÉES PAR LA DRIEE



Etat initial de l'environnement

ENJEUX

La géologie et le réseau hydrographique sont intimement liés. De par leurs caractéristiques, ils sont à l'origine de l'identité de la commune ainsi que de son implantation très ancienne. De tout temps, l'eau, bien présente sur le territoire communal, a joué un rôle essentiel dans l'histoire du développement de la commune. Chaque hameau du village possédait son puits, autour duquel les habitants s'étaient regroupés.

Les ressources en eau, très abondantes dans la commune restent néanmoins sous-exploitées et viennent en partie surcharger le réseau d'assainissement dans des proportions importantes.

Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, des études sont en cours pour en permettre une meilleure gestion.

Aussi, il est essentiel de remettre en valeur l'élément central « eau ». En effet, comme il l'a été indiqué ci-dessus, la majeure partie du réseau des rus est enfouie et les parties découvertes peu entretenues ou situées en secteur privé. De plus, peu de patrimoine lié à l'eau a finalement subsisté. Le projet concernant les sentes piétonnes serait, par exemple, une des solutions à mettre en œuvre pour mettre en scène l'eau dans son environnement.

Concernant la restitution du réseau hydrographique et la restauration de fontaine, des efforts ont été entrepris. Inversement des travaux récents ont enterré des écoulements d'eau claire (Ruelle à petit Jean), d'où la nécessité d'inscrire clairement tous les travaux dans le cadre des objectifs souhaités au schéma d'assainissement.

Etat initial de l'environnement

D. Le climat

Les caractéristiques du climat de la commune de l'Etang-la-Ville sont celles du département des Yvelines, autrement dit un climat de type océanique légèrement altéré par des apparitions d'influence continentale. La commune est soumise à un climat humide, orageux en été avec des hivers modérés. En particulier, les hauteurs de précipitation de fin de printemps et de l'été sont rehaussées par des orages plus fréquents qu'en climat océanique franc.

Les températures sont modérées, la température annuelle moyenne est de 10,7°C, température qui a augmenté d'un demi-degré par rapport à la période 1961-1990.

Les précipitations sont relativement peu importantes. La moyenne des précipitations atteint 746mm par an, elle augmente aussi légèrement.

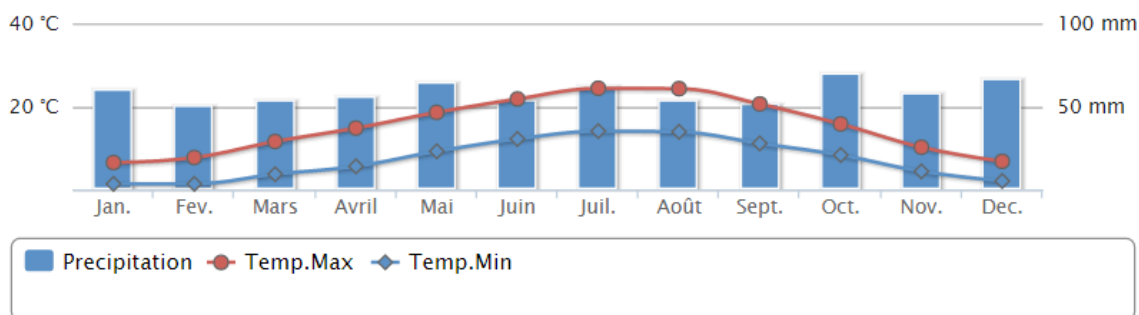
L'ensoleillement reste assez réduit.

Les vents dominants viennent de l'Ouest et du Sud-Ouest, à l'exception du printemps (vents du Nord-Est).

Le climat des Yvelines

Le climat des Yvelines présente des particularités par rapport au climat moyen rencontré en Ile-de-France : la pluviométrie y est légèrement supérieure à la moyenne francilienne en raison de relèvement local de l'altitude, de la topographie mouvementée, de l'alternance des vallées et des buttes qui favorise les ascendances locales. Les températures sont légèrement inférieures à la moyenne régionale.

INDICATEURS CLIMATIQUES DE LA STATION MÉTÉO LA PLUS PROCHE : TRAPPES



Normales annuelles - Trappes

 Température minimale	 Température maximale	 Hauteur de précipitations	 Nombre de jours avec précipitations	 Durée d'ensoleillement	 Nombre de jours avec bon ensoleillement
1981-2010	1981-2010	1981-2010	1981-2010	1991-2010	1991-2010
7,2 °C	15,2 °C	694,2 mm	118,5 j	-	-

Source : Météo France

Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

A. La trame verte et bleue

Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

Pour se maintenir et se développer, tous les êtres vivants ont besoin de pouvoir échanger et donc de circuler. L'intensité et l'étendue des activités humaines (urbanisation, construction d'infrastructures, intensification de l'agriculture...) contraignent voire empêchent les possibilités de communication et d'échanges pour les faune et flore sauvages. Cette fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité. L'enjeu est donc de limiter cette fragmentation en recréant des liens. Pour répondre à cet enjeu, le Grenelle de l'environnement a mis en place l'élaboration d'une trame verte et bleue à l'échelle nationale, régionale et locale.

Etat initial de l'environnement

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

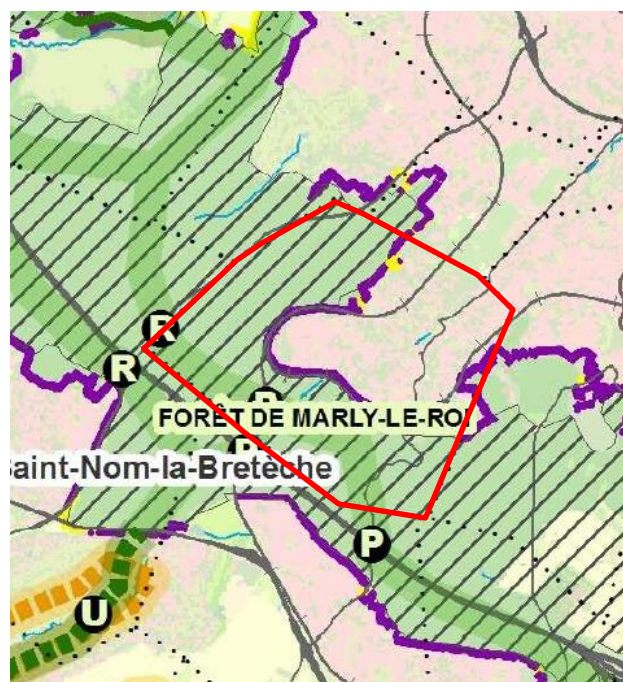
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ces deux cartes sont présentées ci-dessous.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Le réservoir de biodiversité que constitue l'ensemble forestier « Forêt de Marly-le-Roi », et la présence de corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs. La présence de lisières avec le milieu urbain et agricole à préserver,
- Des éléments fragmentant, à savoir l'A13 et la D98 qui sont des facteurs de risque de collisions avec la faune.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Source : SRCE



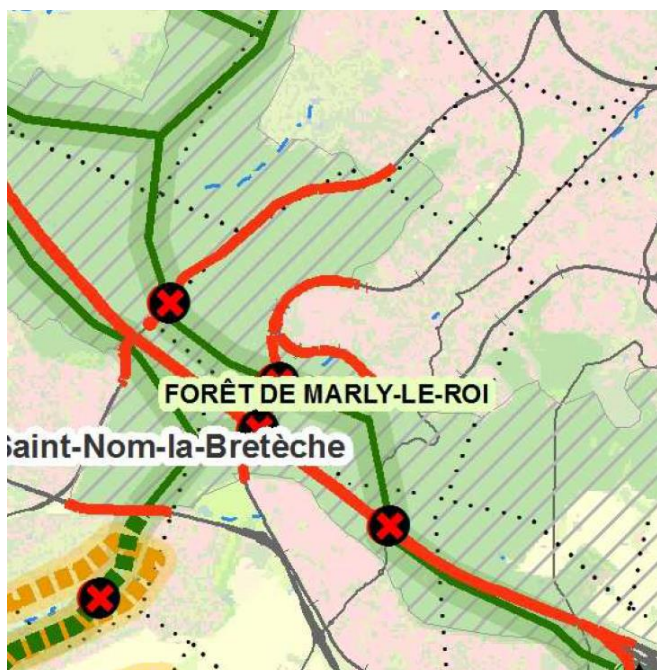
CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE	
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES Réservoirs de biodiversité Réserve de biodiversité Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France Corridors de la sous-trame arborée Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité Corridors de la sous-trame herbacée Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue Cours d'eau et canaux fonctionnels Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite Cours d'eau intermittents fonctionnels Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS Obstacles des corridors arborés Infrastructures fractionnantes Obstacles des corridors calcaires Coupures urbaines Obstacles de la sous-trame bleue Obstacles à l'écoulement (ROE v3) Point de fragilité des corridors arborés Routes présentant des risques de collisions avec la faune Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation Passages prolongés en cultures Clôtures difficilement franchissables Points de fragilité des corridors calcaires Coupures boisées Coupures agricoles Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

Etat initial de l'environnement

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Objectif de préservation des réservoirs de biodiversité (les espaces forestiers dans leur ensemble)
- Objectif de corridors fonctionnels à préserver dans le milieu arboré (au sein de la forêt de Marly)
- Objectif de traiter prioritairement les éléments fragmentant : ici il s'agit clairement de l'A13, la D98 et les voies ferrées.

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Source : SRCE

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Principaux corridors à restaurer - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Réseau hydrographique - Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer - Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames - Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux - Autres connexions multitrames	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée - Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes - Principaux obstacles - Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue - Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture - Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) - Obstacles sur les cours d'eau - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport - Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER - Réservoirs de biodiversité - Milieux humides	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques - Secteurs de concentration de mares et mouillères - Mosaïques agricoles - Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés



Les points de fragilité des corridors arborés à consolider prioritairement



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 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 réservoirs de biodiversité

Etat initial de l'environnement

Les milieux naturels représentent une grande part du territoire communal puisque sur 537 ha, 320 ha font partie de la forêt domaniale de Marly, soit 60% de la superficie totale.

A cela peuvent s'ajouter les emprises SNCF comprenant environ 16 ha et deux boisements attenants à la forêt, « les friches » proches du cimetière des Brosses et de la propriété de l'Auberderie, représentant une vingtaine d'hectares attenants à la forêt.

La forêt de Marly en tant que patrimoine culturel

La forêt de Marly constitue un vaste massif forestier de plus de 2000 ha couvrant de manière pratiquement continue le sommet des buttes stampiennes sur une dizaine de kilomètres.

Sur le territoire de la commune, elle occupe majoritairement les pentes au dessus de la ligne SNCF (cote 125 NGF) et le plateau sommital surtout à la pointe nord-ouest. Elle réalise ainsi une sorte d'écrin végétal autour du vallon contribuant fortement à son atmosphère

Il s'agit d'une forêt domaniale appartenant au domaine public de l'état. Celle-ci est gérée par l'ONF qui y élabore un plan de gestion et d'aménagement prenant en compte l'ensemble des usages de la forêt, exploitation, accueil du public et protection de la biodiversité.

La forêt de Marly appartient au domaine biogéographique Atlantique-Francilien c'est à dire avec une nuance de pluviométrie faible où la dominance du hêtre se voit disputée par celle du chêne. Elle est également à la limite du secteur Ligérien d'influence méridionale d'où la présence assez importante du châtaignier. On note également l'influence microclimatique du versant nord. Hormis sur limons, les sols sont à tendance pauvre, acide (sable de fontainebleau), hydromorphe et neutre en bas de pente.

Les types forestiers dépendent principalement du sol et du mode gestion. Sur le territoire de la commune on peut retenir, en simplifiant, trois types:

- Sur le plateau : sol acide sur argile à meulière donnant une chênaie dégradée avec châtaignier, bouleaux présence de bruyère.
- En haut de pente : sol encore plus acide sur sable (podzolisé), le type s'approche d'une Chênaie sessiliflore avec quelques beaux hêtres et la présence de la fougère grand aigle.
- En bas de pente : le sol devient plus hydromorphe et neutrocline à l'approche des marnes, avec un développement de la frênaie voir de l'aulnaie pour les parties des secteurs plus humides. C'est ici, donc à proximité du secteur urbanisé, que l'on trouve les plus forts enjeux pour la flore patrimoniale. A l'approche de la plate-forme de chemin de fer, les bois subissent une influence anthropique perceptible avec présence de sycomores, d'ormes et de clématites. Les essences favorisées en production seraient surtout le châtaignier en versant nord-est, le chêne en versant sud et le frêne ou le chêne en bas de pente.

La forêt de Marly représente un atout majeur en terme de biodiversité. Malgré le fait qu'elle ait été de puis longtemps prospectée par les naturalistes, les inventaires continuent surtout pour les groupes les moins connus ou plus difficiles à détecter. D'ores et déjà on peut retenir :

- Pour l'entomofaune (insectes), uniquement pour l'ordre des coléoptères plus d'une centaine d'espèces mentionnées, pour d'autres groupes plusieurs espèces à forte valeur patrimoniale
- Pour l'avifaune 81 espèces dont 64 nicheuses parmi lesquelles 14 espèces remarquables
- Pour les amphibiens divers espèces remarquables (mares de plateau)
- Pour la flore, plus de 280 espèces (liste non exhaustive probablement très incomplètes) dont 6 espèces protégées régionalement.
- Pour les petits mammifères et notamment les chauves-souris, les inventaires restent à entreprendre.

La forêt de Marly recèle encore un patrimoine naturel riche malgré l'impact des infrastructures telles que l'Autouroute A13 et la forte fréquentation due à sa proximité de zone urbaine dense.

Etat initial de l'environnement

Sur six espèces protégées au niveau régional présentes dans le massif de Marly, le territoire de la commune en abrite quatre dont les deux plus rares. L'exposition nord-est des pentes est probablement l'un des facteurs à l'origine de cette richesse étant donné la présence d'espèces à répartition plutôt montagnarde.

- Station de Prêle panachée

Cette station de prêle panachée (*Equisetum variegatum*) découverte par le botaniste Jeanpert en 1896 est devenue très célèbre étant donné la rareté de cette dernière. Il s'agit d'une station fragile à cause d'une part de sa proximité avec la voie ferrée et la gare, d'autre part à cause de la sensibilité de ces espèces à la fermeture du milieu nécessitant d'entretenir une clairière.

D'autres espèces protégées ont été signalées récemment non loin de la station: l'Epipactis pourpre (*Epipactis purpurea*) et la renoncule à feuilles de lierre (*Ranunculus hederaceus*).

D'autres espèces rares (aujourd'hui considérées disparues) y furent relatées dans les années trente lorsque le contexte était moins boisé : la Pyrole à feuille ronde, l'Orchis négligée, la Lobélie brûlante et le Saule rampant.

Cette station est en ZNIEFF

- Station de Polystic des montagnes

Cette fougère (*Oreopteris limbosperma*) considérée comme très rare en Ile de France a fait l'objet d'une redécouverte récente sur les pentes exposées au nord-est de la commune. Une nouvelle ZNIEFF serait à l'étude pour cette station située entre la route Rusée et la Route de la côte.

Le pic noir espèce protégée affectionnant les vieux arbres dépérissant y aurait été également observé.

- Coléoptères

Deux sites d'intérêts pour les coléoptères saproxyliques (vivant dans le bois en décomposition) ont été identifiés :

- A l'extrême sud de la commune, observation d'une espèce en liste rouge le Staphyllin (*Velleius dilatatus*) vivant au dépend des frelons.
- Sur les pentes exposées au sud, une espèce très rarement observée en Ile de France de la famille des taupins (*Brachygonus megerlei*)

Les autres milieux pouvant avoir un intérêt sont :

- la pelouse arbustive de la croix Saint-Michel : il s'agit d'un milieu ouvert à forte pente permettant l'expression de milieux complémentaires à la forêt.
- L'ouverture du milieu ouvert : c'est également un point de vue remarquable à partir des hauteurs en enfilade sur le vallon. Ce site est très sensible du point de vue paysager.

Enfin, une Aulnaie, jouxtant le territoire de la commune de Marly (habitat à l'annexe 1 de la directive Habitat, Forêts de frênes et d'aulnes des ruisselets et des sources) est à signaler. Ce site paratourbeux concerne la zone humide du ru du val de Cruye.

Les richesses de la biodiversité et le fonctionnement de la forêt restent peu connus du public. La forêt est presque vue comme un grand parc avec un caractère un peu plus sauvage, plutôt qu'un milieu naturel en partie exploité.

Accueil et rapport au public :

La forêt de Marly reste très fréquentée étant donné sa proximité d'une zone urbaine dense, son accessibilité relativement aisée par les routes départementale et la gare ferroviaire. Plusieurs types de fréquentation peuvent être distingués.

- fréquentation de proximité : jogging et promenade du chien.
- fréquentation familiale surtout le dimanche (mais les piques-niques sont moins fréquents)
- fréquentation « sportive » : jogging, parcours sportif, VTT, parcours équestre. Pour le cheval et les VTT seuls les chemins balisés à cet effet devraient être empruntés
- fréquentation promenade et cueillette (mûres, châtaignes, champignons ...)

Les lieux d'accès équipés restent les plus fréquentés. Néanmoins le caractère dense et diffus des cheminements permettant de pénétrer un peu partout en forêt semble fort apprécié. Les routes traversant la forêt peuvent faire l'objet d'intérêts divergents entre les différents acteurs concernés suivant les enjeux et les nécessités : gestion forestière du grand gibier, tranquillité de la forêt favorable à la biocénose et à l'agrément de la promenade, accès au visiteur, circulation de transit ... Des accords doivent intervenir sur ces sujets sensibles, Les richesses de la biodiversité et le fonctionnement de la forêt restent peu connus du public. La forêt est presque vue comme un grand parc avec un caractère un peu plus sauvage, plutôt qu'un milieu naturel en partie exploité.

Etat initial de l'environnement

L'espace végétal dans la ville

Au delà des grands ensembles boisés, les espaces publics et les jardins privés contribuent à une trame verte d'ensemble dont la préservation est primordiale dans le village. Ces espaces verts insérés dans le tissu bâti offrent à la ville une alternance au tissu bâti pavillonnaire et des espaces de respirations. A noter que plusieurs de ces espaces sont localisés sur des coteaux à forte pente qui limite la poursuite de l'urbanisation.

Les cœurs d'îlots ainsi constitués sont des zones relais de la faune et de la flore au regard des grands réservoirs de biodiversité d'échelle régionale voire nationale constitués par les espaces forestiers, prolongement du cordon boisé de la forêt de Marly.



Vue sur le village : les espaces verts publics / privés et la forêt à l'horizon

Les parcs et espaces publics

Ils constituent des espaces verts perméables à part entière et complètent les habitats naturels diversifiés déjà présents sur le territoire.

ESPACES PUBLICS VERTS (EXEMPLES)



Croix Saint-Michel au sein de la forêt de Marly



Parc public « Fonton » en cœur de ville

Etat initial de l'environnement

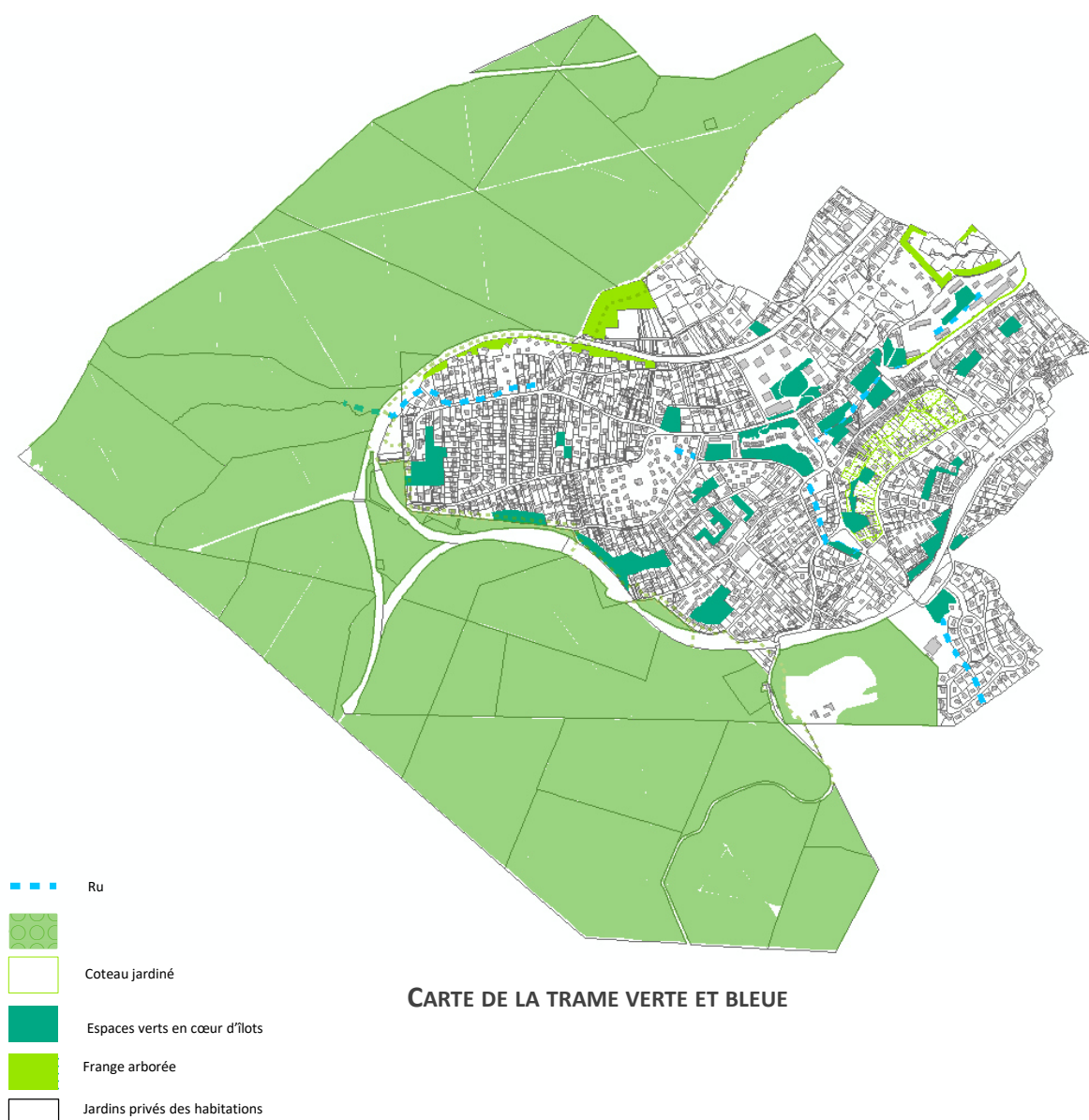
L'espace végétal dans la ville

Les jardins privés

L'extension de l'habitat pavillonnaire d'une part et le relief d'autre part a favorisé l'existence de jardins privés de taille plus ou moins conséquente. Peu d'espaces privatifs ont été laissés libres sous forme de prairies. La grande majorité de ces jardins est abondamment plantée notamment de sapins et de cyprès.

Les arbres remarquables :

De nombreux arbres remarquables sont présents sur le territoire communal. Beaucoup concernent des cyprès, plantés lors de la réalisation de lotissements dans les années 60-70. Plusieurs chênes jouent également un rôle important au sein de la ville, permettant un rappel à la forêt à proximité. Les arbres considérés comme les plus marquants sont indiqués graphiquement. Une liste en annexe complète ce diagnostic.



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Etat initial de l'environnement

B. Les recensements et protections

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

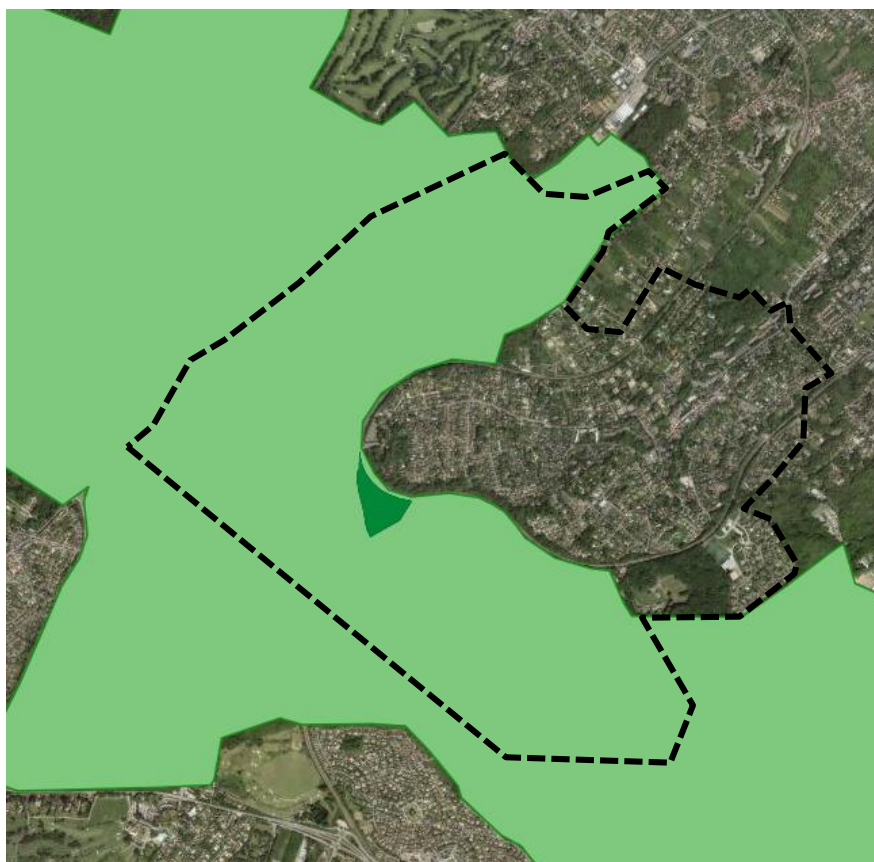
Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

L'intégralité de la partie forestière de la commune est identifiée au titre de la ZNIEFF de type 1 et 2. L'essentiel de la forêt de Marly est identifiée en ZNIEFF de type 2, cependant, une partie d'environ 4 ha est classée en ZNIEFF de type 1 (petit marais près de la gare de Saint-Nom La Bretèche-Forêt de Marly).

CARTE DES ZNIEFF



Source : INPN

Etat initial de l'environnement

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations, ...).

Menée depuis 1989, la politique active de préservation des espaces naturels sensibles se définit autour de trois critères :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

Espace Naturel Sensible

C'est une notion définie par la loi (du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002). Le texte officiel dispose qu' "afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non."

Pour le moment, aucun Espace Naturel Sensible du département n'est répertorié sur le territoire communal de l'Étang-la-Ville.

Etat initial de l'environnement

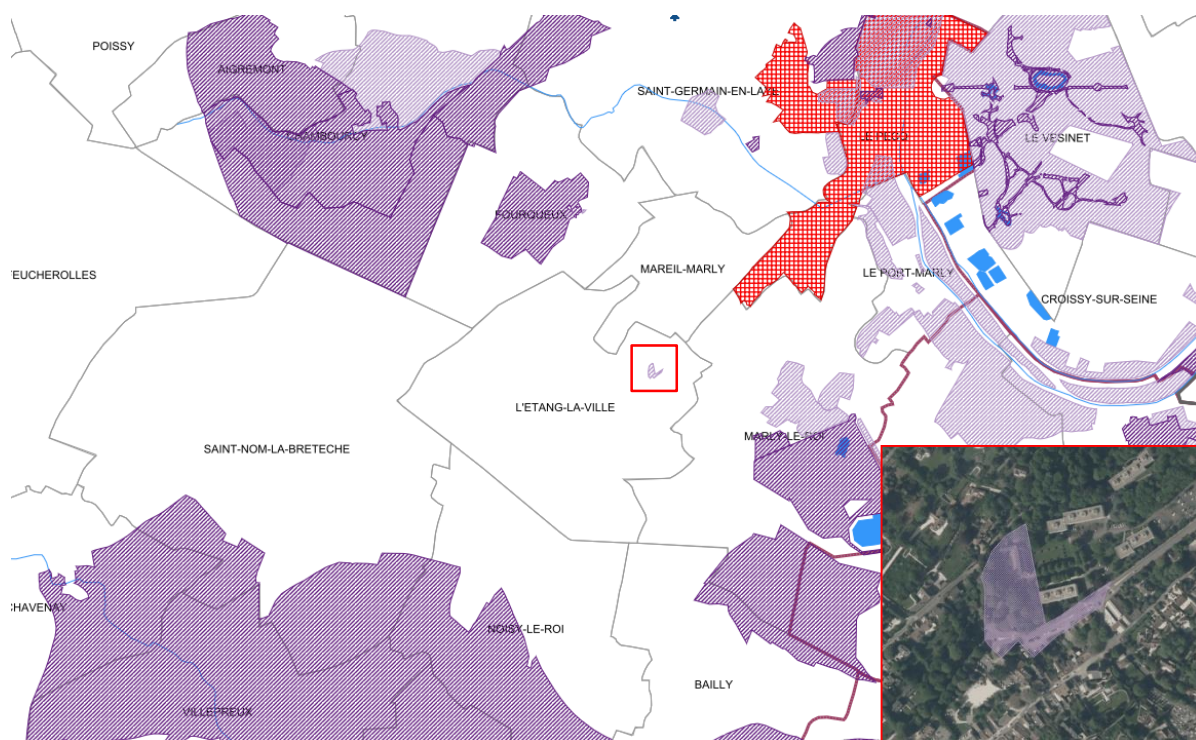
Les espaces protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 : site inscrit, site classé

Les sites inscrits et classés ont pour objectif la conservation ou la préservation d'espaces naturels ou bâtis présentant un intérêt certain au regard des critères prévus par la loi (artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque).

Dans ces sites, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'architecte des Bâtiments de France (ABF) qui émet un avis. Seulement 1 site d'une petite superficie de 1 ha est répertorié comme site inscrit

Le Château de l'Étang-la-ville est inscrit comme site inscrit depuis le 18 mai 1967.

SITES CLASSÉS ET SITES INSCRITS



Etat initial de l'environnement

C. La faune et la flore

Selon les données de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), la commune compte 593 espèces :

- 4 amphibiens, 3 arachnides, 168 hexapodes, 1 mammifère
- 361 espèces végétales

La plupart des espèces relève de la biodiversité ordinaire.

La forêt de Marly renferme une quarantaine d'essences floristiques différentes. Cette diversité est un atout économique et écologique, et contribue à l'attrait des paysages. La plupart des essences feuillues se rencontrent dans la forêt de Marly, dont elle est essentiellement composée (environ 90 % en surface et en volume). Parmi elles prédominent largement le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre et le châtaignier, suivi du frêne. Les autres essences feuillues (peuplier, robinier faux-accacia, bouleau, saule, aulne glutineux, chêne pubescent) totalisent chacune moins de 5 %. Les résineux (environ 10 % de la surface forestière) sont représentés par le pin sylvestre en majorité, qui supporte les sols pauvres, et le pin laricio qui affectionne les sols plus fertiles.

Certaines essences ont fait la réputation de la forêt de Marly. Le chêne, dont la hauteur peut dépasser 40 m et qui atteint sa maturité à 180 ans ; le hêtre, au tronc cylindrique, lisse et brillant, peut atteindre les mêmes dimensions. Mais, au-delà de 120 ans, les exploitants ne l'utilisent guère. Il peut parfois se développer à l'ombre des chênes.

Le charme fait aussi figure de patriarche. Robuste et résistant, il ressemble au hêtre dont il a la longévité, mais il est plus petit en taille et son tronc est strié de cannelures. Le châtaignier, qui pousse en terrain siliceux, atteint des dimensions imposantes, mais ne résiste pas à l'épreuve du temps. Bien qu'il soit capable de vivre plusieurs siècles, on le coupe en général assez jeune, car les vieux sujets deviennent creux et souffrent de maladies.

Des dizaines d'autres essences feuillues côtoient ces arbres, notamment le bouleau, le frêne, l'érable, le merisier, le tilleul et le tremble.



Etat initial de l'environnement

D. Le paysage

L'Atlas des paysages des Yvelines (coproduction Département, DDT et CAUE des Yvelines)

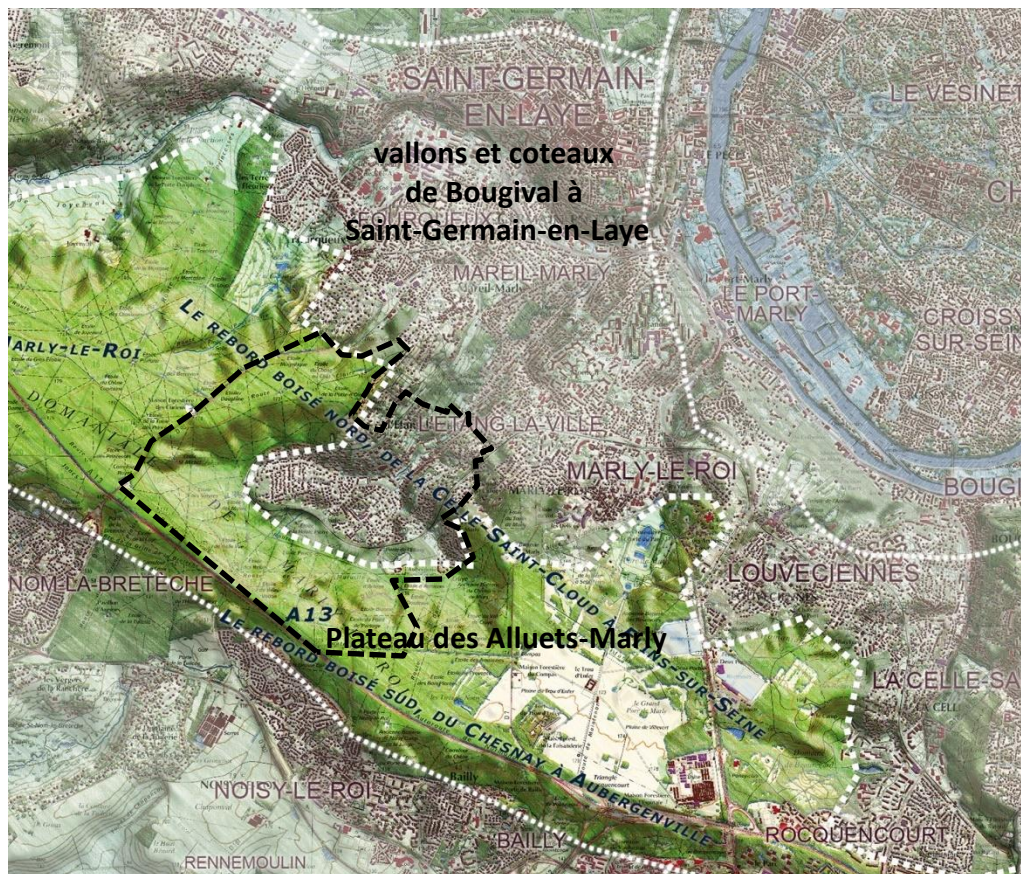
Cet atlas indique que la commune de l'Étang-la-Ville appartient à 2 unités paysagères :

- Le plateau des Alluets-Marly
- Les vallons et coteaux de Bougival à Saint-Germain-en-Laye.

Le plateau des Alluets-Marly constitue un plateau horizontal allongé situé en moyenne à 180 m d'altitude, ce qui en fait un des points les plus élevés du département. Il constitue une structure paysagère majeure des Yvelines en séparant la plaine de Versailles au sud et la vallée de la Seine au nord. De par sa position élevée et ses boisements, il leur confère un horizon boisé remarquable.

De Bougival à Saint-Germain, la succession de courts vallons qui entaillent le plateau des Alluets- Marly pour alimenter la Seine dans sa boucle de Croissy, compose un paysage bâti verdoyant grâce aux jardins privés, mais aussi aux lisières de la forêt de Marly et aux parcs de Marly et de Saint-Germain-en-Laye. Attractifs par l'animation des reliefs, l'importance de la verdure et la bonne desserte ferroviaire et routière, ces coteaux et vallons sont aujourd'hui construits, additionnant les maisons récentes, largement dominantes, à des héritages de maisons de villégiature anciennes et à quelques opérations de grands ensembles. Ils ne portent plus que de très rares reliques de parcelles cultivées en vergers, souvent en friches. Elles ouvrent des vues lointaines et constituent de précieuses respirations dans le continuum habité et arboré de la banlieue. Elles témoignent aussi de l'importance de ces cultures, jusqu'à une époque récente.

