



Révision du **PLAN LOCAL D'URBANISME**



2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération en date du 19 mai 2021

SOMMAIRE

Résumé du rapport « Diagnostic et Analyse de l'état initial de l'environnement »

Glossaire et annexes

Introduction

Diagnostic territorial

A. L'évolution urbaine.....	33
B. L'analyse urbaine – les formes urbaines	49
C. Le fonctionnement urbain.....	57
D. Le diagnostic foncier.....	81
A. Les habitants.....	109
B. Les logements.....	127
C. Les activités économiques.....	137
A. Les caractéristiques physiques du territoire	149
B. Le paysage	171
C. Les espaces naturels – la trame verte et bleue – les protections des espaces naturels	177
D. Les risques et nuisances	197
E. Les réseaux techniques urbains.....	213

Résumé du rapport « Diagnostic et Analyse de l'état initial de l'environnement »

En introduction, le diagnostic analyse les enjeux liés au contexte géographique :

- Un territoire situé à proximité de pôles d'emplois majeurs de l'ouest francilien auxquels il est assez bien relié par de grands axes de communication ;
- Un territoire situé sur un coteau assurant une continuité paysagère et écologique entre de grands espaces boisés ou naturels : la forêt de Saint-Germain-en-Laye et la forêt de Marly ;
- Un village très proche de Saint-Germain-en-Laye, ville pôle de l'ouest Francilien qui joue un rôle important dans la vie quotidienne des Mareillois.

Sur le territoire, les compétences sont partagées dans le cadre de la communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de la Seine. Une opportunité majeure en termes de qualité de vie et de développement économique est à noter : l'achèvement de la Tangentielle Ouest. Enfin, le SDRIF, document supra communal qui s'impose au PLU, prévoit une densification modérée des espaces urbanisés et deux zones d'urbanisation préférentielle à proximité de la gare, sur une surface totale d'environ 50 hectares.

La première partie : le diagnostic territorial, retrace l'évolution urbaine de Mareil-Marly, depuis le village d'origine jusqu'à aujourd'hui. Elle fait apparaître les enjeux liés à la protection et à la mise en valeur du patrimoine bâti et du patrimoine naturel issus de l'histoire rurale de la commune (village de vignerons et d'horticulteurs), de la proximité de domaines royaux et de la présence de résidences de villégiature. La qualité du paysage et l'environnement patrimonial justifient aussi que soient prises des mesures destinées à garantir la qualité esthétique et architecturale des constructions nouvelles. Est présentée une analyse de la consommation de l'espace au cours des 10 dernières années, consommation qui a été très faible. Est ensuite présentée une analyse détaillée des formes urbaines par quartier afin de déterminer, pour chaque typologie recensée, la capacité de mutation et de densification. Il en résulte que plusieurs catégories de formes urbaines apparaissent peu évolutives et ne devraient pas connaître de fortes mutations au cours des dix à quinze prochaines années : le centre ancien, les résidences d'habitat collectif, les quartiers de maisons groupées. La seule catégorie de forme urbaine qui pourrait réellement évoluer vers une forme de densification assez marquée est celle qui correspond aux quartiers de maisons individuelles avec jardin, ce qui représente une proportion importante des surfaces urbanisées. Néanmoins, il apparaît qu'un certain nombre de facteurs justifie que cette évolution soit maîtrisée : la protection du paysage et du cadre de vie auxquels les habitants de ces quartiers sont attachés, la nécessité de conserver des espaces de pleine terre perméable, la préservation des jardins favorables à la biodiversité, la capacité des réseaux et notamment des voiries à accueillir davantage de trafic automobile et la nécessité de ne pas trop augmenter le parc de logements privés, tant que la commune n'a pas atteint l'objectif légal de construction de logements sociaux.

L'analyse du fonctionnement urbain fait apparaître deux pôles de centralité qui méritent d'être confortés : le pôle majeur constitué autour du centre du village traditionnel et de la gare. Un pôle secondaire en limite est le long de la RD98 avec des activités économiques, des commerces et des services. Chaque entrée de ville fait l'objet d'une analyse particulière faisant apparaître ses atouts mais aussi éventuellement ses points faibles.

Est ensuite présentée une analyse des modes de déplacement faisant apparaître deux types de besoins : l'amélioration des liaisons en bus avec le centre de Saint Germain en Laye et le RER, ainsi que la confortation et la mise en valeur du réseau de sentes piétonnes sur l'ensemble du territoire. Est aussi mis en lumière le fait que le réseau de voirie n'a pas été adapté à l'évolution de l'urbanisation et à l'augmentation du trafic. Il s'agit d'un élément majeur à prendre en compte dans le choix des futurs sites de projet. L'achèvement de la Tangentielle Ouest apparaît comme un enjeu majeur pour l'amélioration de la qualité de vie de nombreux Mareillois et peut constituer une chance pour développer les activités économiques.

Le niveau d'équipements proportionnellement au nombre d'habitants apparaît dans l'ensemble assez bon, des besoins pourront néanmoins apparaître dans l'avenir dans les domaines du sport et de la petite enfance, en fonction des évolutions démographiques liées au développement de nouveaux projets

Le diagnostic territorial fait enfin apparaître la présence sur le territoire de plusieurs grands espaces qui sont aujourd'hui à l'état naturel (anciens terrains agricoles) et qui représentent des enjeux très importants pour l'avenir. Certains sites font l'objet d'opérations d'aménagement en cours de réalisation, d'autres font l'objet de projets ou de réflexions à l'étude. Pour l'avenir des sites dont la vocation reste ouverte, différents critères de choix doivent être pris en compte, les besoins actuels ou futurs, en logements, en équipements et en développement économique, mais aussi la valorisation du paysage et le maintien des ressources écologiques, leur rôle de réserve pour la biodiversité, la difficulté d'accès à certains sites, la valorisation et le développement de la permaculture et de l'agriculture de proximité, la volonté de garder un potentiel pour les générations futures.

La deuxième partie porte sur le diagnostic socio-économique. Différents indicateurs sont analysés, regroupés en trois grands thèmes :

- Démographie : évolution globale de la population, évolution par classes d'âge, taille et composition des ménages, catégories socio-professionnelles, population active, déplacements domicile/travail ;
- Logements, évolution globale du parc, taille et typologie des logements (proportion de logements sociaux), statut d'occupation, ancienneté d'habitation, rythme de construction ;
- Activités économiques : évolution de l'emploi, secteurs d'activité, taille des entreprises, avec un regard particulier sur le commerce et l'activité agricole.

À chaque fois que cela a été possible, pour chaque indicateur ont été analysées : la situation actuelle, l'évolution au cours des dix dernières années, la comparaison avec les territoires environnants et avec la moyenne départementale. Les principaux éléments qui ressortent de cette analyse sont le fait que, sur le plan démographique, Mareil-Marly reste une commune dynamique avec une évolution positive, régulière mais maîtrisée, une population qui reste jeune malgré une certaine tendance au vieillissement mais la difficulté à retenir ou à accueillir les jeunes ménages et notamment les primo accédants.

La population est composée essentiellement de familles avec enfants du fait de la taille relativement élevée des logements et de la forte proportion de logements en pleine propriété. En conséquence, le solde naturel de la population est positif, et les effectifs scolaires restent à peu près constants malgré une légère tendance à la baisse observée dans l'école élémentaire. Depuis une vingtaine d'années, le rythme de construction est à peu près stable (50 logements par an) avec une pointe dans les années 2000 et une baisse au cours des dix dernières années. La population active est essentiellement composée de cadres et professions libérales, caractéristique qui n'a fait que se renforcer au cours des dernières années. Une grande majorité des actifs travaille à l'extérieur du territoire avec des déplacements qui se font en grande majorité en voiture. Le taux de chômage est faible. Le taux d'emploi local est assez faible par rapport au nombre d'actifs résidents et le nombre d'emplois a tendance à diminuer. Les secteurs d'activité les plus représentés sont le commerce, les transports et les services. La grande majorité des entreprises sont de très petites structures. Seulement une quinzaine d'entreprises compte plus de dix salariés. L'agriculture qui a été très présente au cours de l'histoire et qui reste aujourd'hui très ancrée dans la mémoire collective ne représente plus qu'un secteur économique anecdotique. La relance de l'activité agricole sur le territoire suppose d'imaginer un nouveau modèle économique. Le commerce de proximité reste assez bien représenté. Pour l'avenir, le maintien du commerce de proximité, voire le renforcement avec l'accueil de nouveaux établissements reste un enjeu majeur.

La troisième partie du diagnostic est consacrée à l'analyse de l'état initial de l'environnement. Sont analysées les caractéristiques physiques du territoire : relief, hydrographie, sol, sous-sol, hydrogéologie, couvert végétal, faune, flore. Deux éléments majeurs ressortent pour caractériser l'état initial de l'environnement : le relief qui est à la fois une contrainte mais aussi un atout en termes de paysage et de biodiversité et la présence de l'eau en surface et en sous-sol, sous la forme de nappes qui affleurent sur les coteaux d'où la présence de sources. La présence de l'eau qui peut être considérée comme une contrainte en particulier pour la construction apparaît aussi comme une richesse, notamment en tant que ressource à préserver et à valoriser.

En termes de biodiversité, il n'a pas été identifié d'espèces ou de plantes rares ou exceptionnelles. Néanmoins on trouve sur le territoire quelques espèces protégées et une abondante faune et flore dite « ordinaire » du fait de la présence des jardins, des zones naturelles, mais aussi de la situation du territoire qui joue un rôle de corridor écologique en continuité de grands espaces naturels très riches sur le plan écologique : la forêt de Saint-Germain et la forêt de Marly. Compte tenu de ce contexte, il apparaît judicieux de prendre des mesures pour que les nouvelles plantations qui seront réalisées, y compris dans les jardins privés, le soient avec des essences favorables au maintien de la biodiversité.

Le territoire est relativement bien protégé des risques et des nuisances. Seuls les risques de retrait/gonflement d'argiles et de remontées de nappes sont identifiés, mais ce ne sont pas des risques majeurs. Il existe quelques sites potentiellement pollués : cela devra être pris en compte en cas de projets d'aménagement portant sur ces espaces. En termes d'énergies renouvelables, le potentiel géothermique est faible, les principales ressources identifiées sur le territoire sont le solaire (malgré une exposition peu favorable d'une partie du territoire), l'éolien (éolien domestique) et la biomasse du fait de la proximité des zones forestières. La qualité de l'air est bonne, le territoire est peu exposé aux sources de pollution liées au contexte environnant. La question du ruissellement des eaux pluviales apparaît comme un enjeu important du fait du relief, de la présence de rus ou d'exutoires qui se déversent directement dans la Seine mais aussi de la présence des eaux souterraines, donc d'une sensibilité particulière à la qualité des eaux infiltrées ou s'écoulant dans les rus ou fossés. Il sera donc important que le PLU intègre des mesures, dans le respect des prescriptions des documents supra communaux (SAGE et SDAGE) pour limiter les rejets et garantir la qualité des eaux rejetées ou infiltrées.

INTRODUCTION

Les photographies illustrant le diagnostic ont pour la plupart été prises par Espace Ville. Quand ce n'est pas le cas, le crédit photographique ou la source de la photographie est mentionné.

La modification simplifiée

La modification simplifiée du PLU a été prescrite par arrêté du Maire n°2020-185 le 22 décembre 2020.

Les objectifs de cette modifications sont :

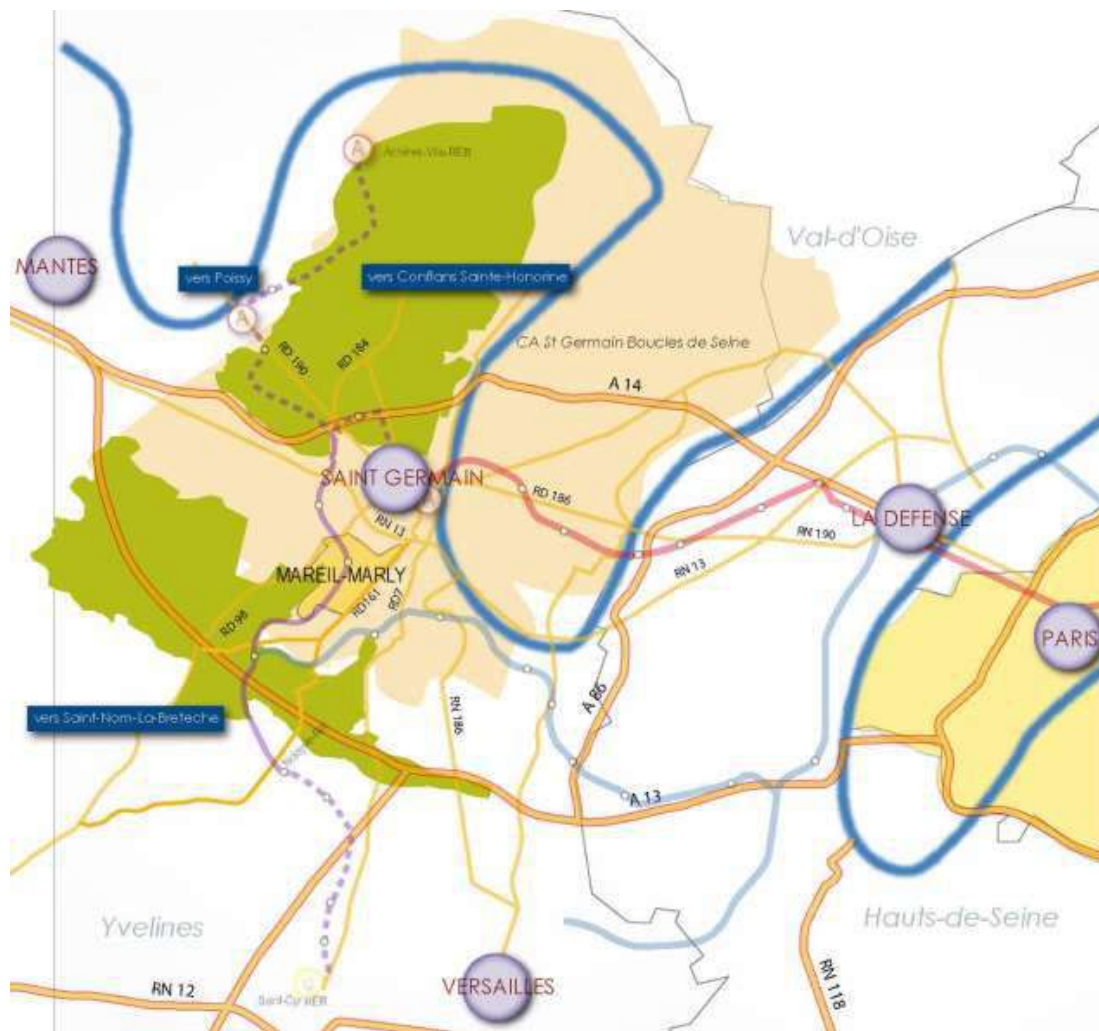
- Adapter et préciser le règlement dans les dispositions générales sur les équipements publics d'intérêt général.

1. Mareil-Marly dans son contexte

a. Un village aux portes des pôles d'emplois majeurs de l'ouest parisien avec lesquels il est assez bien relié

Le territoire est situé à environ 15 km à l'ouest de Paris. Il se trouve au nord-est du département des Yvelines, à 7 km au nord de Versailles et à proximité immédiate de Saint-Germain-en-Laye.

La commune, essentiellement résidentielle, est bien reliée par le réseau routier aux pôles économiques majeurs de l'ouest francilien : La Défense, Saint-Quentin-en-Yvelines/Vélizy/Versailles, la vallée de La Seine. Les axes de liaison sont actuellement essentiellement routiers via la RN186 en direction de Paris (A13/A12), Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines.



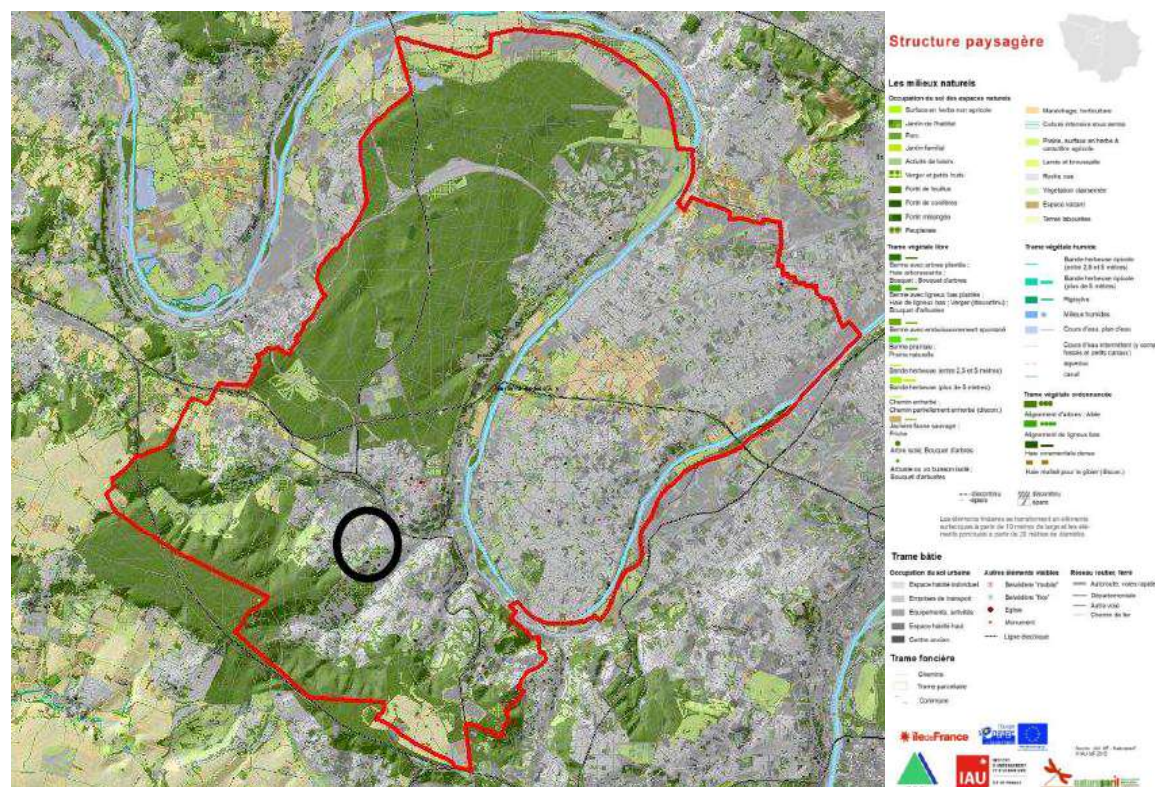
Il existe également un réseau de transport en commun ferré, avec une gare présente sur la commune de Mareil-Marly. Elle est située sur une partie de la ligne « Grande Ceinture » qui était initialement utilisée pour le transport de marchandises. Elle permettait notamment de transporter du bois provenant 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 rouvert, 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 et avec le Transilien (ligne L) à Saint-Nom-la-Bretèche. Des projets d'amélioration et de renforcement de l'offre en transport en commun (Tram 13 Express) en direction de Saint-Cyr, Saint-Germain en Laye puis en deuxième phase vers Achères prévus sur cette liaison physique et historique, vont contribuer à améliorer les liens avec les communes voisines et notamment avec les territoires de L'Étang-la-Ville et de Saint-Germain-en-Laye.



b. Un contexte géographique et historique qui explique l'histoire du village : la présence de la forêt et celle des coteaux qui ont été longtemps exploités pour la culture de la vigne puis en vergers

Historiquement, Mareil-Marly était un territoire « traversé », entre la plaine de Versailles et la vallée de la Seine. Cette fonction de « traverse » a été un peu interrompue avec la construction du mur d'enceinte de la forêt. Toutefois, le territoire communal, notamment dans sa partie haute, boisée ou naturelle, assure toujours un rôle majeur de corridor écologique et de continuité verte entre les forêts de Marly et de Saint-Germain-en-Laye.

Les coteaux de Mareil-Marly ont été longtemps utilisés pour la culture de la vigne. Au début du XX^e siècle, cette culture a été peu à peu amenée à disparaître en région Parisienne. L'horticulture a ensuite pris le relais. Les coteaux de Mareil-Marly, comme ceux de Chambourcy ou d'Orgeval étaient très connus pour leurs vergers de pommiers et de poiriers, activité qui elle-même a peu à peu disparu aux environs de la fin du siècle dernier.



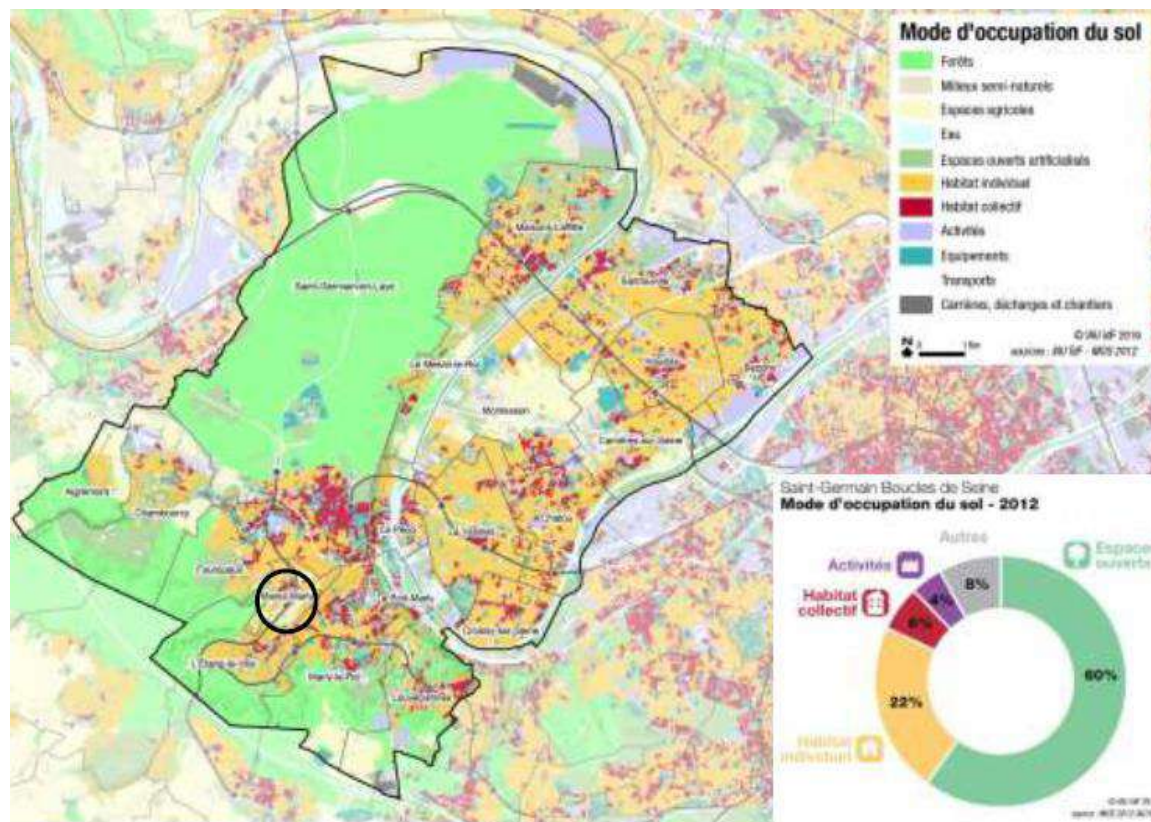
IAU – données sur le territoire de CA SGBS

c. Un village inscrit dans la Communauté d'agglomération Saint-Germain, Boucles de Seine

Mareil-Marly fait partie d'une agglomération urbaine composée de vingt communes formant un des pôles résidentiels et d'emplois de l'ouest Parisien avec des pôles de centralité tels que Saint-Germain-en-Laye, Bezons, Marly-le-Roi, Sartrouville... Ainsi, le village de Mareil-Marly au sein de l'agglomération peut jouer le rôle de poumon vert, d'espace de respiration tout en profitant de l'attractivité générée par l'agglomération en termes d'emplois, d'équipements, de services, de transport... Le village de Mareil-Marly peut également affirmer ses singularités patrimoniales, agricoles, paysagères par rapport aux autres communes de l'agglomération.

