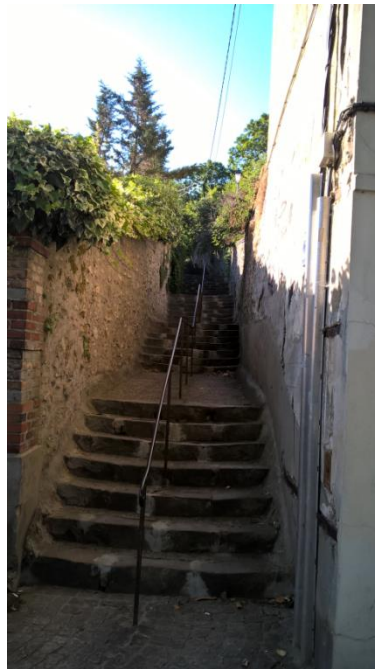




3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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 BOUHOUD

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal

LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION (DÉLIBÉRATION)

■ Mettre le PLU en compatibilité avec le SDRIF approuvé en 2013 ainsi qu'avec les lois Grenelle 2 et ALUR.

■ Proposer un maillage de déplacements doux et définir des projets d'amélioration des espaces publics, notamment des espaces verts .

■ Définir les projets de renforcement des équipements publics.

■ Réexaminer le zonage et le règlement de la zone couvrant le village historique à caractère patrimonial de l'Etang la Ville, afin d'assurer une protection efficace du patrimoine, des jardins et des formes urbaines traditionnelles

■ Définir des objectifs de développement urbain pour les dix à quinze prochaines années :

- renforcer la structuration du centre-ville, notamment en poursuivant l'objectif de l'organiser et d'accroître son attractivité,
- renforcer le lien entre les zones de services et d'équipements, notamment entre le centre bourg et le secteur des équipements scolaires et sportifs,
- limiter les risques d'étalement urbain, en ciblant les zones de développement urbain ,
- bien repérer les limites des zones urbaines et les espaces naturels à préserver et à protéger ,
- 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 :

- préciser les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et les perspectives de leur valorisation ou de leur remise en état.
- repérer tous les éléments constitutifs de ces espaces,
- préserver les milieux naturels liés au passage des cours d'eau.

Le PADD est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal. Etabli en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

A. Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement
- d'équipement, d'urbanisme
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

B. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- Les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial, le développement économique,
- les loisirs.

C. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Préambule

L'Étang-la-Ville, petite ville inscrite dans l'écrin boisé de la forêt de Marly bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel. Assez bien reliée aux grands pôles d'emplois parisiens et de l'Ouest Parisien, son caractère résidentiel s'est accentué au cours des quarante dernières années, mais a su, néanmoins, préserver son centre ancien et son patrimoine.

Les principaux enjeux, pour l'avenir, sont de conserver la qualité du paysage, du cadre de vie, de son environnement et le caractère villageois de la commune.

Cependant, L'Étang-la-Ville doit rester une commune attractive et dynamique où se développe une réelle vie de village notamment dans son cœur de ville. La volonté de préserver le cadre de vie doit donc s'accompagner d'un développement maîtrisé afin de préserver les équilibres démographiques, de contribuer à l'effort général de construction afin de répondre aux besoins en logements et d'assurer l'adaptation du niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants.

Afin de s'inscrire dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et Développement Durables s'organise autour des axes suivants :

- **Renforcer l'attractivité du territoire**
- **Valoriser le patrimoine et l'environnement d'exception de la commune**

1 Paysage

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Prise en compte des risques



Préserver et valoriser la trame verte et bleue et les composantes du paysage communal

LES ORIENTATIONS

- **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
 - 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

Préserver et valoriser la trame verte et bleue et les composantes du paysage communal

LES ORIENTATIONS

- **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'Etang, ru de la 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 limiter le rejet des eaux naturelles dans les réseaux.

Préserver et valoriser la trame verte et bleue et les composantes du paysage communal

LES ORIENTATIONS

- **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 (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.

Prendre en compte les risques

- **Prendre en compte les risques naturels prévisibles notamment ceux liés aux ruissellements et aux inondations**

2 Patrimoine



Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti

LES ORIENTATIONS

- **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'Etang 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...).

3 Habitat



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

LES ORIENTATIONS

- Viser un objectif démographique compatible avec la surface urbanisable et les équipements publics existants ou pouvant être étendus : **une population de l'ordre de 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.

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

LES ORIENTATIONS

- **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 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



LES ORIENTATIONS

- **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 »**

5 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

LES ORIENTATIONS

- **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...

Créer les conditions qui rendent les déplacements dans la ville plus confortables et plus sûrs pour tous

LES ORIENTATIONS

- **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.
- **Réduire la place de la voiture en ville**
 - 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,
 - Adapter les règles de stationnement exigées lors des projets à proximité des transports en commun (conformément aux prescriptions du PDUIF)

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

LES ORIENTATIONS

- **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 une meilleure sécurisation de la circulation de transit de la RD 161

6 Équipements scolaires / sportifs / loisirs / culturels



Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins

LES ORIENTATIONS

- **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...

7 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

LES ORIENTATIONS

- **Préserver et valoriser les formes urbaines existantes, représentatives du territoire communal**, notamment le centre ancien et le hameau de la Montagne, ...
- **Constituer un cœur de ville animé, cohérent et continu, tant dans sa dimension urbaine que paysagère**
 - Mettre en valeur les points d'entrée du cœur de ville : place du marché, carrefour rue Jean Mermoz, rue de Fonton, place de l'église,
 - Aménager le site du marché actuel et prolonger l'axe visuel sur la rue Jean Mermoz,
 - Améliorer la perspective du parc Fonton à partir de la rue Jean Mermoz,
 - Réaménager les espaces publics du cœur de ville.

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

LES ORIENTATIONS

- **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
 - Garantir une bonne insertion des constructions dans l'environnement et le paysage. L'évolution de l'urbanisation se fera en portant une attention particulière aux qualités urbaines existantes.
 - Favoriser une évolution douce et maîtrisée des constructions existantes (extension- surélévation) en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarits, etc.).
 - pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet la composition urbaine très organisée de ces résidences, qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas,
 - pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant de nombreux jardins, de nouvelles constructions pourront être réalisées, mais ce sera 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.

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

LES ORIENTATIONS

- **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 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.

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.

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.

8 Transition énergétique, communications numériques



Favoriser la transition énergétique des constructions

Conforter le réseau numérique

LES ORIENTATIONS

- 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**
- **Limiter 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, ...)