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES



Etat initial de l'environnement

3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

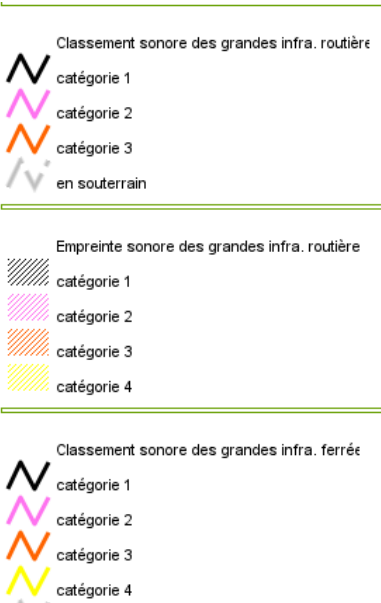
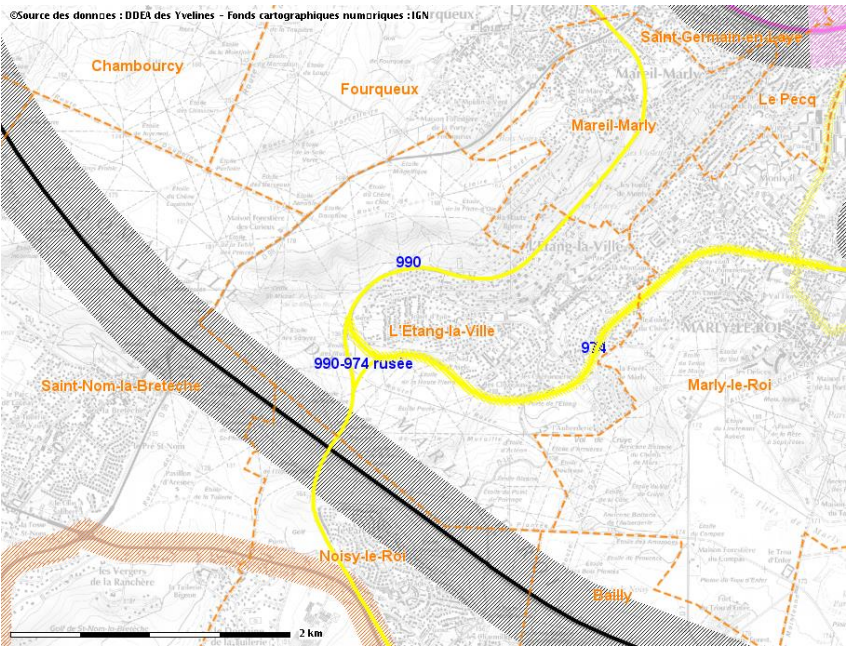
Selon le code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet a signé l'arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre en vigueur depuis l'arrêté préfectoral n°00-258/DUEL en date du 10 octobre 2000. L'arrêté préfectoral 04-029/DUEL du 13 février 2004 a modifié l'arrêté de 2000. Il classe les infrastructures routières nationales, départementales et communales, ainsi que les autoroutes, vis-à-vis du bruit.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante et la catégorie 5 la moins bruyante) et des modalités d'isolation acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

À l'Étang-la-Ville, une voie routière est classée en catégorie 1 (A13) qui passe au sud de la commune dans la forêt de Marly. De ce fait, le niveau sonore ne représente pas une contrainte pour les habitants. Les deux lignes ferroviaires qui traversent la commune sont classées en catégorie 4.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

CARTE DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE



Etat initial de l'environnement

Cartes stratégiques du bruit

Des cartes de bruit stratégiques ont été réalisées en application de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 (transposée en droit français par les articles L. 572-1 à L. 572-11 du Code de l'Environnement - décret n°2006-361 du 24 mars 2006 - arrêtés des 3 et 4 avril 2006 - circulaire ministérielle du 7 juin 2007).

Ces cartes de bruit sont des représentations de l'exposition sonore des populations sur le territoire communal. Cependant, ces cartes stratégiques ne référencent pas encore la RD 30, ce qui ne permet pas aujourd'hui de mesurer précisément l'impact de ces axes sur les zones urbaines.

Le trafic routier moyen sur l'axe qui concerne l'Étang-la-Ville est le suivant (chiffres Conseil départemental 2009) : A 13 – 82 600 véhicules/jour dont 7,4% de poids lourds.

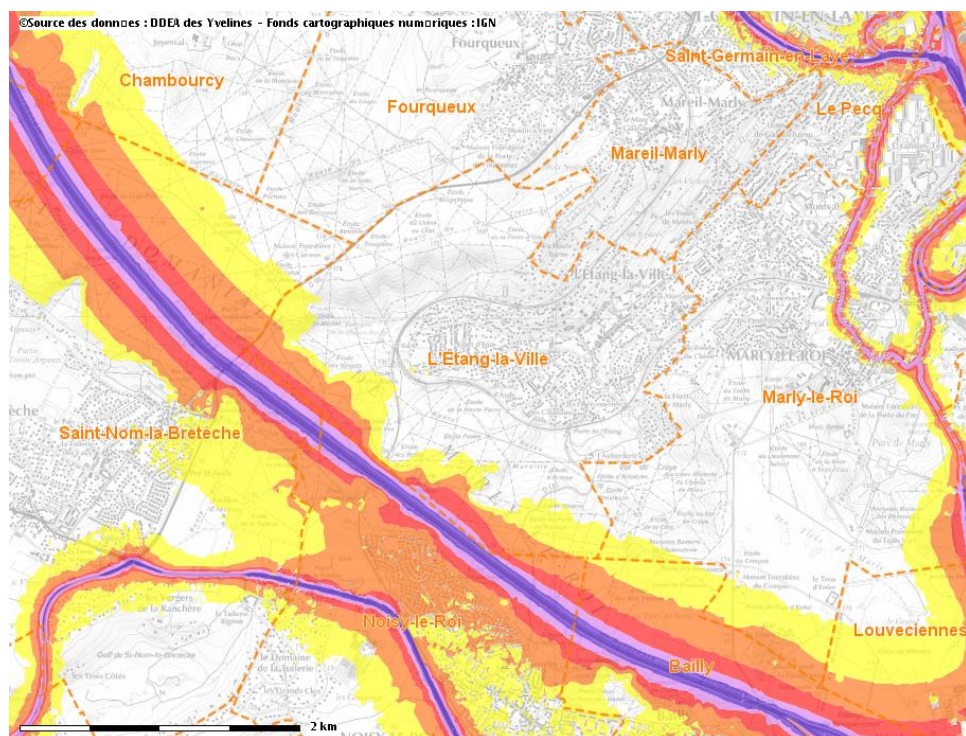
Le village urbanisé apparaît à l'écart des nuisances sonores des principaux axes de transit que sont l'A13 et les autres traversantes, ce qui est positif en matière de qualité de cadre de vie.

Par ailleurs, le Département a élaboré un PPBE (Plan de Protection du Bruit dans l'Environnement) adopté le 23 mai 2014, mais aucune orientation particulière n'a été identifiée sur le territoire communal.

Il faut noter que les nuisances liées à la voie ferrée sont plus importantes depuis les coupes d'arbres.

Par ailleurs, on peut noter des nuisances aériennes, notamment le week-end.

CARTES STRATÉGIQUES DU BRUIT



Etat initial de l'environnement

B. La qualité de l'air

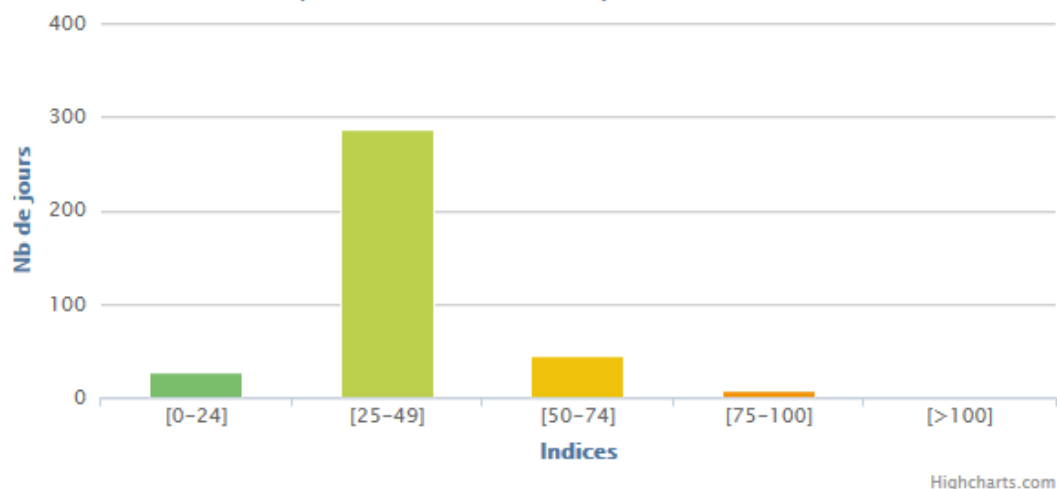
La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie de 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).



Source : www.airparif.asso.fr

La qualité de l'air est globalement bonne à L'Étang-la-Ville (313 jours par an de pollution très faible à faible soit environ 3/4 de l'année, pour 8 jours de pollution élevée à très élevée). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (284 jours par an de pollution très faible à faible, pour 17 jours de pollution élevée à très élevée).

Historique de l'indice citeair pour l'année 2016



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	27	7.38
[25-49]	286	78.14
[50-74]	45	12.3
[75-100]	8	2.19
[>100]	0	0

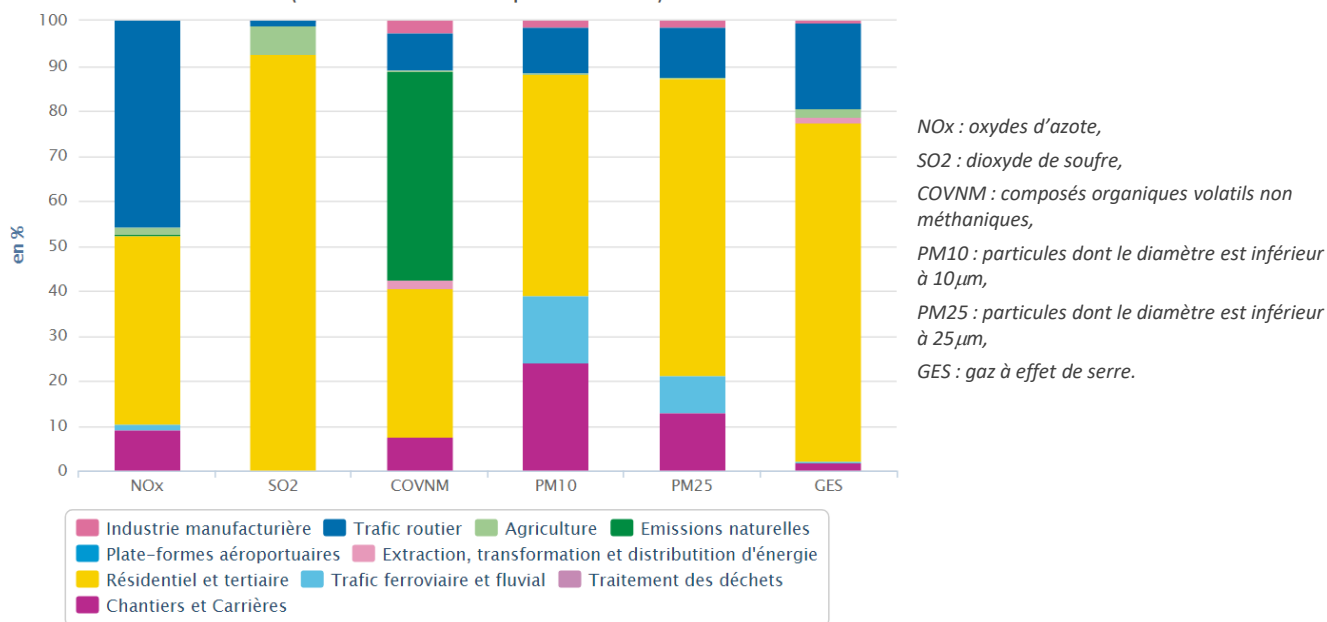
Source : www.airparif.asso.fr

Etat initial de l'environnement

Ce graphique recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants :

Le trafic routier et le secteur résidentiel et tertiaire sont les principaux responsables des pollutions atmosphériques.

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : L'Étang-la-Ville (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Source : www.airparif.asso.fr

Etat initial de l'environnement

C. Les risques naturels

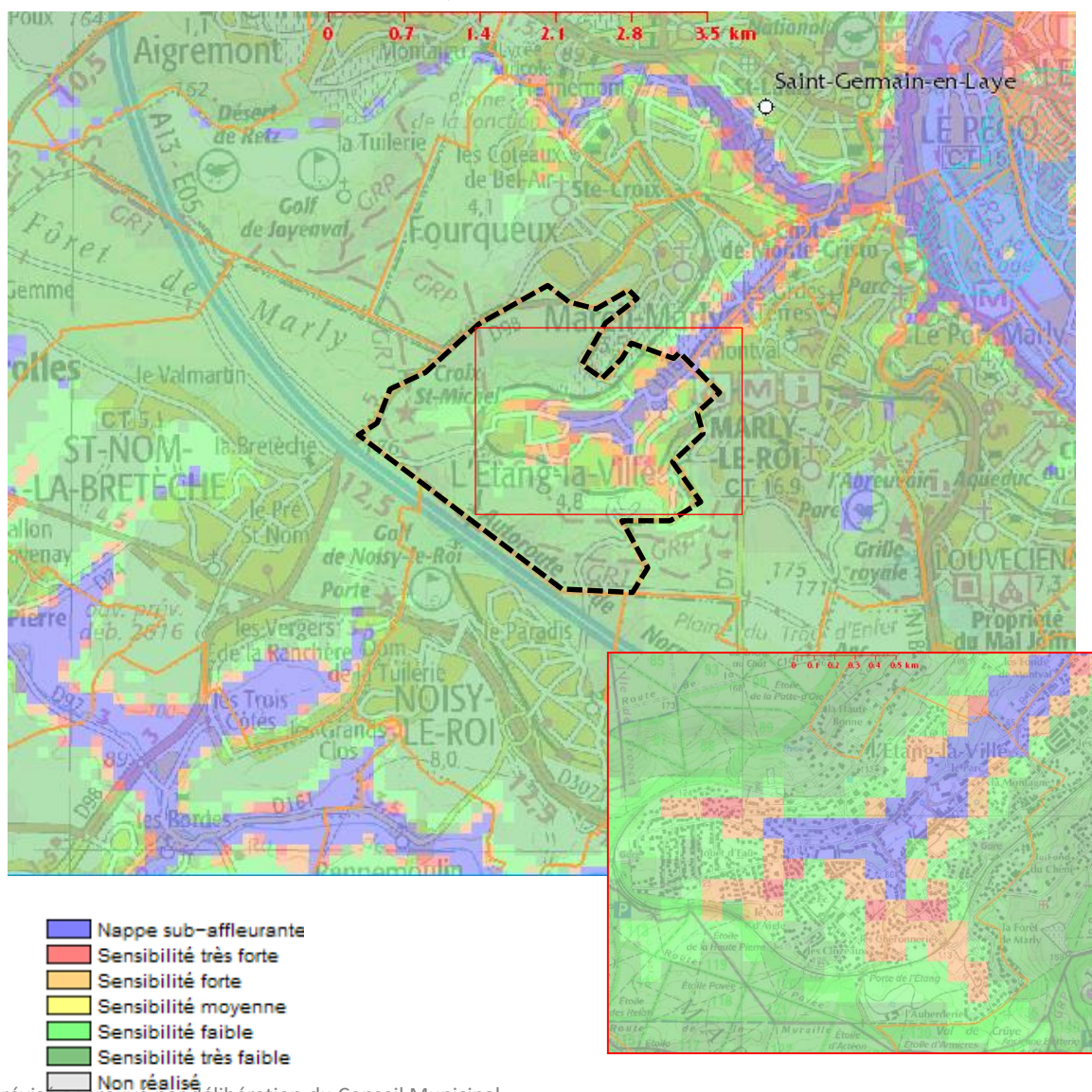
a) L'inondation par remontée de nappe

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la sensibilité est faible dans la majeure partie du territoire communal (notamment dans la forêt de Marly et à sa lisière). Cependant, la nappe est sub-affleurante dans les zones urbaines. Le risque est situé le long de la D161, où existe le ru de l'Étang.

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Ce risque est donc à prendre en compte dans la commune de l'Étang-la-Ville.

La commune connaît par ailleurs des phénomènes d'inondation par ruissellement.

CARTE DES RISQUES DE REMONTÉE DE NAPPES



Etat initial de l'environnement

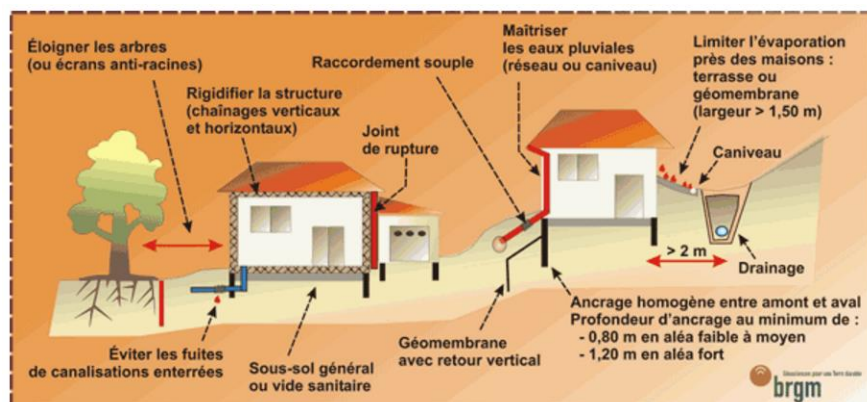
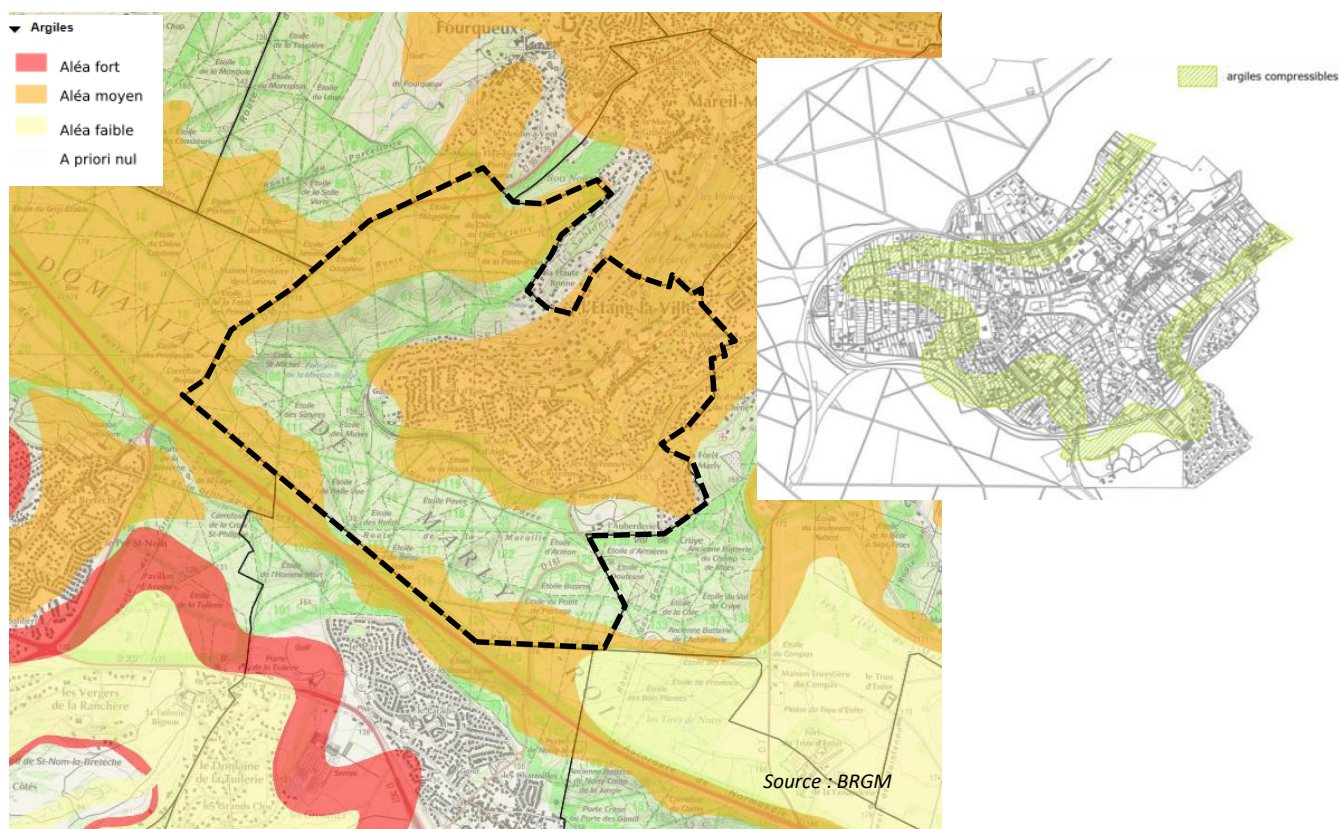
b) Le risque de mouvement de terrain

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le composent, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile dans le département des Yvelines a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM).

La majeure partie de la zone urbaine du territoire présente un aléa moyen. Des dispositifs architecturaux peuvent être pensés (fondation des constructions) afin de prendre des précautions compte tenu de ces phénomènes géologiques. Le site [www,argiles.fr](http://www.argiles.fr) offre de nombreux conseils et informations à ce sujet.

CARTE D'ALÉA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES



Etat initial de l'environnement

La commune a été reconnue de nombreuses fois en état de catastrophe naturelle suite à des inondations et coulées de boue et suite à des mouvements de terrains (cf. tableau ci-dessous mis à jour en août 2016).

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF19990100	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF20070004	07/08/2006	07/08/2006	22/02/2007	10/03/2007
78PREF20140002	08/06/2014	08/06/2014	04/11/2014	07/11/2014
78PREF20160436	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
78PREF20180064	11/06/2018	12/06/2018	23/07/2018	15/08/2018

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF19910007	01/05/1989	31/12/1990	10/06/1991	19/07/1991
78PREF19940004	01/01/1991	31/12/1992	08/03/1994	24/03/1994

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF19970006	01/01/1993	30/11/1996	12/05/1997	25/05/1997
78PREF19980052	01/12/1996	30/11/1997	12/06/1998	01/07/1998
78PREF20000030	01/12/1997	31/12/1997	27/12/2000	29/12/2000
78PREF20050007	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
78PREF20080027	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
78PREF20080028	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008

Source : <http://www.georisques.gouv.fr>

Etat initial de l'environnement

Qualité des sols

Suite aux sinistres dus aux sécheresses de 1989 à 1996, une étude géologique et géotechnique a conclu que le secteur des argiles vertes était sensible aux gonflements et aux rétractions, pouvant entraîner des désordres structuraux à long terme sur les bâtiments.

L'étude Hydratec montre que les sols situés en amont de la commune (sur les sables et suffisamment loin des marnes) pourraient être aptes à infiltrer les eaux pluviales, toutefois étant donné les nombreux facteurs pouvant rentrer en compte (pente, surface...) cette possibilité devrait être étudiée au cas par cas.

La carte présente un intérêt non négligeable d'un point de vue opérationnel. Elle permet de préciser les secteurs à argiles et les endroits où il serait possible de faire de l'infiltration bien que les potentialités soient considérablement réduites du fait de la présence des nappes et des niveaux imperméables.

RÉPARTITION DES ARGILES VERTES SUR LA COMMUNES



0 100 200 400 600 800 1 000 Mètres

Nappes à l'affleurement carte Hydratec (Synthèse BRGM)

Incidence des Argiles vertes carte du rapport Géotechnique appliqués

Etat initial de l'environnement

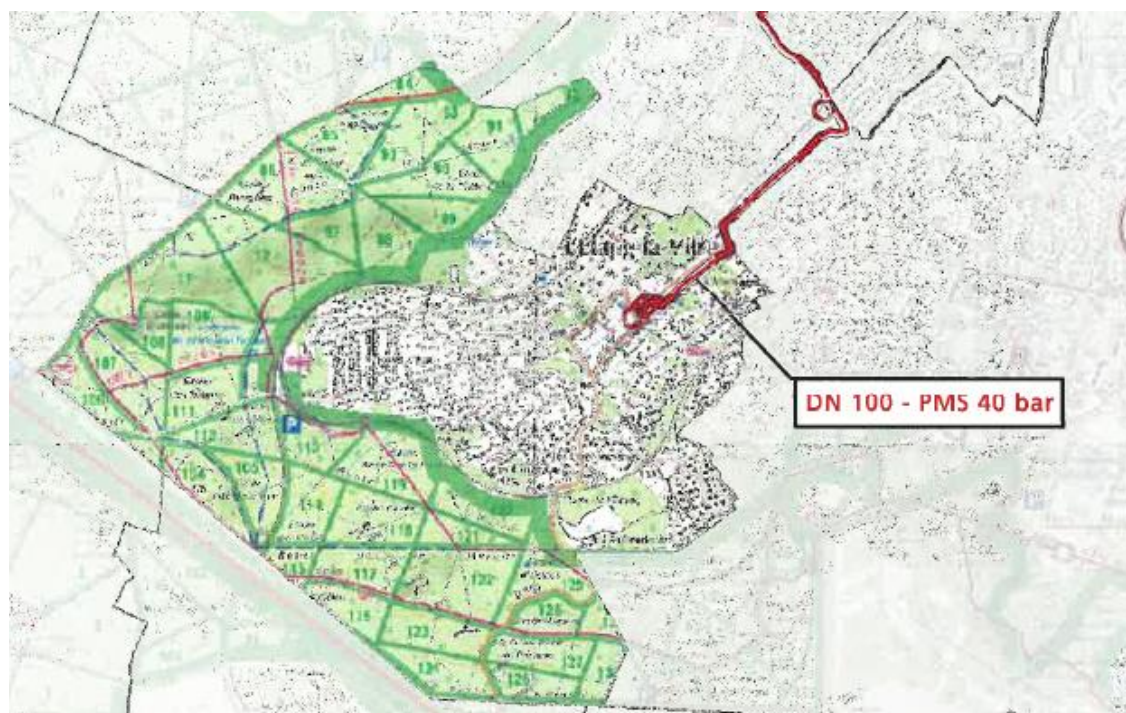
D. Les risques d'origine anthropique

a) Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

L'Étang-la-Ville est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. Ce risque concerne la circulation des poids lourds (notamment) transportant des matières dangereuses sur la D161 et sur l'A13. Ce type de transport est lié à la présence importante de l'industrie chimique et pétrolière le long de la vallée de la Seine. Ce risque ne fait l'objet d'aucun dispositif particulier.

Par ailleurs, la commune est traversée au nord-est par une canalisation de gaz susceptible d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité. Il convient de ne pas créer de nouvelles situations susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique en autorisant la construction ou l'extension d'immeubles sensibles autour des canalisations existantes.

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES PAR CANALISATION DE GAZ



Source : GRT Gaz

Etat initial de l'environnement

b) Les risques technologiques et industriels

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Aucune ICPE n'est identifiée sur le territoire communal.

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'identifie aucun site sur le territoire communal.

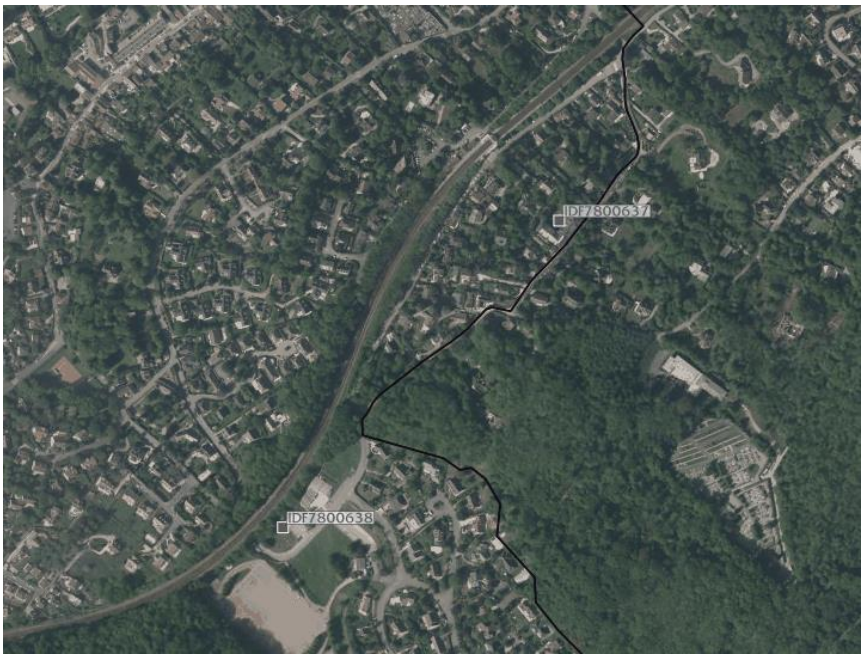
Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de l'Étang-la-Ville. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante.

Deux sites sont recensés sur cette base de données :

1													
N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s) (ancien adresse format)	Adresse Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
1	IDF7800637	PROTOTYPE MECANIQUE (S.A.R.L. LE)	Pasteur (23, rue)	23 Rue Pasteur	L'ETANG-LA-VILLE (78224)	c25.1	Activité terminée	Inventorié	581023	2429929	580848	2429857	rue
2	IDF7800638	SOC ?	rue ?	Rue ?	L'ETANG-LA-VILLE (78224)	e38.11z	Ne sait pas	Inventorié	580720	2429587	578642	2429958	numéro

2 sites sont identifiés. Il s'agit de la SARL Le Prototype Mécanique dont l'activité est terminée, et de la SOC. La SOC n'a jamais été localisée sur ce site, et par ailleurs ce secteur d'équipements n'a pas accueilli et n'accueille pas de site industriel ou d'activité de services. L'identification dans la base Basias est donc erronée.



Etat initial de l'environnement

Les ondes radio

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes radio et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. Dans la commune de l'Étang-la-Ville, 5 antennes sont répertoriées dans le territoire. Parmi ces antennes, 1 est installée dans l'espace urbain, 2 en lisière urbaine et 2 dans la forêt de Marly.

CARTE DES ANTENNES RADIO ET TÉLÉPHONIQUES



Source : www.cartoradio.fr

Etat initial de l'environnement

4. Les réseaux techniques urbains

A. L'eau potable

La commune délègue la gestion de son réseau d'eau potable à Suez Eau France (Lyonnaise des Eaux). Son rôle de concessionnaire consiste à en assurer la gestion complète depuis la production jusqu'à la distribution.

L'Étang-la-Ville est alimentée en eau potable à partir de l'usine régionale de Flins-Aubergenville, appartenant à la Société Lyonnaise des Eaux – France et gérée par elle.

La distribution de l'eau aux consommateurs Stagnovillois est assurée par la Lyonnaise des Eaux France dans le cadre d'une délégation de service public à compter du 01/01/2016 jusqu'au 31/12/2027 (soit une durée de 12 ans).

Le service :

Selon le rapport du Délégitaire de service sur la qualité et le prix du service en 2015, le service d'adduction comprend :

- Un réservoir de 900 mètres cubes, dit réservoir des Boulins
- Un réseau de canalisations d'eau potable de 25,6 km
- 1 356 clients desservis

Pour la commune, le service est géré par l'Agence Yvelines Portes de l'Eure de la société Lyonnaise des eaux basée au Pecq.

La consommation des 1356 clients de 2015 a diminué comparé à l'année 2014 (-32% pour les clients municipaux et -3% pour les volumes domestiques).

La qualité de l'eau :

La qualité de l'eau produite fait l'objet d'une part d'analyses d'auto-contrôle effectuées au niveau de l'usine de production par le gestionnaire du service, et d'autre part d'analyses de contrôle réglementaire par la Délégation Territoriale des Yvelines de l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France.

L'eau produite et distribuée à l'Étang-la-Ville a fait l'objet de 302 analyses issues du contrôle sanitaire et la surveillance de l'exploitant. 100% de ces analyses bactériologiques et physico-chimiques ont été conformes au Code de la Santé Publique.

La qualité de l'eau est conforme aux exigences de qualité en vigueur. (source : ARS)

Conformité	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

source : santarsante.gouv.fr/

Etat initial de l'environnement

B. L'assainissement

Fonctionnement général de l'assainissement :

Collecte des eaux usées et pluviales :

La collecte des eaux usées et des eaux pluviales s'effectue successivement à travers les réseaux d'assainissement de quatre collectivités :

- La Commune de l'Etang-la-Ville collecte les eaux usées et eaux pluviales dans un réseau communal. Ce réseau comporte d'une part des canalisations de type séparatif recueillant soit les eaux usées, soit les eaux pluviales et d'autre part un réseau de type unitaire dans lequel se déversent indifféremment l'ensemble des rejets des usagers.

La Commune gère ces réseaux en régie ; elle a toutefois recours aux entreprises pour :

- le curage des canalisations et des ouvrages annexes tels les bouches avaloirs, par l'entreprise EAV selon un marché annuel comportant des obligations de curage préventif et curatif.
 - l'entretien du Génie Civil (par exemple remplacement de tampons de regard ou de grilles d'avaloirs) confié au coup par coup à l'entreprise titulaire du bail voirie en fonction des besoins.
 - les inspections télévisées.
 - les études diagnostic
 - la réalisation des travaux de renforcement et de renouvellement des ouvrages d'assainissement
- Le syndicat Intercommunal de la Région de Saint-Germain-en-Laye qui collecte les eaux usées et les eaux pluviales des Communes adhérentes : Le Pecq, Le Port Marly, Marly-le-Roi, l'Etang-la-Ville, Saint-Germain-en-Laye, Fourqueux, Mareil-Marly. Les réseaux, les postes de relèvement et les ouvrages annexe de ce Syndicat sont confiés en affermage à la Lyonnaise des Eaux. Le Syndicat assure la maîtrise d'ouvrage des travaux d'investissement des collecteurs communs.
 - Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Boucle de la Seine qui collecte les eaux usées des Communes adhérentes au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Saint-Germain-en-Laye, du Syndicat de Bougival et des Communes du Pecq, du Vésinet et de Chatou ; ce réseau et les postes de relèvement sont gérés en affermage par la Lyonnaise des Eaux.
 - Le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne qui collecte les eaux usées des différentes Collectivités adhérentes au niveau du pont de Chatou pour les diriger vers la station de traitement des eaux usées de Seine-aval (anciennement dénommée Achères).

Structure de collecte des eaux usées :

Situation actuelle :

Le territoire de l'Etang-la-Ville est desservi au niveau de ses eaux usées par un réseau de collecte unitaire et gravitaire. 4 principaux bassins versants sont distingués. A ceux-ci peuvent être ajoutés 4 autres sous bassins situés en centre ville et en limite Est de la commune.

Zonage d'assainissement des eaux usées

L'ensemble des secteurs urbanisés et urbanisables défini au sein du PLU de l'Etang-la-Ville est voué à l'assainissement collectif. La commune est donc tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées sur tous ces secteurs.

Les réseaux d'assainissement existants sont sous maîtrise d'ouvrage de la commune de l'Etang-la-Ville et du SIARSGL et couvrent l'ensemble du territoire urbanisable. Ont été exclues les zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et les zones identifiées en espaces boisés classés à protéger ou à créer.

Etat initial de l'environnement

B. L'assainissement

Structure de collecte des eaux pluviales :

Situation actuelle

La commune de l'Etang-la-Ville appartient au bassin versant général de la Seine. Les eaux pluviales convergent vers le val du ru de l'Etang. Le territoire de la commune ne constitue donc qu'un seul bassin versant EP convergeant vers le ru.

Le ru est composé de deux branches :

- La branche ouest venant de la source de Maison Rouge, située dans la forêt de Marly en amont de la gare de Saint Nom. Cette partie qui traverse différentes propriétés privées le long de la route de Saint Nom est récupérée au niveau du chemin des Mignotteries, dans un collecteur d'eaux pluviales strict de diamètre 500mm du SIARSG, sous la route de Saint NOM. Au niveau du chemin de la Pointe des Jumelles, ce collecteur récupère la source de la Résidence du Domaine du NID d'Aigle (ancien lit du ru avant busage ci-dessus), traverse ensuite en Ø 1000, les résidences du Pré des Jumelles et du Pré de l'île dans lesquelles il passe sous domanialité privée, puis converge au niveau de la rue du Pré de l'île, avec la branche sud pour former le ru de l'Etang coule dans un fossé à ciel ouvert jusqu'à la route de Saint Germain.
- La branche sud venant du val de CRUYE dans la forêt de Marly, au sud de la voie ferrée, traversant à ciel ouvert le stade du val des Sources, puis longeant successivement le chemin de l'Auberderie, le chemin de la Butte à Durand et le chemin des Guérines en parties privatives busées ou à ciel ouvert pour rejoindre la Place du Marché, dite du Val d'Argent, puis traverser la Résidence du Pré de l'île et converger avec la branche ouest pour former le ru de l'Etang.

Le ru de l'Etang longe ensuite à ciel ouvert l'allée de la Niche puis traverse la Résidence du Parc d'abord à ciel ouvert, puis busé et se poursuit ensuite en aval sur le territoire de Marly le ROI, puis le Pecq

Le réseau syndical du SIARSG dispose d'une canalisation d'eaux pluviales stricte (T130) qui longe le ru à partir du carrefour DeGaulle/Fonton à travers le parc de la mairie puis la Résidence du Parc et se poursuit ensuite sous le RD161 route de St Germain.