Quelques données clés :

- Une superficie de 141 Km² ;
- Une population de plus de 330 000 habitants (RGP 2013) ;
- Plus de 135 000 résidences principales (RGP 2013) dont 18,2 % de logements sociaux (RPLS 2015) ;
- Plus de 100 000 emplois et un taux d'emploi de 0,6 (RGP 2013).



IAU – données sur le territoire de CA SGBS

La Communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine a été créée le 1^{er} janvier 2016. Elle est issue de la fusion des Communautés d'agglomération de « Saint-Germain Seine et Forêts » créée en 2014, de la « Boucle de la Seine » créée en 2004 et de la Communauté de communes de « Maisons-Mesnil » créée en 2013, étendue à la commune de Bezons.

Les compétences de la Communauté d'agglomération sont multiples avec 6 compétences obligatoires et 5 compétences optionnelles et facultatives. Parmi ces compétences, celles liées à l'équilibre social de l'habitat, au développement économique et à l'aménagement de l'espace sont particulièrement sensibles et peuvent générer des actions sur le territoire Mareillois dans le cadre du projet d'ensemble défini pour l'intercommunalité.

Des compétences obligatoires :

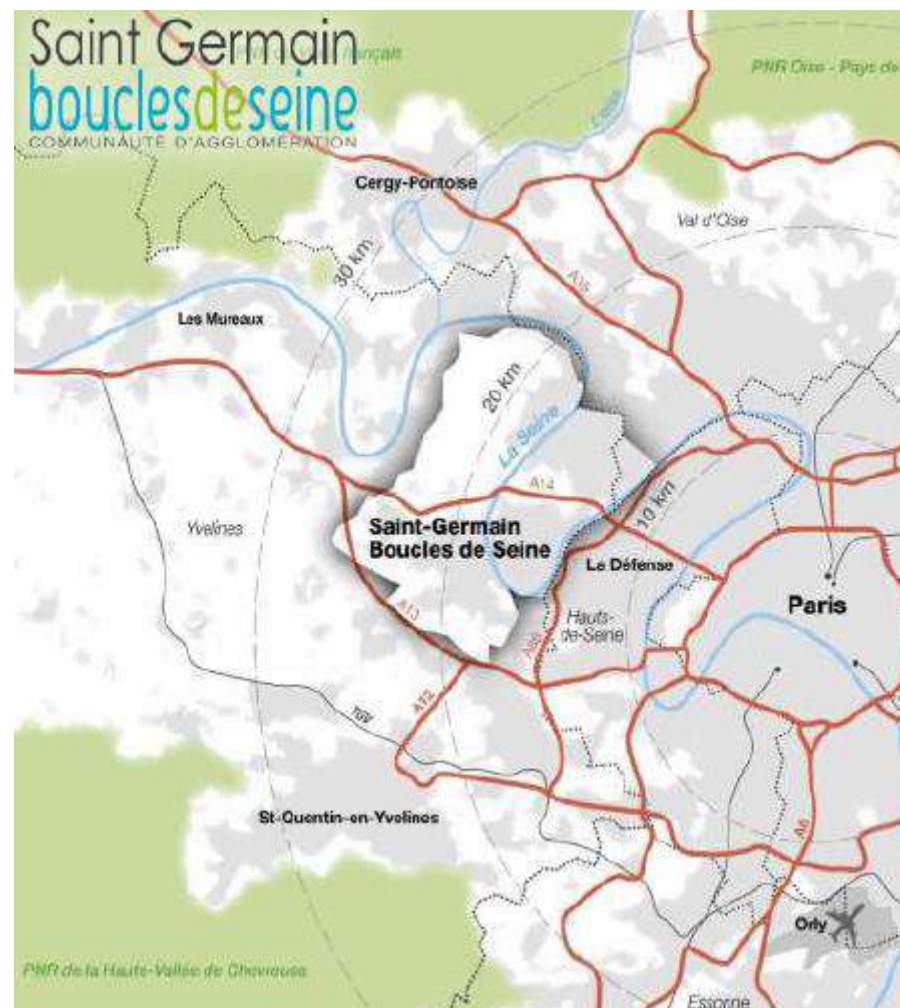
- Développement économique ;
- Aménagement de l'espace ;
- Équilibre social de l'habitat ;
- Politique de la ville ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Des compétences optionnelles :

- Voirie ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- 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.



IAU – données sur le territoire de CA SGBS

2. Les documents supra-communaux en vigueur / ou à l'étude

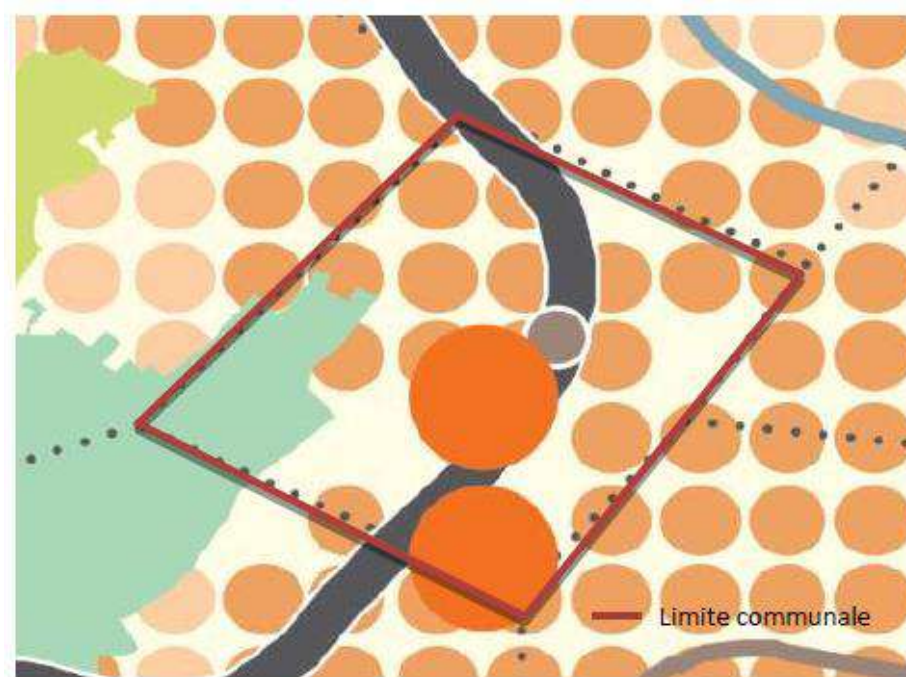
a. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret du 27 décembre 2013. Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Île-de-France. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec le SDRIF. Pour être compatible, il doit « permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenu pour la période d'application » du PLU et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure ». Ce rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF » (*extraits du SDRIF Orientations réglementaires*).

Le SDRIF fixe des orientations générales sur les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs.

Précision : la carte ci-contre constitue un extrait de la carte générale de destination du sol du SDRIF. Il est précisé que, conformément aux recommandations d'application de la Région, la compatibilité du PLU doit être appréciée par rapport à la carte officielle au 1/150 000^{ème}.



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle

Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés sont constitués par des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ; des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Les espaces urbanisés sont représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire selon la typologie suivante.

Les quartiers à densifier à proximité des gares

Pour ces espaces, le SDRIF fixe des orientations communes :

- Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. ;
- Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ;
- Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage ;
- Renforcer les centres villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de ville aux centres de quartier), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.

Les orientations du SDRIF sont les suivantes : dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent 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) ;
- De la densité moyenne des espaces d'habitat (division du nombre de logements 2013 par la superficie des espaces d'habitat).

L'ensemble des zones urbaines est visé par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

À ce titre, le PLU devra rendre possible une augmentation de 15% :

- De la densité des espaces d'habitat soit 15,3 logements par hectare. Elle était de 13,3 en 2012 ;
- De la densité humaine soit 43,6 en habitants + emplois par hectare. Elle était de 37,9 en 2012.

Les secteurs d'urbanisation préférentielle

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise les secteurs d'urbanisation préférentielle sous la forme de pastille.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen termes et des projets.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes :

- Au moins égale à 35 logements par hectare ;
- Au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

Deux pastilles d'urbanisation préférentielle sont présentes sur la carte de destination générale des sols sur la partie sud-ouest du territoire.

Les espaces à préserver ou à valoriser

Les espaces boisés et les espaces naturels

Ces espaces sont constitués :

- Des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
- Des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Les orientations du SDRIF sont les suivantes : les espaces naturels doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Le massif des Bois Noirs compris dans la forêt de Marly est identifié comme espace boisé à protéger. Par ailleurs, les lisières des massifs de plus de 100 hectares devront être protégées en dehors des sites urbains constitués.

Les espaces agricoles

L'orientation du SDRIF est la suivante : les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Des espaces agricoles sur les secteurs nord-ouest, et est du territoire semblent être identifiés comme espaces agricoles à préserver.

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A),
 continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

b. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) en cours d'élaboration

Il s'impose à toutes les intercommunalités d'Île-de-France. Il fixe des objectifs par intercommunalité en termes d'offre de logements et de logements sociaux.

Les objectifs de production pour le territoire de la CA SGBS en projet sont les suivants :

- 1 800 logements neufs par an (= déclinaison des 70 000 logements à produire chaque année sur la région Île-de-France) ;
- 1 260 logements sociaux par an dont 1 214 au titre du rattrapage SRU pour les seize communes concernées dont Mareil-Marly.

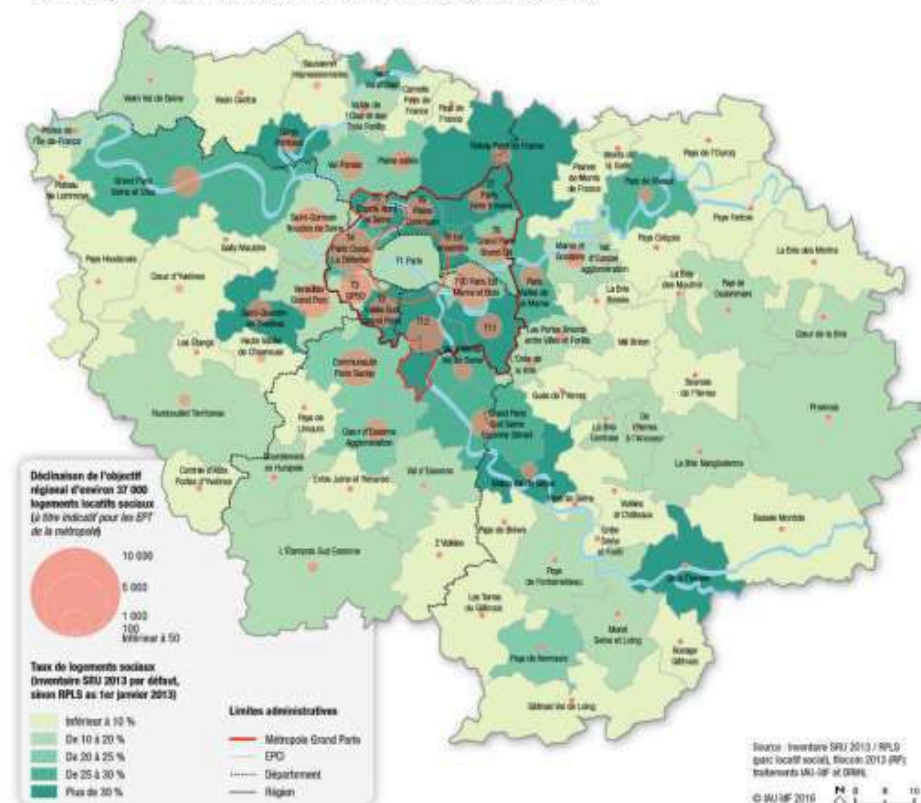
Enjeux identifiés par le SRHH :

- Production de places d'hébergement, notamment places d'hébergement d'urgence ;
- Prise en compte des besoins liés au vieillissement de la population ;
- Enjeux de rénovation énergétique : 1 900 logements / an, dans le parc social et le parc privé.

c. Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) en cours d'élaboration

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.

Taux de logements sociaux et objectifs de production de logements sociaux



Extraits du volet n°2 du SRHH en projet (18 octobre 2016)

		Répartition de l'objectif régional annuel de production de logements sociaux (hors rénovation urbaine)				Défaillances territoriales en matière d'hébergement et de logement adapté		Objectifs annuels de réhabilitation énergétique		
EPCI	Objectif annuel de construction de logements	Déclinaison à l'EPCI de l'objectif régional d'environ 37 000 LS	Objectif minimal à respecter par les EPCI	Production minimale en PLAI dans les communes soujettées au rattachage SRI	Production minimale communale en PLAI PLIS dans les communes soujettées au rattachage SRI	Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRH	Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRH	Fourchette logement privé individuel	Fourchette logement privé collectif	Fourchette logement public
CA Saint Germain Boulogne de Seine	1 800	1 260	1 260	264	850	1536	2364	1300 / 1600	1000 / 1200	600 / 800

d. Les grands objectifs du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

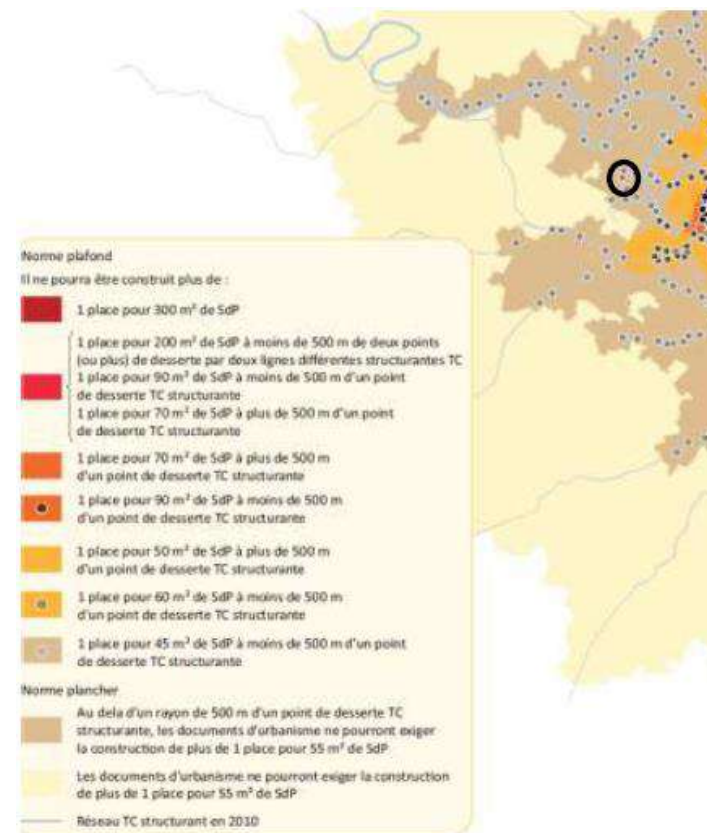
Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), élaboré par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à horizon 2020. Il définit trois grands objectifs et, fixe neuf défis à relever pour y arriver. Les trois grands objectifs définis par le PDUIF :

- 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.

Les neuf défis à relever fixés par le PDUIF :

- 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 ;
- Défi 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.

Il implique des impacts en termes de réglementation en matière de stationnement (véhicules automobiles) en fonction du nombre moyen de véhicules par ménage (1,9 INSEE 2013) pour les logements et en fonction de la zone géographique dans laquelle se situe la commune pour les bureaux.



Extrait du PDUIF, normes quantitatives pour les bureaux

e. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands) 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) fixe 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

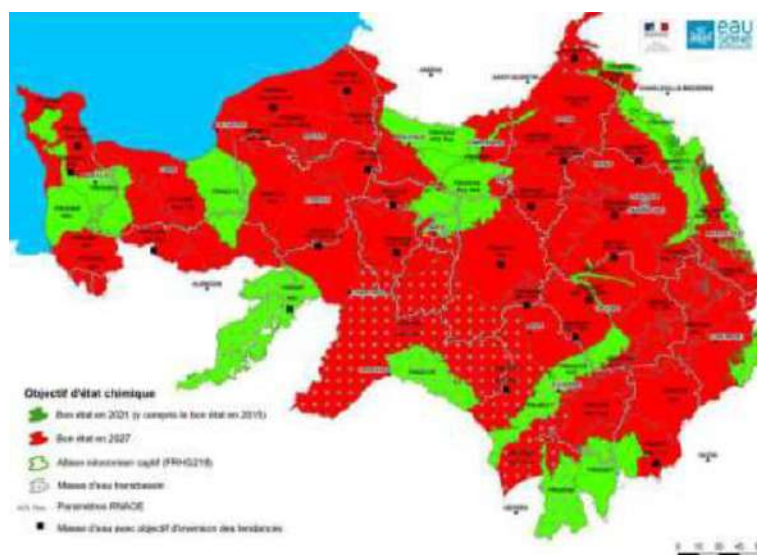
Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Les objectifs d'amélioration de la qualité des eaux sont les suivants pour la partie du bassin versant concernant Mareil-Marly :

- Etat écologique des eaux de surface : bon état ou potentiel maximal 2021 ;
- Etat chimique pour les masses d'eau souterraines : bon état en 2027.

(cf. cartes ci-après)

Aucun SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ni aucun contrat de rivière/milieu ne s'applique en revanche au territoire communal.



Objectifs d'état écologique de qualité des eaux de surface

f. 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.

Le SDADEY se décline en 4 grandes orientations :

- renforcer les territoires d'envergure régionale et les dynamiques locales
- améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement
- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain, stopper le mitage des espaces naturels

A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Mareil-Marly, 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.

g. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est défini à l'article L 222-26 du Code de l'environnement et précisé aux articles R 229-51 et R221-56. Ce document cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la réduction des émissions de GES et autres polluants atmosphériques et l'adaptation des territoires au changement climatique.

Il n'existe pas à ce jour de PCAET sur le territoire mais des réflexions ont commencé à être engagées à ce sujet. Le PLU révisé anticipe à minima les attentes du PCAET au sens où les mobilités douces sont valorisées ce qui permet de réduire le taux de circulation des véhicules émetteurs de GES, les formes d'habitat utilisant des matériaux durables et des énergies renouvelables sont encouragées. Par ailleurs, la préservation de larges espaces naturels et semi-naturels permettra de conserver des puits de carbone plus ou moins importants.

h. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE, socle de la transition énergétique en Ile-de-France, définit les objectifs et orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables et de récupération et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il a été élaboré conjointement par le Conseil régional et l'État et adopté par le Préfet de région en décembre 2012.

Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré dans un processus de concertation, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional.

Les objectifs fixés pour la région sont les suivants :

- Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances
- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques
- Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment
- Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés
- Maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés
- Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises

- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement
- Limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air
- Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises
- Favoriser le développement d'une agriculture durable
- Réduire l'empreinte carbone des consommations des franciliens
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens
- Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique
- Se doter des outils nécessaires à une mise en œuvre du SRCAE au sein des territoires

i. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

Le PGRI du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 7 décembre 2015.

Quatre objectifs prioritaires ont ainsi été identifiés :

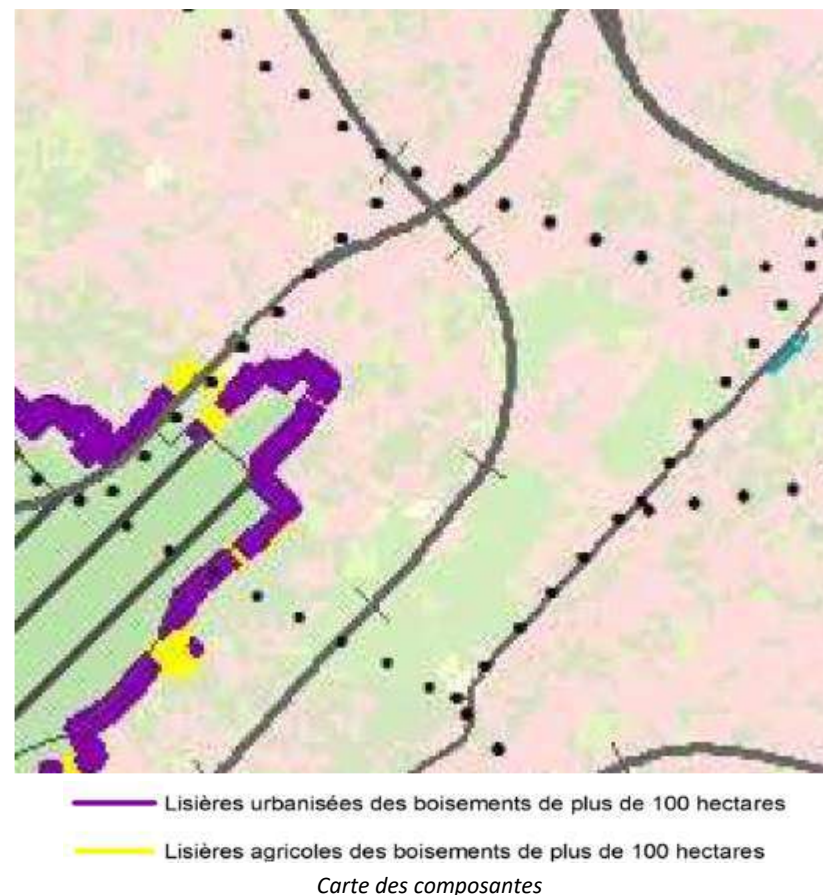
- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (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. À 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.

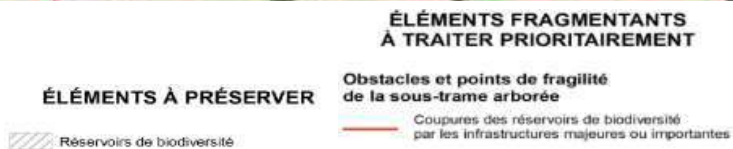
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.



L'objectif de protection de la forêt de Marly ainsi que de la lisière sont les principaux éléments identifiés à Mareil-Marly. Le SRCE n'identifie pas d'objectif de continuité écologique à préserver sur le territoire.

Aucune coupure de réservoir de biodiversité n'est référencée. L'enjeu le plus important est la prise en compte de la lisière forestière. Cette zone de contact entre les boisements et les zones bâties est susceptible d'être longée par la faune/flore mais est difficilement traversée par des espèces à dispersion terrestre qui ne pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures parfois peu perméables aux espèces.

Le traitement des lisières doit faire l'objet de prescriptions spécifiques de manière à prendre en compte les enjeux d'écosystèmes pour certaines espèces (avifaune en particulier).