Outre le réseau unitaire, la commune de l'Etang-la-Ville dispose d'environ 700ml de réseaux stricts EP dans les rues suivantes :

chemin de la Côte du Moulin (partie)

- route de Noisy (partie)
- chemin de l'Auberderie (partie)
- chemin des Cheronneries

D'autre part plusieurs voies et résidences privées possèdent un réseau séparatif EP (environ 1400ml)

A noter que, dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, l'étude effectuée par Hydratec avait estimé à 64% l'apport régulier d'eau claire (ECP) dans le réseau d'assainissement ce qui constitue un apport considérable surchargeant le réseau du SIARGL et un déficit pour le réseau hydrographique « naturel ».

Ces apports correspondraient à 809 m3/jour se répartissant comme suit :

- Infiltration des nappes par les déficiences du réseau : 43%
- Apport diffus des écoulements naturels de surfaces : 25%
- Sources directement raccordées au réseau : 32%

La réalisation de travaux de mise en séparatif et de récupération de sources dans le cadre du contrat eau 2009-2011 a permis de corriger une partie des problèmes signalés. Un nouveau diagnostic-schéma directeur est en cours et devrait permettre de mesurer les efforts accomplis et le reste à réaliser.

On constate par ailleurs une imperméabilisation assez importante des espaces publics (Chaussée, parc de stationnement). Néanmoins la proportion de surface privée comprenant des jardins est nettement supérieure.

Lorsque les surfaces bâties sont très en pente on peut également constater une imperméabilisation notable due au développement de rampe d'accès de garage.

Etat initial de l'environnement

B. L'assainissement

Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Maîtrise des écoulements de temps de pluie :

Compte tenu de sa position topographique et de la surface des coteaux et du plateau forestier qui surplombent le bourg, des prescriptions particulières devront être mises en place sur le territoire communal de l'Étang-la-Ville en matière de gestion des eaux pluviales.

Le territoire communal de l'Étang-la-Ville, au vu des bassins versants amont, du réseau hydrographique récepteur et de la structure de collecte pluviale existante, peut être classé :

- Pour la zone urbaine et urbanisable : dans une zone à fortes contraintes hydrauliques où les réseaux unitaires et pluviaux disposent d'une capacité résiduelle limitée ou nulle

Il faudra donc prévoir pour les eaux pluviales :

- une limitation de l'imperméabilisation
- un stockage et une évacuation des eaux pluviales si possible à la parcelle chez les particuliers dont les terrains sont sains (stockage et infiltration) ou à proximité du réseau hydraulique (rejet dans le ru).
- La recherche avec l'ONF, la Sncf et le département de solutions techniques permettant de maîtriser le plus en amont l'arrivée des eaux de ruissellements de la forêt , de la voirie départementale et des voies ferrées

Etat initial de l'environnement

B. L'assainissement

Tout projet d'urbanisme doit intégrer la maîtrise des eaux pluviales avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage/traitement) et devra jusqu'à la pluie décennale, respecter le débit minimum de restitution admissible aux réseaux de 1l/s/ha.

- A l'extérieur du périmètre urbanisé et afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement sur la zone urbaine de l'Etang-la-Ville, il convient pour les propriétaires et exploitants des zones concernées (bois, espaces verts) de prendre en charge les aménagements et l'entretien des espaces visant à :
 - Limiter les risques d'érosion des sols
 - Réduire au maximum les surfaces de ruissellement vers la ville et ses réseaux d'assainissement
 - Restreindre le raccordement des sources vers les réseaux d'assainissement

Ces aménagements (création et entretien des bassins ou mares tampons, des dispositifs de haies talus, de cultures courantes...) devront privilégier les solutions de rétention et de réduction de la vitesse d'écoulement dans le respect des prescriptions réglementaires en vigueur.

Toute mesure devra, avant son application, faire l'objet d'une étude spécifique justifiant les choix des techniques les plus adaptées à la limitation des écoulements vers la zone urbaine et validée par la collectivité.

Maîtrise des pollutions générées par temps de pluie

Les zones nécessitant une maîtrise des pollutions générées par temps de pluie concernent :

- Les zones de parking à ciel ouvert de capacité supérieure à 5 places
- Les déversoirs d'orage présents sur le territoire communal qui doivent être correctement entretenus et dimensionnés afin de garantir l'absence de surverses vers le milieu naturel jusqu'à des pluies d'occurrence décennale.

Néanmoins aucun aménagement n'a été prévu par le schéma directeur d'assainissement sur les réseaux stricts EP. En effet, au niveau des risques d'inondation :

- aucun dépassement capacitaire n'a été constaté lors de la campagne de mesures
- les seuls problèmes d'inondation constatés lors d'éléments pluvieux par les riverains et les services techniques de la ville proviennent des eaux de ruissellement issues du massif forestier, des voies SNCF et du RD 161.

Etat initial de l'environnement

C. La gestion des déchets

De nombreux plans régionaux en vigueur constituent le cadre réglementaire de planification en matière de déchets : le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), le Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France (PREDIF), le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins (PREDAS), et le Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers (PREDEC).

Avec la création de la nouvelle Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine, en janvier 2016, la gestion de la collecte et du traitement des déchets ménagers fait l'objet d'une étude afin d'optimiser les coûts et harmoniser ce service aux 20 communes du territoire. Mais en attendant cette harmonisation :

Pour la Collecte sélective des déchets :

- Partie à l'Est de la Seine

La gestion des déchets a été harmonisée en 2011 en regroupant certaines tournées de collecte, en unifiant les règles de tri et en généralisant l'utilisation des bacs de pré-collecte.

La gestion des collectes et le traitement des déchets de la commune de Bezons est effectuée par le syndicat AZUR.

- Partie à l'Ouest de la Seine

Différents contrats sont en cours qui seront harmonisés dès leurs échéances échues.

L'Étang-la-ville propose aux usagers un service de collecte sélective sous-traité à VEOLIA et comprenant :

- . deux fois par semaine le ramassage des ordures ménagères
- . une fois par semaine la collecte des papiers et emballages recyclables
- . une fois par quinzaine la collecte en porte à porte du verre
- . une fois par semaine entre mi-mars et mi-décembre la collecte des déchets végétaux
- . une fois par mois un ramassage en porte à porte des encombrants
- . une fois par trimestre une collecte sur la place du marché des déchets toxiques

Pour le traitement, la Communauté d'Agglomération est adhérente aux Syndicats de Traitement présents à l'origine sur le territoire : pour l'Étang-la-Ville, il s'agit du SIDOMPE, dont le centre de tri de la collecte sélective et l'usine d'incinération des déchets ménagers sont situés sur la commune de Thiberval-Grignon

Le SIDOMPE traite les déchets de 110 communes, regroupées en 8 collectivités. Elles adhèrent au SIDOMPE pour tout ou partie des communes de leur territoire. Le Syndicat traite ainsi les déchets de 458 268 habitants (estimation INSEE population municipale au 1er janvier 2015).

Le Centre de Valorisation des Déchets de Thiberval-Grignon est une usine d'incinération où les ordures ménagères deviennent une ressource. En effet, la chaleur générée par la combustion des déchets alimente en chaleur un réseau d'eau chaude qui est utilisé comme chauffage, pour la ville de Plaisir. Après l'incinération, certains matériaux peuvent être réutilisés. C'est le cas de l'acier ou de l'aluminium, qui sont isolés des autres résidus d'incinération.

Par ailleurs en lien avec Ecoemballages le centre de tri de la collecte sélective du SIDOMPE s'emploie à réduire l'enfouissement des déchets en favorisant le recyclage.

Il est à noter que le tonnage d'apport des déchets ménagers de la commune est en diminution depuis 2014.

Les déchets végétaux sont valorisés au centre de traitement de l'entreprise agricole MAUGE à Saint Nom la Bretèche.

Les déchets toxiques sont traités par les entreprises spécialisées.

Etat initial de l'environnement

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

A. Les documents supra-communaux

La thématique des énergies renouvelables et du climat est aujourd'hui encadrée par un contexte législatif plus développé, notamment avec les lois Grenelle et de transition énergétique. Ce cadre législatif se traduit par des documents à l'échelle régionale (SRCAE). La Communauté d'agglomération et la commune n'ont pas à ce jour de documents (Plan Climat Energie Territorial (PCET), élaborés à leur échelle respective (Agenda 21).

Le document régional en vigueur dans le domaine des énergies est le suivant : le Schéma Régional Climat Air Energie, adopté le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional d'Ile-de-France. Ce document impose de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. À ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie. ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Etat initial de l'environnement

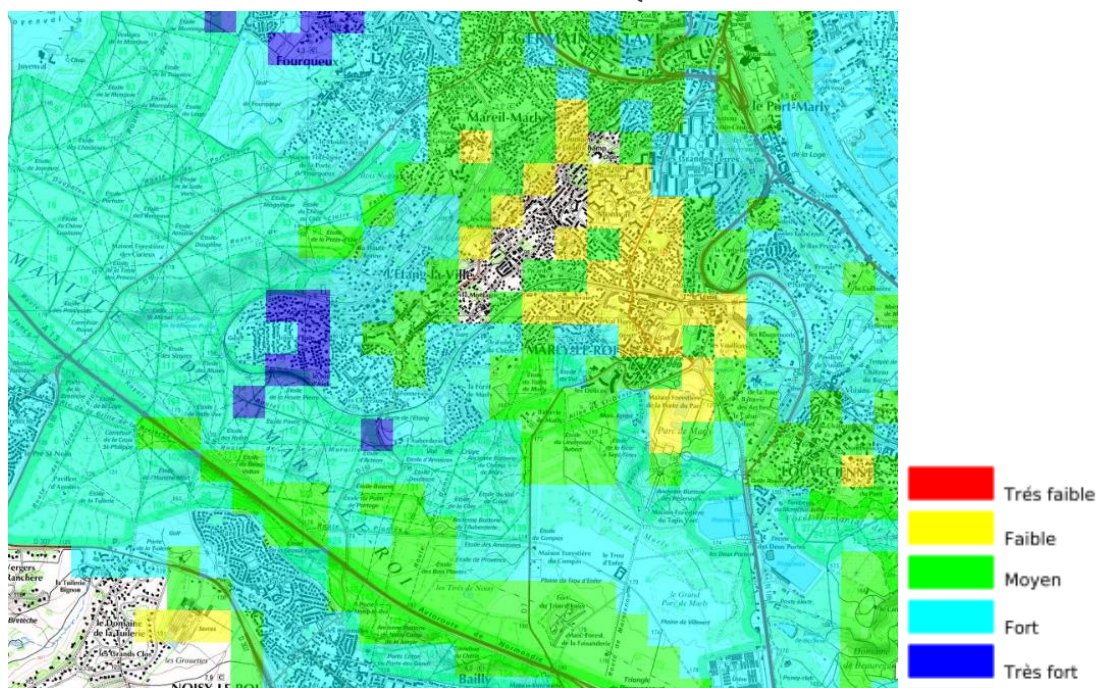
B. Les potentiels sur le territoire

a) La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire de L'Étang-la-Ville, le potentiel relevé est globalement fort sur les coteaux et moyen voire faible dans le fond de vallée.

CARTE DU POTENTIEL GÉOTHERMIQUE



Source : www.geothermie-perspectives.fr

b) Le potentiel solaire

La durée d'ensoleillement moyen dans les Yvelines est de 1 664 heures par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.

Données plus précises à L'Étang-la-Ville : ensoleillement moyen annuel : 1 618 h, alors que la moyenne française est de 1 968 heures. (Source : Météo France)

L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement des Yvelines est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés, dotés pour la plupart de toitures à doubles pentes, sont tous suffisamment exposés à l'ensoleillement pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique) et d'éviter les ombres portées. Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

Etat initial de l'environnement

c) Le potentiel de développement de l'énergie de biomasse

La biomasse, et en particulier le bois, représente un fort potentiel de développement : la forêt occupe près de 30% du territoire métropolitain, et le massif forestier français, qui est l'un des plus importants d'Europe, a augmenté de moitié depuis 1950.

Le bois (et toute la biomasse d'origine agricole ou sylvicole) présente un bilan carbone nul : les émissions de CO₂ liées à sa combustion sont compensées par la quantité de CO₂ absorbée pendant sa croissance.

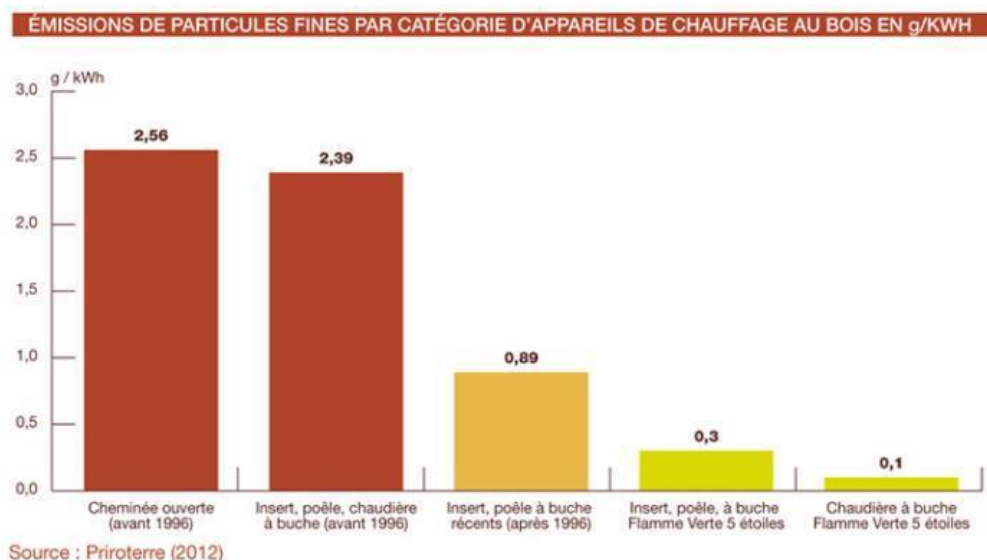
L'Etat a pour objectif une augmentation par 4 de la production de chaleur à partir de biomasse d'ici 2020 par rapport à 2006, et une augmentation par 6 de la production d'électricité. L'Etat agit pour développer la production d'énergie de biomasse pour la chaleur et l'électricité par des soutiens à l'installation, des incitations financières, et des grands appels à projet.

Le bois énergie est la première énergie renouvelable en France (50 %), loin devant l'hydraulique (25 %) et ses perspectives de développement sont importantes. L'Office National des Forêts, qui gère 4,6 millions d'hectares de forêts publiques en métropole, aura un rôle majeur à jouer dans le développement du bois énergie.

Localement, l'énergie bois pourrait être développée au regard du potentiel de la forêt de Marly et de la valorisation de l'ensemble des espaces verts communaux et des friches.

A noter que la combustion du bois de chauffage est bénéfique pour l'environnement si l'appareil de combustion est performant. Les émissions de particules fines sont 10 à 20 fois moins importantes avec un appareil de chauffage labellisé « flamme verte » par rapport à une cheminée ouverte.

Potentiel de l'énergie biomasse sur le territoire



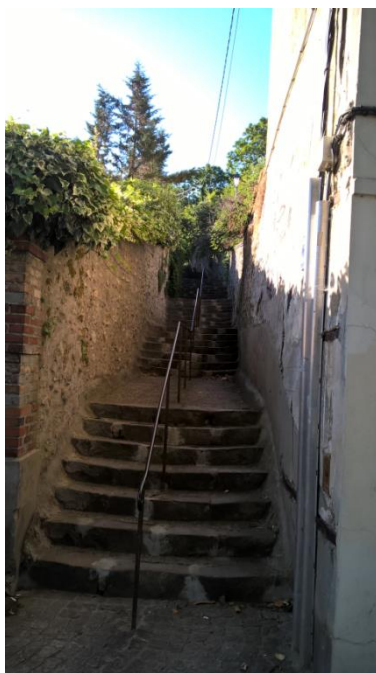
Glossaire

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CSP : Catégories Socioprofessionnelles
DCE : Directive Cadre sur l'Eau
DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
GCO : Grande Ceinture Ouest
IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
PLH : Plan Local de l'habitat
PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PREDAS : Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins
PREDD : Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux
PREDEC : Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers
PREDIF : Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France
PREDMA : Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés
RAM : Relais Assistantes Maternelles
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAHEY : Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines
SDC : Schéma Départemental des Carrières
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SIG : Système d'Information Géographique
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
STIF : Syndicat des Transports d'Île-de-France
TMD : Transport de Matières Dangereuses
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique



2.2. Justifications des choix et impacts sur l'environnement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2019



Vu pour être annexé à la délibération
en date du 25 juin 2019

Le Maire,
Jean-Yves BOUHOURD

Sommaire

Introduction	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU	7
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD	7
2. La prise en compte des documents supra-communaux	24
A. Le SDRIF	24
B. Le SRCE	30
C. Le SDADEY	34
D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	37
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	39
1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique	39
2. Le dispositif réglementaire prévu pour permettre de répondre aux besoins en termes économiques dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	43
Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	45
A. L'OAP Centre-Ville	49
B. L'OAP Sites de projet Sablons Pigeonnière	53
C. Entrée de ville, route de Saint Germain	56
D. Site du tennis de la Garderie	59
E. Le Clos des Vignes	62

Justification de la délimitation des zones et du règlement	63
1. Motifs de la délimitation des zones	63
2. Dispositions réglementaires.....	71
A. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone	76
B. Les règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II du règlement de chaque zone.....	80
C. Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone	108
Les autres dispositions particulières nécessitant une justification	113
Impacts du PLU sur l'environnement	134
A. Analyse du PADD	136
B. Analyse des OAP	143
C. Analyse du dispositif réglementaire	149
Les indicateurs de suivi	152

Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 20 septembre 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants décrits dans la délibération :

- **Actualiser le diagnostic qui figure dans le PLU approuvé le 3 mars 2009 et notamment les sujets liés à l'évolution démographique.**
- **Réexaminer le zonage et le règlement de la zone couvrant le village historique à caractère patrimonial de l'Étang la Ville**, afin d'assurer une protection efficace du patrimoine, des jardins et des formes urbaines traditionnelles.
- **Définir des objectifs de développement urbains pour les dix à quinze prochaines années** : l'élaboration a pour vocation de définir de nouveaux objectifs de développement et les modalités d'accueil de ce développement. Ces objectifs trouveront traduction dans une stratégie de développement urbain qui devra viser :
 - A renforcer la structuration du centre-ville, notamment en poursuivant l'objectif de l'organiser et d'accroître son attractivité,
 - A renforcer le lien entre les zones de services d'équipements, notamment entre le centre bourg et le secteur des équipements scolaires et sportifs,
 - A limiter les risques d'étalement urbain, en ciblant les zones de développement urbain
 - A bien repérer les limites des zones urbaines et les espaces naturels à préserver et à protéger
 - A intégrer les besoins de diversification de la composition et de l'occupation des zones urbaines : diversité de logements, accueil de services et activités économiques, ...
- **Préserver les richesses naturelles du territoire** : l'élaboration du PLU sera l'occasion d'actualiser la prise en compte et la valorisation de ces espaces :
 - En précisant les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et les perspectives de leur valorisation ou de leur remise en état.
 - En repérant tous les éléments constitutifs de ces espaces

- En préservant les milieux naturels liés au passage des cours d'eau
- **Définir les projets de renforcement des équipements publics**
- **Proposer un maillage de déplacements doux et définir des projets d'amélioration des espaces publics, notamment des espaces verts**

Par ailleurs cette révision aura pour objectif de mettre le PLU en compatibilité avec le SDRIF approuvé en 2013 ainsi qu'avec les lois Grenelle 2 et ALUR et avec l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

- **Mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la Loi Grenelle 2, ce qui implique de prendre en compte, dans l'ensemble des pièces constitutives du PLU des données nouvelles portant sur :**
 - Le développement des communications électroniques
 - La nécessité de fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et la justification des objectifs retenus
 - La diminution des obligations de déplacement
 - La maîtrise de la consommation d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables, la réduction des émissions de gaz à effet de serre
 - La préservation de la biodiversité, la préservation et la mise en état des continuités écologiques
- **Apporter des réponses adaptées aux objectifs de densification des zones urbaines fixées par le SDRIF en tenant compte du caractère et des spécificités du territoire communal**
- **La prise en compte de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui modifie le contenu du rapport de présentation du PLU et introduit la nécessité de faire un diagnostic foncier de la commune**
- **La révision du PLU devra conforter les nouvelles dispositions introduites dans la modification et notamment les nouveaux outils liés à la loi ALUR**

➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Selon l'IAU, entre 2008 et 2012 : - Les espaces agricoles, forestiers et naturels ont diminué de 0,33 ha - Les espaces ouverts ont également diminué de 1,78 ha - Les espaces urbanisés ont augmenté de 2,12 ha. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de 0,33ha. Au-delà des grands ensembles boisés, les espaces publics et les jardins privés contribuent à une trame verte d'ensemble dont la préservation est primordiale dans le village. Une superficie importante occupée par le logement individuel où un des enjeux est de protéger la couverture végétale des cœurs d'îlots. Ces quartiers sont supports de la trame verte de par leur cœur d'îlot végétalisé. C'est pourquoi, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles. Les cœurs d'îlots ainsi constitués sont des zones relais de la faune et de la flore au regard des grands réservoirs de biodiversité d'échelle régionale voire nationale	AXE I – Paysage 1 - Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers • Renforcer le réseau écologique maillé et constitué par la forêt domaniale de Marly (présence de milieux écologiques sensibles - Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique), les jardins (publics et privés notamment ceux présents sur les coteaux), les parcs résidentiels et les parties boisées en cœur d'îlots, les parties boisées dans les emprises de la voie ferrée, en lien avec la forêt. Ces éléments sont supports de biodiversité et participent à la trame verte du territoire. • Développer l'accès des Stagnovillois vers la forêt en mettant en place un projet global de gestion et d'aménagement avec les partenaires institutionnels gestionnaires de cet espace (ONF, Département, Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine) • Respecter l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal : - Préserver la qualité des paysages et la biodiversité - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
constitués par les espaces forestiers, prolongement du cordon boisé de la forêt de Marly. Le diagnostic rappelle également les obligations de la commune concernant les objectifs et orientations fixés dans les documents supra-communaux en vigueur.	- Favoriser la réalisation d'aménagements perméables, notamment pour les espaces de stationnement - Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements • Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont de l'ordre de 5 hectares soit 0,2 % de la superficie du territoire.
Le diagnostic a identifié les principaux rus : - Le ru de l'Étang : il suit le talweg principal partant de l'angle Ouest du territoire puis est alimenté par la Fontaine de la Maison rouge à partir de laquelle il devient permanent. - Le ru du Val de Cruye, qui prend sa source sur le territoire de la commune de Marly où il transite par une petite zone humide classée ZNIEFF. Sont également identifiées les potentielles zones humides sur le territoire communal : à l'Étang-la-Ville, lorsque le ru est visible, ces espaces laissent envisager l'existence de zones humides (classe 3). Le diagnostic identifie des problèmes liés aux berges. Elles sont assez pauvres en milieu naturel et les causes potentielles identifiées sont soit les aménagements, soit le mode de gestion. La voie ferrée est identifiée comme un obstacle à l'écoulement. La plate-forme ferroviaire canalise les flux aux points busés. Afin de pallier aux inconvénients, des bassins de rétention répartis en amont du talus devraient être envisagés en concertation avec l'ONF et le Département.	2 – Préservation et remise en bon état des continuités écologiques • Garantir la protection des milieux naturels et la valorisation de l'eau : - Favoriser l'ouverture à l'air libre des rus comme le long du chemin de la Butte à Durand ou de l'allée de la Niche, - Protéger et mettre en valeur les cours d'eau (ru de L'Étang, ru du Val de Cruye...) tout en permettant leur entretien, notamment leurs berges, - Rechercher le bon écoulement des cours d'eau afin de restaurer les continuités aquatiques, - Prendre en compte la présence de zones humides dans les aménagements. • Garantir la protection des ressources en eau : - Mettre en œuvre dans la mesure du possible les préconisations du schéma directeur d'assainissement, et notamment celle de limiter le rejet des eaux naturelles dans les réseaux.
L'atlas des paysages des Yvelines indique que la commune appartient à 2 unités paysagères :	• Mettre en valeur le paysage - Veiller à garder lisible le relief particulièrement prononcé en

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
- Le plateau des Alluets-Marly - Les vallons et coteaux de Bougival à Saint-Germain-en-Laye. Un total de 5 entrées de ville est identifié. : • Entrée de ville depuis la rue de Mareil • Entrée de ville depuis la D 161 • Entrée de ville depuis la rue de Marly • Entrée de territoire depuis la route de Noisy (RD 161) • Entrée de territoire depuis Saint-Nom-la-Bretèche par la route des Muses Dans l'ensemble ces entrées de ville sont relativement qualitatives. L'entrée de ville depuis Mareil est une des principales de la commune.	adaptant les hauteurs et les volumes des constructions à la pente et ce en fonction de la localisation dans le territoire (proximité ou pas des monuments historiques notamment) et de la spécificité des projets (fonction du bâtiment...), - Prendre en compte les contraintes liées à la sensibilité paysagère ou environnementale, notamment sur les coteaux et en lisière du massif boisé ceinturant la partie urbaine du territoire, - Valoriser les entrées de ville. Aménager l'entrée de ville, depuis la route de L'Etang à Mareil jusqu'à la rue de Fonton, dans un projet global et cohérent.
Le risque inondation : La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la sensibilité est faible dans la majeure partie du territoire communal (notamment dans la forêt de Marly et à sa lisière). Cependant, la nappe est sub-affleurante dans les zones urbaines. Le risque est situé le long de la D161, où existe le ru de l'Etang. L'Etang-la-Ville s'est urbanisée le long du talweg du ru de l'Etang. Ainsi, la commune récupère les eaux de ruissellements provenant de la forêt de Marly. Une carte des ruissellements doit être établie par l'ONF. Dans le diagnostic foncier, il est rappelé que l'évolution potentielle pour l'accueil de nouvelles constructions est assez réduite à cause du relief et des problèmes de ruissellement dus à une potentielle imperméabilisation des sols. Quelques aménagements ont été réalisés sur le territoire communal afin d'éviter les risques d'inondation comme le fossé creusé le long du chemin de Chevaudeau dont l'exutoire est le collecteur d'eaux pluviales – chemin de la côte du Moulin. L'ONF n'a pas établi à ce jour de politique de maîtrise de ces ruissellements. La	3 - Prendre en compte les risques • Prendre en compte les risques naturels prévisibles notamment ceux liés aux ruissellements et aux inondations

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
construction de bassins de rétention en amont de la commune pose des problèmes de sécurité et financiers. Ainsi, à l'heure actuelle, ces ruissellements sont collectés par les rus et doivent suivre le chemin normal de l'eau. Le risque de mouvement de terrain : La majeure partie de la zone urbaine du territoire présente un aléa moyen. Des dispositifs architecturaux peuvent être pensés (fondation des constructions) afin de prendre des précautions compte tenu de ces phénomènes géologiques.	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Les enjeux liés au bâti ancien dans le diagnostic sont identifiés principalement dans le diagnostic foncier. Ce dernier rappelle que cette forme urbaine a une dimension patrimoniale forte et qu'il existe un enjeu de préservation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions. La commune de l'Étang-la-Ville a conservé des traces du passé dans le centre ancien et dans le hameau de la Montagne, qui sont visibles à travers : • Le bâti • La trame parcellaire • La présence de grandes propriétés Le diagnostic identifie le patrimoine protégé de la commune. Les servitudes de protection des monuments historiques : • Un édifice classé : la Croix Saint-Michel (parcelle n°7, 3ème série de la forêt domaniale de Marly) • Un édifice inscrit : Église Saint-Anne Les servitudes de protection des sites et des monuments naturels : • Un site inscrit : Château de l'Étang-la-Ville et son terrain (parcelle n°249), section A du cadastre). Ce site est géré par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement d'Île-de-France (DRIEE),	AXE II – Patrimoine • Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et du hameau de la Montagne en favorisant l'intégration des nouvelles constructions en termes d'implantation, de hauteur, de forme, d'aspect extérieur... afin de maintenir la qualité du cadre de vie et le caractère de village de l'Étang La Ville. • Préserver le patrimoine bâti riche et diversifié de la commune : - église Sainte-Anne (Monument Historique) et ses abords, - patrimoine d'exception (château, manoir de La Salle), - patrimoine de villégiature (maisons et grandes propriétés bourgeoises du début du XXème siècle), - patrimoine rural (maisons rurales, sentes et venelles, corps de ferme...), - petit patrimoine lié à l'eau (lavoir, puits, fontaines, conduites de pierres...), - autres éléments du petit patrimoine (croix et calvaires, ancien cimetière, murs en pierre...).

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Le diagnostic identifie également le bâti à valeur patrimoniale et non protégé : • Le bâti ancien continu le long de la 2ème partie de la rue Jean Mermoz : ce bâti est à conserver en raison de son ancienneté et de son état. Il permet de donner une identité à la commune et rappelle l'histoire du village • Le lavoir de la Montagne : un très vieux lavoir qui a été restauré. • Les anciens manoirs dont les domaines ont été transformés en résidence mais où le bâtiment central a parfois été conservé (exemple des Hauts-Bois). • Le dolmen qui est le témoignage d'un passé très ancien de la commune de l'Etang-la-Ville. Des squelettes humains et objets de l'antiquité y ont été retrouvés. • La croix du village reconstituée sur un socle datant de 1773 • Le mur du Tour d'Echelle de la forêt de Marly qui nécessite à des endroits une restauration.	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
La population recensée par l'INSEE en 2015 est de 4 641 habitants. Le diagnostic rappelle que selon le SDRIF, le PLU doit permettre une augmentation de 15% de la densité humaine et 15% de la densité des espaces d'habitat soit : • Une augmentation de la densité humaine de 33,2 habitants à l'hectare soit accueillir environ 415 nouveaux habitants. • Une augmentation de la densité d'habitat de 15,8 logements à l'hectare soit une production de 250 logements. Avec les 45 logements déjà réalisés, le PLU doit rendre possible la réalisation de 205 logements. Dans le secteur du Clos des Vignes, entre 170 et 180 logements sont programmés sur 3,5 hectares soit environ 50 logements/ha. La partie située à L'Étang-la-Ville devrait permettre de construire 176 logements. La répartition par classe d'âge de la population : • La classe d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans, avec environ 1 habitant sur 4 (23.2%) • Les habitants de 60 à 74 ans représentent 16% • Les habitants de plus de 75 ans représentent 10.9% (sur représentation par rapport aux moyennes départementale et régionale) • Les habitants de 15 à 44 ans (29.4%) sont sous représentés comparativement au département et à la région. Avec une population de 15-44 ans sous représentée et une population de plus de 45 ans surreprésentée, la population de l'Étang-la-Ville apparaît ainsi comparativement plus âgée par rapport aux populations à l'échelle départementale et régionale.	AXE III – Habitat 1. Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes • Viser un objectif démographique compatible avec la surface urbanisable et les équipements publics existants ou pouvant être étendus : une population maximale de l'ordre de 5 000 à 5 500 habitants à l'horizon du PLU (2030) • Diversifier l'offre de logements : - Permettre le rajeunissement moyen de la population pour atteindre un équilibre démographique en termes de classes d'âge et de catégories socioprofessionnelles en diversifiant l'offre de logements - Favoriser la programmation à un rythme maîtrisé de construction de logements diversifiés destinés à répondre aux différentes demandes et aux besoins de parcours résidentiel des Stagnovillois (jeunes en décohabitation, jeunes ménages, familles, personnes âgées souhaitant rester dans la commune) en favorisant la construction de logements de tailles différenciées et en diversifiant le statut des logements (accession, locatif, locatif social...). Cela peut aussi passer par la transformation de pavillons existants en plusieurs logements.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
La taille des logements : La commune de l'Étang-la-Ville a une prépondérance de logements de grande taille (4 pièces ou plus). Ils représentent près de 8 logements sur 10. De plus, près des deux tiers sont des logements de 5 pièces ou plus. Ce type de logement s'explique par la forte proportion de logements individuels dans la commune qui ont en moyenne 6 pièces. Seulement environ 1 logement sur 8 est composé de 2 pièces ou moins.	
L'organisation urbaine très structurée de l'Étang-la-Ville révèle un potentiel de densification relativement faible. Néanmoins, une analyse des potentialités de développement à l'intérieur de l'espace urbain a permis de définir plusieurs secteurs susceptibles d'accueillir une offre de logements. Ces secteurs sont pour la plupart des terrains non bâtis. Dans le diagnostic foncier, 5 secteurs ont été identifiés comme espaces à capacité de densification importante : • La route de Noisy-rue de la Garderie • Le secteur autour de la future halte du Tram-train, Sablons Pigeonnière • La densification du Centre Bourg • La zone entrée de ville • Le terrain de la gare de Saint Nom	2. Prévoir les espaces pour répondre aux besoins de mixité sociale tout en faisant vivre une structure urbaine équilibrée respectant le cadre environnemental spécifique à la commune et tenant compte de la capacité des équipements publics et de la voirie • Favoriser la mixité sociale et tendre vers l'atteinte des objectifs légaux tout en assurant une bonne insertion dans l'environnement et le paysage : - Favoriser la mixité sociale dans le bâti existant notamment en sensibilisant les propriétaires privés sur les possibilités d'aide à la réhabilitation de logements en vue de leur conventionnement. - Identifier des zones de diversification de logements et prévoir des règles de construction adaptées (Orientation d'aménagement, emplacement réservé pour mixité sociale, ...). - Utiliser au mieux le peu de foncier disponible en mettant en place des outils adaptés permettant à la commune d'agir de

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
	manière maîtrisée lors de constructions nouvelles : emplacement réservé pour mixité sociale, secteurs de mixité sociale, utilisation du droit de préemption urbain de manière maîtrisée dans les cas où des actions correspondant aux objectifs sont possibles.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Lors du diagnostic territorial, 18 commerces ont été recensés dans la commune. Le site du marché occupe quant à lui une surface totale de 3 200 m². Ce site est doté d'un espace de stationnement d'environ 70 places. Il est implanté dans un espace peu visible et lisible. Le secteur du centre-ville est le plus dynamique en termes de commerce. C'est le seul linéaire commercial existant de la commune. Deux points forts sont à noter : • Le supermarché qui est la locomotive commerciale à l'extrémité Nord du linéaire. • Le marché qui est en discontinuité du linéaire commercial (à environ 100 mètres des premiers commerces). Le linéaire commercial s'étend sur la longueur de la rue traversant le centre historique. Il débute au 36 rue Jean Mermoz.	AXE IV – Commerces et activités économiques Maintenir et conforter les activités économiques et services de proximité • Réaménager et mettre en valeur le cœur de ville afin de le rendre plus attractif et dynamique en : - développant en lieu et place du marché actuel, une structure couverte dont l'espace pourra être mutualisé pour accueillir le marché, des manifestations locales, un lieu associatif..., - confortant et développant l'offre commerciale dans le centre-ville (utilisation si nécessaire du droit de préemption des baux commerciaux). • Favoriser la mixité fonctionnelle habitat/activités en particulier dans le centre-bourg • Maintenir et développer l'activité artisanale • Inciter à la création et au développement des activités de services à la personne et des activités libérales • Permettre, à l'occasion de réaménagements, l'implantation de locaux à usage d'espaces de travail partagés « co-working »

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Un réseau de circulations douces composé essentiellement de sentes piétonnes dont certaines peuvent être empruntées par les cyclistes. Elles sont localisées au sein du tissu urbain et permettent généralement de relier deux rues et/ou desservent des logements et équipements.	AXE V – Transports, déplacements, circulations douces Créer les conditions qui rendent les déplacements dans la ville plus confortables et plus sûrs pour tous et avoir une approche écologique et durable des déplacements sur la commune Favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile : - Permettre le développement à l'intérieur du territoire communal des moyens de locomotion adaptés à des courtes distances et favoriser les modes de déplacement plus respectueux de l'environnement, - Promouvoir l'utilisation des véhicules à énergie propre et favoriser l'installation de bornes de recharge pour les véhicules hybrides ou électriques, - Favoriser les modes actifs meilleurs pour la santé (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité vers les gares, les équipements publics, le centre-ville, la forêt..., - Poursuivre le maillage des sentes et cheminements piétonniers qui permet de parcourir la ville en toute sécurité, - Participer avec la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, les communes riveraines et l'ONF à la mise en place de circuits pédestres type « coulée verte » utilisant la forêt domaniale de Marly et reliant les cheminements piétonniers existants sur les territoires communaux. - Engager des réflexions avec le département et l'ONF sur la faisabilité de réalisation ou d'aménagement de pistes cyclables sécurisées sur les routes de Saint-Germain, de Noisy, de Saint-Nom...

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
- La commune de l'Étang-la-Ville dispose de deux gares : - La gare de L'Étang-la-Ville (Transilien L) - La Gare de Saint-Nom - Forêt de Marly , qui est située sur le territoire de la l'Étang-la-Ville: Terminus de la ligne L et Ligne Grande Ceinture Ouest (futur tram 13 express). - Le projet Tram 13 Express : Le diagnostic présente le projet du Tram 13 Express. Sur la commune, une halte sera aménagée (quais, abri vélos, dépose minute...) au niveau du PN 7. Cette nouvelle ligne constituera une amélioration très significative de l'offre en transports en commun pour les Stagnovillois. Elle permettra une desserte locale de qualité et offrira par ailleurs de nouvelles perspectives de développement économique pour le territoire. - La commune dispose d'un total de 4 lignes de bus : 3 qui desservent la gare de Saint-Nom – Forêt de Marly - la ligne 15 qui dessert le territoire communal. Elle permet aux Stagnovillois de rejoindre la gare RER de Saint-Germain-en-Laye ainsi que le lycée international via Mareil-Marly. Cependant cette ligne ne circule qu'aux heures de pointe.	Faciliter et rendre plus confortables les conditions de déplacements externes au territoire afin d'inciter les habitants et les actifs travaillant à L'Etang-La-Ville à utiliser davantage les transports collectifs Accompagner la mise en service du Tram 13 Express, la réalisation de la halte voyageur et l'aménagement de ses abords Continuer à mobiliser les acteurs compétents pour améliorer la régularité du fonctionnement de la ligne L du Transilien Adapter les programmes d'aménagement de la voirie communale aux objectifs de sécurisation des différents modes de déplacement dans la commune et vers les communes voisines Dans le cadre de la Communauté d'Agglomération, participer aux actions conduisant à : - l'amélioration de l'offre et de la fréquence des transports collectifs en bus - la limitation et à une meilleure sécurisation de la circulation de transit de la RD 161

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
• La commune dispose d'un groupe scolaire du Haut des Guérines réunissant une école maternelle (reconstruite en 2008) et d'une école élémentaire. • La maison des Guérines permet de réaliser l'accueil périscolaire et les activités de loisirs pour les élèves de l'école élémentaire. • L'espace de l'Auberderie est un bâtiment récent mis en service en 2008. C'est un bâtiment très utilisé présentant à certains moments une saturation complète. À noter qu'il a été conçu de manière à pouvoir être étendu.	AXE VI - Équipements scolaires / sportifs / loisirs / culturels Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins • Adapter ou renforcer certains équipements (réponse communale ou intercommunale en fonction des compétences respectives) - Tenir compte des différents facteurs qui pourront jouer sur l'évolution des besoins (accueil d'habitants nouveaux liés à la construction de logements, vieillissement ou rajeunissement de la population dans le parc existant), - Restructurer le pôle d'équipements des Guérines en anticipant une extension de l'école et des besoins pour les activités parascolaires, - Prévoir une extension de l'Espace Auberderie, - Adapter l'offre pour la petite enfance, - Anticiper les besoins possibles d'extension ou de réalisation d'équipements administratifs et/ou techniques de la commune. • Des améliorations qualitatives (isolation, réfection des toitures, des façades...) pourront être apportées en fonction de l'évolution des besoins et des modes de vie : équipements associatifs, accueil de loisirs, équipements sportifs, salle multi-activités...

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Dans le diagnostic foncier, 5 secteurs ont été identifiés comme espaces à capacité de densification importante : • La route de Noisy-rue de la Garderie • Le secteur autour de la future halte du Tram-train, Sablons Pigeonnière • La densification du Centre Bourg • La zone entrée de ville • Le terrain de la gare de Saint Nom	AXE VII - Évolution urbaine des quartiers et aménagement des espaces publics Maintenir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les zones naturelles Encadrer l'évolution urbaine tout en valorisant le caractère de village de la commune • Privilégier la réalisation de nouvelles constructions sur des sites de projet bien identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire. Les sites de projet qui se trouvent à l'intérieur des zones urbaines, ont été retenus en raison : - de leur taille suffisamment importante pour y développer un projet d'ensemble permettant la réalisation de logements répondant à l'objectif de diversification de l'offre en logements, - de leur localisation intéressante à proximité du centre-ville, d'axes importants, des gares, d'équipements, - de leur capacité d'évolution rapide au vu de la structure foncière et de l'occupation actuelle du sol. Il s'agit des secteurs situés notamment dans le cœur de ville, autour de la future halte voyageur, à la Garderie et au niveau de l'entrée de ville route de Saint-Germain... En fonction des opportunités foncières, d'autres sites de projet pourront être identifiés.

• Le diagnostic territorial rappelle que le PLU doit respecter les orientations fixées dans les documents supra communaux tels que le SRCAE. • Concernant la géothermie, la commune de l'Étang-la-Ville a un potentiel globalement fort sur les coteaux et moyen voire faible dans le fond de vallée. • L'ensoleillement à l'Étang-la-Ville est de 1 618h, plus faible que la moyenne nationale. Cependant, l'ensoleillement des Yvelines est suffisant pour l'exploitation des panneaux solaires thermiques ou pour les panneaux photovoltaïques. • Localement, l'énergie bois pourrait être développée au regard du potentiel de la forêt de Marly et de la valorisation de l'ensemble des espaces verts communaux et des friches.	AXE VIII – Transition énergétique, communications numériques 1. Favoriser la transition énergétique des constructions • Limitier l'empreinte carbone des constructions : - Inciter la construction de bâtiments exemplaires dans leur intégration à l'environnement : gestion de l'eau, biodiversité, constructions labellisées et performances qui vont au-delà de la réglementation en vigueur (HQE, BREEAM, LEED...) dans les secteurs de projet. - Permettre la réalisation de bâtiments adaptés à l'évolution des modes de vie pour les constructions nouvelles, intégrant la haute qualité environnementale (économies d'énergie dans la conception des bâtiments et des aménagements extérieurs, recours aux énergies renouvelables dont le réseau géothermique et le solaire). - Favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale pour le parc de logements existant : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante. • Favoriser le recours aux énergies renouvelables (géothermie, solaire thermique, photovoltaïque, ...) 2. Conforter le réseau numérique • Achever l'accès au réseau numérique (fibre optique) à l'ensemble du territoire en privilégiant un réseau souterrain, afin notamment de favoriser le télétravail • Imposer pour toute nouvelle construction de prévoir les fourreaux permettant de se raccorder au réseau numérique
---	---

2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE...).

A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de l'Étang-la-Ville doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.



Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Les quartiers à densifier à proximité d'une gare	
A l'horizon 2030, le PLU doit rendre possible une augmentation minimale de 15% : - de la densité humaine (division de 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). Le PLU doit rendre possible une densité humaine de 33,2. - de la densité des espaces d'habitat (division du nombre de logements 2013 par la superficie des espaces d'habitat). Le PLU doit rendre possible une densité des espaces d'habitat de 15,8 logements par hectare soit une production de 250 logements. Un secteur à fort potentiel de densification est identifié à proximité de la gare Saint-Nom La Bretèche Forêt de Marly.  Secteur à fort potentiel de densification  Quartier à densifier à proximité d'une gare	Le SDRIF identifie un secteur à fort potentiel de densification près de la gare de Saint-Nom La Bretèche Forêt de Marly. Ce secteur est déjà constitué, cependant, les règles inscrites en zone UR2a permettent une forme de densification. Le SDRIF identifie également des quartiers à densifier à proximité des gares : - La gare de l'Étang-la-Ville : ce secteur est déjà constitué, cependant, les règles de la zone UR2a permettent une certaine forme de densification. - Le projet dans le secteur Sablons Pigeonnière, à proximité de la halte Tram-Train (Tram 13 express) : ce projet est encadré par une OAP et les règles de la zone UPa. Ce projet permettra à terme la réalisation de 60 à 75 logements. <u>Densité des espaces d'habitat</u> Pour pouvoir atteindre une densité de 15,8 logements à l'hectare, la commune doit donner la possibilité de réaliser 250 logements supplémentaires au sein du tissu urbain existant à l'horizon 2030. Entre 2012 et 2017, 45 logements ont déjà été réalisés. Le PLU doit alors rendre possible la réalisation de 205 logements supplémentaires d'ici 2030. Les projets en cours de construction permettront de réaliser un total de 196 logements : 176 logements : Clos des Vignes en extension (permis accordé)

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
	• 20 logements : Les Brosses dont 20 dans le tissu urbain Les secteurs de projet identifiés dans le PLU révisé permettront la construction d'environ 205 logements supplémentaires au sein du tissu urbain existant : • entre 20 et 25 logements : La Garderie (densification du tissu urbain, 0.34 ha) • entre 18 et 22 logements : Centre-ville (densification du tissu urbain, 0.18 ha) • 50 logements : Entrée de ville (densification du tissu urbain, 0.6 ha) • 50 à 100 logements : diffus (densification du tissu urbain existant notamment autour des 2 gares et de la halte Tram-Train) En extension de l'urbanisation mais à proximité immédiate de la halte tram train : • Entre 60 et 75 logements : (extension de l'urbanisation sur 2 secteurs représentant une superficie totale de 1.5 ha) entre la rue des Sablons et le chemin de la Pigeonnière. Le PLU permet donc la réalisation des objectifs déterminés par le SDRIF soit atteindre une densité de 15.8 logements à l'hectare. <u>Densité humaine</u> Pour pouvoir atteindre une densité de 33,2 en 2030, la commune doit rendre possible l'accueil d'environ 415 nouveaux habitants en considérant que le nombre d'emplois se maintient à 418. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,6 néanmoins la programmation envisagée étant tournée plutôt vers les petits logements, ce nombre moyen va probablement diminuer à 2,4. Le nombre de logements programmés entre 2018 et 2030 au sein des

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
	zones urbaines est de 205 logements soit 496 nouveaux habitants. Le PLU répond donc aux objectifs du SDRIF en matière de densité humaine
Un secteur d'urbanisation préférentielle	
Une pastille orange dans le secteur Clos des Vignes, est identifiée entre les communes de Mareil-Marly et L'Étang-la-Ville. Cette pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes peuvent ouvrir à l'urbanisation. L'urbanisation doit être au moins égale à 35 logements par hectare.  Secteur d'urbanisation préférentielle	Dans le secteur du Clos des Vignes faisant l'objet d'une OAP, zone AUC, entre 170 et 180 logements sont programmés sur 3,5 hectares soit environ 50 logements à l'hectare. La densité minimale imposée est donc atteinte et dépassée. La partie située à L'Étang-la-Ville devrait permettre de construire 176 logements. Le projet est en cours de réalisation puisque le permis a été délivré.
Les espaces boisés et les espaces naturels	
Le SDRIF identifie des espaces à protéger : • La forêt de Marly est répertoriée en tant qu'espaces boisés et naturels à préserver et valoriser. • Les lisières devront être préservées.  Les espaces boisés et les espaces naturels	Le PADD fixe comme orientation de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers avec notamment la déclinaison suivante : « renforcer le réseau écologique maillé et constitué par la forêt domaniale de Marly ». De plus, les espaces naturels sont classés en zone naturelle (N). La protection de ces espaces est donc prise en compte dans le PLU.

Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE L'ÉTANG-LA-VILLE :

Normes vélos :

- **Habitation :**
 - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
 - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher:**
 - Une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
 - Une place pour 8 à 12 élèves

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**
 - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
 - Pour les bureaux, il est imposé 1 place par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant ces normes plafond pour l'ensemble de ces zones.

• **DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE L'ÉTANG-LA-VILLE :**

- **Logements :**
 - Le 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 dans la commune (soit pour l'Étang-la-Ville : 1,52) :
 - $1,52 \times 1,5 \approx 2,3$ **places par logement**

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le diagnostic a mis en évidence des problèmes récurrents de stationnement au niveau des gares et plus ponctuels au parking du marché et du centre-ville lors d'événements (cérémonie ; marché etc.). L'usage de la voiture reste prédominant et il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ». Ainsi, au vu du taux de motorisation de la commune, Les normes suivantes ont été fixées :

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum :

Logement ayant une surface de plancher inférieure à 80 m² :

1,5 emplacement par logement créé ou aménagé.

Logements ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 80 m²

2 emplacements par logement créé ou aménagé.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 4 logements pour l'accueil de visiteurs.

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF.

B. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en cœur de ce plan d'action.

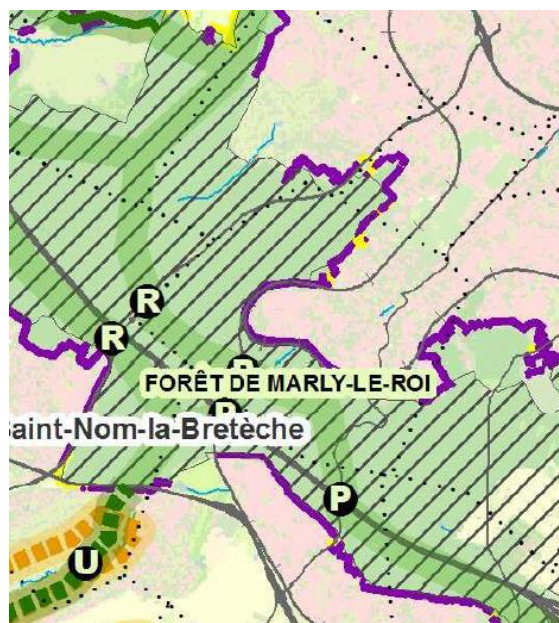
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Le réservoir de biodiversité que constituent l'ensemble forestier « Forêt de Marly-le-Roi » et la présence de corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs.
- La présence de lisières avec le milieu urbain et agricole à préserver,
- Des éléments fragmentant, à savoir l'A13 et la D98 qui sont des facteurs de risque de collisions avec la faune.



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE	
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Réservoirs de biodiversité Réservoirs de biodiversité Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France Corridors de la sous-trame arborée Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité Corridors de la sous-trame herbacée Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue Cours d'eau et canaux fonctionnels Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite Cours d'eau intermittents fonctionnels Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue	Obstacles des corridors arborés Infrastructures fractionnantes Obstacles des corridors calcaires Coupures urbaines Obstacles de la sous-trame bleue Obstacles à l'écoulement (ROE v3) Point de fragilité des corridors arborés Routes présentant des risques de collisions avec la faune Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation Passages prolongés en cultures Clôtures difficilement franchissables Points de fragilité des corridors calcaires Coupures boisées Coupures agricoles Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Objectif de préservation des réservoirs de biodiversité (les espaces forestiers dans leur ensemble)
- Objectif de corridors fonctionnels à préserver dans le milieu arboré (au sein de la forêt de Marly)
- Objectif de traiter prioritairement les éléments fragmentants : ici il s'agit clairement de l'A13, la D98 et les voies ferrées.



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Principaux corridors à restaurer - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Réseau hydrographique - Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer - Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames - Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux - Autres connexions multitrames	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée - Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes - Principaux obstacles - Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue - Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture - Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) - Obstacles sur les cours d'eau - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport - Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER - Réservoirs de biodiversité - Milieux humides	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques - Secteurs de concentration de mares et mouillères - Mosaïques agricoles - Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
3 objectifs : • Préserver les réservoirs de biodiversité (les espaces forestiers dans leur ensemble) • Préserver les corridors fonctionnels à préserver dans le milieu arboré (au sein de la forêt de Marly) • Traiter prioritairement les éléments fragmentants : l'A13, la D98 et les voies ferrées	Le PADD de l'Étang-la-Ville donne comme grande orientation : « préserver et valoriser la trame verte et bleue et les composantes du paysage communal ». Avec comme enjeux : • Renforcer le réseau écologique maillé • Développer l'accès des Stagnovillois vers la forêt • Respecter l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal • Garantir la protection des milieux naturels et la valorisation de l'eau • Garantir la protection des ressources en eau • Mettre en valeur le paysage L'ensemble forestier « Forêt de Marly-le-Roi » est identifié comme réservoir de biodiversité avec la présence de corridors fonctionnels diffus. Ainsi, dans le PADD, des enjeux ont été identifiés pour préserver cet ensemble forestier : 1/ Paysage A/ Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers • Renforcer le réseau écologique maillé et constitué par la forêt domaniale de Marly (présence de milieux écologiques sensibles - Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique), les jardins (publics et privés notamment ceux présents sur les coteaux), les parcs résidentiels et les parties boisées en cœur d'îlots, les parties boisées dans les emprises de la voie ferrée, en lien avec la forêt. Ces éléments sont supports de biodiversité et participent à la trame verte du territoire. • Développer l'accès des Stagnovillois vers la forêt en mettant en place un projet global de gestion et d'aménagement avec les partenaires institutionnels gestionnaires de cet espace (ONF, Département, Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine) • Mettre en valeur le paysage en prenant en compte les contraintes liées à la sensibilité paysagère ou environnementale, notamment sur les coteaux et en lisière du massif boisé ceinturant la partie urbaine du territoire. Des éléments fragmentants, à savoir l'A13 et la D98 qui sont des facteurs de risque de collisions avec la faune : 1/ Paysage A/ Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers • Renforcer le réseau écologique maillé et constitué par la forêt domaniale de Marly (présence de milieux écologiques sensibles - Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique), les jardins (publics

ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	et privés notamment ceux présents sur les coteaux), les parcs résidentiels et les parties boisées en cœur d'îlots, les parties boisées dans les emprises de la voie ferrée, en lien avec la forêt. Ces éléments sont supports de biodiversité et participent à la trame verte du territoire.

C. Le SDADEY

ORIENTATION DU SDADEY	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune de l'Étang-la-Ville, le Schéma départemental poursuit plus précisément les orientations suivantes : Le renforcement de la dynamique spécifique à la frange urbaine dense du département, destinée à porter une part importante des développements urbains du Département, pour structurer le développement économique, organiser les pôles d'emplois et relancer l'offre résidentielle. L'organisation autour des pôles structurants de Saint-Germain-en-Laye et de Sartrouville situés sur le territoire Boucle de Seine. Leur développement a vocation à s'effectuer préférentiellement par renouvellement et densification du tissu urbain existant, plus particulièrement à proximité des gares et de l'offre d'équipements et de services, de manière à préserver l'intégrité et la pérennité des derniers espaces à vocation agricole, forestière et naturelle qui structurent le paysage du territoire Boucle de Seine. L'amélioration des conditions de déplacement, au travers :	Le PADD de l'Étang-la-Ville donne des grandes orientations en matière d'habitat, de transport et de développement économique. Le SDADEY donne comme orientation le renforcement de la dynamique de la frange urbaine dense (développement économique, organisation des pôles d'emplois et relance de l'offre résidentielle) 3/ Habitat A/ Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes Diversifier l'offre de logements: • Favoriser la programmation à un rythme maîtrisé de construction de logements diversifiés destinés à répondre aux différentes demandes et aux besoins de parcours résidentiel des Stagnovillois (jeunes en décohabitation, jeunes ménages, familles, personnes âgées souhaitant rester dans la commune) en favorisant la construction de logements de tailles différenciées et en diversifiant le statut des logements (accession, locatif, locatif social...). Cela peut aussi passer par la transformation de pavillons existants en plusieurs logements. • Identifier des zones de diversification de logements et prévoir des règles de construction adaptées (Orientation d'aménagement, emplacement réservé pour mixité sociale, ...). • Utiliser au mieux le peu de foncier disponible en mettant en place des outils adaptés permettant à la commune d'agir de manière maîtrisée lors de constructions nouvelles : emplacement réservé pour mixité sociale, secteurs de mixité sociale, utilisation du droit de préemption urbain de manière maîtrisée dans les cas où des actions correspondant aux objectifs sont possibles. 4/ Commerces et activités économiques A/ Maintenir et conforter les activités économiques et services de proximité • Réaménager et mettre en valeur le cœur de ville afin de le rendre plus attractif et dynamique en : - développant en lieu et place du marché actuel, une structure couverte dont l'espace pourra être

ORIENTATION DU SDADEY	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
- d'un accès facilité aux pôles économiques et urbains régionaux grâce notamment à la réalisation de la Tangentielle Ouest ou le prolongement d'Eole jusqu'à Mantes-la-Jolie, - de la structuration et du confortement des dessertes assurées par des réseaux de transports collectifs urbains contribuant au renforcement de l'intermodalité vers les gares et à l'optimisation des liaisons vers les pôles économiques, tels que La Défense, - de la résorption des conditions locales de circulation routière rendues particulièrement délicates par la géographie des boucles de Montesson et de Saint-Germain-en-Laye et les difficultés de franchissement de Seine (projet de Voie Nouvelle Départementale entre Sartrouville et Montesson). La structuration d'une trame verte d'agglomération au cœur des zones urbaines denses, afin de renforcer et de mettre en connexion l'offre d'espaces de loisirs et de détente au bénéfice des populations citadines. Le tout s'appuyant sur la valorisation de la trame verte agricole, forestière et naturelle, sur le renforcement du maillage de circulations	mutualisé pour accueillir le marché, des manifestations locales, un lieu associatif..., - Confortant et développant l'offre commerciale dans le centre-ville (utilisation si nécessaire du droit préemption des baux commerciaux). Favoriser la mixité fonctionnelle habitat/activités en particulier dans le centre-bourg Maintenir et développer l'activité artisanale Inciter à la création et au développement des activités de services à la personne et des activités libérales Permettre, à l'occasion de réaménagements, l'implantation de locaux à usage d'espaces de travail partagés « co-working » 5/ Transports, déplacements, circulations douces A/ Créer les conditions qui rendent les déplacements dans la ville plus confortables et plus sûrs pour tous et avoir une approche écologique et durable des déplacements sur la commune Favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile : - Permettre le développement à l'intérieur du territoire communal des moyens de locomotion adaptés à des courtes distances et favoriser les modes de déplacement plus respectueux de l'environnement, - Favoriser les modes actifs meilleurs pour la santé (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité vers les gares, les équipements publics, le centre-ville, la forêt..., - Engager des réflexions avec le département et l'ONF sur la faisabilité de réalisation ou d'aménagement de pistes cyclables sécurisées sur les routes de Saint-Germain, de Noisy, de Saint-Nom... Développer des espaces de stationnement pour vélos - Prévoir des espaces de stationnement pour les vélos suffisants dans l'espace public (à proximité des équipements, services, commerces...), - Garantir la mise en place de nouveaux lieux de stationnement lors de la création de nouveaux équipements publics, - Imposer la mise en place d'espaces de stationnement pour les vélos lors de la construction de nouvelles opérations de logements. B/ Faciliter et rendre plus confortables les conditions de déplacements externes au territoire afin d'inciter les habitants et les actifs travaillant à L'Etang-La-Ville à utiliser davantage les transports collectifs Accompagner la mise en service du Tram 13 Express, la réalisation de la halte voyageur et l'aménagement de ses abords Continuer à mobiliser les acteurs compétents pour améliorer la régularité du fonctionnement de la ligne

ORIENTATION DU SDADEY	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
douces et des liaisons vertes au sein des tissus urbains existants, ainsi que dans le cadre des projets de renouvellement urbain.	L du Transilien • Adapter les programmes d'aménagement de la voirie communale aux objectifs de sécurisation des différents modes de déplacement dans la commune et vers les communes voisines • Dans le cadre de la Communauté d'Agglomération, participer aux actions conduisant à : - l'amélioration de l'offre et de la fréquence des transports collectifs en bus - la limitation et une meilleure sécurisation de la circulation de transit de la RD 161

D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation.

Le SDAGE 2016-2021 du Bassin Seine-Normandie, complété d'un programme de mesures, a été adopté en novembre 2015. Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2016-2021 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

La trame bleue est composée de deux rus : le ru de l'Étang et le ru du Val de Cruye. À l'Étang-la-Ville, lorsque le ru est visible, ces espaces laissent envisager l'existence de zones humides (classe 3 étude DRIEE).

Le PADD donne comme orientation dans son axe 1 « la préservation et remise en bon état des continuités écologiques », de protéger et mettre en valeur les cours d'eau ainsi que leur bon écoulement. Les aménagements envisagés doivent également prendre en compte la présence de zones humides ; aussi les secteurs de projet (OAP) imposent une bande inconstructible de 5 à 10 m afin de préserver ces milieux potentiellement sensibles. Par ailleurs, le règlement impose sur toute la commune une protection de 5 m par rapport aux berges des rus. De plus, une étude « zone humide » est imposée dans les secteurs potentiellement humides identifiés. Si la zone humide est avérée, des mesures de protection de ces zones sont mises en place. Il existe des risques de ruissellements sur la commune en cas de forte pluie, aussi il est imposé dans les secteurs de projet situés sur les coteaux, la réalisation de noues paysagères perpendiculaires à la pente afin de freiner l'écoulement de l'eau. Par ailleurs une part d'espaces verts de pleine terre est imposée dans toutes les zones.

■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique

Rappel :

- Le PADD fixe l'objectif démographique suivant : « Il est envisagé une perspective d'évolution de la population de l'ordre de **5 500** habitants à l'horizon 2030. ».

Le tableau ci-dessous détaille la situation issue de 2017 (dernier chiffre officiel de l'INSEE 2014) concernant le parc de logements et la population :

LOGEMENTS	POPULATION
1 982 logements (dont 1 857 résidences principales, soit 94 %) – <i>dernière donnée INSEE 2014</i>	4 641 habitants (soit 2,6 personnes par résidence principale) – <i>dernière donnée INSEE 2015</i>

Ces dernières années, le rythme de construction s'est établi à environ 9 logements par an.

Afin d'atteindre environ 5 500 habitants à l'horizon 2030, deux hypothèses peuvent être établies concernant le nombre de logements à réaliser. Ces hypothèses tiennent compte de l'évolution possible du nombre de personnes par logement, au regard de ce qu'il était en 2014 (2,6) et de la typologie de logements qui seront réalisés (logements de plus petite taille...). Le point mort est estimé à 1 logements/an soit 12 logements à l'horizon 2030.

Les deux hypothèses sont les suivantes :

Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise à l'avenir à environ 2,6 personnes par résidence principale.

Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement diminue légèrement pour atteindre environ 2,4 personnes par logement à échéance 2030, pour tenir compte du vieillissement progressif de la population et d'une plus grande diversité du parc de logements, avec la construction de logements plus petits, adaptés pour les jeunes ménages, les familles monoparentales, les personnes âgées...

	HYPOTHESE 1	HYPOTHESE 2
	Maintien du nombre de personnes par logement actuel, à savoir 2,6	Légère inflexion du nombre de personnes par logement, à environ 2,4
Nombre de résidences principales nécessaires	5 500 habitants / 2,6 2 115+12 soit 2127 résidences principales	5 500 habitants / 2,4 2 292 +12 soit 2304 résidences principales
Logements à réaliser sur la période 2016-2030	2 127 (parc nécessaire en 2030) – 1 902 (parc en 2017) 220 logements (soit environ 17 logements par an sur la période 2017-2030)	2 304 (parc nécessaire en 2030) – 1 902 (parc en 2017) 402 logements (soit 31 logements par an sur la période 2017-2030)

Le taux de 2,6 personnes par résidence principale est notamment la conséquence d'un parc de résidences principales marqué par une surreprésentation des logements de grande taille (4 pièces et plus) qui constituent 78.4 % du parc. Cependant, la tendance globale au vieillissement de la population et les phénomènes de décohabitation avec le départ des enfants du foyer familial, induisent une tendance à la réduction du nombre de personnes par résidence principale. Enfin, les nouveaux projets de construction, qui se placent dans une perspective de diversification du parc de logements et une progression de la part des résidences principales de petite et moyenne taille pourraient également engendrer une réduction de la taille des ménages.

L'hypothèse qui paraît donc être la plus crédible est l'hypothèse 2, à savoir celle d'une légère diminution du nombre de personnes par résidence principale à environ 2,4 à l'horizon 2030. Rappelons que dans cette hypothèse, il est nécessaire de réaliser environ 400 logements sur la période 2017-2030 (soit environ 31 logements par an) pour atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre cette production d'environ 400 logements dans les années à venir, mais aussi la conservation du cadre de vie et des formes urbaines existantes. Il est à noter que la commune de L'Étang-la-Ville connaît une situation de légère tension du marché immobilier, avec notamment une proportion de 4,1 % de logements vacants.

Concernant la production de logements, le PLU vise à permettre la réalisation de nouveaux logements en privilégiant l'optimisation du tissu urbain existant (le PADD précise notamment les orientations suivantes : « Maintenir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les zones naturelles ; Privilégier la réalisation de nouvelles constructions sur des sites de projet bien identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire », soit par l'identification de sites de projets urbains, soit en encourageant la réalisation de logements dans le diffus près des gares et des services de la ville. Le dispositif réglementaire permet donc d'envisager la construction au sein des espaces urbanisés, en complément des sites de projet caractérisés au sein des OAP. Un site de projet, livré en janvier 2018, sur le secteur des Brosses a permis la réalisation de 20 logements.

- Les sites de projet dans le tissu urbain existant sont au nombre de trois (zones UCV, UPb, UPc) et font l'objet d'OAP. Il s'agit de sites identifiés dans le cœur de ville ou à proximité (rue du Pré de l'Île, ruelle des Marais, tennis de la Garderie, entrée de ville route de Saint Germain). La programmation envisagée est de 88 à 97 logements.
- La production de logements dans le diffus rendue possible par le PLU permet une réalisation de nouveaux logements, pouvant être estimée à 100 logements à échéance PLU. Ces logements pourront notamment être réalisés en zone UR. Cette zone correspond aux secteurs d'habitat majoritairement pavillonnaire et prévoit la conservation de la forme urbaine existante. Néanmoins, les règles instaurées dans la zone UR notamment dans la zone UR2a rendent possible la construction de nouveaux logements au sein de secteurs d'habitat à proximité des gares. Il s'agit ainsi de s'attacher à la mise en œuvre d'une densification raisonnée, ceci afin de conserver l'agrément paysager et la présence de la nature en ville au sein du tissu urbain.

Le dispositif réglementaire au sein du tissu urbain existant (OAP et diffus) permet la réalisation de 188 à 197 logements.

Pour autant, les sites de projet dans le tissu urbain existant et les constructions nouvelles dans le diffus ne permettent pas de répondre aux objectifs fixés de construction de logements. Ainsi, trois autres secteurs en extension de l'urbanisation ont été identifiés.

- un secteur en extension urbaine sur 3,5 hectares (Le Clos des Vignes) faisant l'objet d'une OAP, zone AUC à destination de logement a été défini en entrée de ville. Cette zone d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation, permise par le SDRIF qui l'identifie en secteur d'urbanisation préférentielle et faisant l'objet d'un permis délivré, devrait permettre la réalisation de 176 logements.

- Deux secteurs en extension urbaine faisant l'objet d'une OAP sur une superficie totale de 1,5 hectare (zone UPa) à proximité immédiate de la future halte tram-train sur des terrains en friche devraient permettre la réalisation de 60 à 75 logements.

Le dispositif réglementaire permet donc de réaliser les objectifs poursuivis soit 400 logements à l'horizon 2030 avec un objectif de modération de la consommation d'espaces élevé puisque seulement 4,5 hectares seraient réalisés en extension urbaine soit moins de 1 % de la superficie du territoire communal.

Synthèse de la production potentielle maximale de logements envisagée et de l'apport en population :

Développement du parc de logements :	Nombre de logements
- En sites de projet identifiés au sein du tissu urbain existant (OAP, UCV, UPb,UPc)	Entre 88 à 97 logements
- En création de logements dans le diffus (zones UR)	Environ 100 logements
- En extension urbaine (zones UPa et AUC)	Entre 240 et 255 logements
TOTAL	Entre 428 et 452 logements

Les chiffres présentés ci-contre constituent des estimations des constructions potentielles de nouveaux logements rendues possibles par le dispositif réglementaire et les OAP mises en œuvre ; les constructions nouvelles dans le diffus notamment, sont dépendantes en grande partie de choix individuels des propriétaires privés et peuvent de ce fait ne pas être réalisées à la hauteur de leur potentialité.

Le dispositif réglementaire prévu pour permettre de répondre aux besoins en termes économiques dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le PADD exprime également les objectifs de développement économique que la ville porte pour son territoire. Parmi les orientations du PADD, apparaît l'ambition de maintenir et développer l'activité artisanale. Le PLU prévoit une zone artisanale (UEa) au nord du territoire (chemin des Brosses) afin d'autoriser de manière maîtrisée l'implantation d'activités artisanales. Les règles inscrites permettent d'encadrer les futures constructions tout en conservant un cadre paysager.

Pour le reste, le développement économique est principalement envisagé à travers l'optimisation du potentiel de développement qui existe pour des activités économiques commerciales ou de bureaux (co-working, pépinière) dans le centre-ville (OAP et UCV) ou près des gares (OAP Sablons Pigeonnière , UR2a) .

Synthèse des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace agricole et naturel

- Sur la période 2008-2018, Il y a eu une consommation de l'espace agricole, forestier et naturel de l'ordre de 0,33 ha. Cela s'explique entre autres par la construction de logements à proximité des transports en commun (Chemin des Brosses).
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009 pour une période de 10 ans prévoyait la consommation de 6 hectares.
- Le Projet de PLU révisé prévoit la consommation de 4,5 hectares, ce qui correspond aux mêmes objectifs et secteurs identifiés dans le PLU actuel (Clos des Vignes, zone UB)

Le dispositif réglementaire permet ainsi de répondre de la manière la plus stricte possible, aux besoins identifiés dans une logique de modération de la consommation de l'espace, pour la construction de logements, comme pour le développement potentiel d'activités économiques.

■ Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Les secteurs pour lesquels une évolution vers une certaine forme de densification est envisagée, ont été inscrits dans le PADD au regard des conclusions du diagnostic foncier.

Le diagnostic foncier a permis de dégager des secteurs présentant soit une capacité de densification importante à moyenne, soit une capacité faible, soit une capacité faible à nulle.

- Les secteurs présentant une capacité importante à moyenne correspondent au secteur Sablons Pigeonnière, à l'entrée de ville route de St Germain et au tennis de la Garderie
- Les sites présentant une capacité de densification faible correspondent aux quartiers principalement constitués de maisons implantées de manière diffuse sur une grande partie du territoire de la commune, au centre-ville, au hameau de la Montagne
- Les sites présentant une capacité très faible à nulle correspondent aux ensembles constitués, aux grandes propriétés à valeur patrimoniale et aux opérations réalisées ces dernières années ainsi qu'aux équipements.

Au regard des conclusions du diagnostic foncier, a été définie, dans le PADD, l'orientation générale d'encadrer l'évolution urbaine tout en valorisant le caractère de village de la commune notamment en privilégiant la réalisation de nouvelles constructions sur des sites de projet bien identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire.

Les secteurs où une densification plus importante est favorisée	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans les OAP, le zonage et le règlement
Secteur Sablons Pigeonnière	Une OAP a été définie sur le secteur Sablons Pigeonnière, au nord de la voie ferrée entre le quartier des Brosses et la limite communale avec Mareil-Marly. Il est défini sur ce secteur l'orientation suivante : « permettre une évolution plus marquée du bâti en fonction des opportunités foncières ». Les règles d'implantation et de gabarit inscrites dans la zone UR2a permettent une densification maîtrisée : • une implantation sur une limite séparative latérale possible si une construction mitoyenne accolée ou implantation sur les

Les secteurs où une densification plus importante est favorisée	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans les OAP, le zonage et le règlement
	limites de lots possibles en cas d'opération de maisons groupées • des distances de retrait réduites (8m / 4 m) • une emprise au sol à 40 % • Une hauteur à 9 m - R+2 en toiture terrasse ou R+1+C ou Attique pour les toitures à pentes
Secteur des gares de St Nom La Bretèche- forêt de Marly et de L'Etang-la-Ville	Les règles d'implantation et de gabarit inscrites dans la zone UR2a permettent une densification maîtrisée : • une implantation sur une limite séparative latérale possible si une construction mitoyenne accolée • des distances de retrait réduites (8m / 4 m) • une emprise au sol à 30 % • une hauteur à 9 m - R+1+C ou R+1+A ou 7 m en cas de toiture terrasse
Secteur entrée de ville route de St Germain	Une OAP a été définie sur ce secteur et indique l'orientation suivante : « requalifier l'entrée de ville en définissant un parti d'aménagement équilibré entre bâti et non bâti au gré des opportunités foncières » Par ailleurs, les règles d'implantation et de gabarit de la zone UPc favorisent une certaine forme de densification : • une implantation sur une limite séparative latérale possible • une hauteur à 9 mètres – R+1+c ou R+1+A • une emprise au sol à 50 %
Tennis de la Garderie	Une OAP a été définie sur ce secteur et indique l'orientation suivante : « réaliser une opération de qualité en faveur de la mixité sociale » Par ailleurs, les règles d'implantation et de gabarit de la zone UPb favorisent une certaine forme de densification : • une implantation sur une limite séparative latérale possible ou implantation sur les limites de lots possibles en cas d'opération de maisons groupées • une hauteur à 12 mètres – R+2+c ou R+2+A ou 10 m en cas de toiture terrasse • une emprise au sol à 60 %
Secteur centre-ville	Une OAP a été déterminée sur ce secteur, un zoom a été défini avec l'orientation suivante : « Réaliser des programmes de logements ». Les règles d'implantation et de gabarit de la zone UCV permettent de mettre en œuvre ces nouveaux programmes : • une implantation possible à l'alignement • une emprise au sol à 50 % • Une hauteur à 12 m au point le plus haut soit R+2+C

Justification des OAP

Les sites de projet qui se trouvent à l'intérieur des zones urbaines, ont été retenus en raison :

- de leur taille suffisamment importante pour y développer un projet d'ensemble permettant la réalisation de logements répondant à l'objectif de diversifier l'offre en logements,
- de leur localisation intéressante à proximité du centre-ville, d'axes importants, des gares, d'équipements,
- de leur capacité d'évolution rapide au vu de la structure foncière et de l'occupation actuelle du sol.