Carte des objectifs

Diagnostic territorial

A. L'évolution urbaine

1. L'histoire de Mareil-Marly

Les origines du village

Les premières traces d'occupation humaine sur le territoire remontent à la préhistoire. La paroisse de Mareil est attestée depuis l'an 710, et plusieurs fois citée dans des actes royaux sous le nom latin de « Maroillum ». La commune de Mareil-Marly a donc des racines anciennes.

L'archéologie

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique figurent en annexe.

Des traces archéologiques attestent d'une occupation humaine remontant à la préhistoire, notamment au lieu-dit des « Mardelles » : les flancs du plateau étaient propices à la construction de « Mardelles », sortes de cabanes semi-troglodytes, insérées sous le plateau et ouvertes sur la vallée. Des fouilles archéologiques ont mis à jour des vestiges de ces antiques demeures et de sépultures, notamment sous l'actuelle résidence de la Roseraie.

Des vestiges d'une occupation militaire gallo-romaine ont été identifiés au lieu-dit du « Champ des Violettes ». Les terrassements précédant la construction de la voie ferrée de la « grande ceinture », en 1879, ont exhumé les fondations d'un oppidum romain, implanté à mi-pente, au bord de la route reliant le port du Pecq à la plaine de Galie (la plaine de Versailles), en contrebas des « Mardelles ».

À l'occasion de terrassements divers, des fouilles ont mis à jour des sarcophages, au lieudit des « Éguerets » (ou des « Égarés »), et sous la résidence de la Roseraie.

Douze sites sont identifiés au titre des sites archéologiques par le Service Régional de l'Archéologie (Néolithique/âge des Métaux : 2, Epoque Moderne : 1, Moyen Age : 1, Moyen Age/Epoque Moderne : 5, Antiquité : 1, Néolithique : 2).

L'adresse du service gestionnaire en la matière est le service Régional de l'Archéologie d'Ile de France (DRAC) – 47 rue le Pelletier – 75009 Paris.

Description succincte	Datation	Nom du site / adresse	Code SADY
Industrie lithique	Néolithique	Résidence de la Roseraie	P 01
Cimetière	Antique Haut-médiéval	Résidence de la Roseraie)	H 01
Vestiges	Haut médiéval	Lieu-dit les Doigts	H 02
Établissement	Moyen Age / antique	Champ des Violettes	H 03
Site	Médiévale / Époque moderne	Eglise paroissiale Saint-Etienne	H 04
Cimetière	Antique et Haut médiévale	Lieudit des Pinchets	H 05

Tableau des sites archéologiques – source : PLU 2006, en attente des éléments du service archéologie préventive de la DRAC Ile de France

Le moyen-âge

Les diverses mentions de Mareil dans les actes médiévaux montrent que la paroisse est un village de laboureurs ou de vigneron, qui exploitent le potentiel du coteau, sur un territoire de 350 arpents. Les principales cultures sont les céréales, les légumes et les fruits, et, surtout, la vigne. L'orientation et le relief du coteau sont en effet particulièrement favorables au développement de la viticulture, dont la proximité de Paris puis de Versailles assure les débouchés commerciaux. La population est évaluée aux environs de 330 habitants au XIV^e siècle. La présence de sources et lavoirs, fait de Mareil-Marly, un territoire « de traverse » de la forêt de Marly et de la plaine de Versailles à la Seine via Port-Marly.



*Vue des Vignes depuis la Grande Ceinture,
vers 1900 Mareil-Marly Village d'Yvelines, 1996.*

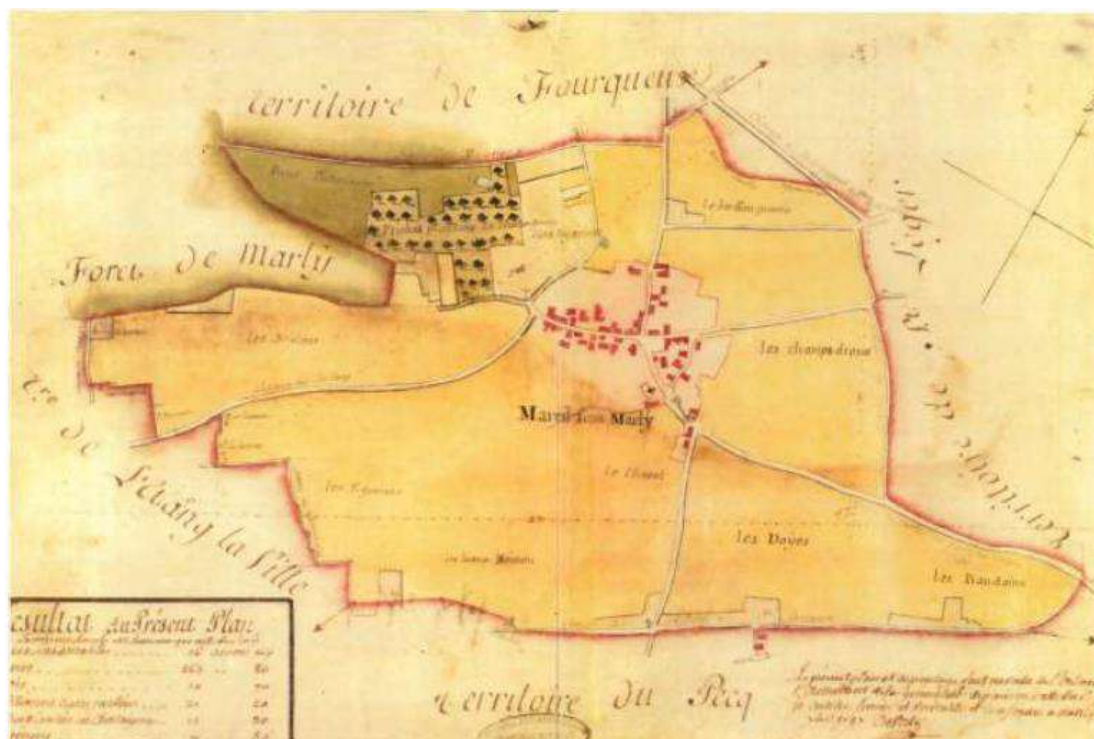


Carte des Chasses, détail, vers 1770 Rééd.IGN

L'âge classique : l'influence des domaines de Versailles, de Saint Germain et de Marly

Au cours du XVII^e siècle, la paroisse de Mareil-Marly connaît un relatif développement, dû à sa proximité avec les grands domaines royaux de Versailles et de Marly. À la fin du XVII^e siècle, la forêt de Marly est ceinte de hauts murs, destinés à retenir le grand gibier et le protéger du braconnage. Seules deux portes permettent aux riverains de traverser la forêt royale, la porte de Fourqueux et la porte de l'Étang. L'antique route de Mareil fut donc coupée au pied de ces murs et le trafic se déporta sur les deux routes voisines, que sont aujourd'hui les routes départementales 98 et 161. La paroisse de Mareil redevint simple village agricole. En 1726, la paroisse compte 408 habitants dans un village regroupé autour du croisement de deux chemins.

Les habitations sont composées en « clos », qui regroupent, dans des espaces ceints de murs, les maisons, les dépendances agricoles, et les vergers et potagers cultivés.



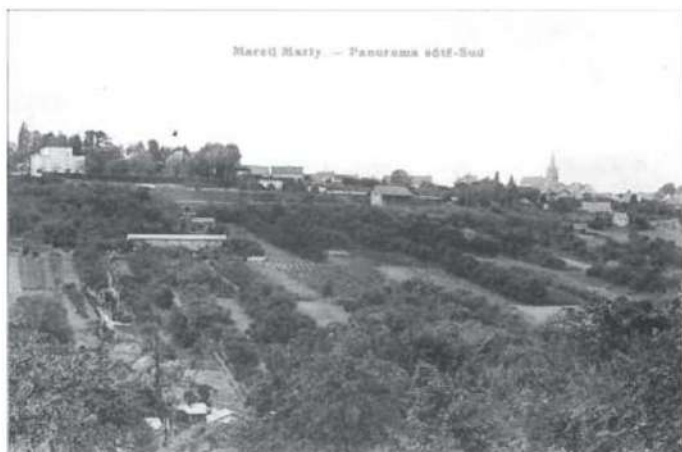
Plan d'Intendance, 1787

Hors du village, la vigne domine, et bénéficie de l'orientation favorable et de la géologie du coteau. Les parcelles viticoles sont caractéristiques de cette activité, et forment d'étroites « lanières », réglées sur la plus forte pente.

La révolution industrielle

Le XIX^e siècle marque la fin de l'exploitation viticole, du fait de l'expansion du phylloxera et du développement des transports fluviaux et ferrés, qui assurent aux vins provinciaux un débouché rapide vers l'agglomération parisienne. La culture de la vigne est progressivement remplacée par la culture des fruits et par le maraîchage. En 1946, sur les 177 hectares de la commune, 152 étaient cultivés dont 149 hectares consacrés aux fruits et 3 hectares au maraîchage. Les récoltes étaient vendues directement à Paris.

À la fin du XIX^e siècle, l'ouverture de la voie ferrée de la « Grande Ceinture » donne aux productions locales de nouveaux débouchés, et attire de nouveaux habitants adeptes de lieux de villégiature. La commune de Mareil-Marly connaît une forte expansion : en 1906, la population est de 411 habitants ; en 1936, elle est de 868 habitants. Avec la loi du 13 Juillet 1928, la « Loi Loucheur », qui favorise les lotissements, et grâce à la ligne de la « Grande Ceinture », qui relie le village aux pôles urbains du département, le territoire accueille plusieurs ensembles pavillonnaires et de nombreux nouveaux habitants.



Coteau sud de Mareil-Marly en 1947



Vue aérienne – 1923- Géoportail



Gare de la Grande Ceinture Mareil-Marly vers 1900

Au cours des « Trente Glorieuses », le village de Mareil-Marly accueille ses premières résidences d'habitat collectif. Les résidences du Beau-Site (vers 1964), de la Roseraie (1970), et de la Mare-Griseau (1973), sont édifiées au cours des années 1960 et 1970.

Sont aussi réalisés au cours des années 1970 des lotissements, des opérations groupées, ou des constructions individuelles diffuses, qui poursuivent l'urbanisation des espaces agricoles, notamment le long des voies de circulation. Une telle urbanisation se traduit par une augmentation notable de la population: en 1968, la population est de 1 758 habitants ; en 1975, elle est de 2 543 habitants ; en 1982, à la fin des « Trente Glorieuses », elle est de 3 054 habitants.



Vue aérienne – 1984 - Géoportail

La période récente 1990 – 2016

Au cours des 15 dernières années, l'activité agricole a fortement diminué. En 1982, il ne restait qu'une petite dizaine d'arboriculteurs. Actuellement ils sont au nombre de deux.

Entre 1990 et 2013, hormis quelques constructions individuelles supplémentaires situées notamment aux abords des axes routiers, dans le quartier des Sablons et aux abords du centre-village, la commune n'a pas évolué de manière significative.

Entre 2013 et 2016, quelques projets de construction de logements ont été réalisés et quelques projets sont actuellement en cours de réalisation, notamment sur les sites du « Louvre » et de « la Gare ».



Vue aérienne – 2014 - Géoportail

2. Le patrimoine bâti et paysager

Le territoire communal présente un patrimoine bâti riche et diversifié :

- Deux édifices sont classés au titre des Monuments Historiques : il s'agit de l'église Saint-Étienne, et de trois terrains communaux adjacents ;
- Le bâti ancien villageois forme un ensemble patrimonial remarquable homogène ;
- On trouve aussi sur le territoire de manière dispersée plusieurs constructions remarquables : trois propriétés et villas, des maisons meulières datant de la fin XIX^e et du début du XX^e siècle, ainsi que des éléments du « petit patrimoine » (murs de clôture, lavoirs....),
- Un patrimoine lié à l'histoire de la ligne de chemin de fer.

Le patrimoine naturel et paysager :

- Le patrimoine arboricole naturel : les vergers ;
- Les sentes et chemins ;
- Six points de vue remarquables et un itinéraire d'intérêt paysager.



Les édifices identifiés au titre des Monuments historiques

L'église Saint-Étienne

De l'église paroissiale Saint-Etienne construite au XII^e siècle, il ne subsiste que le soubassement du clocher. Au XIII^e siècle, ont été réalisés le chevet et la nef sur l'emplacement d'un premier édifice érigé en 1060 pour les moines de Coulombs. L'église fait l'objet d'un classement par arrêté en 1853. Les terrains communaux entourant l'église paroissiale (les parcelles n°1612, n°1614, et n°1615), ont été classées par arrêté en 1935.



Les autres éléments du patrimoine bâti remarquable

Le bâti ancien villageois

L'ensemble constitué par le cœur historique du village, situé au croisement des rues de la Montjoie, Tellier Frères, du Belvédère, et de Saint Germain, témoigne du passé rural de Mareil-Marly et donne à la commune son caractère pittoresque très apprécié des Mareillois.

Ce patrimoine est constitué par les anciennes maisons de vigneron avec dépendances qui sont implantées autour de cours dont certaines sont encore pavées ainsi que par les maisons d'anciens notables comme le « Prieuré » (notice IA 000 52846 de la « Base Mérimée »), rue des Tellier-Frères et rue des Violettes.



Maison de vigneron, rue du Belvédère (Source : notice IA 000 52847 Mérimée)

Les propriétés et villas

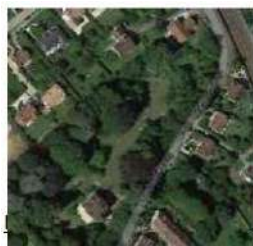
- La propriété le « Clos », située ruelle de la Fontaine-des-Saules.



- La « propriété Falourdeau », située au 58, route de L'Étang-la-Ville.



- La « Chanterelle » (notice IA 78 000 866 de la « Base Mérimée ») située 7 rue de Saint-Germain et son parc composé d'allées, du jardin potager, d'un puit, d'une écurie, et de murs de clôture.



Plusieurs maisons bourgeoises des années 1900-1930 ont été réalisées aux abords du cœur de village ou près de la gare de la Grande Ceinture rue de Port-Marly.



Ancienne maison vigneronne ayant appartenu à François Edmé Ricois (Source Topic-topos)

Le patrimoine lié à l'histoire de la ligne de chemin de fer

- La gare

Typique des gares du réseau de banlieue ouest, cet édifice datant de 1878 possède une architecture représentative de la III^e république (notice IA 000 52844 de la « Base Mérimée »).



- Le pont des Closeaux – 1878

Il a été longtemps le seul franchissement de la voie ferrée.



Les autres édifices patrimoniaux

- La mairie et l'ancienne école communale, construites sur l'emplacement du presbytère en 1911 par l'architecte Ch. Hornet et l'entrepreneur de maçonnerie J. Emery. L'édifice a été agrandi en 1938 par le corps de bâtiment latéral gauche (notice IA 000 52843 de la « Base Mérimée »), place de la Mairie ;



- La « Maison de la Montjoie », rue de la Montjoie ; datant du début du XX^e siècle est un exemple caractéristique des anciennes maisons bourgeoises présentes au cœur de village. Elle est actuellement utilisée comme équipement public socioculturel.



Le petit patrimoine

Deux lavoirs subsistent sur le territoire :

- Le lavoir de la Fontaine des Saules, (notice IA 000 52845), restauré en 1993 ;
- Le lavoir des Marivaux construit en 1886.



- Les murs de clôture en pierre

Ils sont peu nombreux sur le territoire de Mareil-Marly et sont pour la plupart le témoignage des délimitations du domaine royal de Marly et des grandes propriétés attenantes. Les murs du tour d'échelle de la forêt (restauré récemment) ou celui du cimetière sont particulièrement remarquables.



Un patrimoine arboricole et paysager : les vergers

Les vergers de Mareil-Marly, dispersés sur le territoire communal, sont le témoignage d'une activité arboricole qui subsiste encore actuellement. Ils ont une valeur patrimoniale forte pour les Mareillois.



Les sentes et chemins

Un réseau de sentes et chemins existe sur le territoire. Au même titre que les vergers, les sentes font partie de l'histoire et sont fréquemment utilisées par les Mareillois pour accéder aux équipements dans le cœur du village ainsi que comme itinéraires de promenade.



Des points de vue sont particulièrement remarquables vers :

- Paris / La Défense et la vallée des impressionnistes



- Les villes royales : Saint-Germain en Laye et Marly-le-Roi



- Le clocher de l'église Saint-Étienne



Les sites classés et inscrits

Il n'y a aucun site classé ou inscrit sur le territoire communal.

Les vestiges archéologiques

Comme indiqué en amont dans le diagnostic, des traces archéologiques attestent d'une occupation humaine remontant à la préhistoire. Des fouilles archéologiques ont mis à jour des vestiges de ces antiques demeures et de sépultures, notamment sous l'actuelle résidence de la Roseraie. Des vestiges d'une occupation militaire gallo-romaine ont également été identifiés.

Au total, douze sites sont identifiés au titre des sites archéologiques par le Service Régional de l'Archéologie.

3. L'occupation du sol et la consommation d'espaces naturels et agricoles ces dix dernières années

Occupation de l'espace en 2012

Superficie communale : 177,6 ha

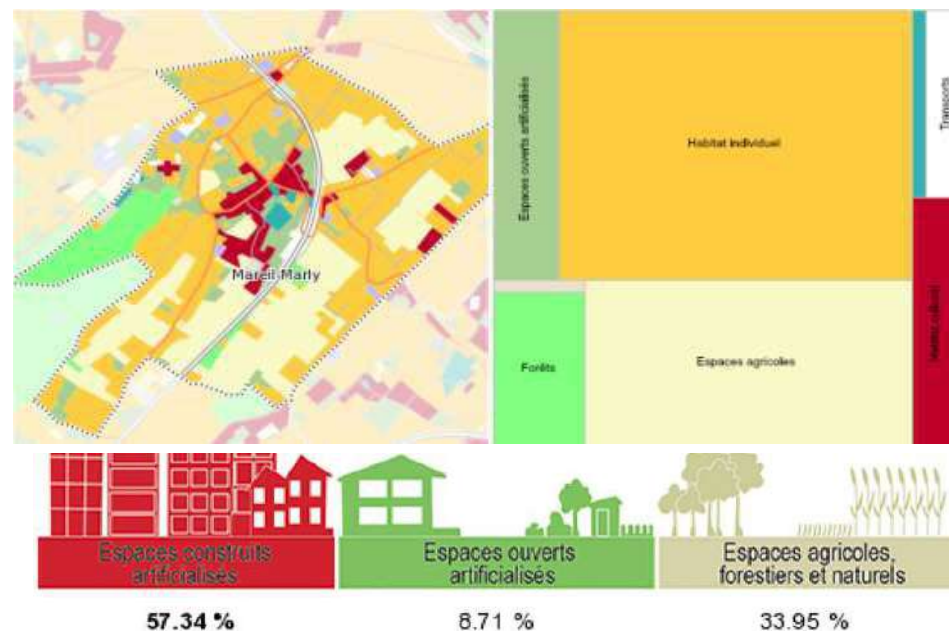
Environ 1/3 du territoire est occupé par des espaces naturels et agricoles (34%). Les espaces urbains représentent 65% du territoire, avec environ 57% d'espaces construits et 8% d'espaces ouverts artificialisés.

Consommation d'espaces naturels et agricoles entre 2008 et 2016

Environ 1 hectare d'espaces agricoles ou naturels au profit de l'habitat individuel (rue des Sablons notamment) a été consommé ces dix dernières années. Il s'agit de parcelles anciennement en friche situées dans des zones constructibles au titre du PLU en vigueur. (source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France et géoportail, Mareil-Marly, analyse de terrain*).

**L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France a constitué une base de données sur l'occupation du sol de la région, à partir d'un travail de photo-interprétation en se basant sur différentes photographies aériennes. L'interprétation a été faite de façon précise à des échelles variant du 1/5000 au 1/2000^{ème} et sur une période distincte : 2008-2012. Les différentes catégories d'occupation du sol sont issues de la nomenclature définie par l'IAU.*

Pour la période 2012-2016, l'analyse a été effectuée en se basant sur une photo-interprétation de la photographie aérienne 2015 et sur une analyse de terrain 2016-2017. Pour plus de cohérence, la nomenclature de l'IAU a été conservée.



Source IAU 2012

B. L'analyse urbaine – les formes urbaines

-  Bâti ancien – maisons de village
-  Grande propriété
-  Résidence d'habitat collectif
-  Maisons implantées de manière organisée (Cette forme urbaine correspond à des maisons implantées de manière organisée (implantation similaire par rapport aux voies et aux limites séparatives) et présentant la même architecture (gabarit, matériaux, traitement des façades...). Des maisons inscrites dans un lotissement mais ne présentant pas la même architecture sont identifiées en maisons implantées de manière spontanée et diffuse))
-  Maisons implantées de manière spontanée et diffuse
-  Équipements (Cette forme urbaine ne fait pas l'objet de fiche compte-tenu de la spécificité de chaque édifice)
-  Locaux d'activité (Cette forme urbaine ne fait pas l'objet de fiche compte-tenu de la spécificité de chaque local liée à l'activité économique présente sur le territoire)



Bâti ancien et maison de village (une densité bâtie* entre 0,5 et 1) *la densité bâtie correspond au rapport entre la surface de plancher et la taille de la parcelle



Localisation

Le bâti villageois est présent au croisement des rues du Belvédère / St Germain et de la Montjoie / Telliers Frères. Il est également représenté en limite nord avec Saint-Germain-en-Laye et en face de la voie ferrée.



Organisation urbaine



Un ensemble urbain bâti assez dense et compact. Les constructions sont implantées dans une bande de 25 à 40 mètres de la voie.

Organisation bâtie



- Une diversité bâtie avec des maisons rurales de faible hauteur (R+1 à R+1+C) et des maisons bourgeoises peu élevées (R+1 ou R+2) ;
- Des corps de bâtiment en forme de « U » ou « L » ménageant des cours intérieures ;
- Une continuité bâtie en front de rue assurée par un porche ou une clôture ;
- Suivant la taille de l'unité foncière, l'emprise au sol est très variée : pour les plus petites unités foncières, l'emprise au sol des constructions peut être de 100%. Elle est en moyenne de 60% de l'unité foncière.

Organisation parcellaire



Un parcellaire étroit en majorité dont quelques parcelles avec une emprise plus importante avec un fond de parcelle utilisé en jardin potager ou d'agrément.

Grandes propriétés (une densité bâtie entre 0 et 0,25)



Localisation

Trois grandes propriétés sont présentes sur le territoire. Deux sont situées dans le cœur de Village et une **sur la** route de l'Étang-la-ville.



Organisation urbaine



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

Organisation bâtie



Le bâti implanté en milieu de parcelle est constitué de grandes demeures. La propriété de la Chanterelle comprend également une écurie.

L'emprise au sol des constructions est faible, entre 5 et 20 % de l'unité foncière.

Organisation parcellaire



Le parcellaire est de grande taille, entre 2 300 et plus de 9 000 m².

Les espaces non bâtis sont arborés ou paysagés.

Maisons individuelles implantées de manière diffuse (une densité bâtie entre 0,25 et 0,5)



Organisation urbaine

Les constructions sont implantées de manière diffuse et spontanée, majoritairement en retrait des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Il n'existe pas de réelle organisation urbaine, celle-ci est uniquement conditionnée par les voies d'accès et de desserte des parcelles.



Organisation bâtie

Le bâti est très hétérogène avec une architecture, des formes et des matériaux qui reflètent les différentes périodes de la construction de l'habitat :

- Des maisons de caractère construites dans les années 1900-1930 notamment près du cœur de village, de la voie ferrée et de la gare ;
- Des maisons aux volumes simples et aux dimensions plus standards (1960-1990) ;
- Quelques maisons plus contemporaines construites dans les années 2000.

L'emprise au sol des constructions est de 20 à 55% de la surface de l'unité foncière.



Localisation

Il s'agit de la forme urbaine la plus présente sur le territoire. Elle est située en périphérie du cœur de village.



Organisation parcellaire

L'éventail parcellaire est très varié correspondant à un morcellement progressif et successif issu de la division d'anciennes parcelles agricoles.

Le parcellaire est plus lâche à flanc de coteau dans le quartier des Sablons en limite de l'Etang-la-ville compte-tenu du relief accentué.



Maisons individuelles implantées de manière organisée (une densité bâtie entre 0,25 et 1)



Organisation urbaine



Organisation bâtie



Localisation

Cette forme urbaine est peu représentée sur le territoire. Un ensemble significatif est présent à la Mare Griseau.



Organisation parcellaire

Ces ensembles urbains sont assez compacts avec des maisons de ville implantées sur de petites parcelles.



Il s'agit de maisons individuelles de taille souvent modeste, implantées en front de rue ou en léger retrait avec petits jardins. Ces constructions présentent des architectures des années 1960 à 2000. L'architecture est homogène par ensemble (forme, gabarit, aspect extérieur).



Réalisé lors d'opérations d'ensemble, le découpage parcellaire est assez régulier et homogène. Les parcelles, de taille relativement modeste, sont organisées perpendiculairement aux voies.



Ensembles d'immeubles collectifs (une densité bâtie entre 1 et 2)



Localisation



Les résidences des années 1960 et 1970 sont disséminées dans le tissu pavillonnaire : il s'agit des résidences de la Mare-Griseau, en limite avec Saint-Germain-en-Laye, de celle du Beau-Site au fond du vallon, et de celle de la Roseraie, en frange du cœur de village, près de la gare. Quelques immeubles collectifs isolés ont été réalisés dans les années 1990 à 2000.



Organisation urbaine

Ces ensembles, construits à des périodes différentes, ont des formes, des styles architecturaux et des tailles variables, selon leur année de réalisation. Les constructions sont implantées en périphérie de cœurs d'îlots paysagers qui contiennent également les espaces de stationnement en pieds d'immeubles.



Organisation bâtie

Il existe une variété de formes du bâti suivant les ensembles, notamment :

- Des immeubles linéaires ;
- De petits plots avec une hauteur moyenne (R+3 à R+4).



Organisation parcellaire

Les constructions sont implantées sur des parcelles étendues.

Les constructions sont assez bien dissimulées par la végétation.



C. Le fonctionnement urbain

Le fonctionnement urbain s'organise principalement autour de deux pôles :

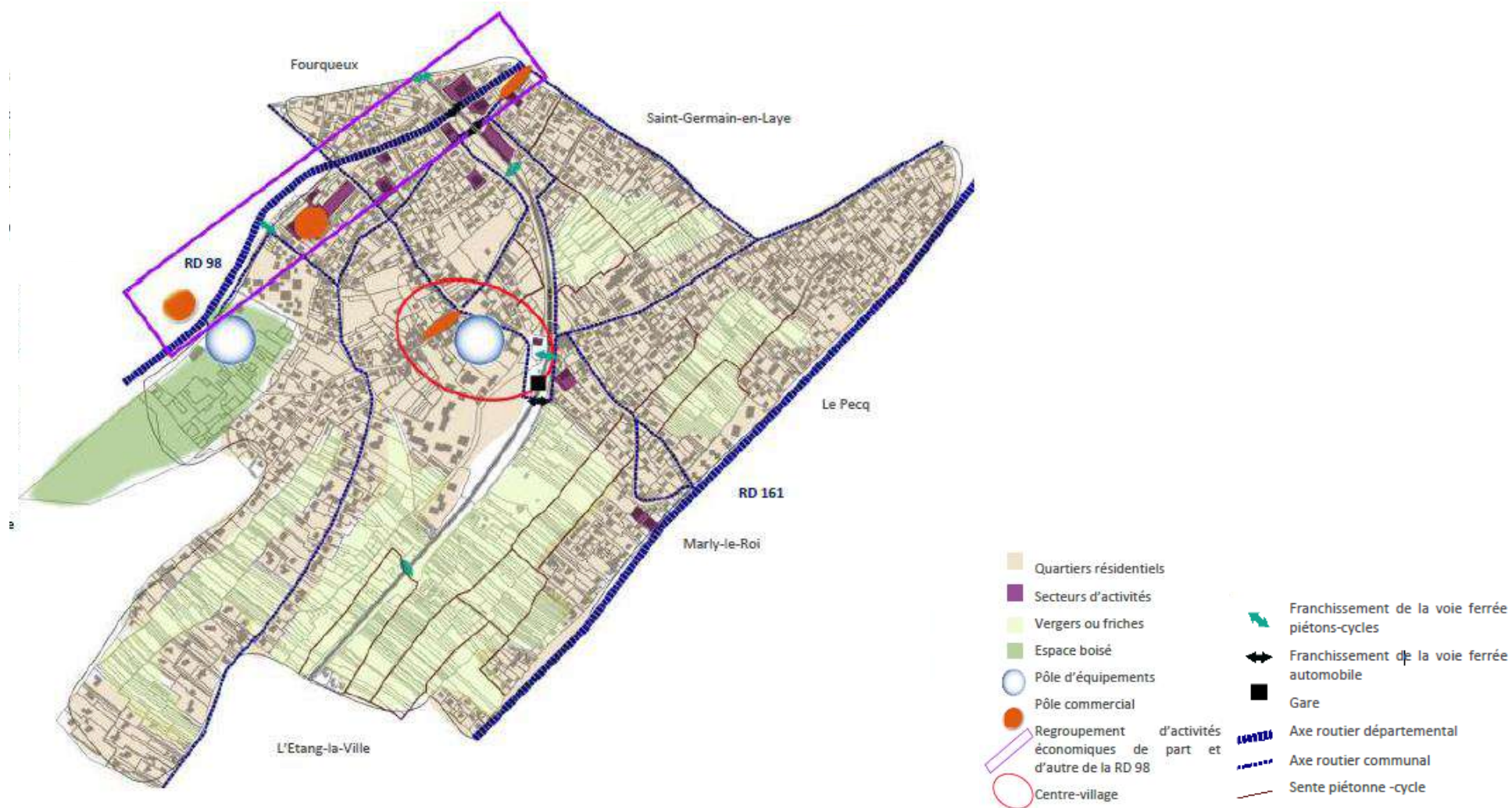
- Le centre-village jusqu'à la gare : celui-ci joue bien son rôle puisqu'il accueille à la fois des commerces et services, des équipements, une desserte en transport en commun, des espaces publics...
- Les abords de la RD98 de la Mare Griseau jusqu'au carrefour des Quatre Chemins : ce pôle linéaire constitue « une vitrine » de l'activité économique présente sur le territoire depuis la RD98.

Certains quartiers sont éloignés du centre-village et plus axés sur les communes limitrophes de Saint-Germain-en-Laye et L'Étang-la-Ville.

Le territoire est bien relié au réseau routier départemental via la RD98 située en limite nord et la RD161, route de L'Étang-la-Ville, en limite sud. Même si un petit secteur est situé au nord de la RD98, ces deux axes constituent des limites physiques.

La commune est par ailleurs traversée du sud-ouest au nord-est par la voie ferrée, qui coupe le territoire en deux, quasiment en son milieu. Le tracé de la voie ferrée suit la courbe de niveau entre les villes de Saint-Germain-en-Laye et de L'Étang-la-Ville, et contourne ainsi, dans un mouvement circulaire, le cœur de village.

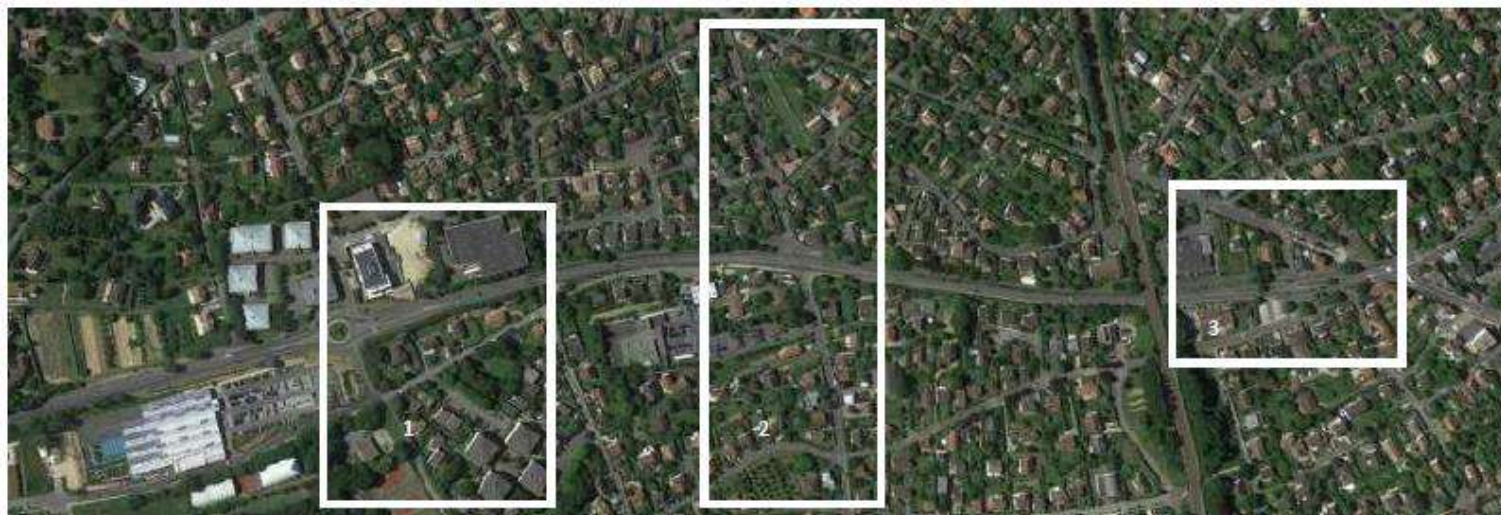
Malgré la présence de quelques franchissements et d'une végétation sur ses abords, l'emprise de la voie ferrée constitue une coupure urbaine assez forte.



1. Les entrées de village

Il existe onze entrées de village à Mareil-Marly en comptant celle depuis la gare.

Les entrées par la RD98



La RD98 constitue une entrée de village linéaire. Par son aménagement et le traitement de ses abords, cet axe peut constituer une coupure dans le tissu urbain. Un seul franchissement piéton souterrain existe au niveau de la rue du Clos à la Sainte. Globalement, il existe peu de marquage et de différenciation entre le traitement des entrées sur Mareil-Marly ou Saint-Germain-en-Laye. La présence d'activités économiques notamment de garages automobiles en front de rue de part et d'autre de la RD98, donne à cet axe, une ambiance « de vitrine commerciale ».



Vue sur la RD98 depuis le carrefour des 4 chemins

Les trois points d'entrée possèdent des ambiances différenciées :

- 1-l'entrée au niveau de la Mare Griseau, Bois Noirs :

Les immeubles de la résidence de la Mare Griseau marquent le paysage en arrière-plan. Cette séquence a une ambiance végétale forte avec la présence des Bois Noirs.



Vues depuis le rond-point de RD98 vers le chemin des Bois Noirs

- 2-l'entrée au niveau de la rue du 4 septembre :

Il s'agit de l'entrée principale de Mareil-Marly notamment en termes de flux automobiles, néanmoins son traitement est assez confidentiel. Il existe une continuité urbaine entre les quartiers résidentiels de Saint-Germain-en-Laye et de Mareil-Marly.



Vues depuis le carrefour de la RD98 avec la rue du 4 septembre de part et d'autre de la voie

- 3-l'entrée au niveau du carrefour des Quatre Chemins :

En partie nord, il existe une continuité urbaine avec les quartiers résidentiels de Saint-Germain-en-Laye.

En partie sud, l'entrée est plus ouverte et marquée notamment par le petit pôle commercial et ses espaces de stationnement. Néanmoins, aucune indication ni traitement ne distingue le territoire Mareillois.



Vues depuis le carrefour des Quatre Chemins avec la RD98 de part et d'autre de la voie

Les entrées par la RD161



La RD161 constitue une entrée de village linéaire. De par son aménagement et son traitement, cet axe ne constitue pas une coupure mais une limite de territoire. Globalement, il existe peu de marquage et de différenciation entre le traitement des entrées sur L'Étang-la-Ville, Mareil-Marly, le Pecq ou Marly-le-Roi. La présence de maisons individuelles de part et d'autre lui confère une fonctionnalité relevant plus de la voie d'accès aux quartiers résidentiels que d'axe de transit routier.

- 1-l'entrée au niveau de la rue Traversière, sur la limite de Saint-Germain-en-Laye et du Pecq :

Le panneau de signalisation indique le passage d'une commune à l'autre.



Vue depuis la RD161 vers Mareil-Marly

- 2-l'entrée au niveau du carrefour avec la rue de Marly, sur la limite de Marly-le-Roi et du Pecq :

Le relief pentu du coteau sud du territoire est particulièrement visible depuis cette entrée de village, depuis le hameau de Montval sur la commune de Marly-le-Roi, le paysage Mareillois et notamment le clocher de l'église, sont particulièrement visibles.



Vue depuis la RD161 vers la rue de Marly

- 3-l'entrée au niveau du chemin de la Tournelle, sur la limite de L'Étang-la-Ville :

On retrouve une ambiance plus végétale avec la présence de saules pleureurs et de tilleuls et de friches agricoles.



Vue depuis la RD161 au niveau du chemin de la Tournelle

L'entrée par la rue des Sablons, depuis L'Étang-la-ville

Cette entrée linéaire assez empruntée est confidentielle puisqu'il faut traverser la commune de L'Étang-la-Ville pour accéder à Mareil-Marly. La limite entre Mareil-Marly et L'Étang-la-Ville est complètement effacée : le traitement de la voie, les formes urbaines et l'occupation du sol présents de part et d'autre (habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles laniérées, vergers, friches) sont identiques sur l'ensemble du linéaire. La rue des Sablons qui épouse les courbes de niveaux, a une ambiance paysagère marquée (végétalisation, massif boisé en arrière-plan, vergers, point de vue remarquable sur Paris, la vallée de la Seine et Marly-le-Roi).



Vue depuis la rue des Sablons vers Mareil-Marly



L'entrée par l'avenue du Professeur-Roux, au droit de la rue des Graviers depuis Saint-Germain-en-Laye et le Pecq

Seuls des panneaux signalent la limite entre les territoires de Mareil-Marly, Saint-Germain-en-Laye et Le Pecq. Cette entrée est également peu marquée car il existe une continuité à la fois urbaine (quartiers résidentiels d'habitat pavillonnaire) et paysagère (alignement d'arbres, végétation).



Vue du croisement entre la rue du Professeur Roux et la rue des Graviers (à gauche) et vue du croisement entre la rue du Professeur Roux et la rue Traversière (à droite)

L'entrée par la rue de Fourqueux depuis Saint-Germain-en-Laye

Cette entrée confidentielle est fortement marquée par la présence de la voie ferrée et du passage piéton-cycles souterrain. Il n'y a aucune démarcation entre Saint-Germain-en-Laye et Mareil-Marly.



Vue depuis la rue de Fourqueux vers Mareil-Marly

L'entrée au niveau du carrefour de la Croix Rouge, avenue Pasteur depuis Saint-Germain-en-Laye (anciennement Fourqueux) :

Il y a peu de démarcation entre Saint-Germain-en-Laye et Mareil-Marly à cet endroit : cette entrée a un caractère patrimonial marqué avec la présence d'une ancienne maison de vigneron avec mur de clôture en pierre et vergers attenants. Par ailleurs, l'avenue Pasteur a une ambiance paysagère affirmée par les alignements de tilleuls.



Vue au niveau du carrefour de la Croix Rouge et l'avenue Pasteur en direction de Mareil-Marly

L'entrée par la gare de la Grande Ceinture

Le cœur du village est directement accessible et visible depuis les quais de la gare puisque l'on aperçoit le clocher de l'église et l'équipement associatif, culturel et sportif « La Terrasse ».



Vues depuis la gare de Mareil-Marly vers la Terrasse, l'église et vers la rue Tellier Frères

2. Les principaux espaces publics

Il existe peu de places ou placettes sur le territoire. Les principaux espaces publics se trouvent dans le cœur du village.

La place de la mairie

Lieu historique, la place de la mairie fait face à la mairie et à la bibliothèque. Quatre composantes juxtaposées se distinguent : un carrefour routier, un espace de stationnement bitumé, un espace engazonné devant la bibliothèque et une double rangée de tilleuls avec un traitement au sol en gravillons. L'espace de stationnement est un lieu d'animation commerciale puisqu'il accueille le marché local hebdomadaire. La place possède actuellement un caractère composite de par la multiplicité des traitements et des usages et la juxtaposition des espaces qui rendent complexe sa lecture. Plusieurs études sur le réaménagement global de la place ont été réalisées ou sont en cours. La cour de la mairie fait également partie des espaces publics puisqu'il s'agit d'un lieu administratif et de passage vers différents équipements : la mairie, l'école, la salle de danse, la Terrasse.



La place de l'église

Cette place de qualité en face de l'église classée mêle éléments minéraux (pavage) et végétaux (espace enherbé, alignements de tilleuls). Le traitement de la jonction entre la place et la rue Tellier Frères pourrait être amélioré.



La place de l'Abreuvoir

Point d'entrée dans le cœur historique du village, en face de l'ancienne poste, près de la gare, des écoles et du Prieuré, cette place qui accueillait historiquement l'abreuvoir de Mareil-Marly est actuellement peu mise en valeur. Un traitement de la place et de sa jonction avec la rue Tellier Frères pourrait être envisagé.



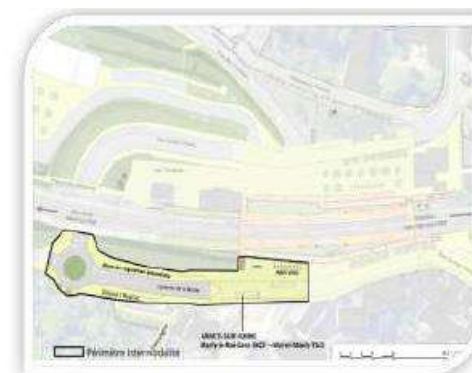
La rue du Belvédère

Espace linéaire et d'animation commerciale au niveau de la place de la mairie, la rue du Belvédère constitue l'axe emblématique du cœur de village. D'une largeur d'environ 8 mètres, elle a un tracé légèrement sinueux ponctué de quelques rétrécissements et saillies. Cette rue est également le point de raccordement avec le réseau de sentes permettant un accès piéton aux équipements du cœur de village. Semi-pavée, elle offre un espace semi-piéton minéral et accueille un commerce et une activité de services en rez-de-chaussée. Une « Zone 30 » a été créée pour répondre aux problématiques de vitesse. Des panneaux de signalisation ont été installés pour pouvoir délimiter l'espace concerné et favoriser des zones de circulation « apaisée ». Des travaux de réaménagement ont été réalisés pour mettre en valeur cet axe historique.



Les abords de la gare

Il n'existe pas de véritable place de la gare. Les abords ont une ambiance végétale avec des espaces enherbés et des alignements de tilleuls. Un petit espace de stationnement complète ces aménagements. Un projet global de réaménagement de la place de la gare est prévu : il comprend un réaménagement de l'espace public entre la gare et le bâtiment voyageurs, la création d'une trentaine de places de stationnement devant l'école et la Terrasse, une aire de retournement rue des Violettes et un déplacement du pôle intermodal à l'est de la voie ferrée.



Avant-projet final – juillet 2015 source SNCF

3. Les franchissements de la voie ferrée

Il existe peu de franchissements de la voie ferrée sur le territoire. Le passage sous la voie ferrée est assuré par :

- Cinq ponts : les « ponts-rail », au droit de la RD98 et de la gare, le pont des Closeaux, le pont des Marivaux (accès uniquement piétons-vélos), et au droit de la rue du Louvre (accès piétons-vélos) ;
- Deux passages souterrains : au droit de l'avenue Pasteur, route de Fourqueux et de la gare.



« Pont-rail » au niveau de la gare



« Pont-rail » des Marivaux



Passage souterrain chemin des Groux de la Selle



Passage souterrain route de Fourqueux

4. Les déplacements

a. Les déplacements routiers

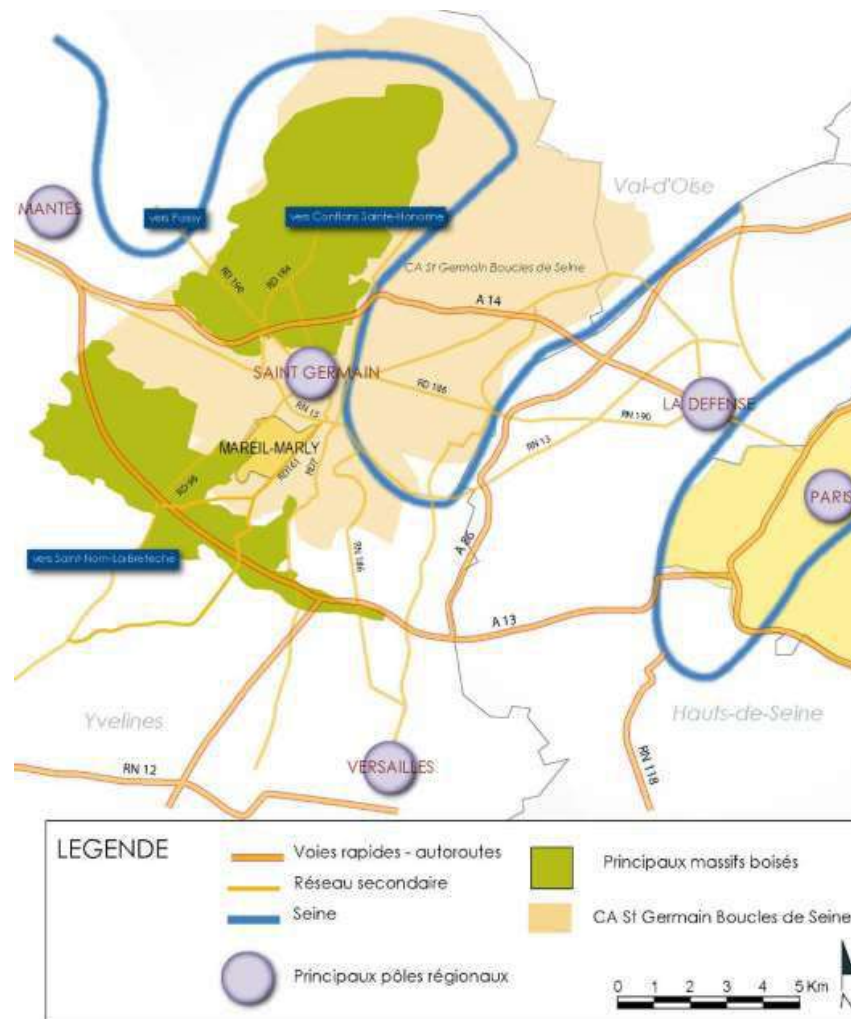
Le territoire dispose d'une assez bonne connexion au réseau routier national et international (A13, A14, A86, A12, RN13, RN186) via les routes départementales 98 et 161.