Afin de garantir une mise en œuvre effective des projets portés par la ville,

5 OAP sectorielles sont définies :

1. Centre-Ville ;
2. Site de projet Sablons Pigeonnière ;
3. Entrée de ville, route de Saint-Germain ;
4. Site du tennis de la Garderie ;
5. Le Clos des Vignes.



Échéancier possible de réalisation des sites de projets faisant l'objet d'OAP

En préambule, il est rappelé que la ville est accompagnée par l'EPFIF pour mettre en œuvre sa stratégie foncière et opérationnelle de réalisation de logements notamment de logements sociaux.

5 OAP sectorielles ont été définies, l'échéancier possible de réalisation des sites de projet est le suivant :

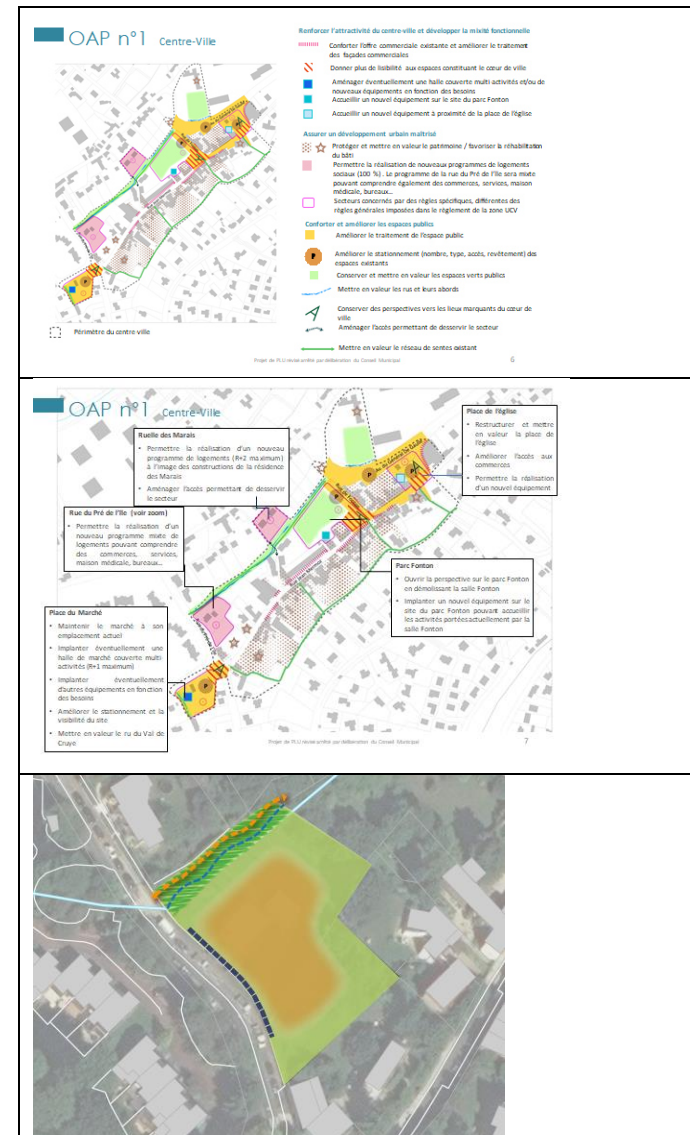
- L'OAP n°5 sur le Clos des Vignes est en cours de réalisation et le permis de construire a été accordé,
- l'OAP n°4 sur la Garderie pourra être réalisée à court-moyen terme,
- les OAP n° 1,2 et 3 pourront être réalisées à moyen terme en fonction des opportunités foncières.

A. L'OAP Centre-Ville

L'Étang-la-ville dispose aujourd'hui d'un centre-ville en perte d'attractivité. Or, pour l'ensemble des Stagnovillois, il existe un véritable enjeu à développer un centre-ville attractif, agréable et convivial où la place du piéton est affirmée. Le centre-ville de L'Étang-la-ville dispose à cet égard de nombreux atouts : c'est un centre-ville traditionnel organisé de manière linéaire le long de la rue Jean Mermoz, qui s'est constitué progressivement à des époques différentes et qui comprend de nombreux éléments patrimoniaux. Il accueille également de nombreuses fonctions de centralité : des équipements collectifs, la mairie, le marché, le parc Fonton, des commerces et des activités de services.

A la suite d'une étude de l'existant et des potentialités d'évolution pour l'avenir, d'un atelier balade avec la population, un périmètre a été délimité. Celui-ci s'étend de la place de l'église à la place du marché.

Enfin, cette OAP doit permettre la réalisation de deux opérations de logements sociaux. À échéance, cela représentera près de 22 logements locatifs sociaux supplémentaires.



Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
• Réaménager et mettre en valeur le cœur de ville afin de le rendre plus attractif et dynamique en : • développant en lieu et place du marché actuel, une structure couverte dont l'espace pourra être mutualisé pour accueillir le marché, des manifestations locales, un lieu associatif..., • Confortant et développant l'offre commerciale dans le centre-ville • Favoriser la mixité fonctionnelle habitat/activités en particulier dans le centre-bourg • Inciter à la création et au développement des activités de services à la personne et des activités libérales • Permettre, à l'occasion de réaménagements, l'implantation de locaux à usage d'espaces de travail partagés « co-working »	Les orientations définies dans l'OAP visent à : Renforcer l'attractivité du centre-ville et développer la mixité fonctionnelle En effet, il est proposé de : • Améliorer le traitement des façades des commerces; • Anticiper le départ possible de commerces et services, en favorisant le maintien de l'offre existante • Maintenir le marché sur le site actuel et y implanter éventuellement une halle de marché couverte multi-activités; • Favoriser l'accueil de nouveaux commerces notamment de bouche. Afin de renforcer la mixité fonctionnelle présente dans le centre-ville, il est envisagé de : • Permettre la réalisation d'un nouveau programme de 8 à 12 logements sociaux (100 %) en continuité de la ruelle des Marais; • Permettre la réalisation d'un nouveau programme mixte de 10 logements minimum dont 100 % de logements sociaux pouvant comprendre des commerces, services, maison médicale, bureaux ... (rue du Pré de l'île); • Anticiper les besoins en espaces de co-working et pépinière • Implanter de nouveaux équipements de tous types en fonction des opportunités et des besoins, notamment sur le site du parc Fonton et/ou à proximité de la place de l'église

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
• Constituer un cœur de ville animé, cohérent et continu, tant dans sa dimension urbaine que paysagère • Préserver et valoriser les formes urbaines existantes, représentatives du territoire communal, notamment le centre ancien • Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien • Préserver le patrimoine bâti riche et diversifié de la commune • Privilégier la réalisation de nouvelles constructions sur des sites de projet bien identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire. • Identifier des zones de diversification de logements et prévoir des règles de construction adaptées (Orientation d'aménagement, emplacement réservé pour mixité sociale, ...). • Accueillir de nouvelles constructions dans les secteurs résidentiels proches des transports collectifs, des commerces, des équipements et services de la ville	Pour assurer un développement urbain maîtrisé, il est envisagé de : • protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel ; • favoriser la réhabilitation du bâti ancien et des maisons bourgeoises ; • conserver et mettre en valeur les espaces verts publics • aménager et protéger les berges des rus. • déplacer, réaménager ou réhabiliter certains équipements et espaces publics en vue de les rendre plus attractifs • Sur des emprises foncières peu occupées par des constructions ne présentant pas d'intérêt sur le plan patrimonial, permettre l'accueil de nouvelles fonctions, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. • Les nouvelles constructions devront respecter les formes urbaines actuelles et s'intégrer parfaitement dans leur environnement, dans un objectif de qualité urbaine, environnementale, paysagère et architecturale : • des volumes et des hauteurs qui respectent l'épannelage en fond de vallée (R+2+C maximum); • interdire les sous-sols ; • des façades sur les rus afin d'animer les abords des promenades et éviter des pignons aveugles peu esthétiques visibles depuis l'espace public ; • des transitions soignées et paysagères avec les espaces résidentiels alentour ;

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
• Garantir la protection des milieux naturels et la valorisation de l'eau • Prendre en compte la présence de zones humides dans les aménagements. • Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements • Agir pour une pleine utilisation des parcs de stationnement existants, notamment par la mise en place d'une signalétique adaptée pour se diriger vers les différents espaces de stationnement public, • Favoriser les modes actifs meilleurs pour la santé (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité vers les gares, les équipements publics, le centre-ville, la forêt...	• imposer une étude « zone humide » dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage pour vérifier la nature du milieu avant tout projet d'aménagement ; • conserver en espace paysager inconstructible, les abords du ru sur une largeur de 10 m depuis les berges du ru en préservant une végétation propre à la zone humide ; • imposer une proportion d'espaces verts de pleine terre conséquente et des aménagements perméables sur la parcelle. Améliorer l'accessibilité du centre-ville Il est envisagé d'améliorer le traitement de l'espace public en : • Donnant un caractère moins routier à la route départementale (route de St Germain) jusqu'au parc Fonton ; • Restructurant et mettant en valeur la place de l'église ; • Améliorant l'accès aux commerces ; • Donnant plus de lisibilité aux espaces constituant le cœur de ville et conservant des perspectives vers les lieux marquants du cœur de ville notamment sur l'église, le parc Fonton, le marché. Il est également prévu d'améliorer le stationnement (type, accès, revêtement) des espaces existants (place du marché, de l'église, parc Fonton...). Pour les déplacements doux, il convient de mettre en valeur le réseau important de sentes existant permettant de rejoindre le centre-ville depuis les gares et les différents quartiers.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Privilégier la réalisation de nouvelles constructions sur des sites de projet bien identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire. • Identifier des zones de diversification de logements et prévoir des règles de construction adaptées (Orientation d'aménagement, emplacement réservé pour mixité sociale, ...). • Permettre, en fonction des spécificités des quartiers, une évolution encadrée des constructions pour répondre aux besoins des habitants : - Accueillir de nouvelles constructions dans les secteurs résidentiels proches des transports collectifs, des commerces, des équipements et services de la ville • Mettre en valeur le paysage - Veiller à garder lisible le relief particulièrement prononcé en adaptant les hauteurs et les volumes des constructions à la pente et ce en fonction de la localisation dans le territoire - Prendre en compte les contraintes liées à la sensibilité paysagère ou environnementale, notamment sur les coteaux et en lisière du massif boisé ceinturant la partie urbaine du territoire, • Respecter l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal : - Préserver la qualité des paysages et la biodiversité - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales - Favoriser la réalisation d'aménagements perméables, notamment pour les espaces de stationnement - Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements	Le secteur Sablons Pigeonnière comprend deux dents creuses à proximité immédiate des transports en commun L'objectif est de favoriser la réalisation de nouveaux programmes de logements Il est proposé de réaliser en priorité, sur les deux sites identifiés, entre 60 et 75 logements au total dont 50 % minimum de logements locatifs sociaux. Dans un second temps, d'autres programmes pourront être envisagés sur des unités foncières du secteur. Chaque site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble qui pourra être phasée si nécessaire. Une composition et une logique architecturales globales sur les deux opérations devront être proposées pour que chaque opération s'insère qualitativement sur le coteau Sablons-Pigeonnière. Afin de garantir une intégration paysagère, environnementale et architecturale des aménagements et des nouvelles constructions, il est envisagé de : • Tenir compte du relief en limitant la hauteur des constructions à R+1+C ou attique en partie haute et R+2 maximum en partie basse ; • Préserver ou aménager des vues vers le fond de vallée et le coteau de Marly ; • Conserver une part importante d'espaces verts de pleine terre afin de : - préserver ou aménager sur d'autres espaces du site une partie des milieux existants (vergers arboricoles) ; - d'éviter une imperméabilisation des sols excessive et diminuer ainsi le risque d'inondation par ruissellement ; • Aménager des noues paysagères perpendiculaires à la pente afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales provenant de la forêt et de limiter l'imperméabilisation de sols des nouvelles constructions ; • Conserver des franges paysagères non constructibles sur l'ensemble des limites séparatives mitoyennes avec les unités foncières existantes voisines et en limite du chemin de la Pigeonnière.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Accompagner la mise en service du Tram 13 Express, la réalisation de la halte voyageur et l'aménagement de ses abords • Favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile : • Favoriser les modes actifs meilleurs pour la santé (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité vers les gares, les équipements publics, le centre-ville, la forêt...,	Assurer l'accessibilité du quartier et plus particulièrement des sites de projet • Accompagner la réalisation de la halte tram-train et son aire de retournement; • Mettre en valeur la sente piétonne reliant la rue des Sablons au chemin de la Pigeonnière; • Encourager la réalisation d'un accès sécurisé piétons cycles vers le chemin de la Pigeonnière afin d'optimiser les temps de rabattement vers les gares.

C. Entrée de ville, route de Saint Germain

Le diagnostic foncier a identifié l'entrée de ville, route de Saint Germain comme pouvant faire l'objet d'une certaine forme de densification. En effet, il s'agit d'un ensemble urbain constitué qui présente une grande hétérogénéité avec des constructions de qualité diverse dont plusieurs unités foncières pourraient faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Ce secteur est idéalement situé à proximité immédiate du centre-ville, des commerces, équipements et services de la ville. Afin de répondre aux objectifs de densification près des pôles de centralité définis par le SDRIF, il est envisagé de **requalifier l'entrée de ville en définissant un parti d'aménagement équilibré entre bâti et non bâti au gré des opportunités foncières.**



Requalifier l'entrée de ville en définissant un parti d'aménagement équilibré entre bâti et non bâti au gré des opportunités foncières.

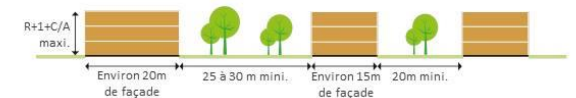
Une composition et une logique architecturales d'ensemble devront être proposées pour que chaque nouvelle construction ou opération de rénovation/réhabilitation du bâti existant s'insère qualitativement dans le linéaire.

Favoriser la réalisation d'une cinquantaine de logements minimum

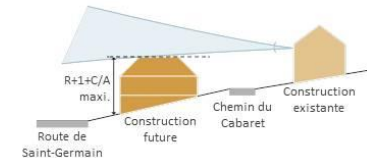
LES PRINCIPES

Principe d'alternance bâti / non bâti de manière à préserver des espaces verts, de respirations mais également des vues et perspectives.

Une alternance entre des constructions sous forme de plots et sous forme plus linéaire ainsi qu'une variation de largeur des espaces verts de respiration.



Une maîtrise des gabarits afin d'avoir des constructions ne gênant pas les constructions existantes chemin du Cabaret. L'idée est également d'avoir des gabarits de « maisons-villas », avec un traitement qualitatif des façades afin de ne pas créer une entrée de ville trop linéaire et monotone.

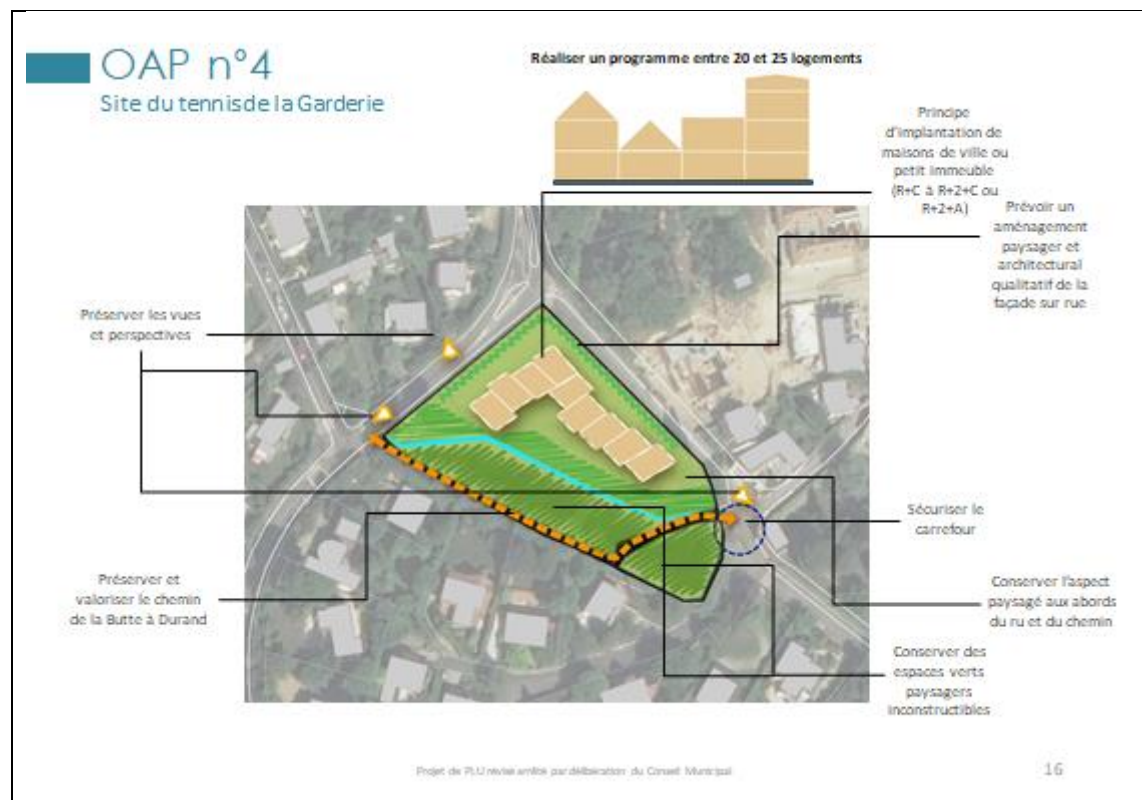


Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Privilégier la réalisation de nouvelles constructions sur des sites de projet bien identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire. - Identifier des zones de diversification de logements et prévoir des règles de construction adaptées (Orientation d'aménagement, emplacement réservé pour mixité sociale, ...). - Permettre, en fonction des spécificités des quartiers, une évolution encadrée des constructions pour répondre aux besoins des habitants : - Accueillir de nouvelles constructions dans les secteurs résidentiels proches des transports collectifs, des commerces, des équipements et services de la ville - Préserver le patrimoine bâti riche et diversifié de la commune	Les orientations visent à : Favoriser la réalisation de nouveaux programmes de logements. Il est proposé de réaliser une cinquantaine de logements minimum. Composer une logique urbaine et architecturale d'ensemble • Une composition et une logique architecturales d'ensemble devront être proposées pour que chaque nouvelle construction ou opération de rénovation/réhabilitation du bâti existant s'insère qualitativement dans le linéaire ; • Le principe d'aménagement retenu promeut une alternance bâti / non bâti de manière à préserver des espaces verts, des espaces de respiration, mais également des vues et perspectives ; • Une logique patrimoniale est également mise en place sur une grande propriété en préservant la maison et son parc paysagé.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Mettre en valeur le paysage - Veiller à garder lisible le relief particulièrement prononcé en adaptant les hauteurs et les volumes des constructions à la pente et ce en fonction de la localisation dans le territoire - Valoriser les entrées de ville. Aménager l'entrée de ville, depuis la route de L'Etang à Mareil jusqu'à la rue de Fonton, dans un projet global et cohérent. - Respecter l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal : - Préserver la qualité des paysages et la biodiversité - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales - Favoriser la réalisation d'aménagements perméables, notamment pour les espaces de stationnement - Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements - Favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile : - Favoriser les modes actifs meilleurs pour la santé (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité vers les gares, les équipements publics, le centre-ville, la forêt...,	Garantir une intégration paysagère, environnementale, et architecturale des aménagements et des nouvelles constructions • Favoriser une architecture de qualité et une harmonie d'ensemble des nouvelles constructions. L'ambition est d'avoir des gabarits de « maisons-villas », avec un traitement qualitatif des façades afin d'éviter une entrée de ville trop linéaire et monotone ; • Tenir compte du relief et encadrer les gabarits des nouvelles constructions en limitant la hauteur des constructions à R+1+C ou attique ne bloquant pas la vue et l'éclaircissement des constructions existantes implantées le long du chemin du Cabaret ; • Conserver une part importante d'espaces verts de pleine terre afin d'éviter une imperméabilisation des sols excessive et diminuer ainsi le risque d'inondation par ruissellement. Assurer l'accessibilité routière et piétonne de l'entrée de ville ▪ Améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en proposant un élargissement du trottoir afin d'encourager les modes actifs vers le centre-ville. ▪ Faciliter les accès aux transports en commun ▪

D. Site du tennis de la Garderie

Le tennis de la Garderie est un site de projet connu qui a déjà fait l'objet d'une OAP dans le PLU précédent. Il est envisagé de **réaliser une opération de qualité en faveur de la mixité sociale** dans un quartier résidentiel. En effet, ce sera entre 20 et 25 logements sociaux qui y seront réalisés.



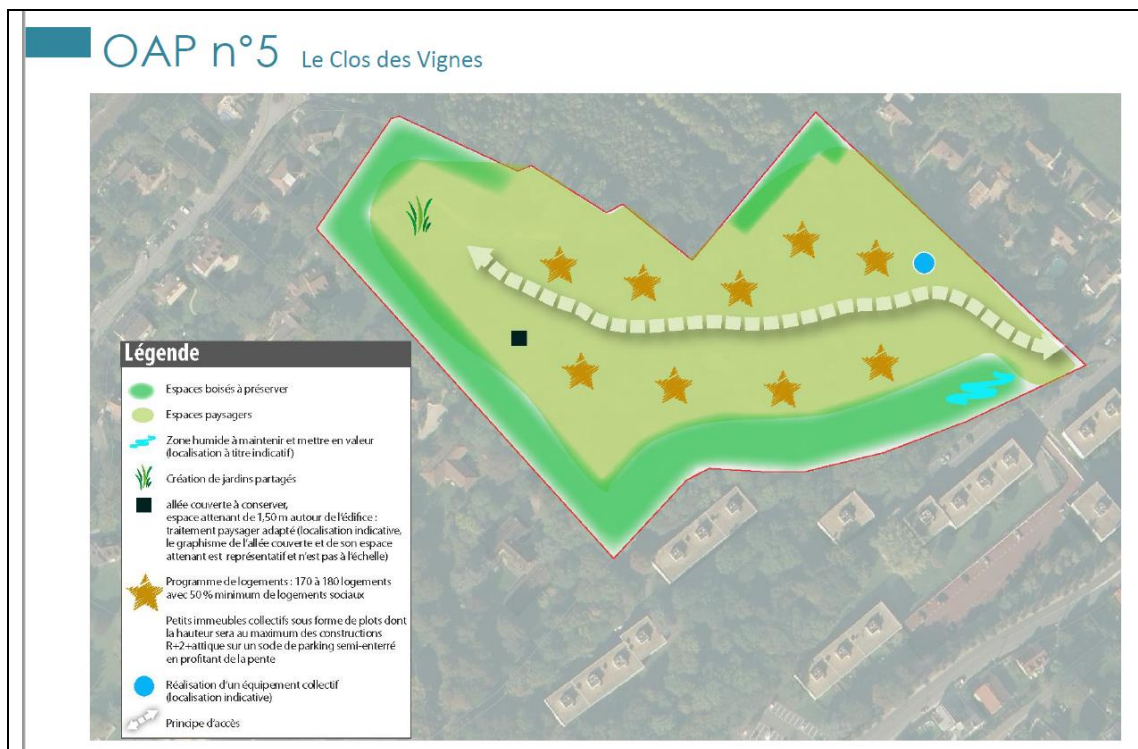
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Privilégier la réalisation de nouvelles constructions sur des sites de projet bien identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire. • Identifier des zones de diversification de logements et prévoir des règles de construction adaptées (Orientation d'aménagement, emplacement réservé pour mixité sociale, ...). • Accueillir de nouvelles constructions dans les secteurs résidentiels proches des transports collectifs, des commerces, des équipements et services de la ville • Mettre en valeur le paysage • Prendre en compte les contraintes liées à la sensibilité paysagère ou environnementale, notamment sur les coteaux et en lisière du massif boisé ceinturant la partie urbaine du territoire, • Respecter l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal : • Préserver la qualité des paysages et la biodiversité • Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales • Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements • Garantir la protection des milieux naturels et la valorisation de l'eau : • Protéger et mettre en valeur les cours d'eau (ru de L'Etang, ru du Val de la Cruye...) tout en permettant leur entretien, notamment leurs berges.	Les orientations visent à : Favoriser la réalisation de nouveaux programmes de logements Il est proposé de réaliser entre 20 et 25 logements locatifs sociaux Garantir une intégration paysagère, environnementale, et architecturale des aménagements et des nouvelles constructions • Favoriser une architecture de qualité et une harmonie d'ensemble des nouvelles constructions. L'ambition est d'avoir des gabarits de type « maison groupée, maison de ville », avec un rythme de composition et un traitement de qualité des volumes, des toitures et des façades afin d'éviter la monotonie ; • Encadrer les gabarits des nouvelles constructions en limitant la hauteur des constructions à R+1+C ou R+1+A maximum. Une variation des hauteurs des constructions entre R et R+1+C ou R+1+A est attendue. Par ailleurs, une hauteur réduite est imposée pour conserver une vue sur le coteau de la Garderie depuis la route de Noisy ; • Conserver une part importante d'espaces verts de pleine terre afin d'éviter une imperméabilisation des sols excessive ; • Prévoir un aménagement paysagé aux abords des rues ; • Conserver en espace paysager une bande de 5 à 10 m inconstructible du ru du Val de Cruye ; • Préserver les milieux présumés humides et/ ou présentant un potentiel risque d'inondation suivant le principe de précaution ; • Conserver des espaces verts paysagers inconstructibles au sud du site.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile : • Favoriser les modes actifs meilleurs pour la santé (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité vers les gares, les équipements publics, le centre-ville, la forêt...,	Assurer l'accessibilité routière et piétonne ▪ Préserver et valoriser le chemin de la Butte à Durand.

E. Le Clos des Vignes

Le site dit du « Clos des Vignes » couvre une superficie d'environ 3,5 hectares. Il s'agit d'un projet en cours de réalisation puisque le permis de construire a été délivré et les travaux commencés. Le site faisait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU actuel qui a été précisée lors de la modification du PLU approuvée en septembre 2016. L'OAP traduit très directement le projet qui a fait l'objet d'un appel à projet pour réaliser un programme mixte de 176 logements dont 96 logements sociaux soit plus de 50 % et un équipement petite enfance.

Les orientations définies dans le projet du Clos des Vignes sont compatibles avec les orientations du PADD révisé construit postérieurement. L'OAP est conservée dans le PLU révisé puisque le programme de logements n'est pas encore livré. Ainsi, les perspectives de construction de logements sont comptabilisées à l'horizon 2030

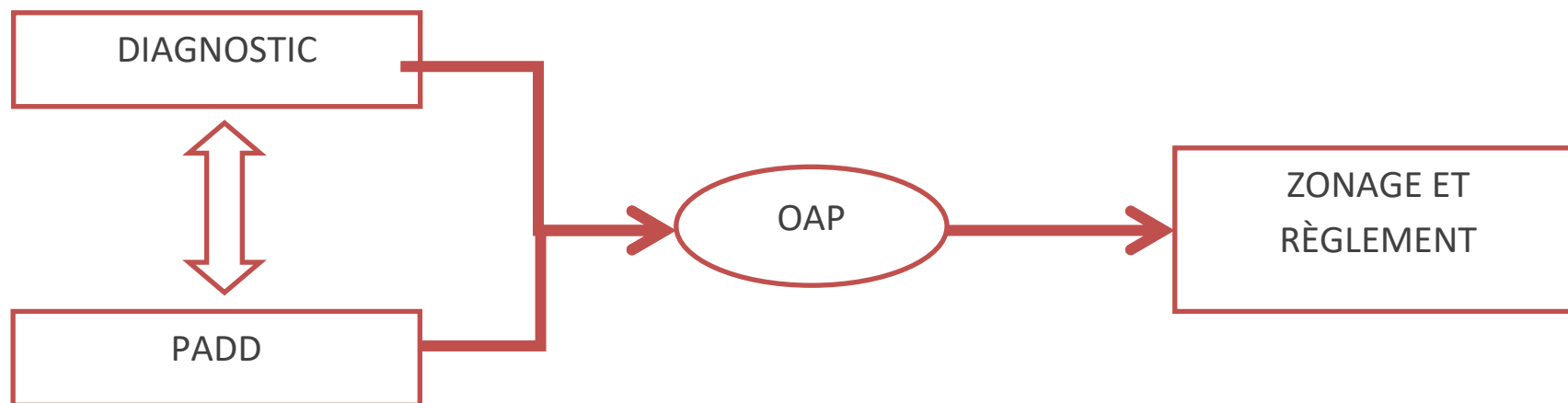


Justification de la délimitation des zones et du règlement

1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit plusieurs sites de projet spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et règlement.



La carte des formes urbaines

-  Logement à majorité individuel
-  Logement collectif
-  Grande propriété
-  Bâti ancien
-  Équipements
-  Activités



Les cartes du PADD

Légende

Renforcer l'attractivité du territoire

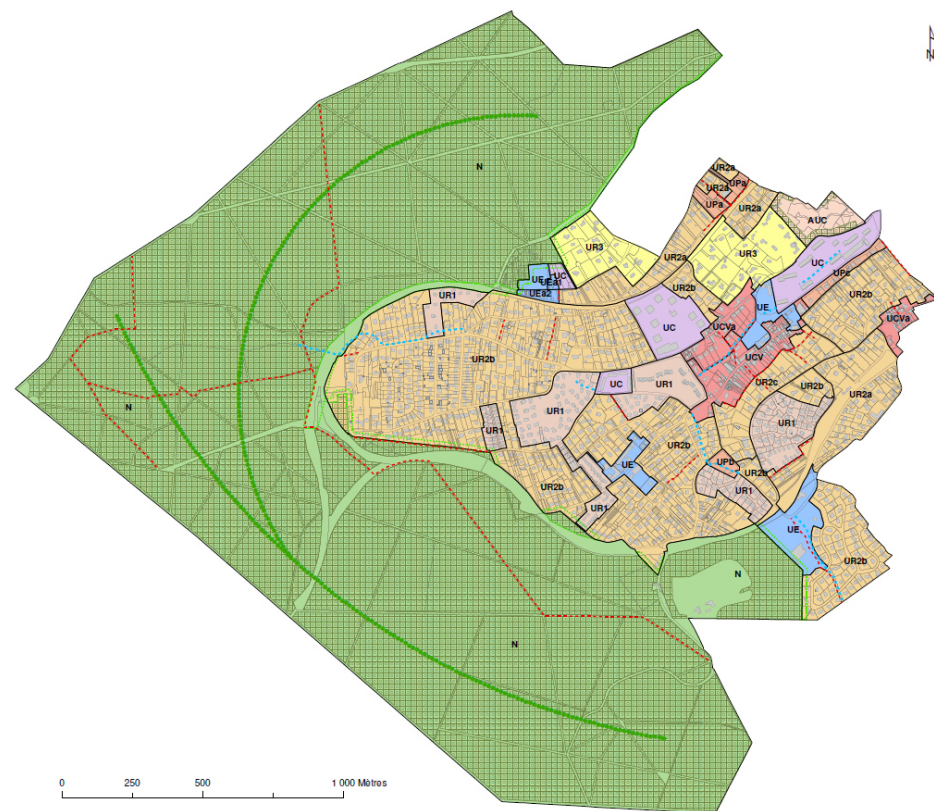
-  Constituer un cœur de ville animé, cohérent et continu, tant dans sa dimension urbaine que paysagère.
-  Accompagner la réalisation et l'aménagement de la halte du tram 18 express.
-  Favoriser l'accueil de nouvelles constructions proches des transports et services de la ville.
-  Réaliser de nouveaux programmes de logement sur des sites de projets identifiés.
-  Permettre l'évolution des quartiers existants dans le respect de leurs spécificités.
-  Restructurer et étendre les pôles d'équipements.

Valoriser le patrimoine et l'environnement d'exception de la commune

-  Valoriser le patrimoine architectural : coteau, hameau de la Montagne, vues paysagères, centre ville ancien, maisons bourgeoises etc... (repérage non exhaustif).
-  Valoriser les corridors écologiques de la trame bleue (rus, cours d'eau).
-  Conserver et protéger les espaces verts et naturels du territoire et renforcer la trame verte du territoire en accentuant les liens entre eux.
-  Préserver les îlots du massif boisé.
-  Veiller à la préservation de la qualité paysagère du coteau.
-  Valoriser le réseau de sentes piétonnes, reliant les gares au centre-ville et aux quartiers et développer les liaisons douces et vertes entre les quartiers.



Plan de zonage



Le plan de zonage a été élaboré à partir des formes urbaines existantes, des orientations définies dans le PADD et des OAP. Pour les zones urbaines, l'orientation générale du PADD est de respecter les caractéristiques des différents quartiers (centre ancien, hameau de la Montagne, quartier d'habitat individuel plus ou moins dense...), ainsi plusieurs zones ont été définies pour répondre à cet objectif. Par ailleurs, les secteurs de projet ont été classés en zone urbaine UP hormis la zone à urbaniser du Clos des Vignes en AUC. Les espaces naturels à préserver et à mettre en valeur sont classés en zone naturelle N.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

1) Les zones urbaines mixtes et résidentielles

- UCV, cœur de ville historique
- UC, quartiers résidentiels collectifs
- UP, zones de projet (UPa, UPb,UPc)
- UR1, zones d'habitat (opérations d'ensemble)
- UR2, zones d'habitat (habitat libre)
- UR3, zones d'habitat (habitat libre peu dense)

2) Les zones urbaines d'activités artisanales, d'équipements

- UE, équipements
- UEa, activités artisanales, équipements

3) Les zones agricoles et naturelles

- N, naturelle

4) La zone d'urbanisation future

- AUC, zone projet dit du Clos des Vignes

Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

La classification des zones a également été revue de manière à mettre en œuvre le projet de territoire, et notamment les sites de projet, mais aussi à simplifier et regrouper dans les mêmes zones les quartiers aux caractéristiques identiques. Ainsi :

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé	Justifications
Zone UA : l'habitat ancien du village et secteurs UAa et UAb regroupant les deux anciens hameaux	Zone UCV : Centre-ville avec un sous-secteur UCVa pour les anciens hameaux	La zone UCV reprend en grande partie la délimitation de la zone UA du PLU actuel <i>Évolution par rapport au PLU actuel</i> : quatre parcelles ont été intégrées en zone UCV pour favoriser la mixité fonctionnelle (commerces et services de proximité) le long de la rue du Pré de l'Ile et le long de la ruelle des Marais. Les deux anciens hameaux ont été regroupés dans un même secteur car ils ne présentaient pas de différence réglementaire.
Zone UB : zone de projet pour accueillir de nouveaux programmes de logements	Zone UPa : zone de projet pour accueillir de nouveaux programmes de logements à proximité de la halte tram-train	Ces secteurs font l'objet d'une OAP afin de réaliser de nouveaux programmes de logements bien intégrés dans l'environnement. Ils nécessitent ainsi des règles spécifiques justifiant la création d'une zone dédiée <i>Évolution par rapport au PLU actuel</i> : 3 parcelles ont été intégrées au secteur de projet.
Zone UC : les résidences d'habitat collectif	Zone UC : résidence d'habitat collectif	La délimitation de la zone UC correspond à l'emprise des grandes résidences d'habitat collectif. <i>Évolution par rapport au PLU actuel</i> : Le secteur des Brosses construit récemment a été intégré en zone UC
Zone UE : emprise des grands	Zone UE : emprise des grands équipements	La délimitation reprend la délimitation du PLU

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé			Justifications
équipements Secteur UEa pour accueillir une zone artisanale				actuel hormis pour les secteurs UEa
				<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution</i>
Zone UG : habitat pavillonnaire implanté de manière diffuse sur des terrains de taille petite à moyenne.	Zone UR1 : habitat dense groupé ou organisé	Zone UR2a : densité plus élevée à proximité de la halte tram-train et de la gare de l'Etang	Zone UR2b Habitat pavillonnaire densité moyenne	La zone UG avait été délimitée dans une logique de territorialisation et de densité. La délimitation proposée dans le PLU révisé est plus simple et tient compte des formes urbaines qui sont différentes suivant leur densité et leurs caractéristiques (emprise au sol, implantation et distance par rapport aux limites séparatives...).
Secteur UGa : densité plus élevée	Zone UR1 habitat dense groupé ou organisé	Zone UPa : zone de projet Sablons Pigeonnière		
Secteur UGb : secteurs à forte pente	Zone UR2b Habitat pavillonnaire densité moyenne			
Secteur UGc : constructions groupées	Zone UR1 : habitat dense groupé ou organisé			
Secteur UGd : secteur des coteaux jardinés	Zone UR2c : secteur moins dense coteau jardiné			<i>Évolution par rapport au PLU actuel : la zone UG a été redécoupée en zone UR 1 regroupant les secteurs d'habitat groupé et en UR2 comportant l'habitat résidentiel implanté de manière diffuse. Des secteurs ont été conservés pour rendre compte des formes urbaines existantes et de leurs capacités d'évolution.</i>
Zone UH : habitat pavillonnaire moins dense qu'en UG	Zone UR 3 : habitat pavillonnaire moins dense			La zone UH avait été définie pour regrouper l'ensemble des secteurs pavillonnaires les moins denses situés près de la forêt de Marly ou sur les coteaux. La délimitation de la zone reprend celle du PLU actuel.
				<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution</i>

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé	Justifications
Zone AUCV : zone à urbaniser du Clos des Vignes	Zone AUC : zone à urbaniser du Clos des Vignes	La zone AUC reprend le périmètre de la zone AUCV et correspond au périmètre de l'OAP portant sur le projet du Clos des Vignes <i>Évolution par rapport au PLU actuel</i>: Pas d'évolution
Zone N : zone naturelle - secteur Na : occupée par une vaste propriété ancienne - secteur Nb : secteur entre la forêt et le cimetière	Zone N : naturelle	La zone N comprend l'ensemble du massif boisé de la forêt de Marly ainsi qu'une grande propriété et un secteur près du cimetière situés dans la lisière de forêt. <i>Évolution par rapport au PLU actuel</i>: La délimitation de la zone N est maintenue. Les secteurs ont été supprimés et réintégrés dans la zone naturelle.