Le réseau viaire structurant de la commune est ainsi composé de deux axes principaux :

- La RD98, axe de transit du réseau routier départemental constituant la limite communale nord. Elle accueille un passage quotidien de plus de 13 300 véhicules (en 2010). Sa traversée par les piétons est difficile, voire dangereuse avec un unique passage souterrain. Seuls les carrefours des Quatre-Chemins et du Quatre-Septembre sont équipés de feux tricolores ;
- la RD161, axe de transit du réseau routier départemental qui constitue la limite communale sud. Elle accueille un trafic quotidien de plus de 5 000 véhicules (en 2010).



Comptage trafic véhicules / jour (CD 78 – 2013)



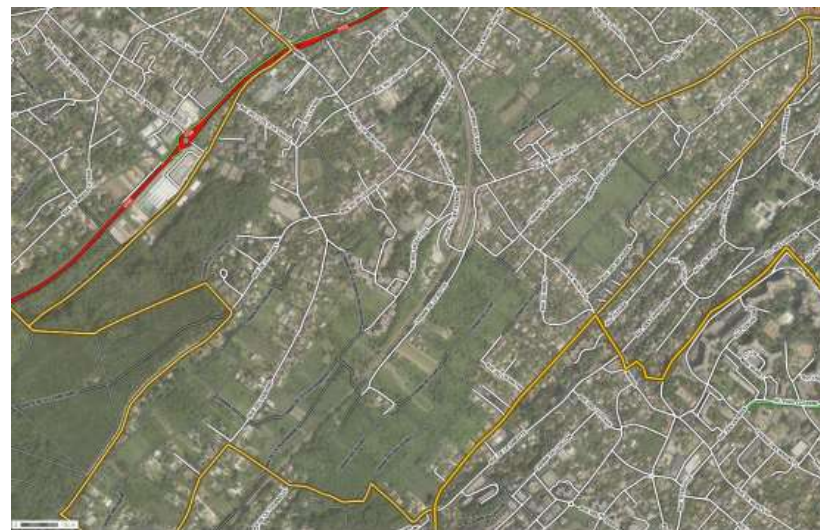
Le reste du réseau est constitué de voies assurant principalement une fonction de desserte locale à différentes échelles et avec un maillage variable, que ce soit entre les quartiers ou à l'intérieur même de ces quartiers (voies étroites, à sens unique, chemins piétons...). Dans le cœur de village, le réseau viaire est suffisamment dimensionné pour accueillir le trafic de desserte, et garder cependant son caractère pittoresque.

Dans les quartiers résidentiels, le réseau viaire est assez peu développé, il existe des difficultés d'accès à plusieurs sites peu ou pas accessibles. Cela tient au fait que le réseau de voirie n'a que très peu évolué avec le développement de l'urbanisation. L'urbanisation et les constructions se sont développées à partir des voies ou chemins existants, il y a eu très peu de création de voies nouvelles et d'élargissements.

Par ailleurs, l'accroissement régulier de la mobilité provoque des « points noirs et de dangerosité ». Ces « points noirs et de dangerosité » se constituent essentiellement aux heures de pointe et aux heures d'entrée et de sortie des écoles et sont principalement localisés aux RD98 et 161, vers le quartier de l'Ermitage.



Vue depuis la rue de Marly en direction de Marly-le-Roi



Carte du réseau viaire – Géoportail – 2016

b. Le stationnement sur le domaine public

Dans le village, le stationnement des véhicules se fait au long des rues, et dans sept espaces dédiés :

- Le parking de la Mairie (27 places, cour de la mairie ouverte au public le week-end) ;
- La rue de Saint-Germain (6 places) ;
- Le cimetière (10 places) ;
- Dans la rue des Quatre Chemins (24 places) ;
- Le parking devant la Maison de Retraite (28 places) ;
- Le parc de la place de la gare (7 places devant la gare et 20 places sous le pont) – trente places supplémentaires et un dépose minute devraient être réalisées dans le cadre du projet de réaménagement des abords de la gare ;
- Une vingtaine de places au complexe sportif des Bois Noirs.

Soit 142 places.



Parking public – stationnement limité au niveau du carrefour des Quatre chemins- vue prise le week-end

c. Le taux de motorisation des ménages

Le taux de motorisation des ménages est de 1,6 voiture par ménage (Source INSEE 2015).

d. Les déplacements doux

La topographie est considérée comme peu favorable aux modes de déplacements actifs notamment en vélo. Les pentes ne sont toutefois pas infranchissables notamment par les sentes et chemins existants. Le moyen de transport qui semble le plus adapté, au vu de la taille de la commune, de la proximité des équipements et des pentes, semble être la marche à pied (ou le vélo à assistance électrique).

Il existe des itinéraires de découverte du village : notamment un itinéraire « Vue magnifique ». Ces chemins ruraux et « sentes » sont utilisés par les piétons et constituent un réseau de circulations douces alternatif à l'usage de la voiture.

Sur l'ensemble du territoire communal, ces chemins ruraux représentent un linéaire de 9,7 kilomètres.



Chemin de la Chataigneraie



e. Les transports en commun

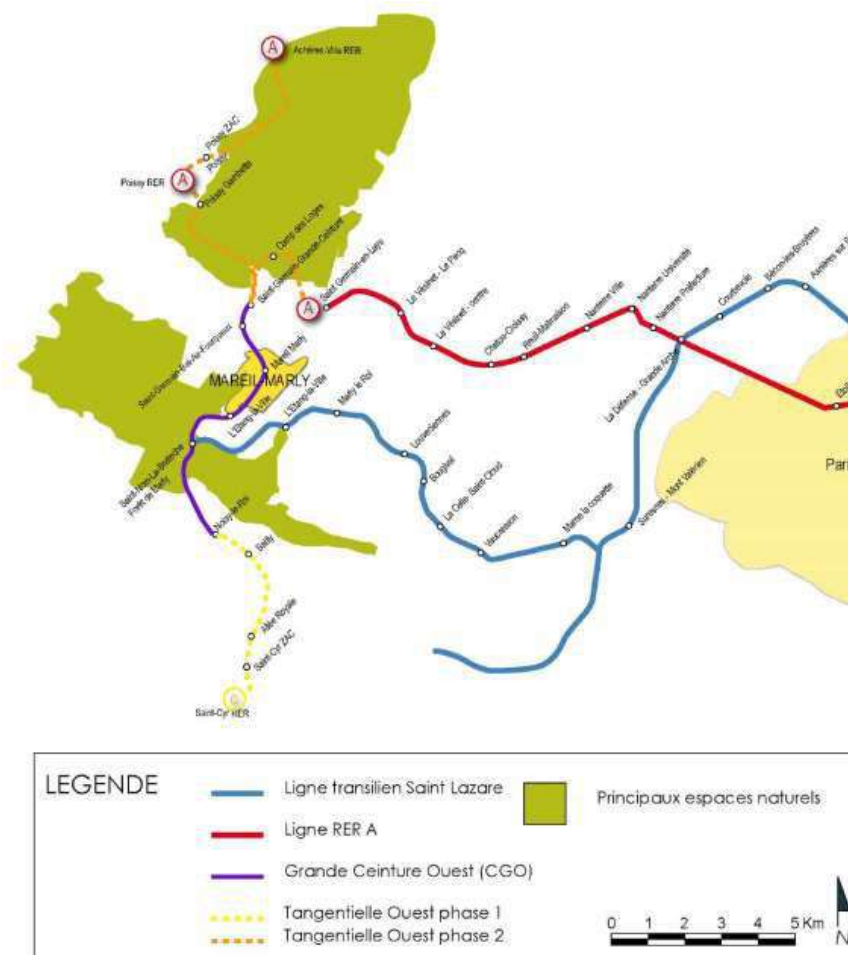
Le réseau ferré

Fermée au trafic des voyageurs en 1939, et à celui des marchandises en 1977, la ligne a été rénovée et rouverte au trafic des voyageurs le 12 décembre 2004. Cette ligne, exploitée par la SNCF, relie la gare de « Grande Ceinture Saint-Germain-en-Laye » à Noisy-le-Roi et permet de rejoindre, via la ligne L du Transilien, les gares de Saint-Nom-la-Bretèche, Paris La Défense (45 minutes) et Saint-Lazare (60 minutes). Les dessertes sont assurées par train à des fréquences variant selon le type de jour et la période de la journée. En jour de semaine, les dessertes sont assurées à un intervalle de passage de 15 minutes en période de pointe (7h - 10h et 17h - 20h) et de 30 minutes en période creuse. Sur la ligne L du Transilien, en semaine, l'offre totale vers Paris est d'un train toutes les 10 minutes en heure de pointe et toutes les 30 minutes en heure creuse.

En 2008, 1930 voyageurs ont été enregistrés sur la ligne CGO, la ligne a pourtant une capacité de 10 000 voyageurs par jour. Cette faible fréquentation s'explique par le fait que, en l'état actuel :

- Cette ligne ne dessert directement aucun pôle urbain ou pôle d'emploi attractif ;
- Les interconnexions avec le RER A sont inexistantes ;
- Les interconnexions avec la ligne L ne sont pas très performantes (changement de quai, correspondance des horaires de départ et d'arrivée des trains).

	Fréquence moyenne en heure de pointe	Tranche horaire
Transilien, ligne L, direction Paris Saint-Lazare	Toutes les 10 minutes en heure de pointe sinon toutes les 30 minutes en heure creuse	5h02 - 23h56
Transilien, ligne L, direction Marly-le-Roi		5h42 - 00h43



Le projet de Tram 13 Express

La ligne Tram 13 Express 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 13 Express de Saint-Germain GC jusqu'à Achères-Ville RER.

Le projet réutilise en partie les voies de la Grande Ceinture non exploitées aujourd'hui. Les tram-trains de la ligne Tram 13 Express 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. Cette nouvelle ligne constituera une amélioration très significative de l'offre en transports en commun pour les Mareillois. Elle offrira par ailleurs de nouvelles perspectives de développement économique pour le territoire.



Le réseau de bus

1 – Les lignes de bus

La ligne R5 du réseau de bus « Résalys » dessert la gare RER A Saint-Germain-en-Laye. En desserte intérieure, on retrouve 10 arrêts dont Georges Sand, Mairie et Gare.

La ligne 15 du réseau Entre Seine et Forêt qui dépend de TRANSDEV Idf, desservant la gare RER A Saint-Germain-en-Laye. En desserte intérieure, on retrouve 4 arrêts dont Bas Roi et Rue Nouvelle.

2 – Niveau de service des lignes :

Bon niveau de service	5, 15 pour les scolaires Ces lignes assurent un bon niveau de service grâce à des tranches horaires amples, des fréquences de passage d'un bus toutes les 20 minutes à 25 en heures de pointe.
Niveau de service moyen	5 le samedi Ces lignes assurent un niveau de service moyen 45 à 60 minutes en heure pleine.
Faible niveau de service	5 le dimanche, 15 le samedi Pas de service les dimanche et jours fériés. Ces lignes offrent un niveau de service plus faible, 3-4 passages dans la journée

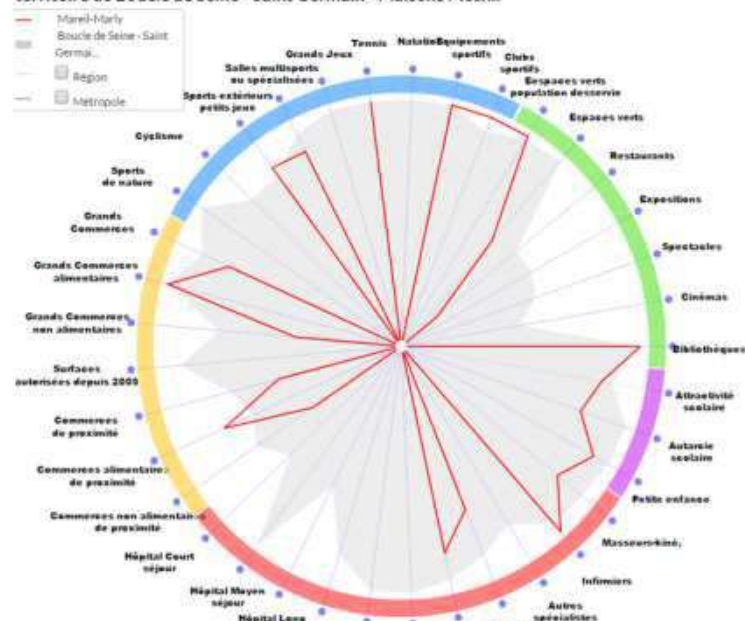


Carte des réseaux de bus Résalys et ESF (Source : www.transdev-idf.com)

5. Les équipements

a. L'offre communale

Synthèse sur les niveaux d'équipements de la commune de Mareil-Marly par rapport au territoire de Boucle de Seine - Saint Germain - Maisons Mesnil



Source IAU février 2016

— En rouge : les niveaux d'équipements (rapportés à la population) de chaque domaine (éducation, santé, sports, commerces, loisirs) pour Mareil-Marly.

— En gris (aplat de couleur) : les niveaux d'équipements observés sur le territoire de l'agglomération Saint Germain Boucles de Seine

- Si la courbe rouge est au-dessus de l'aplat gris : la commune est en moyenne mieux équipée que le territoire de référence.
- Si la courbe rouge est en-dessous : la commune est moins bien équipée dans le domaine considéré.

La lecture est similaire si l'on rajoute les niveaux franciliens ou métropolitains.



Source IAU février 2016

L'offre en équipements est satisfaisante (équivalente ou mieux équipée que l'agglomération) dans les domaines sportifs et scolaires. Néanmoins, l'offre en équipements de type « espaces verts publics », « espaces de convivialité pour les jeunes », « espaces d'exposition », « spectacles », « cinémas » ainsi que l'offre en équipement médical sont quasi-inexistantes.

b. Les équipements administratifs

La mairie, située place de la Mairie, dans le cœur du village, accueille la plupart des services ainsi que la salle des fêtes. Compte-tenu du caractère patrimonial du bâtiment, les possibilités d'extension sont quasi-inexistantes. Par ailleurs un projet de réhabilitation est à l'étude.



c. Les équipements petite enfance

La crèche des « Petits-Bouchons » est une crèche municipale, située rue des Sablons. Elle compte 19 berceaux. Il n'existe pas de possibilités d'extension. Un projet de crèche est en cours d'étude. La micro-crèche ouverte en 2009 « People & Baby » dispose de 10 berceaux. À cela s'ajoute l'accueil familial réalisé par les assistantes maternelles de la ville.



d. Les équipements scolaires

La commune possède :

- Une école maternelle (les Violettes) d'une capacité de 4 classes, regroupée avec l'école élémentaire, au bout de l'impasse du Prieuré. Ces cinq dernières années, les effectifs maternels fluctuent entre 80 et 100 élèves ;
- Une école élémentaire d'une capacité de 7 classes (les Violettes), située entre la mairie, la Terrasse et la gare. Ces cinq dernières années, on observe une stabilité des effectifs élémentaires autour de 170 élèves.

Effectifs des écoles sur 5 ans :

Années scolaires	Effectifs école Élémentaire	Effectifs école Maternelle
2015/2016	160	100
2014/2015	167	94
2013/2014	166	83
2012/2013	169	100
2011/2012	Non disponible	93

La capacité résiduelle est de 2 classes (1 en maternelle et 1 en élémentaire). Par ailleurs, il existe une possibilité d'extension in situ du groupe scolaire. Il n'y a pas d'équipements scolaires secondaires et supérieurs sur le territoire. Les collégiens et lycéens Mareillois fréquentent les établissements des communes voisines.

e. Les équipements périscolaires et jeunesse

La Ville propose aux enfants scolarisés en école maternelle et élémentaire de Mareil-Marly un accueil éducatif en temps périscolaires (matins et soirs) et extrascolaires (mercredis et vacances), sur un ADLSH (Accueil De Loisirs Sans Hébergement) qui est encadré par l'association IFAC. Une demande d'agrément a été faite pour augmenter la capacité d'accueil et passer ainsi à 74 enfants.

f. Les équipements sportifs

Le village possède un complexe sportif aux Bois Noirs avec :

- Un ensemble de 5 courts de tennis ;
- Un terrain d'archerie ;
- Une aire de jeux ;
- Un square Fitness.



Un projet d'extension du pôle sportif est à l'étude avec la création éventuelle d'un terrain de tennis couvert complémentaire.

g. Les équipements culturels

Le village possède plusieurs équipements culturels implantés sur plusieurs sites :

- Une bibliothèque, le « Cercle des lecteurs », sur deux sites, gérée par une association : une partie est réservée aux adolescents et aux adultes (bibliothèque Place de la Mairie) : celle-ci pourrait être rénovée pour mieux répondre aux besoins des Mareillois ; une partie est réservée aux enfants (cour de la mairie).



- Une Maison des Jeunes et de la Culture (MJC), située aux Bois-Noirs. Elle est gérée par une association agréée Jeunesse et Sports et affiliée à la FRMJC en Île-de-France. Elle propose des pratiques artistiques, culturelles et sportives quotidiennes accessibles à tous. Elle gère également l'Ecole de musique du village. Les activités sont réparties sur plusieurs sites :

- La « Maison de la Montjoie », située dans une maison, au cœur du village. Elle comprend des annexes et une salle de 56 m² d'une capacité maximale de 56 personnes. Le bâtiment ancien ne répond plus à certaines normes applicables aux bâtiments ouverts au public notamment d'accessibilité. Des travaux de rénovation, mise aux normes accessibilité sont à prévoir ;
- La Terrasse, cet équipement récent comprend plusieurs salles :
 - La Grande Salle de 212 m² a une capacité maximale de 212 personnes ;
 - La salle 1 de 48 m² d'une capacité maximale de 48 personnes.
 - La salle 3 de 51,5 m² d'une capacité maximale de 51 personnes ;
 - La salle 2 de 114 m² d'une capacité maximale de 110 personnes.

Le bâtiment a été conçu de manière à assurer une permutabilité et une diversité d'activités.



h. Les équipements sociaux et de santé

L'offre de services de santé est composée d'un médecin généraliste, deux dentistes, quatre kinésithérapeutes, et d'infirmières. Le village abrite aussi une pharmacie.

La commune dépend de l'hôpital public de Poissy-Saint-Germain. De plus, il existe une structure de santé au rayonnement intercommunal en limite de territoire qui offre une prestation santé assez complète. Il s'agit du centre hospitalier privé de l'Europe sur la commune de Port-Marly possédant une capacité de 261 lits.

En outre, sur le territoire, une maison de retraite, de 48 lits, destinée aux handicapés mentaux vieillissants et recrutant sur l'ensemble des Yvelines, est ouverte depuis le 5 septembre 2005.

i. La vie locale

Il existe un réseau associatif riche avec la présence de 51 associations dans des domaines variés (social, sportif, culturel...). 2 événements festifs majeurs rythment la vie du village à savoir la fête du village au centre du village au mois de juin et le cinéma en plein air, rue des Sablons au mois d'août.

D. Le diagnostic foncier

Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de construction dans les quartiers d'habitation existants, que ce soit sous forme d'opérations d'ensemble, ou en « diffus », c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle...
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

Cette étude du potentiel de densification est réalisée par le croisement de plusieurs critères :

- La densité actuelle du bâti ;
- L'âge et l'état du bâti ;
- La situation par rapport aux équipements, à la gare ;
- L'organisation urbaine actuelle : organisation très structurée ou moins organisée ;
- La place et le rôle actuel du végétal ;
- Le caractère historique et patrimonial du quartier ;
- La capacité des équipements et notamment des voiries, réseaux...

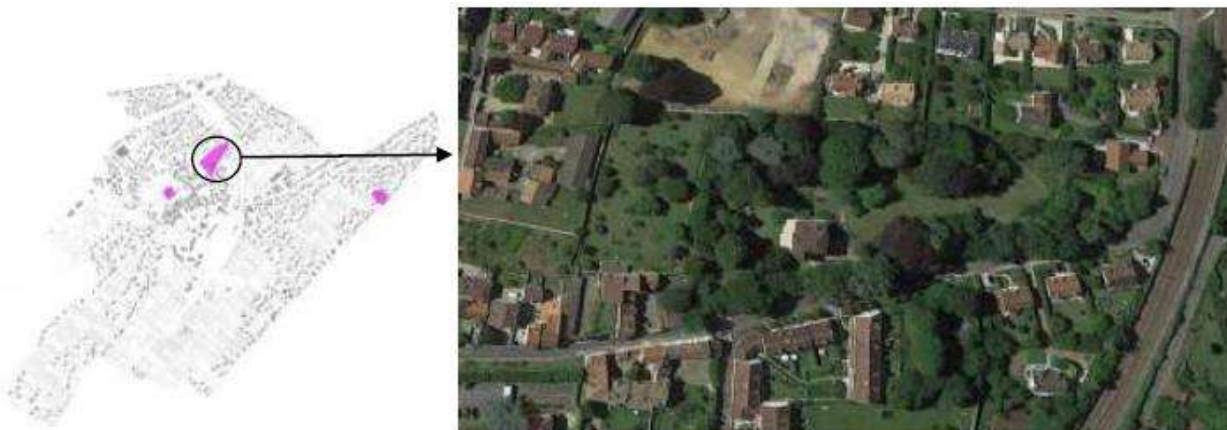
Pour chiffrer ce potentiel, il est par ailleurs nécessaire de distinguer le potentiel théorique de densification et le potentiel susceptible d'être réellement utilisé et mis en œuvre dans la temporalité du PLU c'est-à-dire dans les dix à quinze prochaines années. Cela dépend en grande partie des propriétaires actuels et futurs, la commune par l'intermédiaire du PLU ne pouvant obliger les propriétaires à construire.

Analyse du potentiel de densification par quartier

Espaces à capacité de densification nulle ou très faible :

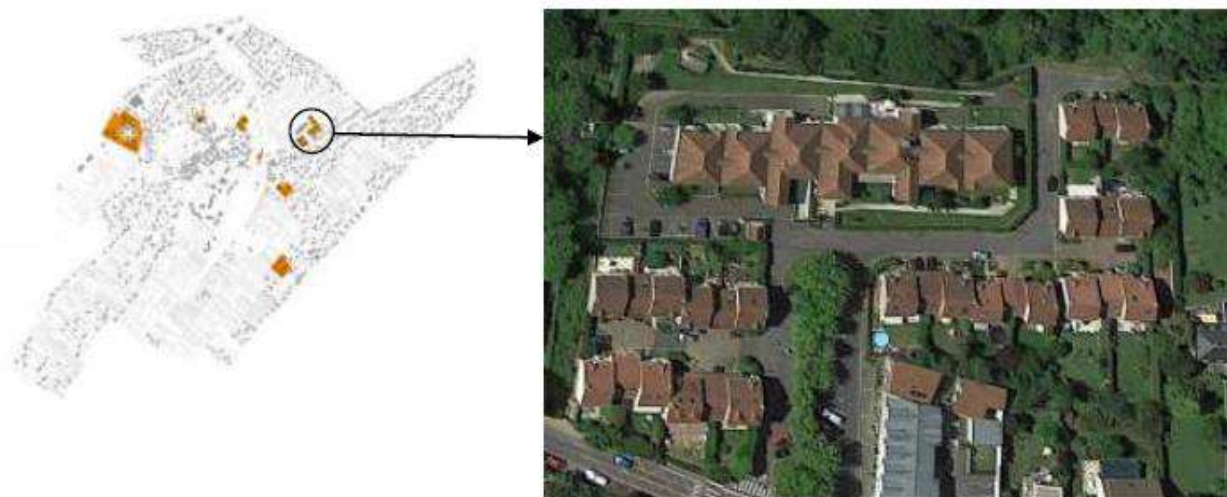
- Les grandes propriétés

Les trois grandes propriétés identifiées présentent des caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques qu'il convient de conserver au titre du patrimoine historique et paysager du village. Déjà au regard des règles du PLU actuel, le potentiel d'évolution est quasi-nul puisque les espaces non bâtis du parc de la Chanterelle et un arbre de la propriété Le Falourdeau sont protégés au titre du patrimoine naturel remarquable. Compte tenu du caractère historique et patrimonial de ces propriétés, le potentiel de densification est faible.