Tableau récapitulatif de l'évolution de la surface des zones

PLU 2009 modifié en 2016		PLU révisé	
ZONES	SURFACES en ha	ZONES	SURFACES en ha
Zones urbaines		Zones urbaines	
UA	10,6	UCV	10,8
UB	1,5	UP	2,7
UC	10,8	UC	11,5
UE	8,9	UE	8,2
UG	144,1	UR1	22
UH	13,2	UR2	117,4
		UR3	13,2
TOTAL	189,1	TOTAL	185,8
Zone à urbaniser		Zone à urbaniser	
AUCV	3,4	AUC	3,4
TOTAL	3,4	TOTAL	3,4
Zones naturelles		Zones naturelles	
N	329,9	N	349,5
Na et Nb	15,4		
TOTAL	345,3	TOTAL	349,5
<i>Évolution par rapport au PLU actuel : la consommation foncière n'a pas évolué par rapport au PLU actuel. Les écarts de surface concernant la zone U et la zone N ne sont pas significatifs et tiennent plus du mode de calcul des zones que de la réalité effective des surfaces. En effet, la cartographie SIG est plus performante et les calculs plus justes.</i>			

2. Dispositions réglementaires

La révision du PLU a été prescrite le 20 septembre 2016. Le contenu modernisé du PLU, dont notamment le règlement, s'impose suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions générales applicables en toutes zones

➤ Les dispositions environnementales

PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte les risques	Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles Dans les zones concernées par ce risque, dont la carte est annexée au PLU, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes : Dans les zones d'aléa fort (rouge), l'infiltration des eaux pluviales à l'unité foncière est interdite. Dans toutes les zones, le constructeur doit : - prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, - respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (7.3) pour terrasser et fonder un ouvrage.	Le risque d'aléas liés à l'argile est généralement moyen sur l'Étang-la-Ville, aussi il existe un principe de précaution en informant la population d'un éventuel risque pouvant affecter la constructibilité des terrains. Par ailleurs, compte-tenu de la pente, un principe de précaution est mis en place afin que la constructibilité ne mette pas en péril la sécurité publique <i>Évolution par rapport au PLU actuel : le principe de précaution par rapport à la constructibilité des terrains en pente est nécessaire sur le territoire compte-tenu de sa forte déclivité.</i>

PADD	Règlement	Justifications
Protéger et mettre en valeur les cours d'eau (ru de L'Etang, ru de la Cruye...) tout en permettant leur entretien, notamment leurs berges	Implantation des constructions par rapport aux berges des cours d'eau Toute occupation ou aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est pas autorisés. De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter de la berge du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction. Celui-ci peut être plus important conformément aux OAP (centre-ville et tennis de la Garderie) Concernant les cours d'eau, l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. Ainsi, « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ». Les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau Les cours d'eau à l'air libre ne pourront pas être busés. Tout aménagement contraignant l'écoulement du cours d'eau est interdit.	La protection des cours d'eau et des berges fait partie des objectifs du SDAGE avec lequel le PLU doit être compatible. Aussi ces mesures sont nécessaires pour protéger les milieux aquatiques. Évolution par rapport au PLU actuel : cette règle de 5 mètres minimum de retrait existait déjà dans le PLU actuel, elle a été renforcée dans les secteurs de projet où les rus sont présents en doublant la distance à 10 mètres afin de protéger les milieux sensibles.
Préserver la qualité des paysages et la biodiversité	Les corridors écologiques Plusieurs « <i>corridors écologiques</i> » à protéger ont été identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ces secteurs forment des continuités écologiques et participent de la trame verte et bleue à préserver. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite. Les espaces verts protégés et les arbres remarquables Des « <i>espaces verts protégés</i> » et « <i>des arbres remarquables</i> » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, d'espaces boisés, d'espaces	Ces mesures permettent de préserver la qualité des paysages et contribuent à développer la biodiversité. Par ailleurs, l'aménagement des espaces de stationnement en espace perméable est une nécessité compte-tenu de la pente et des risques de ruissellements importants depuis la forêt vers le fond de vallée.

PADD	Règlement	Justifications
	situés le long des cours d'eau ou encore d'arbres remarquables, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique. « Dans <i>les espaces verts protégés</i> », tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme. Les constructions légères sans fondations de type abris de jardins , limités à 12 m² sont autorisées dans les espaces verts protégés en cœur d'îlots sous réserve qu'elles ne nécessitent l'abattage d'aucun arbre. Les Espaces Boisés Classés (EBC) Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les haies et alignements d'arbres Les alignements d'arbres doivent être maintenus. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué. Des haies arbustives pourront accompagner les clôtures. Il est recommandé qu'elles soient constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement. Les plantations d'arbres et d'arbustes Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre, au moins pour 300 m² de surface calculée par tranche échue. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent dans la mesure du possible être maintenus. En cas d'abattage, un arbre devra être replanté. L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est vivement	Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution

PADD	Règlement	Justifications
Favoriser la réalisation d'aménagements perméables, notamment pour les espaces de stationnement	conseillée pour assurer une diversité et un équilibre végétal. Aussi l'utilisation en continu d'une même essence végétale n'est pas recommandée pour des raisons de monotonie de perception de l'espace urbain. Aires de stationnement Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces végétalisés, minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.	

➤ Les règles concernant la performance énergétique

PADD	Règlement	Justifications
Inciter la construction de bâtiments exemplaires dans leur intégration à l'environnement : gestion de l'eau, biodiversité, constructions labellisées et performances qui vont au-delà de la réglementation en vigueur (HQE, BREEAM, LEED...) dans les secteurs de projet.	- L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. - Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. Les installations thermiques et photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être « fonctionnalisées » sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes : - exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ; - agriculture urbaine (jardin potager, ruche...) ; - végétalisation dans un objectif écologique ;	Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD Évolution par rapport au PLU actuel : Il s'agit de nouvelles règles introduites dans le PLU révisé.

PADD	Règlement	Justifications
	- récupération et/ou rétention des eaux pluviales. • Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs. • L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.	
Permettre la réalisation de bâtiments adaptés à l'évolution des modes de vie pour les constructions nouvelles, intégrant la haute qualité environnementale (économies d'énergie dans la conception des bâtiments et des aménagements extérieurs, recours aux énergies renouvelables dont le réseau géothermique et le solaire).	• Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,20 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de retrait.	Cette règle permet d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique des bâtiments existants. Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution.

A. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone

➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles / Les zones urbaines d'activités, d'équipements

Zones	Justifications
Les zones mixtes et résidentielles (UCV, UC, UP, UR1, UR2, UR3)	L'écriture de ce chapitre traduit le principe de : - Maintien d'une mixité des fonctions dans le centre-ville (UCV) (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.). Des restrictions sont toutefois prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les entrepôts et le commerce de gros sont notamment interdits. - Encouragement à la mixité fonctionnelle dans les secteurs de projet (UP) et près des gares (URa) pour accueillir sous condition des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. - Maintien du caractère résidentiel dans les zones UCVa, UC et UR en interdisant les commerces et activités de service, ainsi que les autres activités du secteur secondaire et tertiaire Par ailleurs, des dispositions spécifiques ont été prises dans les zones UCV et UEa pour autoriser l'artisanat lié à l'industrie sous condition de surface, de ne pas générer de nuisances et de respecter la vocation dominante d'habitation de la zone. Évolution par rapport au PLU actuel : l'autorisation d'activités de service dans certaines zones permettra de favoriser la mixité fonctionnelle notamment à proximité des gares.
Les zones d'activités, d'équipements et de loisirs (UE)	Ce chapitre traduit la spécificité de ces zones qui accueillent, ou ont vocation à accueillir, des fonctions ciblées. Ainsi : • Le règlement de la zone UEa permet l'accueil d'équipements et d'activités artisanales liées à l'industrie, • Le règlement de la zone UE autorise l'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou d'activités de services. Évolution par rapport au PLU actuel : les destinations autorisées ont été strictement limitées en zone d'équipements et d'activités à celles nécessaires au fonctionnement des zones.

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		Zones urbaines mixtes							Zones d'équipement	
		UCV	UCVa	UC	UP	UR1	UR2	UR3	UE	UEa
Habitation	<i>Logement</i>									
	<i>Hébergement</i>									
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>									
	<i>Restauration</i>									
	<i>Commerce de gros</i>									
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>									
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>									
	<i>Cinéma</i>									
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>									
	<i>Entrepôt</i>									
	<i>Bureau</i>									
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>									
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>									
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>									
	<i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>									
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>									
	<i>Equipements sportifs</i>									
	<i>Autres équipements recevant du public</i>									
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>									
	<i>Exploitation forestière</i>									

Autorisé
 Interdit
 Soumis à condition

➤ **La zone à urbaniser / Les zones naturelles**

La zones à urbaniser	Les destinations et sous-destinations autorisées en zone AUC respectent la programmation imposée dans l'OAP Clos des Vignes.
	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution</i>
Les zones naturelles	La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Seuls les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous condition de ne pas dénaturer le site et le caractère naturel de la zone. Par ailleurs, une souplesse est intégrée pour les constructions existantes afin de permettre leur extension ou la réalisation d'annexes.
	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : les destinations autorisées ont été strictement limitées en zones naturelles conformément aux évolutions réglementaires récentes.</i>

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		ZONE URBANISER A	ZONE NATURELLE
		AUC	N
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>		
	<i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		
	<i>Equipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>		
	<i>Exploitation forestière</i>		

 Autorisé
  Interdit
  Soumis à condition

B. Les règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II du règlement de chaque zone

➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

Les zones urbaines mixtes et résidentielles sont définies à travers 6 zones, à savoir :

- La zone UCV qui correspond au cœur de ville historique et fonctionnel

Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser. Par ailleurs, la mixité sociale et fonctionnelle présente doit être confortée. Le secteur UCVa correspond aux deux anciens hameaux

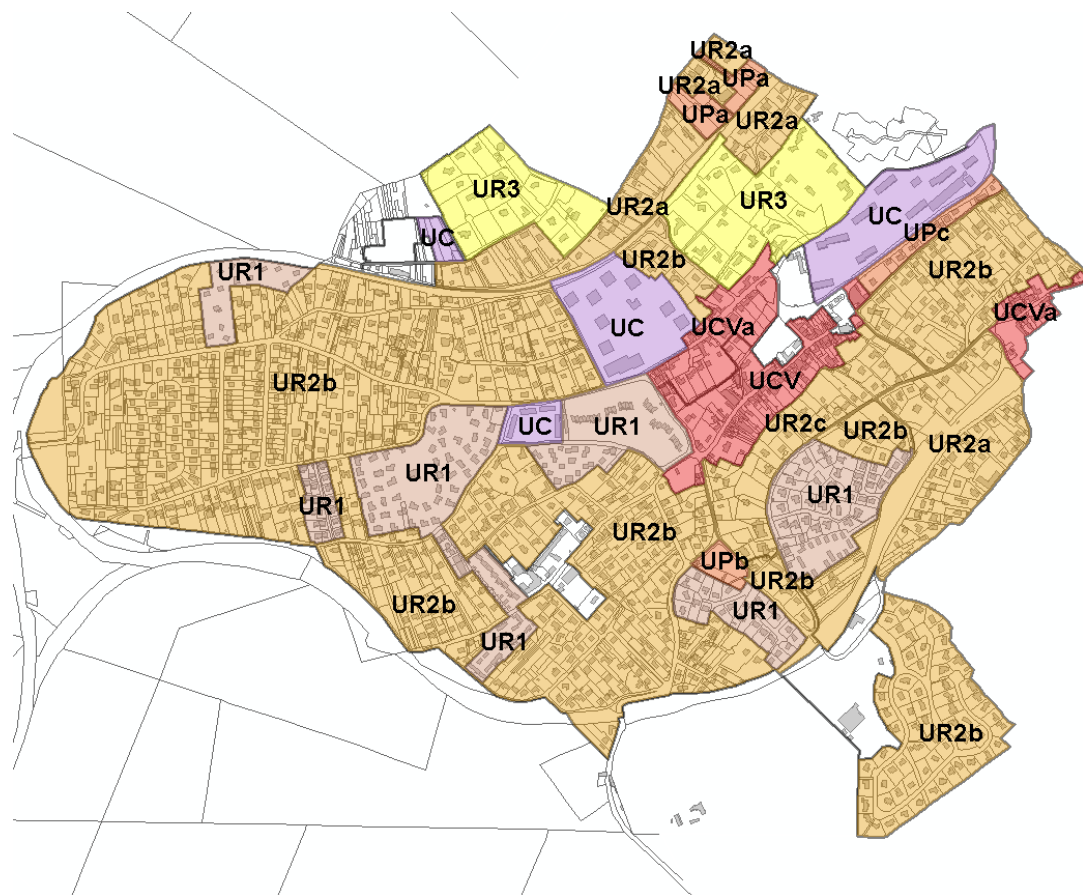
- La zone UC qui correspond aux grandes résidences d'habitat collectif.

L'objectif du règlement est de permettre de légères évolutions pour la construction de locaux annexes tout en maintenant les formes urbaines actuelles.

- La zone UP correspond aux zones de projet faisant l'objet d'OAP. Les différentes zones de projet sont les suivantes :

- La zone UPa : le projet Sablons Pigeonnière
- La zone UPb : le projet de la Garderie
- La zone UPc : le projet de l'entrée de ville route de St Germain

L'objectif du règlement est de permettre la mise en œuvre des projets.



- La zone UR1 qui correspond aux zones d'habitat à dominante résidentiel sous forme d'opérations d'ensemble.

L'objectif du règlement est de permettre uniquement des évolutions modérées du bâti existant (agrandissement, vérandas...) tout en préservant la composition urbaine.

- La zone UR2 correspond aux zones d'habitat à dominante résidentielle sous forme d'habitat libre. Des secteurs spécifiques (UR2a, UR2b et UR2c) ont été identifiés.

L'objectif du règlement est de permettre de nouvelles constructions de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.

- La zone UR3 correspond aux zones à dominante résidentielle sous forme d'habitat libre peu dense.

L'objectif du règlement est de permettre de nouvelles constructions de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.

Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone UCV

PADD	Règlement	Justification
Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et du hameau de la Montagne Préserver le patrimoine bâti riche et diversifié de la commune	Implantation des constructions par rapport aux voies <u>Zone UCV :</u> À l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. En cas de retrait, une continuité bâtie à l'alignement est obligatoire (annexe, clôture...) Une bande de constructibilité de 25 m s'applique à partir de l'alignement de la rue Jean Mermoz hors secteurs concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville.	Une implantation à l'alignement ou en léger retrait est conservée afin de préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et des anciens hameaux. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable hormis l'exception inscrite pour permettre la réalisation des secteurs de projet de l'OAP centre-ville.</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>Zone UCV :</u> Sur une ou deux limites séparatives latérales ou en retrait. En retrait des autres limites En retrait toutes limites pour les secteurs n°2 et n°5 concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville. En cas de retrait 8 mètres si vue, 2,5 mètres dans les autres cas. Cette distance est portée à 4 mètres dans les secteurs concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville.	En zone UCV, les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale dans un objectif de conservation d'une certaine densité dans le centre-ville et les anciens hameaux. En complément de ces principes, la règle préconise de prendre en compte l'implantation des constructions sur les terrains voisins. L'objectif est double : il s'agit pour toute nouvelle construction de s'insérer au mieux dans le tissu urbain existant et d'avoir une implantation cohérente avec l'implantation des constructions voisines. Il s'agit aussi d'encourager des projets adaptés à chaque terrain comme par exemple encourager une nouvelle construction à s'adosser à une construction existante pour limiter les déperditions énergétiques.

PADD	Règlement	Justification
Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes		Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable hormis le renforcement des distances de retrait par rapport aux limites séparatives dans le secteur d'OAP afin de préserver un recul suffisant par rapport aux constructions existantes. Le nouveau règlement a introduit une préconisation qui vise à favoriser la prise en compte des formes urbaines environnantes pour inciter à la meilleure insertion possible des futures constructions.
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Zone UCV : 16 mètres si vues et 5 mètres dans les autres cas 8 mètres si la façade comporte une ou plusieurs baies ou vues dans les secteurs concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville.	Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable hormis une légère souplesse en secteurs de projet.
Réaménager et mettre en valeur le cœur de ville afin de le rendre plus attractif et dynamique en confortant et développant l'offre commerciale dans le centre-ville	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone UCV L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 40 % de l'unité foncière et 50 % dans les secteurs concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs et services publics. En de dessous de 200 m² de terrain, elle est fixée à 100% pour les constructions à destination de commerces ou activités de service.	L'emprise autorisée est relative en zone UCV pour affirmer une certaine densité en front de rue et à proximité des commerces, équipements tout en préservant la structure du cœur de ville et des hameaux et notamment la préservation des jardins. L'emprise au sol dans le secteur de projet est portée à 50 % afin de faciliter l'implantation de projets dans une perspective de densification en renouvellement urbain. Une règle spécifique s'applique aux locaux commerciaux afin de favoriser leur accueil dans le cœur de ville conformément à l'OAP. Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable hormis l'emprise au sol des secteurs de projet qui a été augmentée de 10 % pour prendre en compte l'ensemble des constructions et aménagements comptant dans le calcul de l'emprise au sol et dans un

PADD	Règlement	Justification
Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et du hameau de la Montagne		<i>objectif de densification.</i>
	La hauteur des constructions	
	<u>Zone UCV</u> 12 m au point le plus haut 9 m au point le plus haut en UCVa	La hauteur définie est conforme aux gabarits des hauteurs des constructions existantes. Elle est de R+2+C ou de R+1+C et permet d'assurer une bonne insertion des futures constructions. Une souplesse de 2 mètres est mise en place pour tenir compte de l'intégration des constructions par rapport aux constructions voisines dans la perspective d'une meilleure insertion esthétique et urbaine dans leur environnement. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : la règle de hauteur est maintenue par rapport au PLU actuel. La hauteur en UCVa est réduite mais est conforme à la réalité des constructions présentes dans le hameau de la Montagne.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Respecter l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal : Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements	<u>Zone UCV:</u> 10 % de la surface de l'unité foncière et 30% dans les secteurs concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville doivent conservés ou aménagés en espace de pleine terre. 50 % des espaces libres de construction en surfaces non imperméabilisées.	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : les proportions d'espaces verts de pleine terre et d'espaces libres non imperméabilisés ont été augmentées dans un objectif de réduction de l'imperméabilisation du sol (le centre-ville étant situé en fond de vallée) et de conservation de cœurs d'îlots verts participant à la trame verte du territoire.</i>

Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone UC

PADD	Règlement	Justification
Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone UC : En retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.	Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des résidences existantes
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zone UC : En retrait de 10 mètres de toutes les limites séparatives.	L'implantation par rapport aux limites tient compte des caractéristiques des résidences présentes dans cette zone. L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres, un caractère vert à ces ensembles. Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i>

PADD	Règlement	Justification
Respecter l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal : Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Zone UC : Il n'est pas fixé de règle.	Les possibilités d'évolution de ces ensembles constitués sont limitées ; aussi, cette règle n'a pas d'intérêt à être réglementée. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone UC : L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à l'emprise des constructions existantes. Toutefois, une extension et/ ou une construction nouvelle liée au fonctionnement de la construction, de 10 % de l'emprise au sol existante est autorisée pour la création de locaux techniques, chaufferie, pompe à chaleur... <u>Annexe :</u> L'emprise au sol maximale des extensions et constructions annexes est limitée à 20 % de l'emprise au sol existante.	L'emprise au sol est strictement limitée à l'existant, hormis la réalisation de constructions annexes nécessaires au fonctionnement des résidences. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i>
	La hauteur des constructions	
	Zone UC : La hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes. Hauteur des annexes : 4 mètres. La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 9 mètres.	La hauteur est strictement limitée à l'existant, hormis la réalisation de constructions annexes nécessaires au fonctionnement des résidences. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Zone UC : 50 % de la superficie des espaces libres en espace de pleine terre.	Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence de végétation. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.</i>

Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

● La zone UP

PADD	Règlement	Justification
Prévoir les espaces pour répondre aux besoins de la mixité sociale tout en faisant vivre une structure urbaine équilibrée respectant le cadre environnemental spécifique à la commune et tenant compte de la capacité des équipements publics et de la voirie Privilégier la réalisation de nouvelles constructions sur des sites de projet bien	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone UP : En UPa et UPb retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. En zone UPc, alignement ou retrait de 5 m minimum par rapport à la route de Saint-Germain et obligation de retrait de 2 m minimum par rapport au chemin du Cabaret dans le respect des principes fixés dans l'OAP	Le retrait imposé est homogène avec les quartiers existants avoisinants pour permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zones UPa ; UPb : En retrait de toutes les limites séparatives avec 8 mètres si vue et 4 mètres dans les autres cas. En cas de constructions groupées destinées à être divisées en plusieurs lots, celles-ci peuvent être implantées sur les limites séparatives des lots. Zone UPc : Sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait avec 8 mètres si vue et 4 mètres dans les autres cas. En retrait des limites de fond de parcelles.	Ces règles permettent de traduire les projets envisagés dans les différentes OAP en fonction dans la densité et des formes urbaines définies. Évolution par rapport au PLU actuel : il s'agit d'une nouvelle zone créée dans le cadre du PLU révisé avec des règles spécifiques en vue de mettre en œuvre les projets portés par la ville. Évolution par rapport au PLU actuel : il s'agit d'une nouvelle zone créée dans le cadre du PLU révisé avec des règles spécifiques en vue de mettre en œuvre les projets portés par la ville dans les différents secteurs.

PADD	Règlement	Justification
identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire.	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Zone UP : 8 mètres si vue(s) et 4 mètres dans les autres cas. En cas de constructions groupées destinées à être divisées en plusieurs lots ou non, il n'est pas fixé de règle.	Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. Une règle spécifique a été introduite en cas de constructions groupées pour permettre la mise en œuvre des projets avec les formes urbaines définies dans les secteurs d'OAP.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : il s'agit d'une nouvelle zone créée dans le cadre du PLU révisé avec des règles spécifiques en vue de mettre en œuvre les projets portés par la ville dans les différents secteurs.</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone UPa : L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière. Zone UPb : L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière. Zone UPc : L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise au sol autorisée est conforme aux densités et gabarits définis dans les OAP des différents secteurs de projet.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : il s'agit d'une nouvelle zone créée dans le cadre du PLU révisé avec des règles spécifiques en vue de mettre en œuvre les projets portés par la ville dans les différents secteurs.</i>
	La hauteur des constructions	
	Zone UP : La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C ou R+1+A soit : 6 mètres à l'égout du toit 9 mètres au point le plus haut	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans les différentes zones. Elles sont équivalentes à des gabarits de R+1+C ou R+1+A maximum. Toutefois une hauteur plus importante est autorisée (1 niveau supplémentaire)

PADD	Règlement	Justification
Respecter l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal : Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements	7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse En zone UPa, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 soit 9 mètres au point le plus haut en cas de toiture terrasse à condition de respecter les prescriptions d'aménagement fixées dans l'OAP Sablons-Pigeonnière. En zone UPb, sur 50 % de l'emprise au sol maximale autorisée, la hauteur maximale pourra être augmentée d'un niveau soit R+2+C ou R+2+A soit 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut et 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.	lorsque la pente du terrain le permet (conformément à l'OAP en UPa), ou sur 50% de l'emprise au sol (UPb). Elles permettent donc d'assurer une bonne insertion des futures constructions. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : il s'agit d'une nouvelle zone créée dans le cadre du PLU révisé avec des règles spécifiques en vue de mettre en œuvre les projets portés par la ville dans les différents secteurs.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<u>Zone UPa :</u> 40 % minimum de la superficie des espaces libres doivent être conservés en espaces de pleine terre. <u>Zone UPb :</u> 20 % minimum de la superficie des espaces libres doivent être conservés en espaces de pleine terre. <u>Zone UPc :</u> 30 % minimum de la superficie des espaces libres doivent être conservés en espaces de pleine terre.	Cette règle permettra de conserver suivant les caractéristiques des quartiers, une certaine aération et la présence de végétation. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : il s'agit d'une nouvelle zone créée dans le cadre du PLU révisé avec des règles spécifiques en vue de mettre en œuvre les projets portés par la ville dans les différents secteurs.</i>

Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• Les zones UR1 ; UR2 ; UR3

PADD	Règlement	Justification
Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone UR1 : Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante vis-à-vis de la voie principale correspondant à la façade principale.	Cette zone concerne des ensembles constitués, assez dense. La composition urbaine de chaque ensemble est très structurée. La règle vise à ne pas dénaturer l'harmonie de chaque ensemble. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : la règle est plus stricte que le PLU actuel puisque seules des extensions ou surélévations des constructions existantes dans le respect des règles de retrait et de hauteur sont autorisées. Cette règle vise à ne pas dénaturer l'aspect extérieur des constructions vis-à-vis de la rue.</i>
	Zone UR2 : - En UR2a, en retrait de toute limite séparative 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. - En UR2b et UR2c, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. - En UR2c, en retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'alignement des chemins du Dessus des Jardins et de la Chancellerie	Les retraits imposés sont cohérents avec les formes urbaines des quartiers afin de conserver une certaine harmonie. En zone UR2a, le retrait imposé est moins important dans un objectif de densification. A contrario, en UR2c, un retrait important de 25 m par rapport aux chemins du Dessus des Jardins et de la Chancellerie permet de conserver les côteaux jardinés en espaces verts. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable.</i>
	Zone UR3 : En retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.	Le retrait imposé est cohérent avec les formes urbaines des quartiers afin de conserver une certaine harmonie. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable</i>

PADD	Règlement	Justification
Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<u>Zone UR1 :</u> Sur une ou deux limites séparatives latérales ou en retrait avec 6 mètres si vue et 3 mètres dans les autres cas. En retrait des limites de fond de parcelles.	Cette règle est cohérente avec les formes urbaines existantes et permet de réaliser des extensions des constructions existantes tout en conservant des espaces libres de construction pouvant être végétalisés.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i>
	<u>Zone UR2 :</u> Sur une limite séparative latérale maximum s'il existe déjà une construction voisine accolée à cette limite ou en retrait et en retrait par rapport aux autres limites séparatives. <u>Distances de retrait :</u> En UR2a, en retrait de 8 mètres si vue et de 4 mètres dans les autres cas par rapport à toute limite séparative. En UR2b et UR2c, Toute construction nouvelle devra respecter une marge de retrait de 20 mètres minimum par rapport à l'une des limites séparatives. La distance par rapport aux autres limites séparatives doit être de 8 mètres si vue et de 4 mètres dans les autres cas.	Ces règles sont cohérentes avec les formes urbaines existantes et permettent la réalisation de nouvelles constructions et une évolution douce des constructions existantes tout en conservant des espaces libres aménagés en espaces verts.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i>

PADD	Règlement	Justification
Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes	Toute construction nouvelle devra respecter une marge de retrait de 20 mètres minimum par rapport à l'une des limites séparatives. En retrait par rapport aux limites séparatives avec 10 mètres si vue et 4 mètres dans les autres cas.	Ces règles sont cohérentes avec les formes urbaines existantes et permettent une évolution douce des constructions existantes tout en conservant des espaces libres aménagés en espaces verts. Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<u>Zone UR1 :</u> Il n'est pas fixé de règle.	Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées aussi cette règle n'a pas été réglementée. Évolution par rapport au PLU actuel : Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées aussi cette règle ne présente pas d'intérêt.
	<u>Zone UR2 :</u> La distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 16 mètres si vue(s) et 8 mètres dans les autres cas.	Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable
	<u>Zone UR3 :</u> La distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 20 mètres si vue(s) et 8 mètres dans les autres cas.	Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable

PADD	Règlement	Justification
Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone UR1 : L'emprise au sol maximale des extensions est limitée à l'emprise des constructions existantes, augmentée de 20 m² maximum. L'emprise au sol des annexes est limitée à 12 m² maximum.	Cette zone concerne des ensembles constitués, assez denses donc la composition urbaine de chaque ensemble est très structurée. La règle vise à ne pas dénaturer l'harmonie de chaque ensemble. Évolution par rapport au PLU actuel : la règle est plus stricte que le PLU actuel puisque seules des extensions ou surélévations des constructions existantes dans le respect des règles de retrait et de hauteur sont autorisées. Cette règle vise à ne pas dénaturer l'équilibre bâti /non bâti existant.
	Zone UR2 : L'emprise au sol par bâtiment à destination de logement est de 200 m² maximum. Si l'emprise au sol autorisée dépasse 200 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excèdera 200 m² d'emprise au sol. - En UR2a, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière. - En UR2b et UR2c, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie de l'unité foncière. <u>Annexe :</u> L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.	Au sein des zones UR2, l'emprise au sol maximum est fixée entre 25 % et 30 %. Cela permet de réserver une part importante du terrain aux espaces verts, aux jardins et de respecter la répartition entre espaces bâtis et non bâtis qui existe aujourd'hui au sein de ces ensembles urbains. Mais cette emprise permet aussi, la réalisation de nouvelles constructions et dans la plupart des cas, une évolution des constructions existantes. Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable
	Zone UR3 : L'emprise au sol par bâtiment à destination de logement est de 200 m² maximum. Si l'emprise au sol autorisée dépasse 200 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont	L'emprise au sol maximum fixée permet de réserver une part importante du terrain aux espaces verts, aux jardins et de respecter la répartition entre espaces bâtis et non bâtis qui existe aujourd'hui au sein de ces ensembles urbains. Mais cette emprise permet aussi dans la plupart des cas, une évolution des constructions existantes.

PADD	Règlement	Justification
	aucune n'excédera 200 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. <u>Annexe :</u> L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne pourra excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable</i>
La hauteur des constructions		
	<u>Zone UR1 :</u> La hauteur maximale des constructions existantes doit être conservée. La hauteur maximale des extensions et annexes est limitée à R soit 4 mètres maximum au point le plus haut.	Cette zone concerne des ensembles constitués, assez denses donc la composition urbaine de chaque ensemble est très structurée. La règle vise à ne pas dénaturer l'harmonie de chaque ensemble. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : la règle est plus stricte que le PLU actuel puisque seules des extensions ou surélévations des constructions existantes dans le respect des règles de retrait et de hauteur sont autorisées. Cette règle vise à ne pas dénaturer l'équilibre de chaque ensemble</i>
	<u>Zones UR2 et UR3 :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C ou R+1+A : • 6 mètres à l'égout du toit • 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente • 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans les différents quartiers et permettent donc d'assurer une bonne insertion des futures constructions.

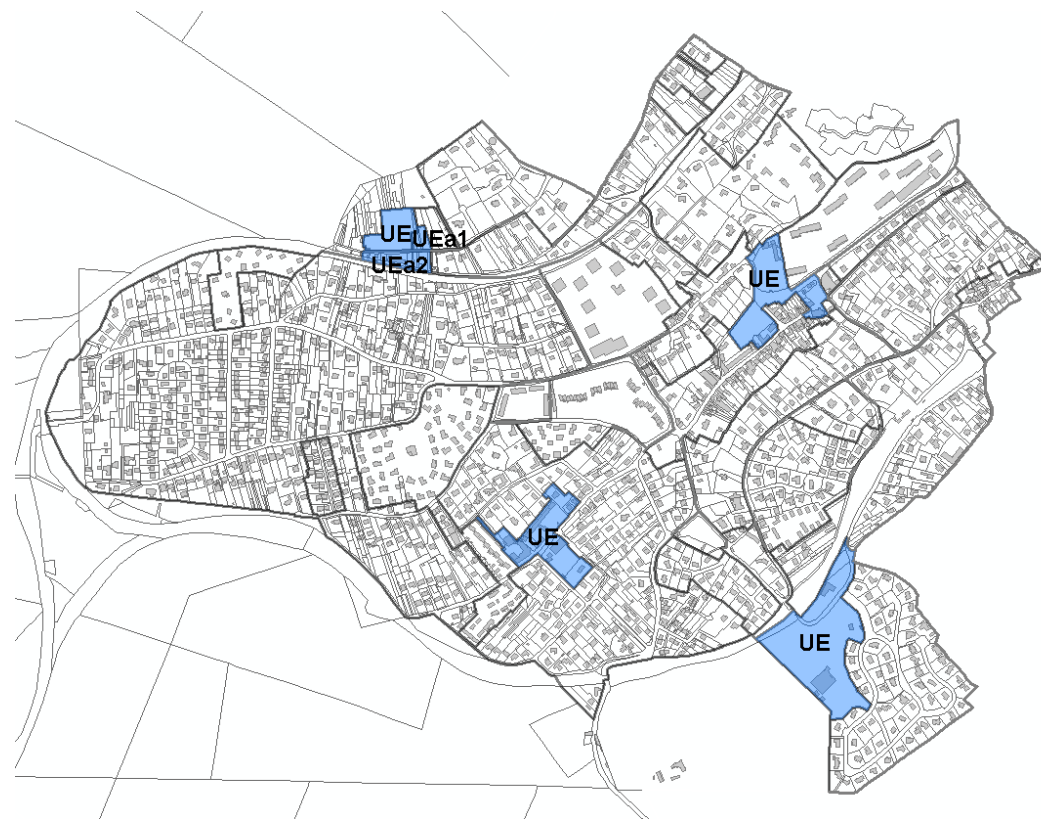
PADD	Règlement	Justification
Mettre en valeur le paysage Veiller à garder lisible le relief particulièrement prononcé en adaptant les hauteurs et les volumes des constructions à la pente et ce en fonction de la localisation dans le territoire	La hauteur maximale ne pourra être utilisée que sur 75 % de l'emprise au sol maximale. Pour les 25 % d'emprise au sol restants, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : les règles de hauteur des zones ont été maintenues par rapport au PLU actuel. La hauteur a été augmentée de 1 mètre à l'égout en UR2 car la définition du niveau habitable a été revue et est plus stricte que dans le PLU actuel. Par ailleurs dans le même esprit une référence au nombre de niveaux a été ajoutée afin que les nouvelles constructions respectent le gabarit des constructions existantes sans détournement de la règle.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Zone UR1: La superficie des espaces libres traités en espaces verts existants doit être conservée hors extension et annexe autorisées.	Cette règle permettra de conserver suivant les caractéristiques des ensembles constitués, une certaine aération et la présence de végétation. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.
	Zones UR2: - En UR2a, En UR2b, minimum 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espace vert - En UR2b, minimum 60% de la superficie de l'unité foncière devra être	Cette règle permet de conserver, suivant les caractéristiques des quartiers, une certaine aération et la présence de végétation. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Une part d'espaces verts éco-aménageables est intégrée avec des coefficients de biotope pour développer la biodiversité.

PADD	Règlement	Justification
Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements	traité en espace vert En <u>UR2c</u>, minimum 70% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espace vert dont 80% en espace de pleine terre et 20% soit en espace de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables. <u>Zone UR3:</u> Minimum 60% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espace vert dont 80% en espace de pleine terre et 20% soit en espace de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables.	<i>Évolution par rapport au PLU actuel :</i> une proportion plus significative d'espaces verts est imposée. Par ailleurs la part d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts éco-aménageables avec coefficient de biotope est augmentée dans un objectif de réduction de l'imperméabilisation du sol et de conservation de cœurs d'îlots verts participant à la trame verte du territoire.

➤ Les zones d'équipements et d'activités

- La zone UE correspond aux grands secteurs d'équipement. Un secteur UEa, permet l'implantation d'une petite zone d'activités artisanales au nord de la voie ferrée à proximité du centre technique municipal.