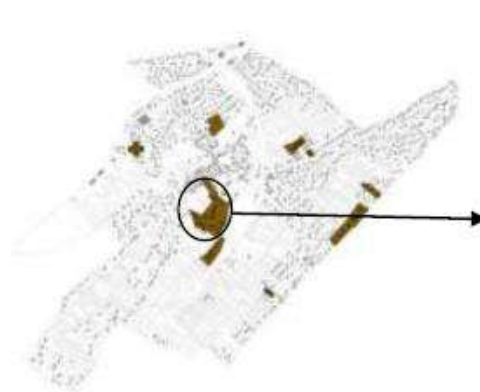
- Les quartiers d'habitat individuel organisé

Ces quartiers réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble, présentent la particularité d'être très structurés et organisés, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Par ailleurs, ces quartiers, constitués de maisons groupées, sont déjà denses avec des maisons implantées sur de petites parcelles. Pour toutes ces raisons, le potentiel de densification est très faible voire inexistant.



- Les résidences d'habitat collectif

Les ensembles d'habitat collectif présentent des espaces libres en pied d'immeubles qui pourraient, en théorie, faire l'objet d'une densification. Toutefois, la hauteur des bâtiments et la nécessité de préserver l'ensoleillement et les vues n'y sont pas favorables. De plus, ces résidences comprennent généralement des espaces verts paysagers ou boisés qui offrent un cadre de vie agréable auquel les habitants sont attachés. Par ailleurs, pour les copropriétés, une telle évolution est difficilement envisageable du fait de la lourdeur de la prise de décision (règle de l'unanimité). Pour toutes ces raisons, le potentiel de densification est très faible voire inexistant.



- Le cœur de village historique

Déjà dense, le cœur de village bénéficie en outre d'une valeur patrimoniale et historique importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes d'accès et de stationnement ne permettent pas d'envisager une véritable densification. Le potentiel se limite à quelques nouvelles constructions et des extensions de bâtiments existants en cœur d'îlots, notamment en cas de transformation potentielle de granges ou hangars anciennement agricoles en logements. Pour toutes ces raisons, le potentiel de densification est très faible voire inexistant.



- Les sites accueillant des locaux d'activités

Ces sites ou locaux d'activités, notamment les garages, présentent un potentiel de densification soit pour accueillir des activités et des emplois supplémentaires soit pour accueillir des logements en cas de délocalisation. Un potentiel théorique existe notamment le long de la RD98 et de la voie ferrée dans un double objectif de valorisation des activités économiques « effet vitrine » et de protection des nuisances, notamment sonores, générées par le trafic automobile ou ferroviaire. Pour l'accueil de logements, ce potentiel est plus aléatoire car cela dépend de l'éventuelle délocalisation des entreprises.



- Les quartiers de maisons individuelles implantées de manière diffuse

Ce sont les quartiers qui présentent le potentiel de densification le plus important, compte-tenu des caractéristiques du parcellaire notamment de la présence d'assez grandes parcelles (supérieures à 800 m²) et de l'implantation des constructions, généralement en léger retrait de la voie, laissant ainsi des fonds de parcelles libres de toute construction. La création de nouvelles parcelles constructibles issues de divisions ou la construction de plusieurs maisons sur la même parcelle peuvent donc être envisagées.

L'objectif du diagnostic foncier est d'évaluer 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, définis ci-après.



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 à 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).

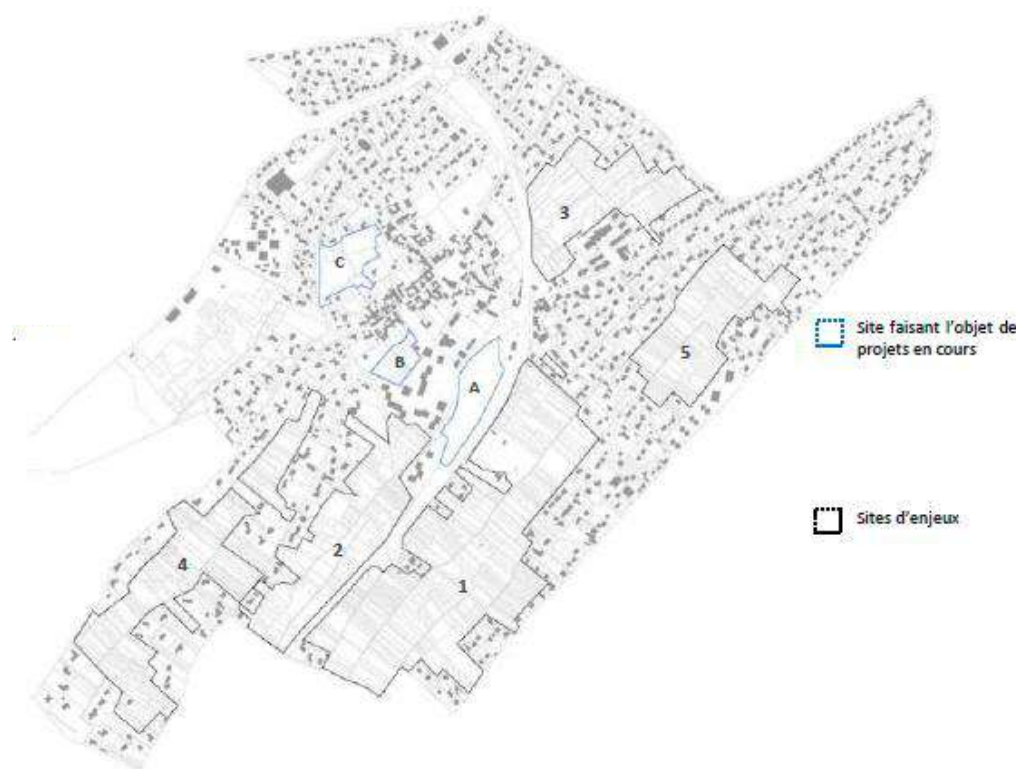
Au regard des règles fixées par le PLU, on peut évaluer le potentiel de construction sur l'ensemble des quartiers d'habitations individuelles implantées de manière diffuse à environ 80 à 100 logements (ce potentiel théorique est calculé en faisant une estimation de la surface de plancher constructible 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.

- Les sites d'enjeux : sites actuellement occupés par des vergers exploités ou des friches

De vastes espaces libres de toute construction, occupés par des vergers exploités ou des friches sont présents sur le territoire. Trois sites en périphérie du cœur de village font déjà l'objet de projets urbains en cours :

- A. le site attenant à la gare : un programme comprenant 119 logements et une place publique de petite importance ;
- B. le site dit « des Ruelles » : un programme comprenant une crèche et 28 logements ;
- C. le site dit « des Mardelles » : un programme de 56 logements.

Les autres sites d'enjeux présentent des caractéristiques différentes compte-tenu de leur implantation, de leur accessibilité, de l'occupation des terrains et de la qualité des sols et des sous-sols.



Site 1 dit des « Violettes élargies » : environ 20 hectares

Situation	Accessibilité	Entité naturelle	Élément de patrimoine	Relief	Point de vue
Proche gare et voie ferrée	<u>Automobile</u> : - le chemin de la Butte (partie Nord) - RD 161 (partie Sud) <u>Transport en commun</u> : gare Mareil Marly <u>Piéton-vélos</u> : sentes, chemin des Tournelles, pont des Marivaux...	Clairière Vergers Ru des Marivaux	Vergers Lavoir des Marivaux	Pentu coteau Sud	Vers Paris et Marly-le-Roi



- Culture de framboisiers et jachères
- Sources sulfureuses
- Prairie de fauche
- Vergers entretenus et cultures de framboisiers
- Fruticées calcicoles (vergers abandonnés)
- Clénale-fénale calcicole
- Rubinées
- Bâti et jardins

Extrait de la carte des formations végétales (source TRANS-FAIRE, 2011, étude d'impact ZAC Multi-sites)



- Verger
- Verger exploité
- Sente



Site 2 dit de « la Pigeonnière, la Châtaigneraie de L'Étang, le Bulleteau » : environ 5 hectares

Situation	Accessibilité	Entité naturelle	Élément de patrimoine	Relief	Point de vue
Proche voie ferrée sur sa partie Sud Au Nord, quartier résidentiel des Sablons À l'Est, résidence de la Roseaie	<u>Automobile</u> : Rue des Sablons ou chemin de la Butte <u>Transport en commun</u> : gare Mareil Marly ou station future de la TGO Étang-la-Ville <u>Piéton- vélos</u> : sentes, pont des Marivaux...	Vergers Jardins familiaux	Vergers	Pentu coteau Sud	Vers Paris, vallée des impressionnistes et Marly-le-Roi



Site 3 dit des « Champs Droux » : environ 5 hectares

Situation	Accessibilité	Entité naturelle	Élément de patrimoine	Relief	Point de vue
Proche gare et voie ferrée	<u>Automobile</u> : - chemin des Mares - chemin de la Croix Blanche - rue de Port-Marly <u>Transport en commun</u> : gare Mareil Marly <u>Piéton- vélos</u> : sentes	Vergers Arbre remarquable	Vergers	Plat	Clocher de l'église



- Culture de framboisiers et jachères
- Sources luxuriantes
- Prairie de fauche
- Vergers entretenus et cultures de framboisiers
- Fruticées calcicoles (vergers abandonnés)
- Chénopée-frénaie calcicole
- Rubinensies
- Bâti et jardins

Extrait de la carte
des formations
végétales (source
TRANS-FAIRE, 2011,
étude d'impact ZAC
Multi-sites)

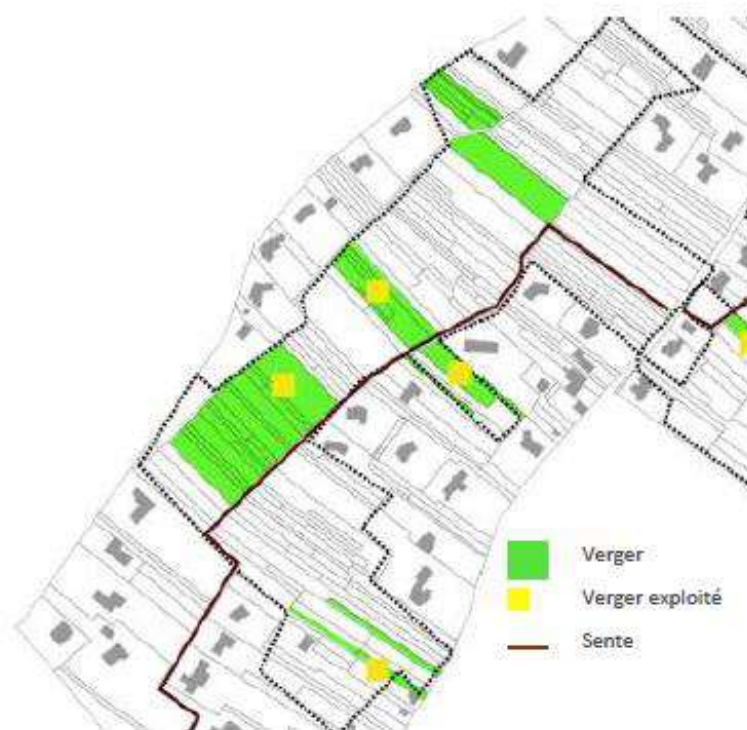


- Verger
- Verger exploité
- Sente



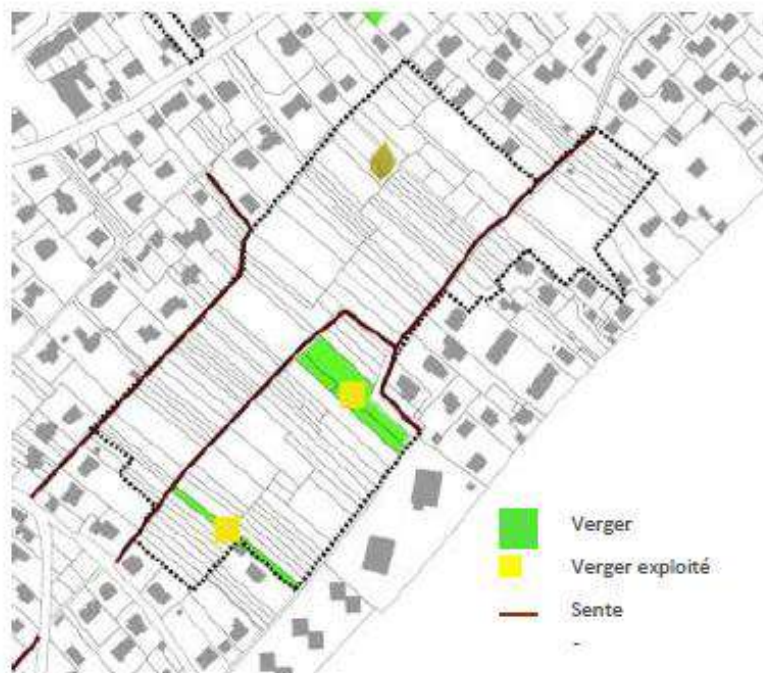
Site 4 dit de « les Marchais, le Bois du Chêne et le Chef de la ville » : environ 7 hectares

Situation	Accessibilité	Entité naturelle	Élément de patrimoine	Relief	Point de vue
Proche forêt de Marly, Bois Noirs Quartier résidentiel des Sablons	<u>Automobile</u> : Rue des Sablons ou chemin du Tour d'échelle de la forêt <u>Transport en commun</u> : station future de la TGO Étang-la-Ville <u>Piéton- vélos</u> : sentes	Vergers	Vergers	Pentu Coteau Sud	Vers Paris, vallée des impressionnistes et Marly-le-Roi Forêt de Marly, Bois Noirs



Site 5 dit « des Doigts, des Bigaudes » : environ 6 hectares

Situation	Accessibilité	Entité naturelle	Élément de patrimoine	Relief	Point de vue
Quartier résidentiel Résidence Beau Site	<u>Automobile</u> : Chemins des Doigts et des Bigaudes <u>Transport en commun</u> : bus 15 <u>Piéton-vélos</u> : sentes	Vergers Jardins familiaux	Vergers	Peu pentu Coteau Sud	Pas de point de vue remarquable



Site 6 Rue de la Montjoie / rue des Saules :

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Quartier résidentiel Au Nord-Ouest de la commune Croisement rue de la Montjoie/rue des Saules	<u>Piétonne</u> : à 5min de la gare de Mareil-Marly <u>Vélo</u> : Ruelle de la Fontaine des Saules <u>Automobile</u> : rue de la Montjoie, rue des Saules	Terrain construit sur sa partie nord-est, enherbé en fond de parcelle.	Pente de près de 7 mètres du nord vers le sud	Pas de point de vue remarquable



Site 7 les Mézières : environ 1400 m² et 4000 m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Quartier résidentiel Centre-ville de Mareil-Marly Cœur d'ilot rue du Louvre / rue de la Montjoie	Accès au terrain via la rue de la Montjoie et la rue du Louvre À 3min à pieds de la gare de Mareil-Marly	Espace naturel non-construit dans sa majeure partie, arbres et arbustes Partie Nord occupée par un hangar déserté Parcelles donnant sur la rue de la Montjoie occupées par une maison de ville	Pente d'une douzaine de mètres du nord vers le sud	Pas de point de vue remarquable



Site 8 rue du 4 septembre : environ 1700m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Quartier résidentiel Nord de la commune, en limite de Saint-Germain en Laye	Jardin d'une maison située au 14 ? rue du 4 septembre Accès au terrain via la rue du 4 septembre À 10min à pieds de la gare de Mareil-Marly	Terrain enherbé. Alignements de cerisiers/pruniers ?	Faible dénivelé (environ 4m)	Pas de point de vue remarquable



Site 9 début de la rue des Sablons : environ 1300m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Quartier résidentiel Ouest du centre-ville	Accès par la rue des Sablons Proximité d'une sente À moins de 10min à pieds de la gare de Mareil-Marly	Friche enherbée. Cabanon de jardin délaissé	Faible dénivelé (environ 3m)	Pas de point de vue remarquable



Site 10 chemin des Bois Noirs : environ 1700m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Nord de Mareil-Marly, séparé de Saint-Germain-en-Laye par la route départementale 98. Parcelle adjacente : Auchan	Accès unique par le chemin des Bois Noirs À environ 10 minutes à pieds de la gare de Mareil-Marly	Activité de garage automobile à l'extrémité nord et terrain en friche sur tout le segment sud	Faible dénivelé (pente de 4%)	Pas de point de vue remarquable



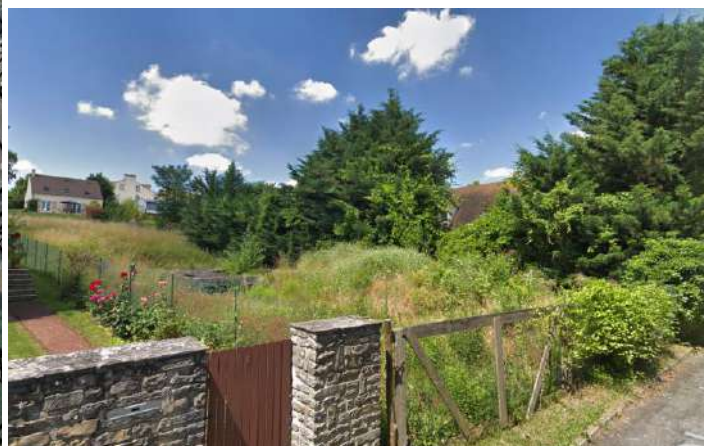
Site 12, au 38 rue des Sablons : environ 2500m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Secteur Ouest de Mareil-Marly, le long de la rue des Sablons	Accès piéton et automobile par la rue des Sablons	Friche enherbée. Présence d'une petite construction en pierre. Présence d'une maison (années 1970) et d'un espace de stationnement bitumé. Ce site doit faire l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale.	Fort dénivelé Nord-Ouest/Sud-Est (pente moyenne de 14%, pente de 40% au Nord du terrain)	Point de vue sur la vallée des impressionnistes et vers les Bois Noirs



Site 14, Centre-ville : environ 2600m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Centre-ville	Accès piéton et automobile par le chemin de la Butte, et accès piéton au sud par le chemin du Cheval À proximité immédiate de la gare de Mareil-Marly	Activités sur la partie nord du terrain. Friche enherbée au sud.	Dénivelé important (pente de 10%)	Pas de point de vue remarquable.



Site 15, rue de Marly : environ 1000m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Ouest de la commune, en limite de l'Étang-la Ville	Accès piéton et automobile par la rue de Marly. Proximité immédiate de la départementale 161 (route de l'Étang-la-Ville).	Locaux de l'entreprise de traiteur Daniel Varlet.	Dénivelé faible (pente de 7%)	Point de vue sur la vallée des impressionnistes



Site 16, rue des Gravieres : environ 800m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Extrême Nord de la commune, en limite de Saint-Germain-en-Laye	Accès piéton par la sente des Champs Droux. Accès automobile : rue des Gravieres et rue de Port Marly Gare de Mareil-Marly à moins de 10min à pieds.	Maison non occupée et son jardin.	Dénivelé important (pente d'environ 10%)	Point de vue sur la vallée des impressionnistes



Site 17, Villa Chanterelle : environ 9500m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
En sortie nord-est du centre-ville Villa Chanterelle, 7 rue de Saint-Germain	Accès piéton par la sente des Champs Droux. Accès automobile : rue des Gravieres et rue de Port Marly Gare de Mareil-Marly à moins de 10min à pieds.	Vaste terrain occupé par la Villa Chanterelle et son parc, composé d'allées, d'un jardin potager, d'un puit, d'une écurie, et de murs de clôture. Les espaces non-bâtis sont protégés au titre de patrimoine naturel remarquable, l'urbanisation de ce terrain devra se faire en respectant les principes de protection édictés dans le règlement du PLU.	Forte pente (environ 15% vers le Sud-Ouest)	Point de vue sur la vallée des impressionnistes



Site 18, rue des Sablons : environ 9000m²

Situation	Accessibilité	Occupation	Relief	Point de vue
Sud-ouest de la commune	Accès piéton par la sente du chemin Neuf et la sente du chemin des Sablons. Accès automobile : rue des Sablons Gare de Mareil-Marly à 15min à pieds.	Vaste terrain non urbanisé, traversé par le Chemin Neuf.	Pente moyenne de 8%	Point de vue sur la vallée des impressionnistes



Diagnostic socio-économique

A. Les habitants

1. L'évolution de la population

À noter : les analyses suivantes ne tiennent compte de la fusion entre les communes de Fourqueux et Saint-Germain-en-Laye, et présente des données correspondant à la commune de Fourqueux.

Une croissance démographique stable et régulière depuis les années 1980

Situation actuelle

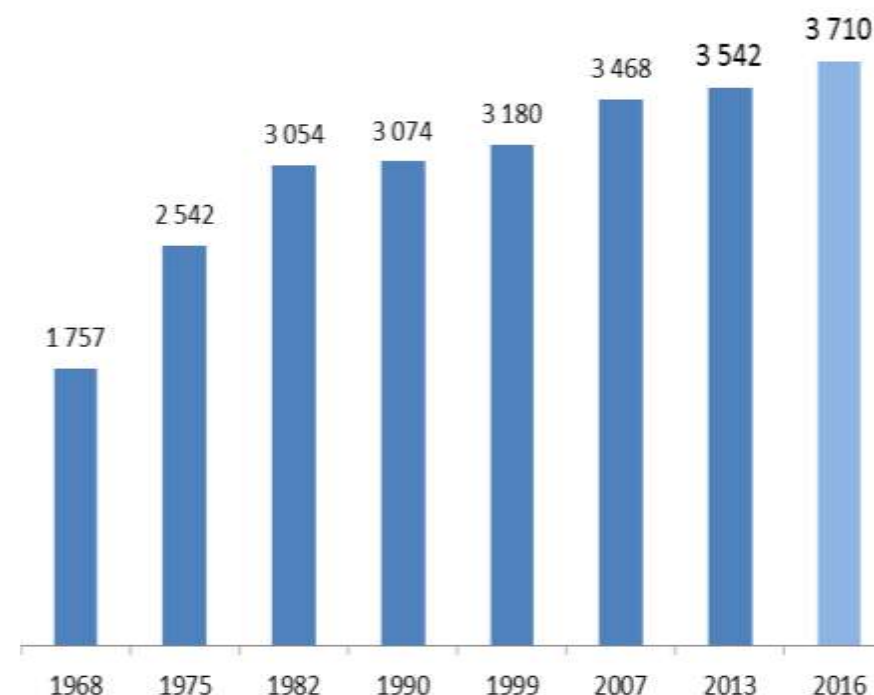
En 2019, la population estimée s'élève à environ 4 000 habitants (population estimée en fonction du nombre de logements créés depuis 2013 et du nombre de personnes par logement). Le chiffre officiel INSEE du dernier recensement indique qu'il y avait 3 524 habitants en 2015 à Mareil-Marly.