Ce secteur comprend les grands équipements, l'objectif du règlement est de permettre de faire évoluer, d'adapter, de moderniser, ces différentes infrastructures et installations ainsi que de pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs de la population via la réalisation de nouveaux équipements. L'objectif du secteur UEa est de permettre l'accueil de petites activités artisanales sur le territoire.



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• Les zones UE

PADD	Règlement	Justification
Adapter ou renforcer certains équipements Des améliorations qualitatives (isolation, réfection des toitures, façades...) pourront être apportées en fonction de l'évolution des besoins et des modes de vie Maintenir et développer l'activité artisanale	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone UE : Alignement ou retrait avec 4 m minimum par rapport à la voie Zone UEa : - 4 mètres minimum par rapport au chemin des Broses - 2,5 m par rapport au chemin de l'Aqueduc et au chemin des Sablons de la Brosse. Pour les unités foncières bordées par 3 voies ou chemins, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 1mètre minimum d'une des voies ou chemins.	Les règles en zone UE sont assez souples pour permettre une évolution des équipements Le retrait est imposé pour la zone UEa de manière à faciliter les accès et la desserte des futures constructions.
	Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution pour la zone UE. Les règles inscrites en zone UEa permettent une meilleure insertion des constructions dans leur environnement.	
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zone UE : En retrait de 8 m si vue et 2,5 m sans vue pour les constructions à usage de logements Zone UEa 1 : En retrait Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UE : 2 mètres minimum ; Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UR : 4 mètres minimum. En zone UEa2, il n'est pas fixé de règle.	Ces règles sont adaptées à la destination des constructions. Les règles pour les constructions d'habitation reprennent les distances fixées en zone UR.
	Évolution par rapport au PLU actuel : pour les constructions à destination d'équipements pas d'évolution notable. Pour les autres constructions les règles sont plus restrictives et adaptées à la nature des constructions (habitation, activités)	

PADD	Règlement	Justification
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Zone UE: 4 m Equipements et autres constructions : la hauteur de la façade la plus haute avec 4m minimum avec vue ou la moitié de la hauteur de la façade avec 2,50 m minimum sans vue zone UEa1 : - La hauteur de la façade la plus haute avec 8 mètres minimum si la façade de la construction comporte au moins une baie ou une vue ; - La moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec 5 mètres minimum si la façade de la construction ne comporte pas de baie ou de vue. En zone UEa2 : Il n'est pas fixé de règle.	Ces règles sont adaptées à la destination des constructions. Les règles pour les constructions d'habitation reprennent les distances fixées en zone UR. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : pour les constructions à destination d'équipements pas d'évolution notable. Pour les autres constructions les règles sont plus restrictives et adaptées à la nature des constructions (habitation, activités)</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone UE : Il n'est pas fixé de règle En zone UEa1 : L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. En zone UEa2 : L'emprise au sol des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité	Les règles sont souples pour permettre l'évolution des équipements. Elles sont plus strictes pour les bâtiments d'activités afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable en zone UE hormis en zone UEa où les règles sont plus strictes compte-tenu de la nature des activités artisanales autorisées.</i>

PADD	Règlement	Justification
	foncière.	
	La hauteur des constructions	
	En zone UE, pour les équipements collectifs : Il n'est pas fixé de règle. En zone UEa1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut. En zone UEa2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au point le plus haut.	Les règles sont souples pour les équipements collectifs afin de permettre leur évolution en fonction du type d'équipements. Pour les autres constructions, les hauteurs reprennent celles des zones UR afin de permettre une bonne intégration des constructions. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	En zone UE, il n'est pas fixé de règle. En zone UEa1 et UEa2 : 10 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être conservés en espace de pleine terre.	Cette règle permet de conserver une part d'espaces verts y compris pour les unités foncières occupées par des équipements et des activités. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable.</i>

➤ La zone d'urbanisation future

- La zone AUC correspond à la zone de projet dit du Clos des Vignes qui comprend des terrains non équipés destinés pour l'urbanisation future. Le permis de construction de l'opération a été livré sur la base de la traduction réglementaire du PLU modifié en 2016. Les travaux sont en cours de réalisation.

L'objectif est d'accueillir sous forme d'une opération d'ensemble, un programme de logements ainsi qu'un équipement petit enfance.



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone AUC

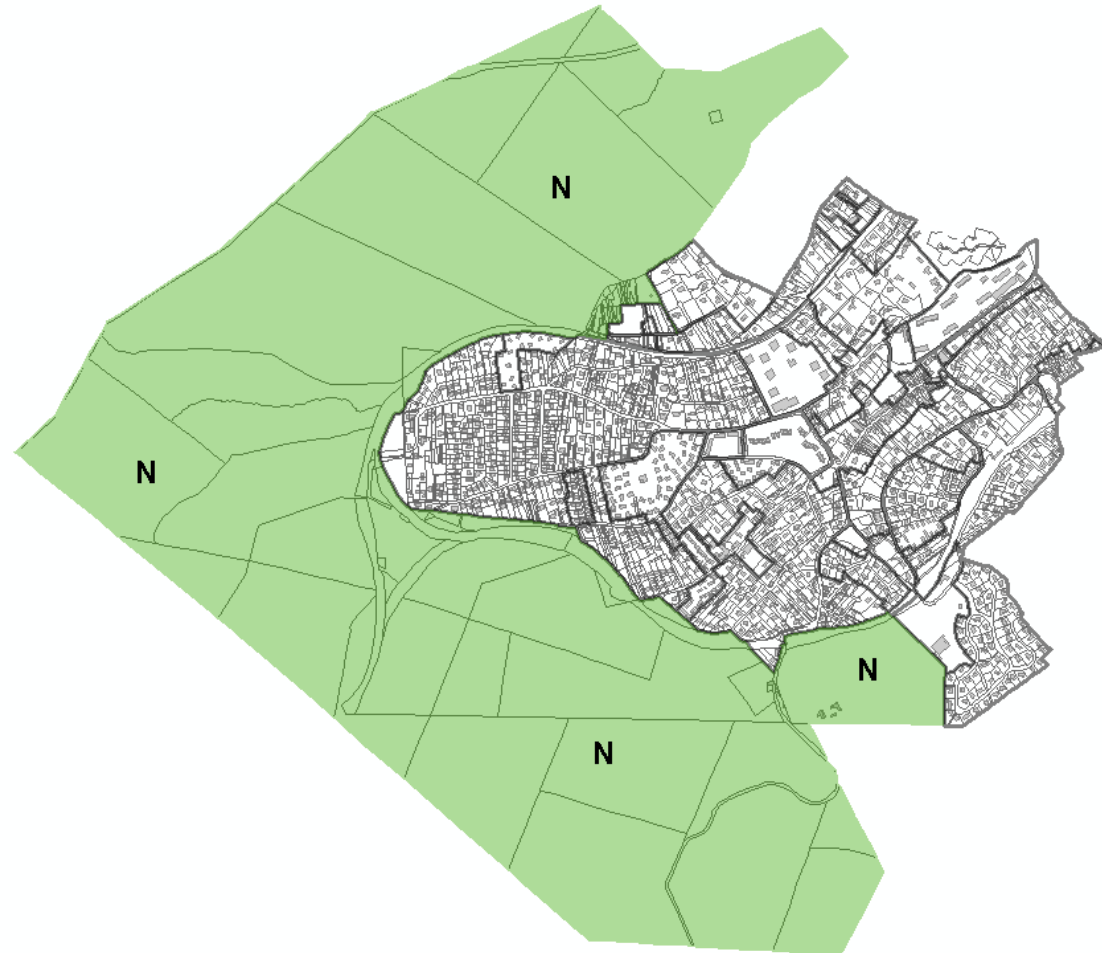
PADD	Règlement	Justification
Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles d'implantation ont été définies pour traduire strictement le programme de construction du Clos des Vignes afin de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le site et dans l'environnement proche.
	<u>Zone AUC :</u> En retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.	
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<u>Zone AUC :</u> En retrait par rapport aux limites séparatives avec 8 mètres si vue. 20 mètres de retrait par rapport aux limites de l'unité foncière	
	Implantation des constructions sur un même terrain	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i>
	<u>Zone AUC :</u> Il n'est pas fixé de règle.	

PADD	Règlement	Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	Les règles d'emprise au sol, de hauteur et de part d'espaces verts ont été définies pour traduire strictement le programme de construction du Clos des Vignes afin de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le site et dans l'environnement proche.
	Zone AUC : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie de l'unité foncière.	
	La hauteur des constructions	
	Zone AUC : Les hauteurs maximales des constructions doivent être conformes aux prescriptions de l'OAP Clos des Vignes soit R+2+A	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable
	Zone AUC : Minimum 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert dont 60% en espace de pleine terre et 40% soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco aménageables.	

➤ Les zones naturelles

- La zone N correspond à la zone naturelle constituée par la forêt de Marly.

L'objectif du règlement est de préserver les espaces naturels.



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone N

PADD	Règlement	Justification
Préserver et valoriser la trame verte et bleue et les composantes du paysage communal	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone N : En retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.	Un retrait depuis les voies est imposé. Celui-ci a pour objectif de conserver un aspect paysager et naturel aux abords des voies mais aussi d'éviter de créer des problèmes d'accès ou de sécurité, notamment pour le fonctionnement des services de gestion de la forêt.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine.</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zone N : En retrait par rapport aux limites séparatives, de 4 mètres pour les extensions des constructions de logements et de 6 mètres pour les extensions des exploitations forestières à destination de logement.	Un retrait est imposé par rapport aux limites séparatives pour les extensions des constructions à destination de logements. Les règles de retrait sont cohérentes avec les règles imposées en zone résidentielle UR.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine.</i>

PADD	Règlement	Justification
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<u>Zone N :</u> La distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à : • La hauteur de la façade la plus haute avec 4 mètres minimum si la façade comporte une baie ou une vue • La moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec 2,5 mètres minimum dans les autres cas. • les annexes des constructions doivent être implantées dans un rayon de 15 m de la construction principale.	En zone N, seules les constructions à destination de logement et leurs annexes sont réglementées. En effet, l'objectif est de s'assurer que les éventuelles extensions ou annexes des constructions soient bien intégrées dans leur environnement. Les autres constructions ne sont pas réglementées, une certaine souplesse est nécessaire pour permettre, l'évolution des équipements autorisés dans la zone.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	<u>Zone N :</u> L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement et d'exploitation forestière est fixée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 20m² <u>Les annexes :</u> Les annexes sont limitées à 12m² d'emprise au sol	En zone N, les extensions des constructions existantes à usage de logement sont autorisées dans une certaine mesure, leur emprise au sol est strictement encadrée. Cette règle a pour objectif de permettre des extensions des logements mais de les limiter à ce qui y est strictement nécessaire pour ne pas altérer le caractère d'origine de ces zones naturelles. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : les règles sont plus strictes pour les constructions à usage de logement que dans le PLU actuel conformément aux évolutions réglementaires récentes.</i>

PADD	Règlement	Justification
	La hauteur des constructions	
	<u>Zone N :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut. La hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à 4 mètres. La hauteur des annexes est précisée en dispositions applicables à toutes les zones : pour rappel elle est de 4 m.	La hauteur maximale définie a pour objectif de permettre une bonne intégration des constructions autorisées dans la zone. Cette hauteur maximale est plus faible pour les extensions des constructions existantes à destination de logement. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : la hauteur maximale est identique au PLU actuel toutefois une règle plus restrictive concernant la hauteur des extensions des constructions à destination de logement et des annexes a été définie conformément aux évolutions réglementaires récentes.</i>

C. Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone

➤ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Le PADD fixe comme objectifs de créer les conditions qui rendent les déplacements dans la ville plus confortables et plus sûrs pour tous et d'avoir une approche écologique et durable des déplacements sur la commune ainsi que de faciliter et rendre plus confortables les conditions de déplacements externes au territoire afin d'inciter les habitants et actifs travaillant à utiliser davantage les transports collectifs. La mise en place de ces règles permet de garantir la mise en œuvre de cette orientation.

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, les conditions d'accès à l'intérieur des parcelles pour desservir les constructions et les espaces de stationnement.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable. Cette règle avait été réécrite dans le cadre de la modification approuvée en 2016.

➤ La desserte par les réseaux

Le PADD fixe comme objectif de prévoir les espaces pour répondre aux besoins de la mixité sociale tout en faisant vivre une structure urbaine équilibrée respectant le cadre environnemental spécifique à la commune et tenant compte de la capacité des équipements publics et de la voirie. Aussi, il convient que les réseaux soient en capacité d'absorber l'arrivée de cette nouvelle population.

Les règles fixées pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de traitement des déchets respectent les réglementations en vigueur. Par ailleurs, des règles concernant les réseaux d'énergie et de communication ont été fixées. Enfin, il convient de préciser que les réseaux d'assainissement, et que les travaux qui seront réalisés d'ici 2030, sont suffisants pour absorber les nouvelles populations à horizon PLU.

Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable. Cette règle avait été réécrite dans le cadre de la modification approuvée en 2016.

➤ Les règles de stationnement

En matière de stationnement, les prescriptions du PDUIF ont été prises en compte dans l'ensemble du dispositif réglementaire.

PADD	Règlement	Justifications
Adapter les règles de stationnement exigées lors des projets à proximité des transports en commun (conformément aux prescriptions du PDUIF)	Les constructions à destination d'habitation : - Logements ayant une surface de plancher inférieure à 80 m² : 1,5 emplacement par logement créé ou aménagé - Logements ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 80 m² : 2 emplacements par logement créé ou aménagé Dans le cas d'opérations d'ensemble : 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements Concernant les hébergements : 2 places pour 5 unités d'hébergement	L'usage de la voiture est encore important malgré la présence de deux gares et d'une future halte voyageur sur le territoire. Il apparaît donc nécessaire et justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins, de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage », et à sécuriser les déplacements, piétons notamment. Le nombre de places de stationnement est imposé en fonction de la destination de la construction.
	Les constructions à destination de commerce et activités de service : - Afin de faciliter le dynamisme de la commune, dans les zones UCV et UP uniquement il n'est pas fixé de règle pour l'artisanat et commerces de détail et la restauration. - Dans les autres zones, pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail et restauration, il est imposé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est imposé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher destiné à accueillir la clientèle. - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est imposé 1 place par tranche de 2 chambres.	Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.

PADD	Règlement	Justifications
	Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : • Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher • Pour les bureaux : 1 place par tranche entamée de 55m² de surface de plancher Les équipements collectifs et services publics et exploitations forestières et agricoles • En fonction des besoins • Les dimensions des places de stationnement : un rectangle de 2,5 par 5 mètres	
Imposer la mise en place d'espaces de stationnement pour les vélos lors de la construction de nouvelles opérations de logements.	<u>Habitation</u> : 0,75 m² par logement (jusqu'à 2 pièces) et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie de 3 m². <u>Commerces, activités de service, industrie de plus de 500 m² de surface de plancher</u> : 1 place pour 10 employés <u>Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif uniquement pour les établissements scolaires</u> : 1 place pour 8 à 12 élèves.	Les normes de stationnement vélos respectent les prescriptions du PDUIF Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.

Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Complémentarité avec les OAP Centre-ville, Sablons-Pigeonnière, Tennis de la Garderie, entrée de ville route de St Germain, Clos des Vignes

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants :

- Elles précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin d'éviter tout problème d'interprétation de l'OAP,
- Elles précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Elles fixent des distances entre les constructions sur une même propriété en vue de conserver des espaces libres et d'assurer un éclairage suffisant des constructions,
- Elles imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs du PADD,
- Elles permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Elles précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Elles précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions.

■ Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

➤ Les emplacements réservés

Les objectifs du PADD sont les suivants :

- Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins
- Favoriser la mixité sociale et tendre vers l'atteinte des objectifs légaux tout en assurant une bonne insertion dans l'environnement et le paysage
- Adapter les programmes d'aménagement de la voirie communale aux objectifs de sécurisation des différents modes de déplacement dans la commune et vers les communes voisines
- Développer le réseau de liaisons douces

Pour répondre à ces objectifs 10 emplacements réservés ont été identifiés.

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme			
Numéro de repère du plan	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
1	Création d'équipements polyvalents (art L.151-41 et R.151-34)	Commune	2 349 m²
2	Programme mixte de logements et équipement petite enfance (art L.151-41 du code de l'urbanisme)	Commune Avec l'assistance de l'EPEIF	33 542 m²
3	Programme de logements sociaux (100 % des logements réalisés) (art L.151-41 du code de l'urbanisme)	Commune	2 968 m²
4	Programme mixte: logements, équipements, dont 100 % minimum des logements réalisés seront des logements sociaux) (art L.151-41 du code de l'urbanisme)	Commune	2 605 m²
5	Aménagement de l'allée de la Niche (art L.151-41 et R.151-48 du code de l'urbanisme)	Commune	293 m²
6	Création d'une sente piétonne (art L.151-41 et R.151-48 du code de l'urbanisme)	Commune	109 m²
7	Elargissement de la voie (art L.151-41 et R.151-48 du code de l'urbanisme)	Commune	1 950 m²
8	Programme de logements sociaux (100 % des logements réalisés) (art L.151-41 du code de l'urbanisme)	Commune	772 m²
9	Création et/ou extension d'équipements scolaire ou périscolaire (art L.151-41 et R.151-34)	Commune	1 963 m²
10	Programme de logements sociaux (100 % des logements réalisés) (art L.151-41 du code de l'urbanisme)	Commune	1 507 m²

l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants*

Évolution par rapport au PLU actuel : 1 emplacement réservé (ex ER 4) et une partie d'un autre emplacement réservé (ER 1) ont été supprimés parce que les ouvrages ou aménagements ont été réalisés. Les emplacements réservés 1,2, 3, 5 et 7 pour la réalisation de programme de logements avec une part significative de logements sociaux et pour l'aménagement, élargissement, prolongement de voie publique sont toujours d'actualité et ont été conservés. Le tracé de l'emplacement réservé n°6 pour le prolongement d'une voie a été modifié poursuivre les parcelles cadastrales. 4 emplacements réservés sont créés dont 3 pour la réalisation de programmes de logements avec une part significative de logements sociaux afin de respecter les objectifs de mixité sociale et 1 pour l'extension d'un équipement sportif.

➤ La mixité sociale

5 emplacements réservés pour mixité sociale ont été inscrits. Par ailleurs, 4 de 5 OAP sectorielles prévoient une programmation en logements sociaux. De plus, sur l'ensemble des zones urbaines, un secteur de mixité sociale a été mis en place.

- L'OAP n°1 100 % sociale comprend 22 logements sur deux sites

-L'OAP n°2 prévoit 38 logements sociaux (50%)

-L'OAP n°4 : 100 % sociale prévoit 25 logements

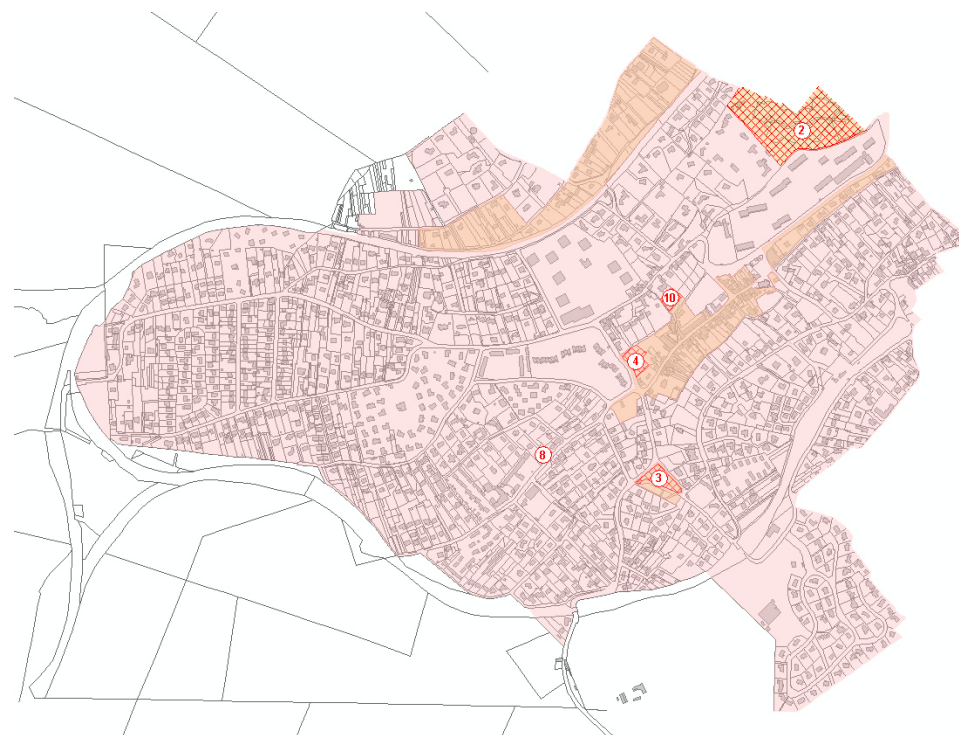
-L'OAP n°5 Clos de Vignes prévoit 96 logements sociaux soit plus de 50% par ailleurs il est rappelé que ce projet fait l'objet d'un permis de construire qui a été accordé, l'opération est en cours de réalisation.

L'ensemble correspond à 181 logements sociaux

De plus, un secteur de mixité sociale défini dans le dispositif réglementaire sur l'ensemble des zones U y compris le secteur d'entrée de ville faisant l'objet d'une OAP précise que : « pour les opérations aboutissant à la présence de 4 logements et jusqu'à 8 logements sur une même unité foncière, au moins 40 % des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ;

- pour les opérations aboutissant à la présence de 9 logements et plus sur une même unité foncière, au moins 50 % des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. »

Aussi sur l'OAP n°3 même si un nombre de logements sociaux n'est pas précisé, le secteur de mixité sociale prend le relais et 50 % de logements sociaux seront réalisés soit 25 logements sur la programmation globale de l'OAP



secteur de mixité sociale

ER

LIBELLE

Emplacement réservé (article L151-41 du Code de l'urbanisme)

OAP

TYPEPSC

Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

A ceci s'ajoute la programmation en diffus où l'on peut considérer compte-tenu des règles contraignantes mises en place que 40 % de logements sociaux seront réalisés soit 40 logements.

Aussi ce sont 246 logements sociaux qui seront réalisés à l'horizon 2025.

➤ **Les ruelles, sentes et chemins à préserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme**

Plusieurs ruelles, sentes, venelles, itinéraires de randonnée et chemins sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme qui vise à maintenir ce réseau piétonnier particulièrement développé à l'Étang-la-ville notamment dans le centre-ville, mais aussi sur l'ensemble du territoire.

PADD	Règlement	Justifications
Poursuivre le maillage des sentes et cheminements piétonniers qui permet de parcourir la ville en toute sécurité	L'édification d'un dispositif de fermeture visant à clore l'accès aux sentes, chemins, ruelles, identifiés sur le document graphique comme liaison à préserver est interdite.	Ce classement, instauré au titre de l'article L.151-38 vise à maintenir et conforter le réseau de liaisons piétonnes. Évolution par rapport au PLU actuel : il s'agit d'une nouvelle disposition introduite dans le PLU révisé visant à mettre en œuvre l'orientation définie dans le PADD.



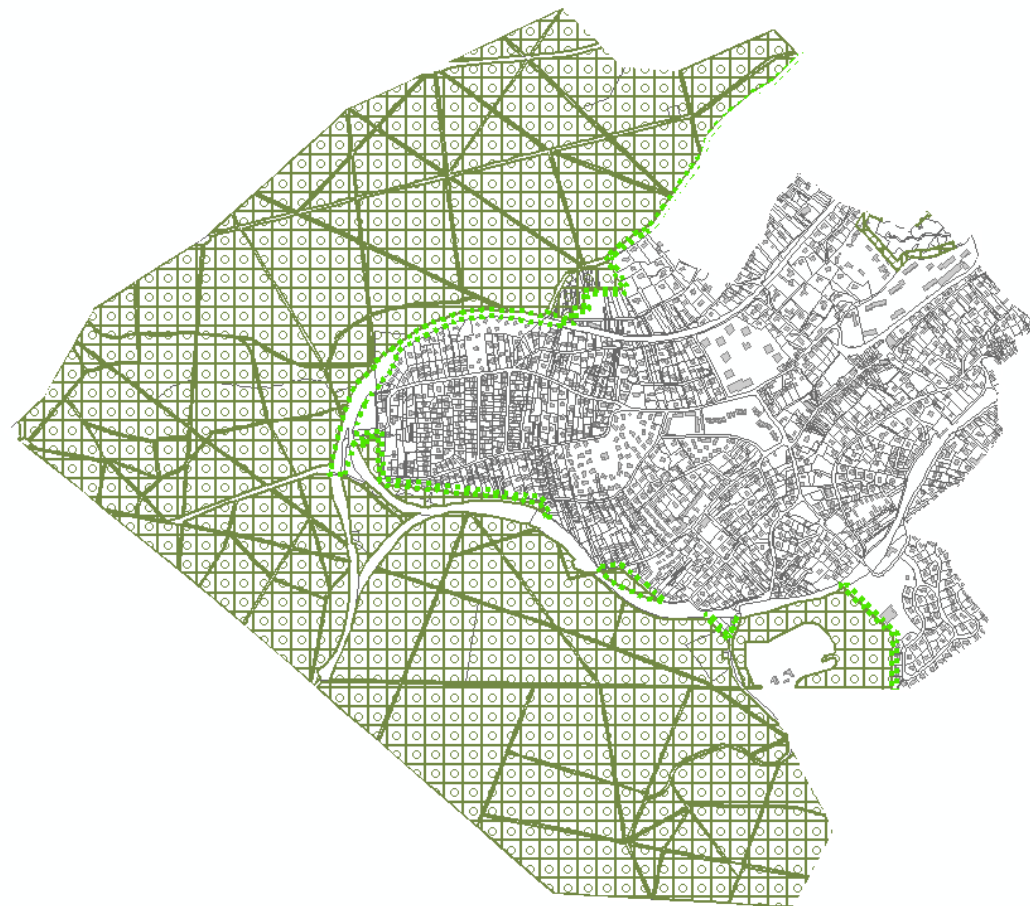
➤ Les Espaces Boisés Classés

Des EBC sont identifiés sur le massif de la forêt de Marly autour de la zone urbaine et forment une couronne boisée. Ils représentent 306 hectares.

➤ Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en application du SDRIF

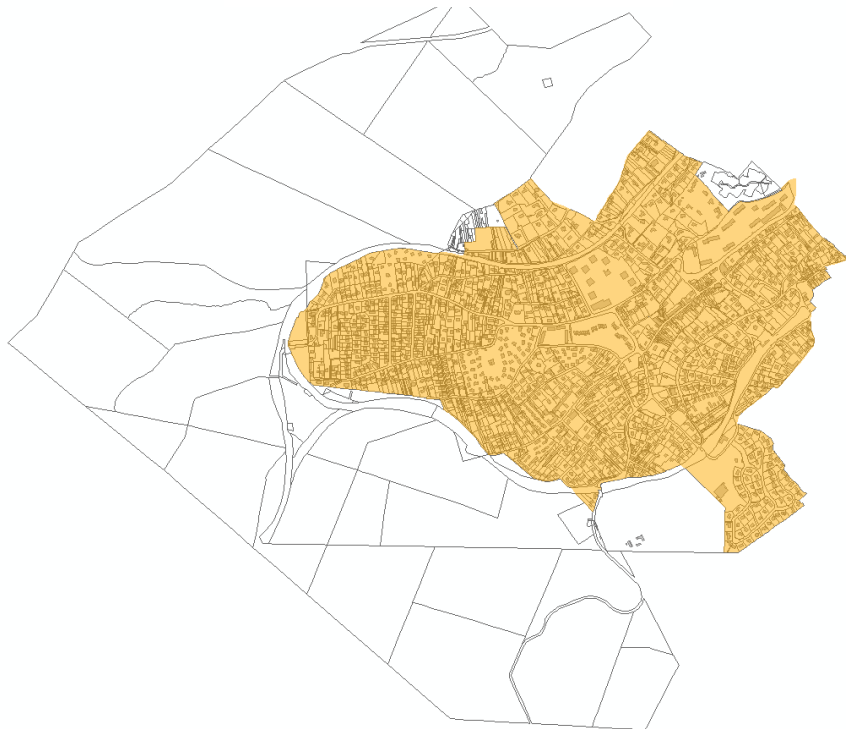
Les lisières inconstructibles de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués sont identifiées sur le plan de zonage.

Sont également identifiées sur le plan de zonage les lisières inconstructibles de 15 mètres en site urbain constitué.

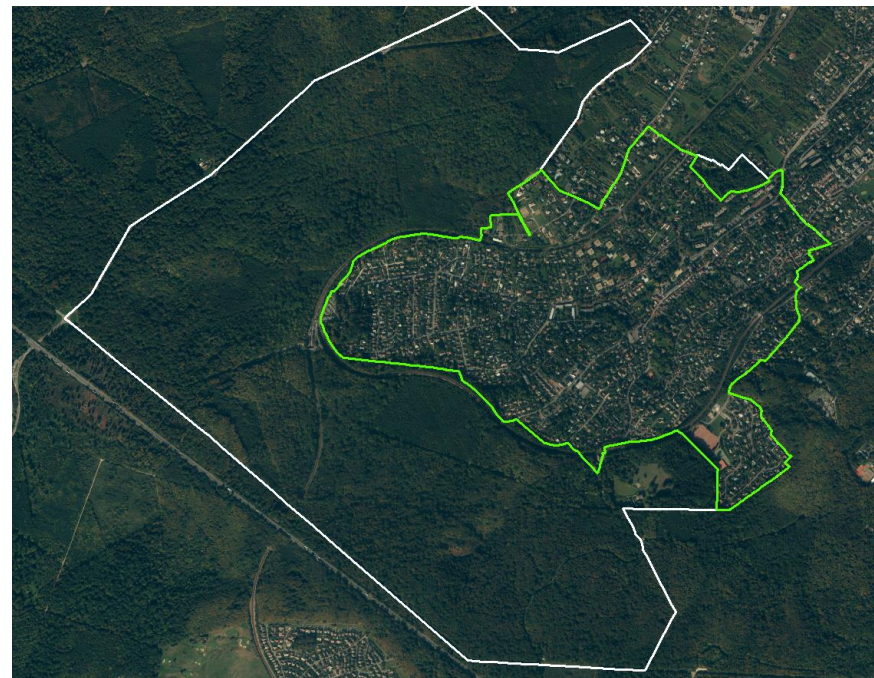




Site urbain constitué



Site urbain constitué



Est considéré comme site urbain constitué, l'ensemble des zones urbaines comprenant les équipements, les espace de stationnement liés à la gare de St Nom, les secteurs résidentiels de la commune. Au Nord, les sites urbains constitués sont délimités par la rue des Sablons et le chemin du Mur du Tour d'Echelle. A l'ouest et au Sud, le site urbain constitué est délimité par la coupure physique existante composée par l'emprise des voies ferrées. Au sud-ouest, il est délimité par le chemin des Closeaux et le chemin du Chevaudeau. Au sud-est, la limite du site urbain constitué est composée par la résidence de l'Auberderie, le chemin de l'Auberderie et le chemin du fond du chêne.

PADD	Règlement	Justifications
Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue Renforcer le réseau écologique maillé et constitué par la forêt domaniale de Marly (présence de milieux écologiques sensibles - Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique), les jardins (publics et privés notamment ceux présents sur les coteaux), les parcs résidentiels et les parties boisées en coeur d'îlots, les parties boisées dans les emprises de la voie ferrée, en lien avec la forêt. Ces éléments sont supports de biodiversité et participent à la trame verte du territoire.	Les espaces boisés classés : Interdiction de changer l'affectation ou le mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.	Ce classement, instauré au titre des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s'agit d'une protection forte pour assurer la pérennité des principaux boisements présents et ceinturant la partie urbanisée du territoire Évolution par rapport au PLU actuel : La délimitation des EBC est, de manière générale, sensiblement la même que celle du PLU actuel, mis à part aux abords de la route des Muses pour prendre en compte l'occupation actuelle non boisée (explicité ci-après).

Doivent également être préservées les lisières des bois et forêts. Prendre en compte les contraintes liées à la sensibilité paysagère ou environnementale, notamment sur les coteaux et en lisière du massif boisé ceinturant la partie urbaine du territoire	Les lisières : Lisières inconstructibles de 50 mètres en dehors des sites urbains constitués et lisières inconstructibles de 15 mètres en sites urbains constitués	L'identification de ces lisières inconstructibles en dehors des sites urbains constitués est conforme à l'orientation du SDRIF sur la préservation des lisières des massifs boisés. Le PLU va plus loin en protégeant également les lisières en sites urbains constitués à hauteur de 15 m garantissant ainsi un traitement paysager doux avec les espaces boisés. Évolution par rapport au PLU actuel : La délimitation des lisières en dehors des sites urbains constitués (zone N) est identique à celle du PLU actuel. Cette délimitation est différente pour la lisière en site urbain constitué (zone U) puisque celle-ci était reportée sur le plan de zonage à 50 m alors qu'elle ne s'applique pas en site urbain constitué. En cohérence avec le règlement, une bande de 15 m inconstructible en direction du massif est reporté sur le document graphique en site urbain constitué.
---	--	---

➤ Les espaces paysagers

Des espaces paysagers au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur environ 200 hectares et comprennent quatre catégories en fonction de leur position géographique et de leurs caractéristiques.

Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, d'espaces boisés, d'espaces situés le long des cours d'eau ou encore d'arbres remarquables, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique.

Le choix des éléments protégés répond donc à plusieurs critères :

- 1. Les éléments retenus doivent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune au sens large du terme, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, de son identité ou encore de son environnement écologique.
- 2. Les ensembles paysagers nécessitent une protection pour les motifs principaux ci-dessous :
 - a. par leur contenu naturel : les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau à l'air libre, les espaces arborés le long de la voie ferrée,
 - b. par leur fonction de maillage écologique : les espaces verts en cœur d'îlot,
 - c. par la place qu'ils occupent au sein d'une entité paysagère plus vaste qu'ils contribuent à identifier : les coteaux jardinés,
 - d. par leur fonction spatiale structurante au sein de l'urbanisme communal : les franges arborées.

Certains de ces éléments sont à même de cumuler plusieurs fonctions : par exemple, les franges arborées structurent l'espace urbain mais elles font également partie du maillage écologique de transition avec le massif forestier de Marly.

Les espaces verts protégés (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

-  Le coteau jardiné
-  Les espaces verts en cœur d'îlot
-  Les franges arborées
-  Les espaces arborés le long de la voie ferrée



La protection repose aussi complémentirement à la conservation dans certain cas, de la dimension de parcelles, anciennes, qui participent tout autant que les bâtiments, à la constitution du paysage de coteaux de L'Etang La Ville. Protéger un paysage perçu, c'est protéger ses abords qui le constituent.

Ces protections visent principalement, dans le cas présent,

- à éviter la disparition des éléments de paysage qui caractérisent les propriétés issues du XIXe siècle de la commune,
- à maintenir la trame paysagère qui caractérise l'Etang la Ville,
- à conserver les éléments naturels qui favorisent le maintien de la biodiversité.

Des travaux d'entretien de la végétation ou d'aménagement pourront être réalisés sur ces jardins protégés en suivant les procédures habituelles : autorisation de travaux, selon le cas.

Ces travaux devront cependant participer à la « mise en valeur » de ces jardins.

Ce sont :

- Les espaces verts en cœur d'îlot,
- Les espaces arborés le long de la voie ferrée
- Les coteaux jardinés, situés à l'arrière des maisons de la rue Jean Mermoz et à l'aval de la rue de la Garderie.
- Les arbres remarquables,
- Les franges arborées,
- Les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau,
- Les espaces paysagers situés sur le site du Clos des Vignes,

La liste complète des espaces paysagers est présente en annexe du règlement.