Evolution au cours des dernières années

D'une manière générale, la population a augmenté de manière significative au cours des 40 dernières années. Elle est plus de deux fois plus importante aujourd'hui que dans les années 1960.

Cette augmentation n'a pas été régulière, elle correspond aux grandes phases de construction qui se sont succédées sur le territoire

- La croissance démographique a été soutenue pendant plus d'une décennie, au début des années 1970 (+74% entre 1968 et 1982). La population est passée de 1 757 à 3 054 habitants ;
- La période allant de 1982 à 1999 a été marquée par une faible augmentation démographique (3,4% d'augmentation de la population) ;
- Depuis 1999, la croissance a repris un rythme de progression modéré mais régulier. La commune a gagné 362 habitants entre 1999 et 2013 soit une augmentation de plus de 11%.



Évolution de la population

2. Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution démographique peut être liée à deux facteurs :

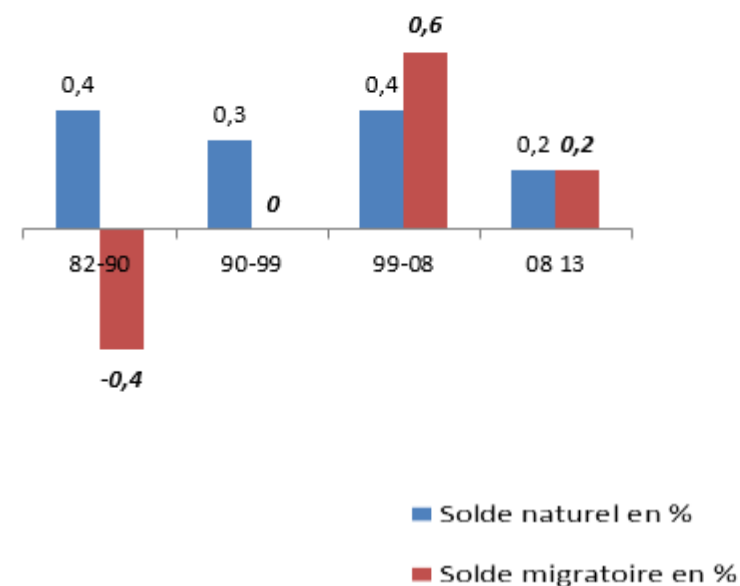
- Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès ;
- Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal.

Évolution du solde naturel et du solde migratoire au cours des dernières années

Depuis les 40 dernières années, le solde naturel a toujours été positif.

Il est resté entre 0,4 et 0,3 dans les années 1990. Cela s'explique en grande partie par les naissances au sein des ménages arrivés à Mareil-Marly dans les années 1970/80/90. À cette époque, de nombreux logements (majoritairement des logements de plus de 4 pièces) ont été construits, se traduisant par l'arrivée de ménages jeunes, qui ont eu des enfants au cours de la décennie suivante.

Depuis les années 2000, ce solde a baissé passant à 0,2 entre 2008 et 2012. Cela s'explique par une tendance au vieillissement des ménages et au faible nombre d'installation de jeunes ménages sur le territoire communal du fait du manque de logements adaptés à la demande et aux possibilités de jeunes ménages tant dans l'offre de nouveaux logements construits, que dans le parc ancien.



Facteurs d'évolution de la population (Source : INSEE 2013)

Le solde migratoire a été négatif pendant la période de 1982 à 1990 et il a été équivalent à zéro dans les années 1990. Cela s'explique par le départ des enfants de ménages arrivés dans les années 1970, lorsque le rythme de construction était le plus soutenu. Peu de logements neufs ayant été construits sur la période, ces départs n'ont pas été compensés par l'arrivée de nouveaux habitants.

Le solde migratoire a été nettement positif entre 1999 et 2008 et a permis une reprise de la croissance démographique. Les nouvelles constructions réalisées au cours de cette période ont en effet permis l'arrivée de nouveaux habitants.

Depuis 2008, le solde migratoire a baissé mais il reste toujours positif.

	Mareil-Marly	L'Étang-la-Ville	Fourqueux	Département	Région
Solde naturel	0,2	0,2	0,2	0,8	1
Solde migratoire	0,2	-0,5	-0,7	-0,6	-0,4

Comparaison des soldes naturel et migratoire sur la période 2008-2013. Le tableau tient compte des chiffres pour la commune de Fourqueux, ayant aujourd'hui fusionné avec la commune de Saint-Germain-en-Laye.

Le solde naturel de Mareil-Marly est identique à celui observé dans les communes voisines (L'Étang-la-Ville et Fourqueux). Mais il est beaucoup moins élevé que la moyenne départementale (0,8) et régionale (1), car la population de Mareil-Marly est plus âgée que celle du département et de la région.

Par contre, le solde migratoire est positif, contrairement aux communes limitrophes où il est nettement négatif, de même qu'aux échelles des Yvelines et de l'Île-de-France.

3. La structure par âge de la population

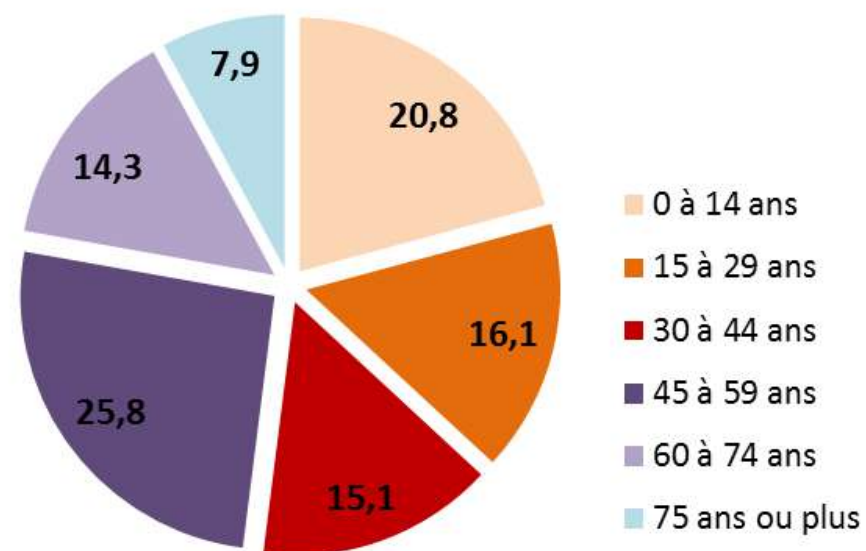
Situation actuelle : une structure par âge équilibrée et relativement jeune

La population de Mareil-Marly se caractérise par une proportion élevée des moins de 15 ans (20,8%). La génération des 45-59 ans est également bien représentée (25,8%). Cette structure par âge peut s'expliquer par la composition du parc de logements de Mareil-Marly qui est composé d'une majorité de grands logements, en général accessibles à l'occasion d'une deuxième acquisition immobilière, d'où la présence importante de ménages composés d'un couple avec enfant(s). Cela peut aussi expliquer la part importante de la classe d'âge des 45-59 ans.

Par contre, on note un déficit des 30-44 ans (15%). Cette faible part peut s'expliquer par la composition du parc de logements, qui compte une majorité de grands logements. Cette structure par âge est caractéristique des communes où le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (une majorité de 5 pièces) plus coûteux à l'acquisition, et donc difficilement accessibles pour de jeunes actifs.

Les 15-29 ans sont également peu représentés, ce qui s'explique par le départ des jeunes actifs et des étudiants qui quittent provisoirement ou définitivement le territoire communal.

Par contre Mareil-Marly n'apparaît pas comme une commune où la population est particulièrement âgée. En effet, les parts des 60-74 ans (14,3%) et des 75 ans et plus (7,9%) représentent moins d'un quart de la population. Moins d'une personne sur dix a plus de 75 ans.



Structure par âge de la population (Source : INSEE 2013)

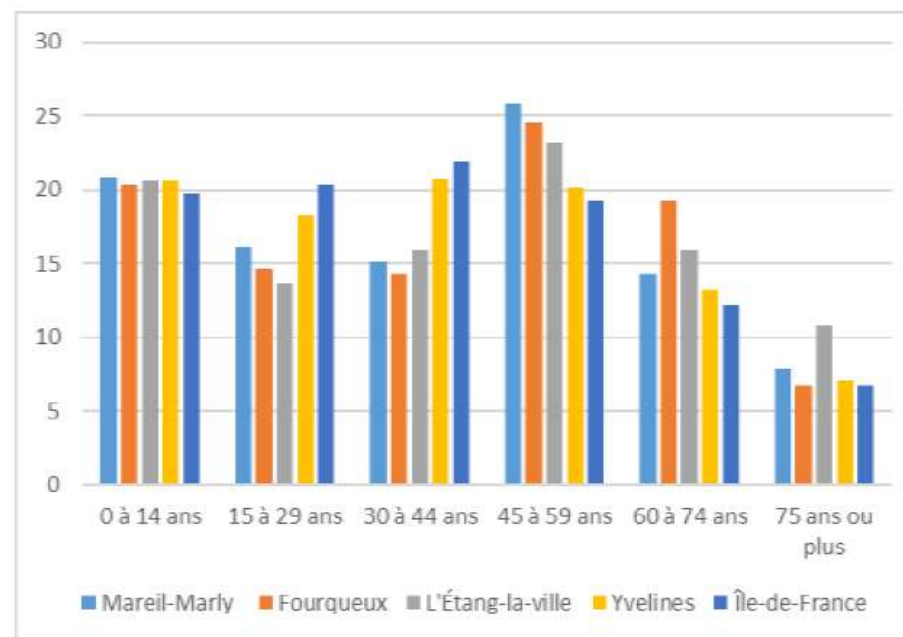
Comparaison avec les communes de Fourqueux et l'Étang la Ville

Mareil-Marly présente une structure par âge proche de celle de Fourqueux et de l'Étang-la-Ville. En revanche, la comparaison de la part des plus de 60 ans montre des disparités. La part des 60-74 ans est par exemple bien plus élevée à Fourqueux qu'à Mareil-Marly (respectivement 14,3% et 19,3%). La part des 75 ans et plus est plus élevée à l'Étang-la-Ville (+3).

Comparaison avec la moyenne des Yvelines et de l'Île de France

La comparaison avec les moyennes des Yvelines et de l'Île de France montre que Mareil-Marly est caractérisée par une population relativement jeune avec cependant une difficulté à accueillir des jeunes actifs. Cela est visible à travers :

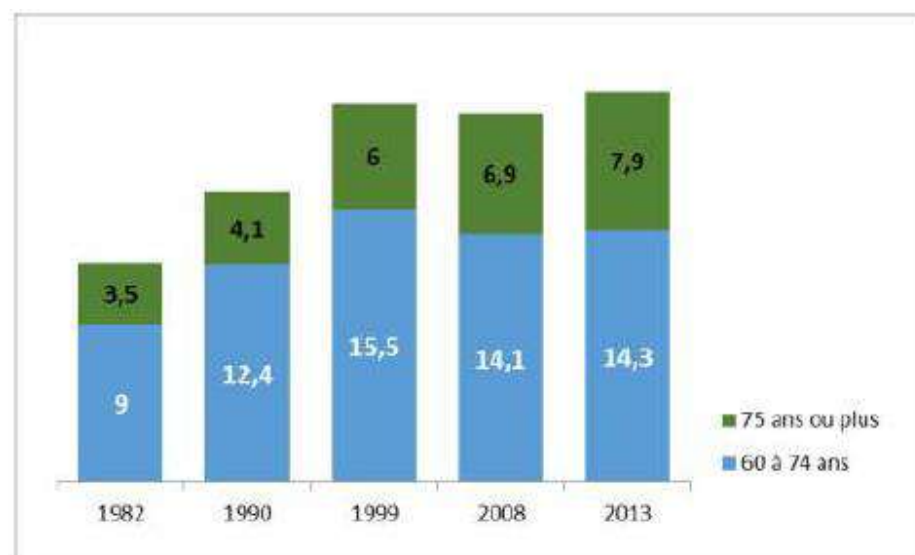
- Une sous-représentation des 15-29 ans et des 30-44 ans comparée aux chiffres à l'échelle départementale et régionale ;
- Une part importante des 45-59 ans. En effet, la part des 45-59 ans est plus élevée à Mareil-Marly (25,8%, soit plus d'un quart de la population) qu'à l'échelle départementale (20,2%) ou régionale (19,3%). Cet écart est également visible concernant les 60 ans et plus. Ils représentent au total plus de 2 habitants sur 10 à Mareil-Marly (22,2%) soit 2 à 3,3 points de plus que dans les Yvelines et l'Île-de-France.



Comparaison avec des territoires similaires ou comparables (Source : INSEE 2013)

Une tendance au vieillissement assez peu marquée au cours des dernières années

Depuis une trentaine d'années, Mareil-Marly connaît une tendance au vieillissement de sa population. Cette tendance a été plus marquée entre 1982 et 1999. Depuis le début des années 2000, cette tendance est moins marquée. La part de la population de 75 ans et plus est stabilisée et celle des moins de 75 ans diminue. Cela traduit un certain renouvellement de population : les ménages arrivés dans les années 1970/80 sont peu à peu remplacés par des plus jeunes.



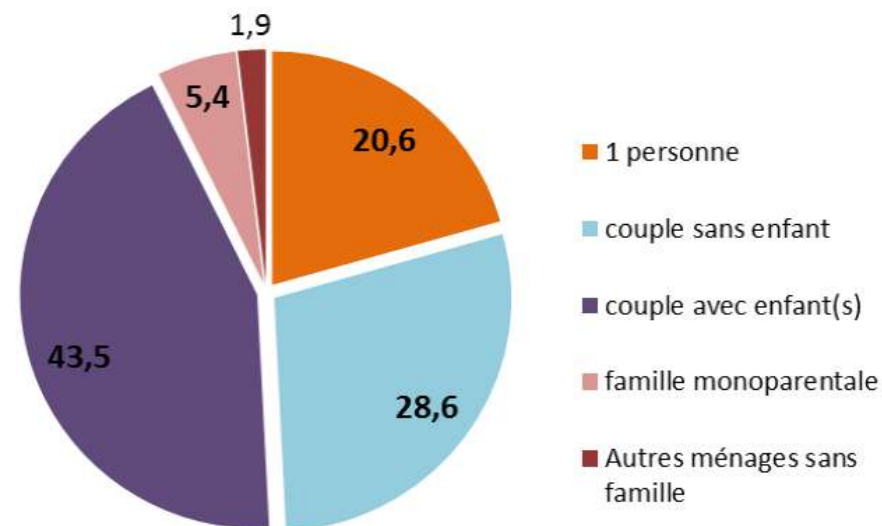
Évolution de part de la population de plus de 60 ans (Source : INSEE 2013)

4. Les ménages

De nombreuses familles, mais une part non négligeable de ménages d'une personne

Les couples avec enfant(s) constituent la structure familiale la plus représentée à Mareil-Marly (plus de 43% des ménages). La ville se caractérise donc par une population majoritairement composée de familles (couples avec enfant(s)).

Pour autant, la part des ménages d'une personne est relativement significative, de même que la part des couples sans enfant(s). Les couples sans enfant(s) représentent 28,6% des ménages et les ménages d'une personne 20,6% des ménages. Les familles monoparentales représentent 5,4% des ménages de la commune.



Structure des ménages (Source : INSEE 2013)

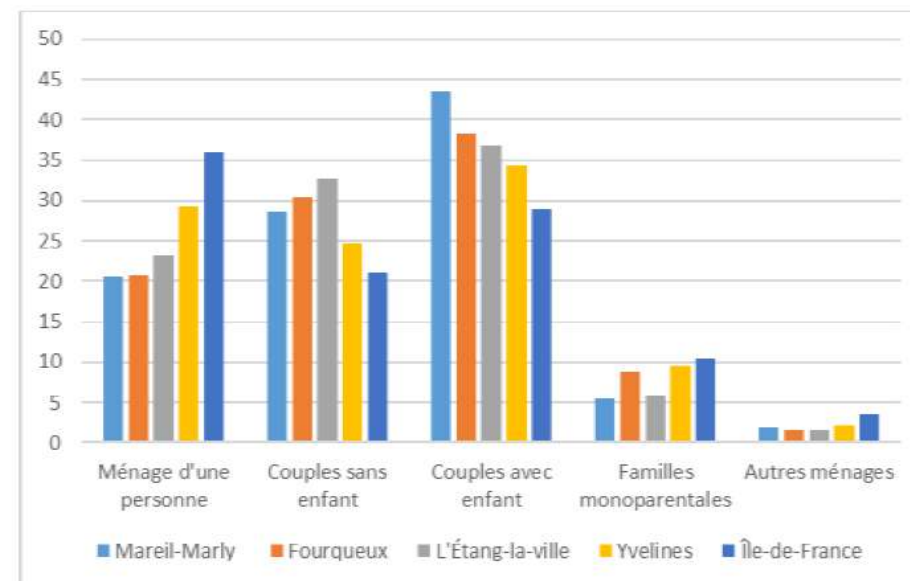
Comparaison avec les communes de Fourqueux et l'Étang la Ville

Marly-le-Roi présente une structure des ménages proche de celle des communes limitrophes. Les parts des ménages d'une personne (20,6%), des couples sans enfant(s) (28,6%), ou encore des familles monoparentales (5,4%) sont sensiblement identiques à celles des communes de Fourqueux et l'Étang-la-Ville. Seule la part des couples avec enfant(s) est plus élevée à Mareil-Marly.

Comparaison avec la moyenne des Yvelines et de l'Île de France

En revanche, la comparaison avec les chiffres aux échelles des Yvelines et de l'Île-de-France montre des différences fortes entre les territoires, à savoir :

- La part des ménages d'une personne à Mareil-Marly est nettement moins élevée qu'aux échelles des Yvelines (29,3%) et de l'Île-de-France (36%) ;
- La part de couples avec enfant(s) (30,1%) est bien au-dessus des moyennes départementale (34,3%) et régionale (29 %) ;
- Les familles monoparentales représentent une part plus élevée de la population des Yvelines (9,5%) et de l'Île-de-France (10,4%) que celle de Mareil-Marly (5,4%).



Comparaison avec des territoires similaires ou comparables (Source : INSEE 2013)

5. L'évolution du nombre moyen de personnes par logement

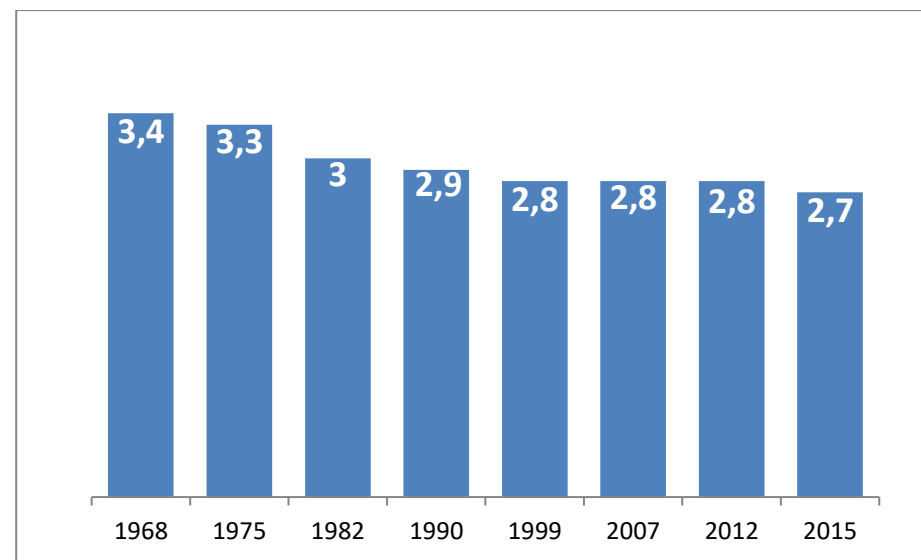
Le nombre de personnes par logement a diminué de façon régulière depuis la fin des années 1960. Cela correspond à une tendance globale qui est observée à l'échelle nationale (à l'échelle de la France, 3 personnes par ménage en 1968 et 2,2 en 2012) et qui est plus particulièrement marquée en Ile-de-France. À Mareil-Marly, cette tendance à la baisse est surtout visible jusque dans les années 1990. Ensuite la baisse s'est peu à peu ralentie ; le nombre de personnes par logement s'est stabilisé à 2,8 depuis 1999. Celui-ci a légèrement baissé ces dernières années à 2,7 en 2015.

Comparaison avec la moyenne des Yvelines

Le nombre moyen de personnes par logement reste relativement plus élevé à Mareil-Marly qu'à l'échelle des Yvelines où le nombre de personne par ménage est de 2,5. Cette tendance générale à la diminution du nombre de personnes par logement s'explique par plusieurs facteurs :

- La baisse du taux de natalité ;
- L'allongement de l'espérance de vie provoquant une augmentation des personnes âgées vivant seules ;
- L'augmentation du nombre de familles monoparentales, due à l'augmentation du nombre de divorce au cours des dernières décennies.

Ces facteurs d'évolution ont été très importants jusque dans les années 1990 puis ils se sont peu à peu atténués. Cela explique que depuis une vingtaine d'années, le nombre moyen de personnes par ménage est stable à Mareil-Marly. En conséquence il n'y a plus de « point mort », c'est-à-dire un nombre minimum de logements à construire pour compenser la baisse du taux d'occupation de logements afin de maintenir la population à son niveau actuel.



Évolution du nombre de personnes par logement (Source : INSEE 2015)

6. Les effectifs scolaires

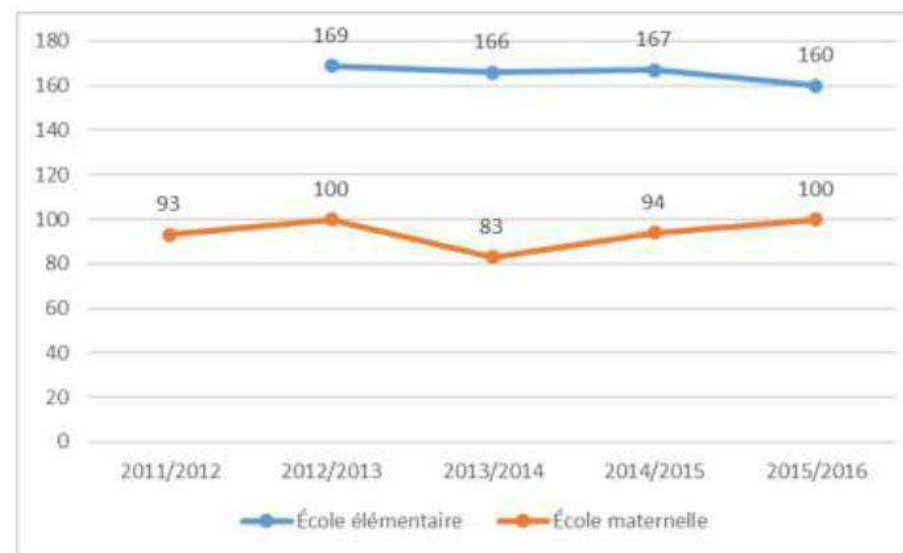
Des effectifs scolaires en légère baisse depuis 5 ans

Le groupe scolaire de la commune, « Les Violettes », se compose de 4 classes maternelles et de 7 classes élémentaires accueillant respectivement 100 et 160 élèves à la rentrée 2015 (contre 94 et 167 élèves à la rentrée 2014).