PADD	Règlement
Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue Renforcer le réseau écologique maillé et constitué par les jardins (publics et privés notamment ceux présents sur les coteaux), les parcs résidentiels et les parties boisées en cœur d'îlots, les parties boisées dans les emprises de la voie ferrée, en lien avec la forêt. Ces éléments sont supports de biodiversité et participent à la trame verte du territoire.	Des « <i>espaces paysagers</i> » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. « <i>les espaces paysagers</i> », sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Sont autorisées les constructions sans fondation de type abris de jardin de 12 m² maximum à condition qu'il n'entraîne l'abattage d'aucun arbre.
Justifications	
Les espaces paysagers qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire, et qui sont situés dans les zones urbaines, sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent à la trame verte.	
Évolution par rapport au PLU actuel : <i>L'identification des espaces paysagers est sensiblement la même que celle du PLU actuel mis à part quelques ajustements issus des conclusions du diagnostic, de la concertation avec la population ou liés à la mise en œuvre de secteur de projet (explicité ci-après)</i>	

➤ Les arbres remarquables

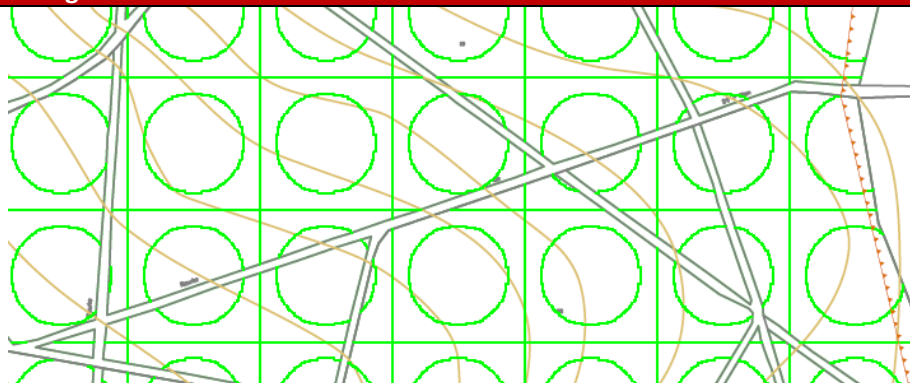
PADD	Règlement
Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue Renforcer le réseau écologique maillé et constitué par les jardins (publics et privés notamment ceux présents sur les coteaux), les parcs résidentiels et les parties boisées en coeur d'îlots, les parties boisées dans les emprises de la voie ferrée, en lien avec la forêt. Ces éléments sont supports de biodiversité et participent à la trame verte du territoire.	Des « arbres remarquables » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. « Les <i>arbres remarquables</i> » identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état phytosanitaire le justifie. L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation. Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres identifiés. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol. Aux abords de ces arbres, tous travaux devront respecter le système racinaire de l'arbre et garantir son maintien.
Justifications	
Les arbres remarquables participent à la trame verte et à la protection du paysage stagnovillois, ils sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espèces.	
Évolution par rapport au PLU actuel : <i>L'identification des arbres remarquables est sensiblement la même que celle du PLU actuel mis à part des ajustements issus de la concertation avec la population (suppressions, déplacements et ajouts de plusieurs arbres remarquables recensés en raison de l'espèce et du caractère paysager.)</i>	



➤ Justification des évolutions de la délimitation des espaces boisés et des espaces paysagers

Evolution de la délimitation des EBC route des Muses

Zonage actuel



Plan de zonage révisé

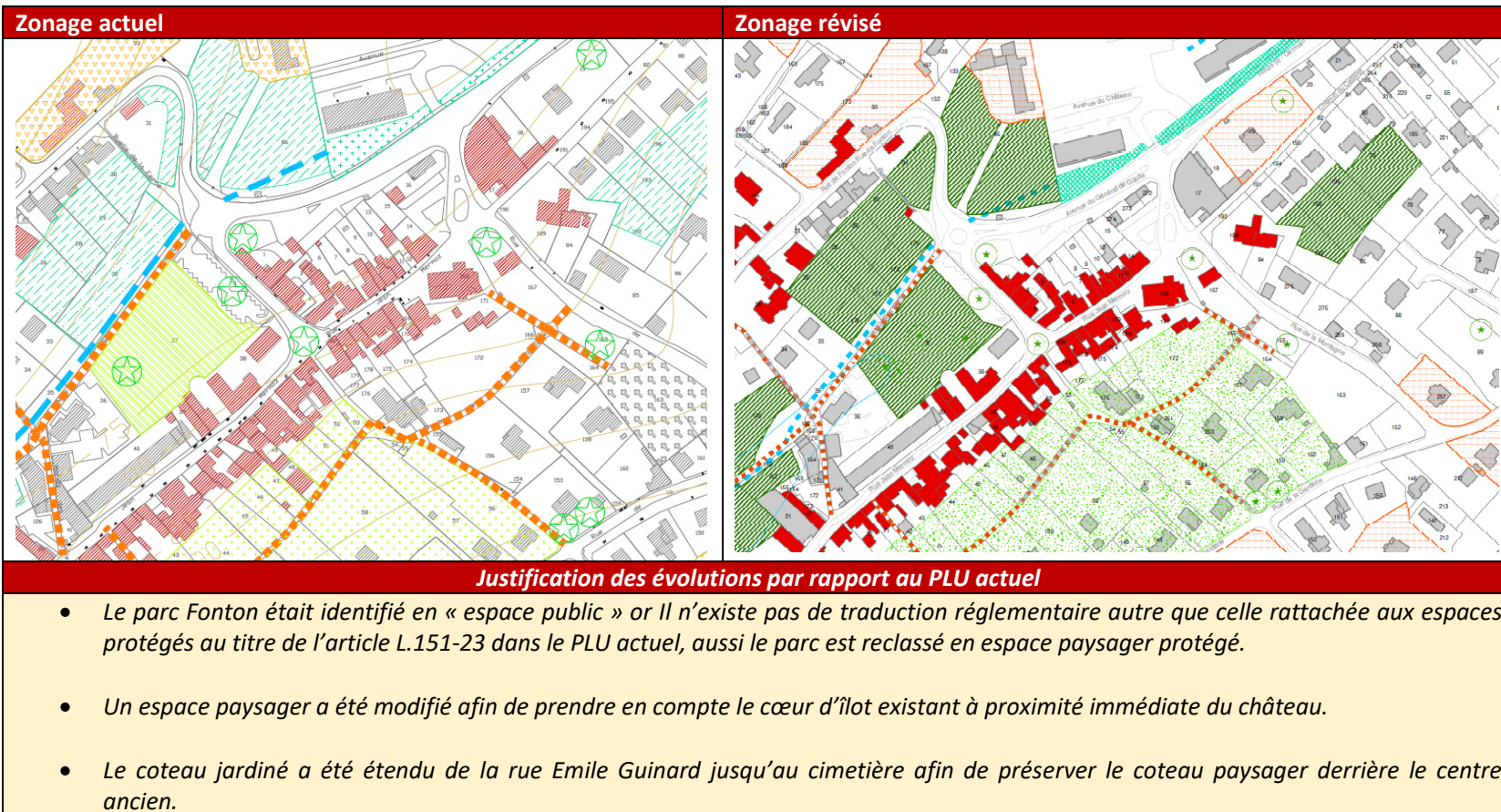


Justification des évolutions par rapport au PLU actuel :

- La délimitation du PLU actuel se base sur la délimitation du cadastre, or l'emprise de la route des Muses est plus large et comprend des espaces de stationnement à ses abords. La délimitation proposée se calque sur l'emprise réelle d'après la photographie aérienne récente. Par ailleurs, un projet de piste cyclable sécurisée entre Saint-Nom-La-Bretèche et la gare de Saint Nom Forêt de Marly est envisagée et pourrait impacter des EBC supplémentaires suivant le scénario retenu en accord avec l'ONF et les services de l'Etat.

Evolution de la délimitation des espaces paysagers

Zonage actuel	Plan de zonage révisé	Justification des évolutions par rapport au PLU actuel
		<i>La place du marché était identifiée en « espace public » or Il n'existe pas de traduction réglementaire autre que celle rattachée aux espaces protégés au titre de l'article L.151-23 dans le PLU actuel, aussi afin de ne pas compromettre le projet de halle de marché et le réaménagement du site conformément à l'OAP Centre-ville, l'identification au titre de l'article L.151-23 est supprimé. Il est précisé que l'occupation du sol actuel est un espace entièrement minéralisé.</i> L'espace paysager présent sur la parcelle 17 a été supprimé afin de ne pas compromettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain défini dans l'OAP centre-ville.



Zonage actuel	Zonage révisé
	
	
Justification des évolutions par rapport au PLU actuel • Par ailleurs, un espace paysager a été élargi dans le prolongement du chemin des Plantes. • Le bassin de retenue de l'Auberderie est reclassé en espace paysager compte-tenu de son caractère vert.	

Les zones présumées humides

Des zones présumées humides sont repérées sur le plan de zonage. Elles sont situées dans la forêt et à proximité des cours d'eau. La délimitation de ses zones s'appuie sur le recensement des zones humides réalisé par la DRIEE. Il s'agit des zones humides de classe 3, dont le caractère humide est probable.

PADD	Règlement	Justifications
La protection de la trame bleue La confortation des zones humides et des milieux écologiques sensibles	Des « <i>zones présumées humides</i> » ont été repérées sur le plan de zonage. Afin de ne pas porter atteinte aux zones présumées humides identifiées sur le plan de zonage, il est recommandé de réaliser une étude pour vérifier le caractère humide de la zone. En cas de zone humide avérée, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :	L'identification de ces zones présumées humides permet d'éviter de porter atteinte à ces zones si leur caractère avéré est confirmé.
	- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, - de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, - d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.	Évolution par rapport au PLU actuel : <i>L'identification des zones potentiellement humides a été introduite dans le PLU révisé pour permettre une meilleure protection de ces milieux.</i>



➤ Les éléments de patrimoine

Plusieurs constructions ou ensembles de constructions sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance des clôtures, grilles et entrées, en somme, du paysage perçu depuis la voie publique.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme sont :

- Les constructions des centres historiques de la commune,

Ces ensembles bâtis résultent de l'urbanisation ancienne de L'Etang la Ville selon laquelle les constructions sont disposées le long des voies créant une continuité urbaine :

- le long de l'actuelle rue Jean Mermoz,
- le long d'une partie de la route de Saint Nom ;
- le hameau de la Montagne.
- Les propriétés anciennes ou remarquables,
- Les murs anciens,
- L'allée couverte du Clos des Vignes,
- Le lavoir, les fontaines et la croix.

La liste complète est présente en annexe du règlement.



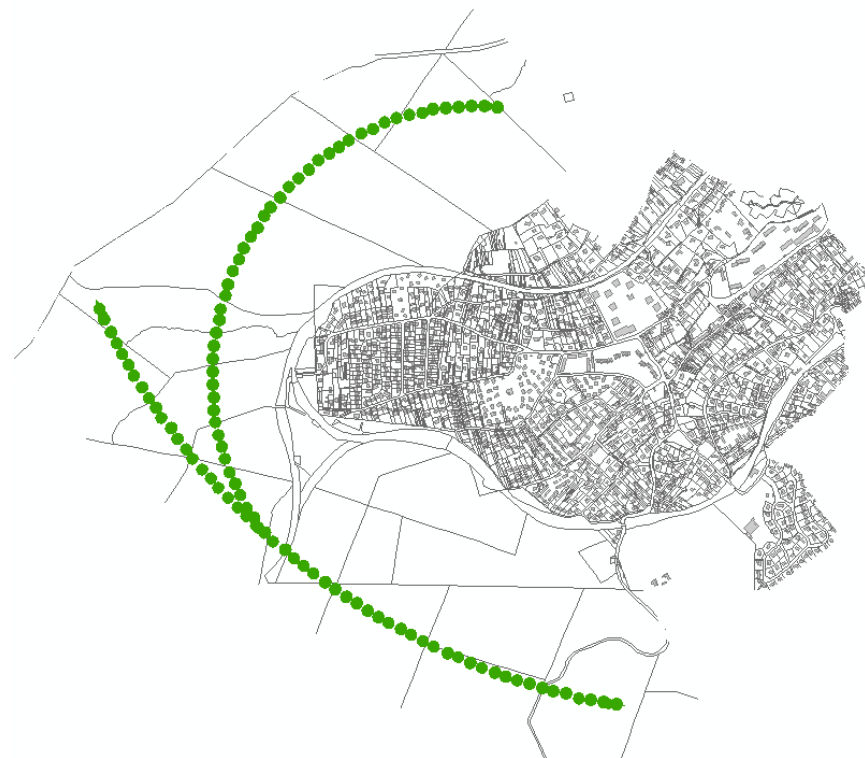
PADD	Règlement
Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti	Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le plan de zonage. Des dispositions réglementaires visent à interdire leur démolition.
Justifications	
Les éléments du patrimoine bâti ont été identifiés afin de les préserver conformément aux conclusions du diagnostic.	
<i>Évolution par rapport au PLU actuel : L'identification des éléments du patrimoine bâti est sensiblement la même que celle du PLU actuel mis à part quelques ajustements issus des conclusions du diagnostic, de la concertation avec la population ou liés à la mise en œuvre de projet.</i>	

➤ Les corridors écologiques

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme dans le massif boisé de la forêt de Marly.

●●●● Corridor écologique (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

PADD	Règlement	Justifications
Préserver et mettre en valeur les corridors écologiques présents sur le territoire	Les corridors écologiques : Les « corridors écologiques » identifiés sur le document graphique, ne doivent pas être soumis à une quelconque modification susceptible de porter atteinte à la continuité écologique. Les clôtures doivent être conçues de manière à laisser passer la petite faune.	Les corridors écologiques sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme. Le règlement qui s'y applique a pour objectif de maintenir et préserver la qualité écologique de ces corridors. Évolution par rapport au PLU actuel : L'identification des corridors écologiques reprend celle des continuités identifiées dans la carte de synthèse du PADD. Il s'agit d'une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU afin de protéger la biodiversité et les continuités écologiques.



➤ Les linéaires commerciaux au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme

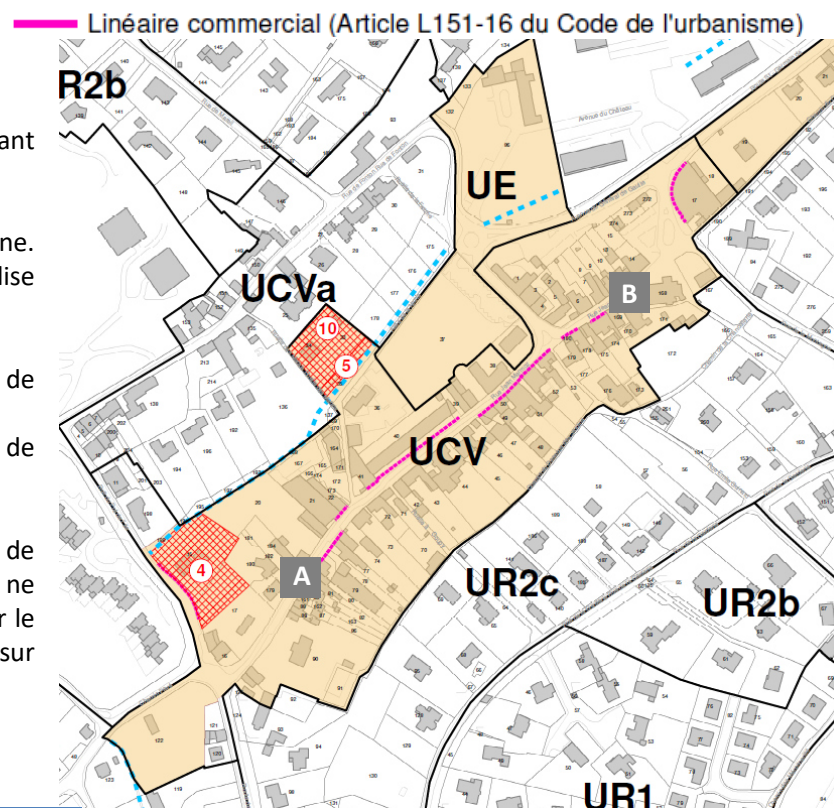
À l'Étang-la-Ville, l'offre commerciale est limitée. Le centre-ville est le seul secteur comportant des commerces.

La rue Jean Mermoz, traversant le centre-ville, est le seul linéaire commercial de la commune. Le linéaire commercial débute au 36 rue Mermoz (point A) et se termine à la place de l'église (point B).

En termes de déplacements, l'accessibilité aux commerces est renforcée par deux arrêts de bus et 5 espaces de stationnement à proximité.

De plus, pour conférer au centre-ville un caractère plus vivant, il apparaît souhaitable de renforcer l'attractivité et la diversité de l'offre commerciale de la commune.

Ainsi, la création d'un nouveau linéaire commercial est envisagée le long de la rue du Pré de l'Île. L'interdiction de changement de destination de commerces vers du logement ne s'applique que dans un secteur géographiquement limité et bien circonscrit pour favoriser le commerce de proximité. En effet, ce dispositif s'applique uniquement rue Jean Mermoz et sur une partie de la rue du Pré de l'Île.



PADD	Règlement	Justifications
Conforter l'offre commerciale de proximité	Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à destination de commerces en logement est interdit le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage	Cette disposition a été mise en place afin de garantir le maintien de la vocation d'activités économiques et notamment commerciales de ces linéaires, dans un objectif de confortation du pôle de centralité constitué par le centre-ville. Évolution par rapport au PLU actuel : Il s'agit d'une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU révisé.

Impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, la Ville a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure d'élaboration de PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Île-de-France après examen au cas par cas a été rendue par courrier en date du 13 avril 2018. Elle ne soumet pas la révision du PLU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Le rapport de présentation doit donc exposer « la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PADD de L'Étang-la-Ville se décline en 8 grandes orientations organisées autour de 2 axes :

- **Renforcer l'attractivité du territoire**
- **Valoriser le patrimoine et l'environnement d'exception de la commune**

Afin de compléter les orientations générales du PADD, 5 orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

A. Analyse du PADD

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Préserver et valoriser la trame verte et bleue et les composantes du paysage communal	
Renforcer le réseau écologique maillé et constitué par la forêt domaniale de Marly, les jardins, les parcs résidentiels et les parties boisées en cœur d'îlots, les parties boisées dans les emprises de la voie ferrée, en lien avec la forêt.	Impact positif sur la trame verte et bleue et les corridors écologiques du fait de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Impact positif sur le paysage du fait de la préservation des espaces boisés, verts (publics et privés) et des ensembles arborés des grandes résidences.
Développer l'accès des Stagnovillois vers la forêt	Impact mitigé car l'accès plus facilité à la forêt va engendrer une fréquentation plus importante de la forêt, ce qui peut générer des nuisances pour les espèces vivant dans ces lieux. Cependant, ce projet doit être travaillé en mettant en place un projet global de gestion et d'aménagement avec les partenaires institutionnels gestionnaires de cet espace (ONF, Département, Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine), ce qui fait que le projet sera travaillé afin de limiter les nuisances pour les espèces.
Respecter l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal	Impact positif sur la trame verte et le paysage de coteau du fait de la préservation de l'équilibre entre espace vert privé et espace bâti. La couverture végétale dense des coteaux devrait donc être en grande partie préservée. Cette orientation va également permettre de conserver des espaces de respiration en milieu urbain. Impact positif sur l'eau du fait de mettre en place des actions pour une gestion écologique des eaux pluviales. Le fait de limiter l'imperméabilisation

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
	des sols permet aussi indirectement de limiter les ruissellements et les risques d'inondation.
Garantir la protection des milieux naturels et la valorisation de l'eau	Impact positif sur les continuités écologiques et la trame verte et bleue du fait de la volonté de favoriser l'ouverture à l'air libre des rus, et de protéger les abords des cours d'eau. Le fait de préserver les zones humides est également un point positif.
Garantir la protection des ressources en eau	Impact positif sur la qualité de l'eau du fait de limiter le rejet des eaux naturelles dans les réseaux
Mettre en valeur le paysage	Impact positif sur le grand paysage du fait d'inciter à la bonne insertion des constructions dans la pente, et de préserver un équilibre entre bâti et végétal. Impact positif sur le paysage et notamment le paysage urbain, du fait de requalifier l'entrée de ville depuis la route de L'Etang à Mareil jusqu'à la rue de Fonton, axe structurant du territoire.
Prendre en compte les risques naturels prévisibles notamment ceux liés aux ruissellements et aux inondations	Impact positif sur la sécurité et le bien-être des gens du fait de la prise en compte des risques et nuisances. Impact positif sur les risques d'inondation. Le fait de limiter l'imperméabilisation des sols permet aussi indirectement de limiter les ruissellements et les risques d'inondation.

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti	
Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et du hameau de la Montagne	Impact positif sur le bâti ancien traditionnel.
Préserver le patrimoine bâti riche et diversifié de la commune	Impact positif sur le patrimoine, vecteur de l'identité de la commune.
Affirmer la fonction résidentielle de la commune et maîtriser son développement en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes Prévoir les espaces pour répondre aux besoins de la mixité sociale tout en faisant vivre une structure urbaine équilibrée respectant le cadre environnemental spécifique à la commune et tenant compte de la capacité des équipements publics et de la voirie	
Diversifier l'offre de logements Favoriser la mixité sociale et tendre vers l'atteinte des objectifs légaux tout en assurant une bonne insertion dans l'environnement et le paysage	Impact positif car le PLU incite à la création de logements au sein de l'espace urbain en priorité, du fait des contraintes environnementales et de manque de place du territoire. La consommation d'espaces sera donc limitée. Impact mitigé car la création de nouveaux logements engendre un apport de population, ce qui peut avoir des conséquences mitigées sur la consommation des ressources (notamment en eau), et exercer une pression importante sur les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, déchets).

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Maintenir et conforter les activités économiques et services de proximité	
Réaménager et mettre en valeur le cœur de ville afin de le rendre plus attractif et dynamique Favoriser la mixité fonctionnelle habitat/activités en particulier dans le centre-bourg	Impact positif sur la qualité de l'air du fait de rapprocher les habitants des commerces et services et de favoriser la mutualisation des usages, ce qui incite à limiter les déplacements en voiture, et donc diminuer les gaz à effet de serre.
Maintenir et développer l'activité artisanale Inciter à la création et au développement des activités de services à la personne et des activités libérales Permettre, à l'occasion de réaménagements, l'implantation de locaux à usage d'espaces de travail partagés « co-working »	Impact positif sur la qualité de l'air du fait de rapprocher les habitants de leur travail et donc limiter les déplacements domicile-travail, ce qui engendrerait une diminution des gaz à effet de serre. Impact mitigé sur la qualité de l'air car les activités artisanales peuvent engendrer un trafic routier supplémentaire, ce qui pourrait générer des émissions de gaz à effet de serre plus importantes.
Créer les conditions qui rendent les déplacements dans la ville plus confortables et plus sûrs pour tous et avoir une approche écologique et durable des déplacements sur la commune	
Favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile	Impact positif sur la qualité de l'air du fait du développement des mobilités actives (marche à pied, vélo...), ce qui permet de limiter les déplacements en voiture et donc réduire les émissions de gaz à effet de serre.
Développer des espaces de stationnement pour vélos	
Réduire la place de la voiture en ville	

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Accompagner la mise en service du Tram 13 Express, la réalisation de la halte voyageur et l'aménagement de ses abords Continuer à mobiliser les acteurs compétents pour améliorer la régularité du fonctionnement de la ligne L du Transilien Adapter les programmes d'aménagement de la voirie communale aux objectifs de sécurisation des différents modes de déplacement dans la commune et vers les communes voisines	Impact positif sur la qualité de l'air du fait de conforter et développer les transports en commun. Impact positif sur la sécurité et le cadre de vie des habitants.
Dans le cadre de la Communauté d'Agglomération, participer aux actions conduisant à : • l'amélioration de l'offre et de la fréquence des transports collectifs en bus • la limitation et une meilleure sécurisation de la circulation de transit de la RD 161	Impact positif sur la qualité de l'air du fait de développer les transports en commun et de limiter la circulation de transit, et donc diminuer le trafic routier sur la commune, ce qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins	
Adapter ou renforcer certains équipements Des améliorations qualitatives (isolation, réfection des toitures, des façades...) pourront être apportées en fonction de l'évolution des besoins et des modes de vie	Impact positif sur la qualité de l'air du fait de conserver des équipements à proximité des habitants, ce qui incite à limiter les déplacements en voiture, et donc diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Impact positif sur les consommations énergétiques notamment par les travaux d'isolation.

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Maintenir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les zones naturelles Encadrer l'évolution urbaine tout en valorisant le caractère de village de la commune	
Préserver et valoriser les formes urbaines existantes, représentatives du territoire communal	Impact positif sur le patrimoine, le paysage et le cadre de vie du fait de la préservation des formes urbaines existantes.
Constituer un cœur de ville animé, cohérent et continu, tant dans sa dimension urbaine que paysagère	Impact positif sur la qualité de l'air du fait de rapprocher les habitants des commerces, services et équipements, ce qui incite à limiter les déplacements en voiture, et donc diminuer les gaz à effet de serre. Impact mitigé sur la qualité de l'air car le dynamisme du cœur de ville peut engendrer un trafic routier supplémentaire, ce qui pourrait générer des émissions de gaz à effet de serre plus importantes.
Permettre, en fonction des spécificités des quartiers, une évolution encadrée des constructions pour répondre aux besoins des habitants	Impact positif sur le patrimoine, le paysage et le cadre de vie du fait de la préservation des formes urbaines existantes. Impact positif sur la trame verte du fait de la préservation d'espaces de jardin dans les espaces à dominante pavillonnaire.
Privilégier la réalisation de nouvelles constructions sur des sites de projet bien identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire	Impact mitigé du fait de la consommation d'espace aujourd'hui non bâtis pour permettre la réalisation de nouveaux logements. Cependant, cette consommation a été estimée au plus juste, et le PLU préserve d'autre part de très nombreux espaces boisés et verts au sein du territoire.

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Favoriser la transition énergétique des constructions Conforter le réseau numérique	
Achever l'accès au réseau numérique. Imposer pour toute nouvelle construction de prévoir les fourreaux permettant de se raccorder au réseau numérique	Impact positif indirect sur la qualité de l'air du fait de permettre le télé-travail par exemple et donc limiter les déplacements domicile-travail en voiture.
Limiter l'empreinte carbone des constructions	Impact positif sur les consommations énergétiques et donc indirectement la préservation des ressources et la limitation de pollutions dues aux énergies fossiles notamment.
Favoriser le recours aux énergies renouvelables	

B. Analyse des OAP

Capacités des réseaux à accueillir toute nouvelle urbanisation :

De manière générale, il convient de rappeler que les eaux usées et unitaires rejetées par la commune transitent par les réseaux d'assainissement des syndicats de la Région de Saint Germain en Laye et des Boucles de Seine pour être traitées à la station d'épuration des eaux usées régionale de Seine Aval.

Les capacités de ces réseaux et de la station d'épuration s'adaptent à l'évolution globale de l'urbanisation des communes adhérentes.

Les deux syndicats et le SIAAP gestionnaire de la station de Seine Aval ont été interrogés dans le cadre du PLU et l'absence de remarques de leur part vaut validation de la capacité des installations à collecter et traiter les rejets des constructions futures.

En ce qui concerne le réseau de collecte communal celui-ci fait l'objet de l'élaboration d'un diagnostic et d'un schéma directeur duquel découlera un programme de travaux de renforcement.

Les éventuels promoteurs participeront comme cela a toujours été le cas au financement par versement de la PAC.

Capacités des équipements publics et des réseaux d'énergie, voirie, télécommunications :

Une extension du groupe scolaire est prévue sur site afin de répondre aux besoins générés par l'arrivée de nouvelles populations. Par ailleurs, l'ensemble des réseaux d'énergie, voirie, télécommunications sont en capacité d'absorber les flux générés.

1. Le centre-ville

Cette OAP a pour but de renforcer l'attractivité du centre-ville et développer la mixité fonctionnelle, tout en préservant le patrimoine bâti et naturel et en assurant une meilleure accessibilité à ce secteur.

Impacts positifs

Le fait d'améliorer le traitement de façade des commerces, de protéger et mettre en valeur le patrimoine, de favoriser la réhabilitation du bâti aura un impact positif sur le patrimoine et le cadre de vie. La conservation des espaces verts publics et la mise en valeur des rues et de leurs abords participe également au cadre de vie, en plus d'avoir des impacts positifs sur la trame verte et bleue.

L'aménagement de plusieurs équipements et la mise en valeur du réseau de sentes existant va rapprocher les équipements des habitants et donc potentiellement limiter les déplacements en voiture, ce qui est positif pour la qualité de l'air (diminution des émissions de gaz à effet de serre).

Deux secteurs ont été identifiés pour permettre la réalisation de logements (secteur du Pré de l'Île, ruelle des Marais).

- Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone

Les sites comprennent trois maisons individuelles des années 80, une annexe et des jardins d'agrément. Ces parcelles bien desservies sont situées en limite du ru de l'Étang à ciel ouvert.. Une zone potentiellement humide de classe 3 est identifiée sur les sites de projet.



- Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

Ces sites présentent une sensibilité particulière puisqu'ils se trouvent en bordure du ru de l'Étang, aussi les projets pourraient porter atteinte à une zone humide et un risque d'inondation pourrait être envisagé sur les secteurs. Toutefois, la mise en œuvre du PLU vise à réduire l'atteinte aux milieux sensibles et éviter le risque inondation aussi l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit de :

- imposer une étude « zone humide » pour vérifier la nature du milieu avant tout projet d'aménagement (mesure de précaution),
- conserver en espace paysager inconstructible les abords du ru sur une largeur de 10 à 15 m des berges du ru avec la conservation d'une végétation propre à la zone humide pour éviter des impacts sur la zone humide (mesure d'évitement),
- Imposer une proportion d'espaces verts de pleine terre conséquente et des aménagements perméables sur la parcelle. Il est proposé également de prévoir un aménagement paysager des franges avec les constructions voisines (mesure de réduction),
- interdire les sous-sols (mesure de précaution).

2. Sites de projet Sablons Pigeonnière

Il s'agit sur les secteurs identifiés de favoriser la réalisation de nouveaux programmes de logements à proximité d'un futur transports en commun, tout en garantissant une intégration paysagère, environnementale et architecturale des aménagements et des nouvelles constructions.

- Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone



Ces secteurs sont constitués de plusieurs parcelles occupées par des vergers arboricoles en friche en plein cœur d'un secteur urbanisé (constructions en limite séparative des deux côtés). Situés entre la rue des Sablons et le chemin de la Pigeonnière ces secteurs sont bien desservis par le réseau routier, par ailleurs, une future halte tram-train à proximité immédiate du site viendra desservir les constructions en transport en commun lourd. Le site présente par ailleurs un relief très prononcé. Des risques d'inondations par ruissellement des eaux pluviales sont recensés sur ces secteurs, par contre ils ne présentent pas de risques de remontées de nappes (risque faible à très faible).

- Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

En termes d'enjeux environnementaux, le secteur présente des sensibilités environnementales liées à la nature des milieux et à la présence de risque inondation par ruissellement du fait du relief très prononcé. La mise en œuvre du PLU aura des incidences sur l'environnement par la réalisation de nouvelles constructions. Néanmoins les principes d'aménagement proposés dans l'OAP visent à :

- tenir compte du relief en limitant la hauteur des constructions (mesure de réduction)
- conserver une part importante d'espaces verts de pleine terre afin
 - de conserver (éviter) ou compenser sur d'autres espaces du site une partie des milieux existants (vergers arboricoles) (mesure d'évitement et de compensation)
 - d'éviter une imperméabilisation des sols excessive et diminuer ainsi le risque d'inondation par ruissellement (mesure d'évitement et de précaution)
 - de réduire le risque d'inondation par ruissellement et coulée de boue en aménageant des noues paysagères perpendiculaires à la pente afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales provenant de la forêt et de l'imperméabilisation de sols des nouvelles constructions notamment (mesure de réduction).

Le projet engendrera peu de trafic routier, l'accessibilité à la halte tram-train étant quasi-immédiate par le chemin piéton de la Pigeonnière, par ailleurs un arrêt de bus sera également installé pour permettre un rabattement vers les autres gares et équipements de la ville (mesure de réduction).

3. Entrée de ville, route de Saint Germain

Il s'agit de favoriser la réalisation de nouveaux programmes de logements dans un secteur déjà bâti étant amené à être renouvelé. Il faudra donc composer une logique urbaine et architecturale d'ensemble tout en garantissant une intégration paysagère, environnementale et architecturale des aménagements et des nouvelles constructions.

- Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone



Il s'agit d'un secteur d'entrée de ville bien desservi, entièrement constitué de maisons individuelles de qualité hétérogène avec jardins d'agrément sur un linéaire de 280 m environ sur une profondeur de 15 à 30 m. Le secteur présente un relief prononcé.

- Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

En termes d'enjeux environnementaux, le site ne présente pas de sensibilité particulière puisqu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée en totalité. La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidences sur l'environnement et sur la santé humaine. A contrario les principes d'aménagement proposés dans l'OAP visent à :

- améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en proposant un élargissement du trottoir (mesure d'amélioration),
- limiter la hauteur des nouvelles constructions sur un site présentant une pente importante afin de ne pas nuire à la qualité de vie des habitants et à l'éclairement de constructions situées chemin du Cabaret (mesure de réduction)
- conserver un équilibre entre la proportion d'espaces bâtis et non bâtis non artificialisés (de pleine terre) afin de conserver l'harmonie existante et limiter au maximum l'imperméabilisation du secteur (mesure de réduction).

4. Site du tennis de la Garderie

Il s'agit de favoriser la réalisation de nouveaux programmes de logements, tout en garantissant une intégration paysagère, environnementale et architecturale des aménagements et des nouvelles constructions.

- Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone

Il s'agit d'un site bien desservi, artificialisé à 80% de sa surface comprenant un terrain de tennis en terre battue. En partie sud traverse le ru du Val de Cruye à ciel ouvert sur le secteur. Les berges du ru sont paysagées et arborés.



- Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

Ce secteur ne présente pas de zone humide potentielle et aucune inondation n'a été recensée. Néanmoins la mise en œuvre du PLU vise à éviter tout risque d'inondation et de veiller à la préservation des milieux. Pour se faire, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit de :

- conserver en espace paysager tout le sud du site soit 0,2 ha sur une bande de 10 à 15 m inconstructible de part et d'autre du ru (mesure d'évitement).
- préserver les milieux potentiellement humides et/ ou présentant un potentiel risque d'inondation suivant le principe de précaution (mesure d'évitement).

5. Clos des Vignes

Il s'agit de permettre la réalisation d'un projet de 176 logements.

Le permis est validé et les travaux ont démarré, l'OAP est donc là pour cadrer les choses tant que le projet n'est pas finalisé, mais n'aura pas de possibilité de limiter les impacts sur l'environnement.

Le projet comprend une programmation avec des logements et un équipement petite enfance, ce qui est positif pour la qualité de l'air du fait du rapprochement des équipements et des futurs habitants.

Par ailleurs, le projet s'inscrit pleinement dans la pente (création de paliers horizontaux hérités des courbes de niveau actuelles), afin de limiter l'impact paysager, ce qui est positif.

L'OAP prévoit également de conserver une fonction de poumon vert au site et sauvegarder au mieux la fonction de biotope assurée par les espaces verts afin de préserver l'habitat et les écosystèmes nécessaires au maintien de l'espèce protégée des salamandres tachetées, qui y a été recensée. Ces espaces sont donc

préservés au maximum, et notamment ceux où la salamandre tachetée a été repérée. De même, la bambouseraie (zone humide) au sud a été préservée de toute urbanisation. Enfin, en termes de trame verte, le projet prévoit la réalisation de jardins partagés en continuité des espaces naturels préservés.

Le Dolmen, élément de patrimoine historique est préservé, ce qui est positif pour le patrimoine communal.

Le projet engendre de la consommation d'espaces ce qui a un impact négatif, cependant, le projet a été pensé pour impacter au moins ces espaces et préserver au maximum les espaces naturels, et notamment ceux qui sont le plus porteur d'enjeux environnementaux.

C. Analyse du dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différentes règles. Les plus significatives sont les règles concernant le stationnement, les espaces libres, mais aussi les règles concernant l'assainissement, les emprises au sol et les hauteurs qui participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

Les règles concernant l'assainissement se basent sur les préconisations du règlement d'assainissement en vigueur. Ces préconisations visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en favorisant une infiltration des eaux à la parcelle, limitant ainsi les rejets et réduisant de ce fait le risque d'inondation dans la commune.

Les règles concernant les emprises au sol et les hauteurs sont adaptées à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. Les emprises au sol des constructions sont définies afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les hauteurs maximales des constructions définies permettent de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal. Les hauteurs des constructions nouvelles sont majoritairement limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection du paysage mais aussi éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche durable.

L'impact des dispositions concernant le stationnement

Ce paragraphe fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction. Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos.

L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement.

L'impact des dispositions concernant les espaces libres

Ce paragraphe fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes, de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en lien avec les espèces de la faune et la flore présentes localement
- une superficie minimum d'espaces libres traités en espaces de pleine terre

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune. L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Les outils complémentaires

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en EBC assure une protection stricte des espaces boisés.

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces (corridors biologiques).

- **Les identifications prévues en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation du patrimoine bâti de la commune. Les ensembles bâtis et éléments protégés doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite.

- **Les identifications prévues en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent de préserver les espaces verts et arbres remarquables.

Dans les « espaces verts protégés », tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire est susceptible de compromettre le caractère paysager de l'ensemble.

Dans ces espaces, il peut être ponctuellement autorisé des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas le caractère paysager d'ensemble.

« Les arbres remarquables » identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état phytosanitaire le justifie. L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation. Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres identifiés. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	3 ans
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	3 ans
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	3 ans
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,...	Commune	3 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	réalisés - Évolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements		

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m ² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 78 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	3 ans
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 78	3 ans
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement	Commune	3 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	réalisées - Mise en place de la signalétique		
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD 78	3 ans
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	3 ans ou à chaque nouvel arrêté
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Évolution du nombre de déchets récoltés et traités	Syndicat	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Gestionnaire du réseau ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	- Nombre d'espèces protégées - Surface du patrimoine végétal (PLU)	Commune DDT 78 INPN CD 78	3 ans
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 78	3 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Gestionnaire du réseau	Annuelle
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	3 ans