Les effectifs ne varient que d'une dizaine d'élèves d'une année scolaire à l'autre. Les effectifs se renouvellent naturellement et s'équilibrent entre l'école maternelle et l'école primaire, bien que l'on observe une légère augmentation du nombre d'élèves en maternelle contre une sensible diminution des effectifs de l'école primaire.

Les effectifs maternels sont à peu près stables (petite baisse suivie d'une augmentation) pour regagner le niveau de 2012.

Les effectifs élémentaires sont en faible diminution (-5,3%), soit un peu plus de 2 enfants en moins en moyenne chaque année.



Évolution des effectifs scolaires (Source : commune)

7. Les caractéristiques socio-économiques de la population

Le taux d'activité : des taux d'activité et d'emploi importants

Le nombre d'actifs est de 1 495 soit un taux d'activité¹ de 67,3% (il s'agit de personnes habitant Mareil-Marly, exerçant effectivement un emploi ou pas, quel que soit le lieu de travail). Le taux d'inactifs est de 37,2% dont près de la moitié sont des étudiants. Le taux d'emploi² est de 63,1%.

Évolution observée au cours des dernières années

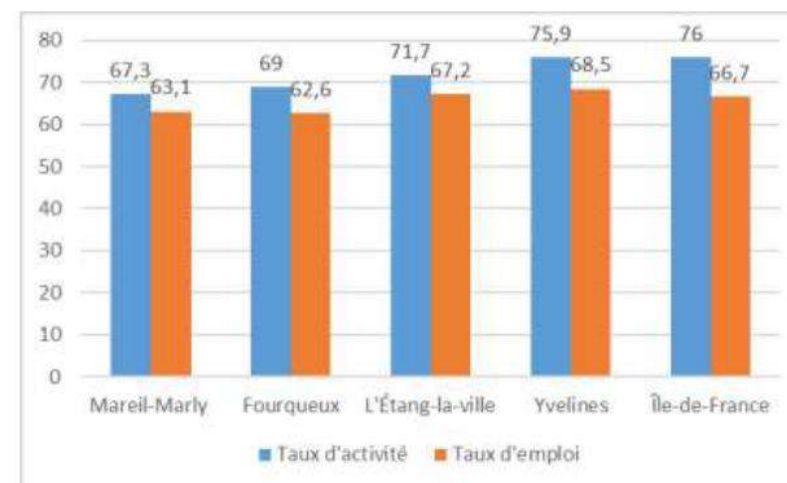
Le taux d'activité a augmenté de manière significative entre 2008 et 2013 passant de 63,8% à 67,3%. De la même manière et dans les mêmes proportions, le taux d'emploi a gagné près de 4 points (59,6% en 2008 et 63,1% en 2013). Cette évolution peut s'expliquer par le fait que Mareil-Marly est une commune résidentielle d'accueil des actifs qui travaillent dans les pôles d'emplois situés à proximité : Saint-Germain-en-Laye, la Défense, Vélizy-Villacoublay. Le renouvellement de la population se traduit par l'arrivée de ménages actifs, souvent de doubles actifs, en activité et occupant un emploi.

Comparaison avec les communes de Fourqueux et l'Étang la Ville

L'Étang-la-Ville a un taux d'emploi plus élevé (67,2%), mais celui de Fourqueux est légèrement plus faible que celui de Mareil-Marly (63,1%).

Comparaison avec la moyenne des Yvelines et de l'Île de France

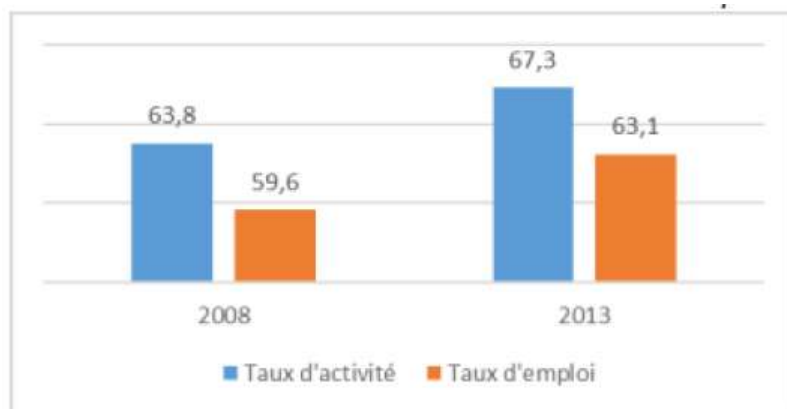
Le taux d'emploi est plus faible que la moyenne à l'échelle des Yvelines et de l'Île-de-France.



Taux d'activité et d'emploi (Source : INSEE 2013)

¹ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population en âge de travailler (15-64 ans selon l'INSEE).

² Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'actifs ayant un emploi et l'ensemble de la population en âge de travailler (15-64 ans selon l'INSEE).



Évolution du taux d'activité et d'emploi (Source : INSEE 2013)

8. Les catégories socio-professionnelles (CSP) des actifs résidents

Une forte représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures

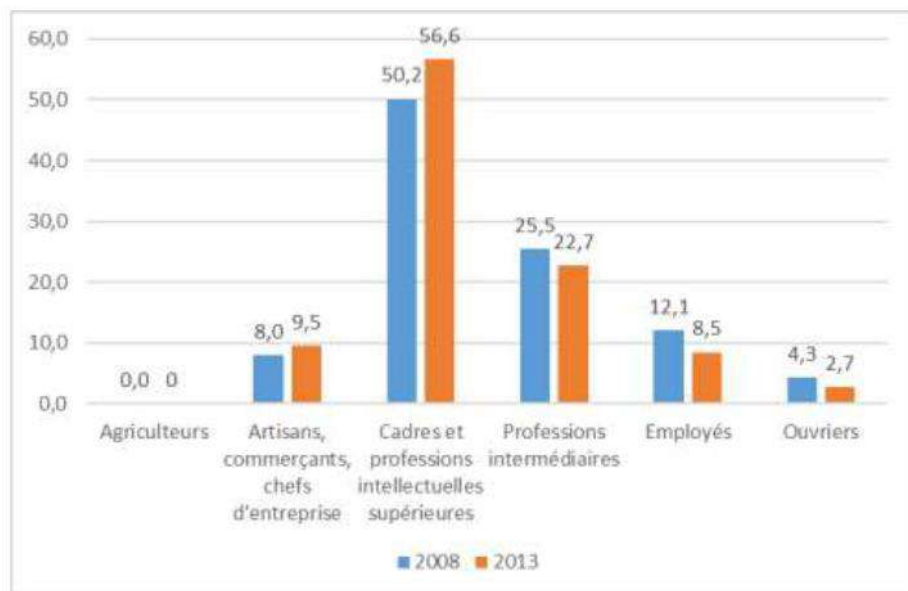
La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures (56,6%), largement devant les professions intermédiaires (22,6%) puis les employés et artisans qui sont représentés dans des proportions semblables (respectivement 8,4% et 9,5%). 2,7% des actifs résidents sont des ouvriers, ce qui est une part très faible.

Évolution observée au cours des dernières années

La tendance observée sur la période 2008-2013 montre une augmentation significative des cadres et professions intellectuelles supérieures (+6,4 points), et une augmentation sensible des artisans, commerçants (+1,5 points).

La représentation des autres CSP a dans l'ensemble diminué : la part des professions intermédiaires est passée de 25,5% à 22,7%. Celle des employés a le plus significativement baissé en passant de 12,1% à 8,5%. Enfin, la part des ouvriers de 4,3% en 2008, tombe à 2,7% en 2013.

L'attractivité du territoire et les pôles d'emplois à proximité (Saint-Germain-en-Laye, La Défense...) peut expliquer l'augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures.



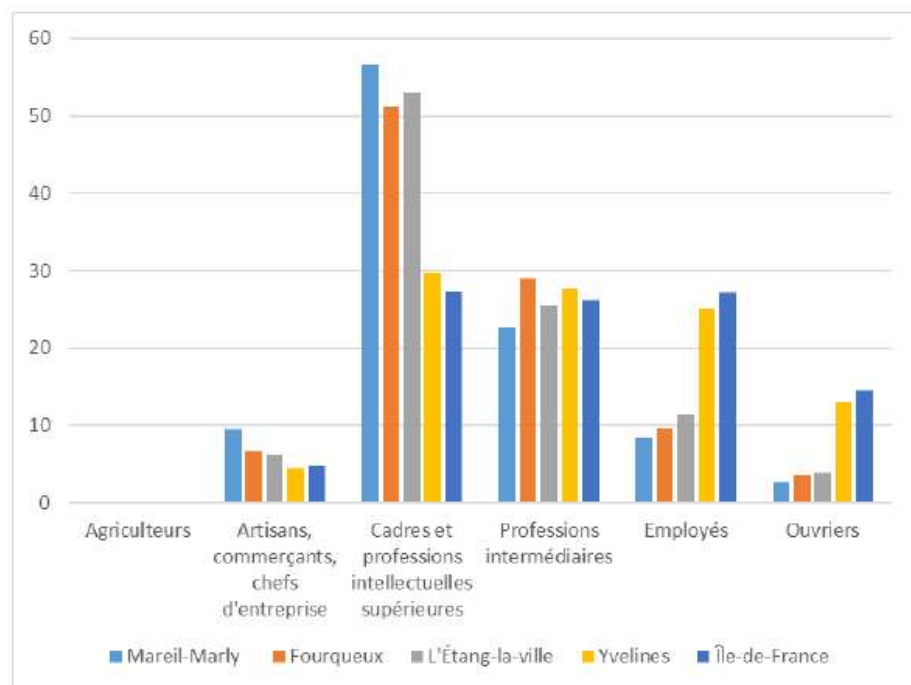
Évolution des CSP entre 2008 et 2013 (Source : INSEE 2013)

Comparaison avec les communes de Fourqueux et l'Étang la Ville

Les communes de Fourqueux et de l'Étang-la-Ville ont une répartition des CSP similaire, bien que la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures reste plus élevée à Mareil-Marly.

Comparaison avec la moyenne des Yvelines et de l'Île de France

La représentation des cadres est nettement supérieure par rapport aux Yvelines (29,7%) et à l'Île-de-France (27,4%). La part des actifs appartenant à la CSP des professions intermédiaires est assez uniforme aux échelles du département et de la région. La part des employés et des ouvriers est nettement inférieure à Mareil-Marly par rapport à ce qu'elle est aux échelles départementale et régionale.



Comparaison avec des territoires similaires ou comparables (Source : INSEE 2013)

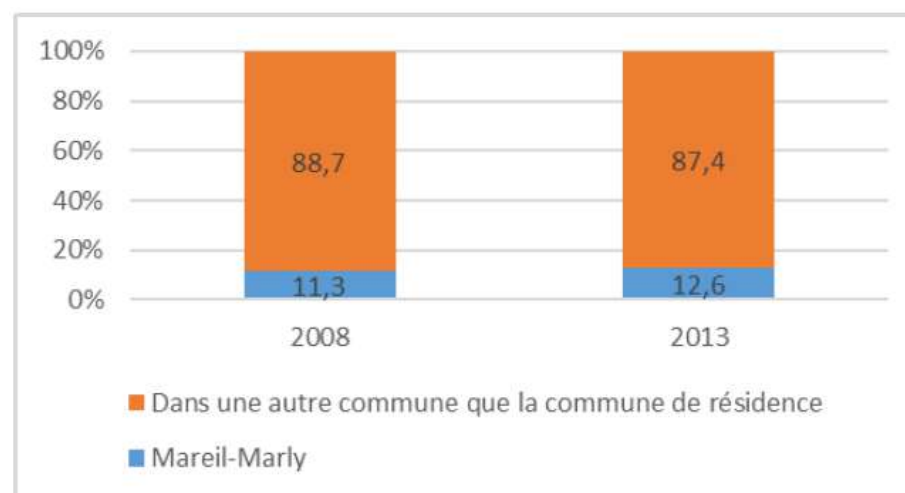
9. Les déplacements domicile-travail

Des actifs qui exercent leur emploi en dehors de la commune et qui utilisent très majoritairement la voiture

Les actifs résidents

Un peu plus de 1 actif sur 10 (actifs résidents) travaille sur le territoire communal (12,6%). Près de 9 actifs sur 10 travaillent en dehors de la commune de résidence.

Entre 2008 et 2013, la part des actifs qui travaillent à Mareil-Marly a légèrement augmenté.

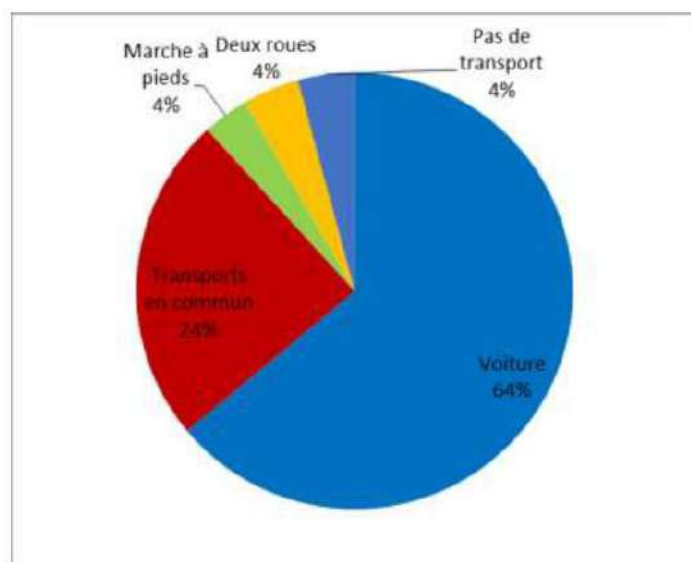


Lieux de travail des actifs (Source : INSEE 2013)

Les moyens de transport utilisés lors des déplacements domicile-travail

Plus de 6 actifs sur 10 (64%) utilisent leur voiture particulière comme mode de déplacement domicile-travail. Il s'agit du mode de transport le plus largement utilisé. Ceci peut s'expliquer par la proximité et la facilité d'accès au réseau routier régional (A13, RN13, RD98), malgré un trafic important aux heures de pointe.

Les transports en commun représentent 24% des déplacements domicile-travail. Cette part est largement représentée par les déplacements effectués par la ligne L du Transilien. Elle reste cependant assez faible, malgré la présence d'une gare sur le territoire communal. La marche à pied et les déplacements en deux roues représentent respectivement 4% des déplacements chacun, ce qui est assez faible.



Les modes de déplacements domicile-travail (Source : INSEE 2013)

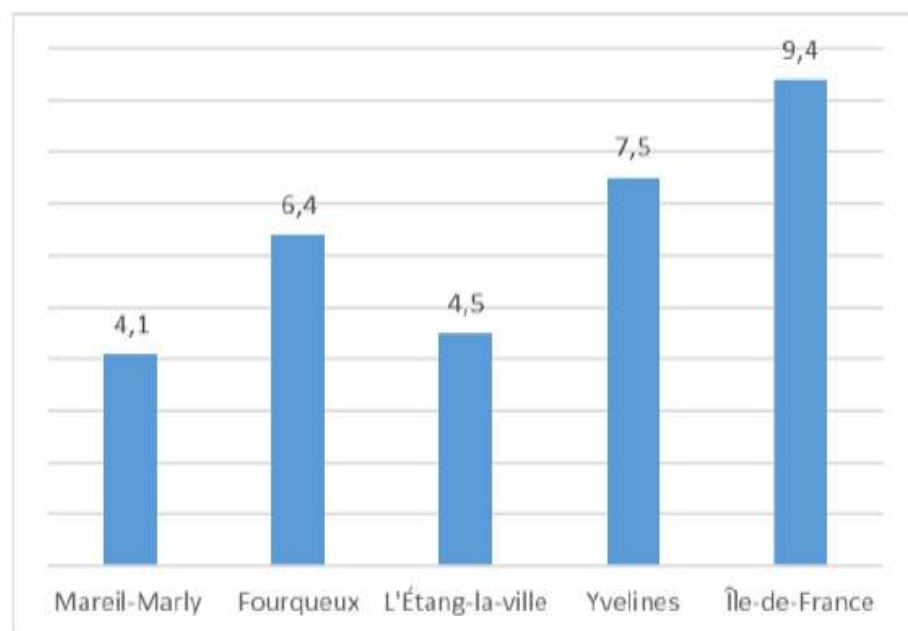
10. Le taux de chômage

Un faible taux de chômage comparé au contexte local

Le taux de chômage est de 4,1% à Mareil-Marly (INSEE 2013). Ce taux est similaire à celui de 2008 où il s'élevait à 4,2%. Il est plus faible que celui des communes voisines de L'Étang-la-Ville (4,5%) et de Fourqueux (6,4%). Il est également nettement plus faible qu'à l'échelle régionale (9,4%) et presque deux fois moins élevé qu'à l'échelle du département (7,5%).

Taux de chômage	
2008	4,2
2013	4,1

Évolution du taux de chômage



Le taux de chômage en 2013 (Source : INSEE 2013)

B. Les logements

1. L'évolution du parc de logements

Une augmentation significative du nombre de logements dans les années 1970/2000, qui s'est ensuite ralentie

En 2015, le parc de logements était de 1416 logements. Parmi ceux-ci, il y a :

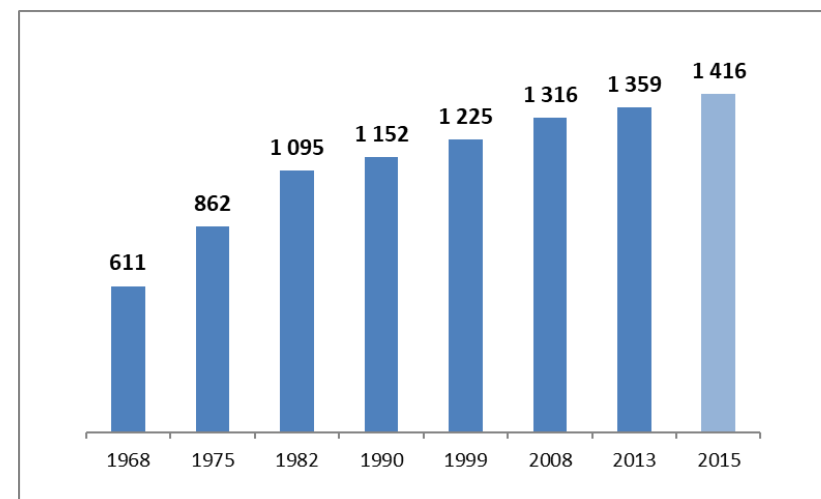
- 1 310 résidences principales ;
- 24 résidences secondaires ou logements occasionnels (32 en 2010) ;
- 82 logements vacants (54 en 2010).

Le taux de résidences secondaires ou logements occasionnels est faible (1,6 %). Le taux de logements vacants est de 5,7%. Il correspond à un pourcentage de vacance incompressible compte tenu des périodes de déménagement, de travaux, et de la part de logements non occupés.

Évolution observée au cours des dernières années

Le parc de logements a été multiplié par plus de 2 au cours des 40 dernières années, passant de 611 à plus de 1 580. Cette évolution a été irrégulière :

- Une croissance accélérée de 1968 à 1982 : le parc de logements a augmenté de 79% sur cette période soit un rythme de construction de 34 nouveaux logements par an ;
- Une augmentation du parc de logements nettement plus faible dans les années 1980 et 1990, mais néanmoins soutenue : +12% de logements en 1999 par rapport à 1982 soit plus de 10 nouveaux logements par an ;
- Une construction de logements qui s'est ralentie depuis 2008 : une augmentation de 5,6% du nombre de logements en 8 ans soit environ 9 nouveaux logements par an.



Évolution du nombre de logements (Sources : INSEE 2015 et données Ville)

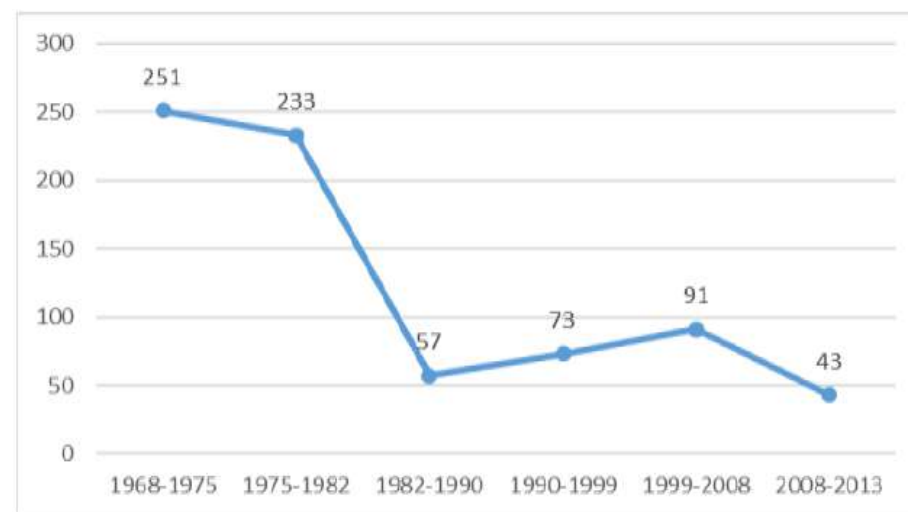


2. Le rythme de construction

Le rythme a été particulièrement fort dans les années 1970/1980 avec la construction de plus de 20 logements par an, en moyenne :

- Entre 1968 et 1990, le rythme de construction annuel moyen était d'environ 24 nouveaux logements par an ;
- Le rythme de construction a ensuite chuté pour la période 1982-1990, avec en moyenne 7 logements par an ;
- De 1990 à 2008, le rythme de construction a augmenté avec un peu plus de 9 nouveaux logements par an ;
- De 2008 à 2010, la construction est restée stable avec en moyenne 8,6 nouveaux logements par an.
- De 2010 à 2015, le rythme de construction est plus soutenu avec un peu plus de 14 nouveaux logements par an.

74 logements ont été autorisés en 2012 et 127 logements en 2014, dont une grande partie concerne le projet gare (119 logements collectifs).



Évolution du rythme de construction (Source : INSEE 2013)

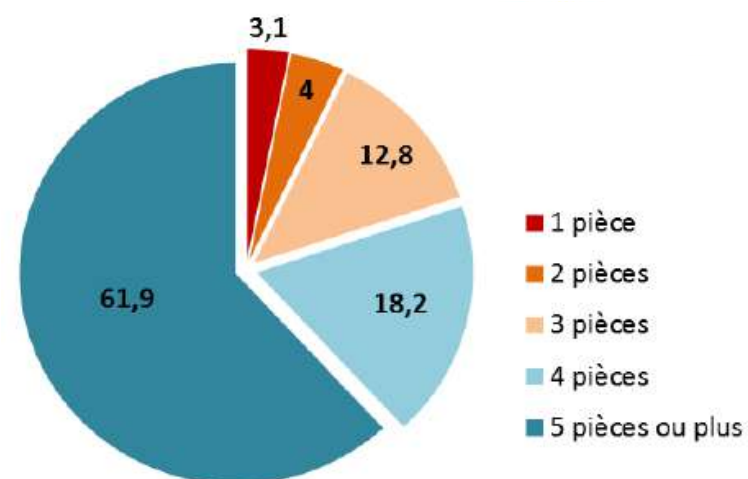
3. La taille et la typologie des logements

Un parc composé de grands logements

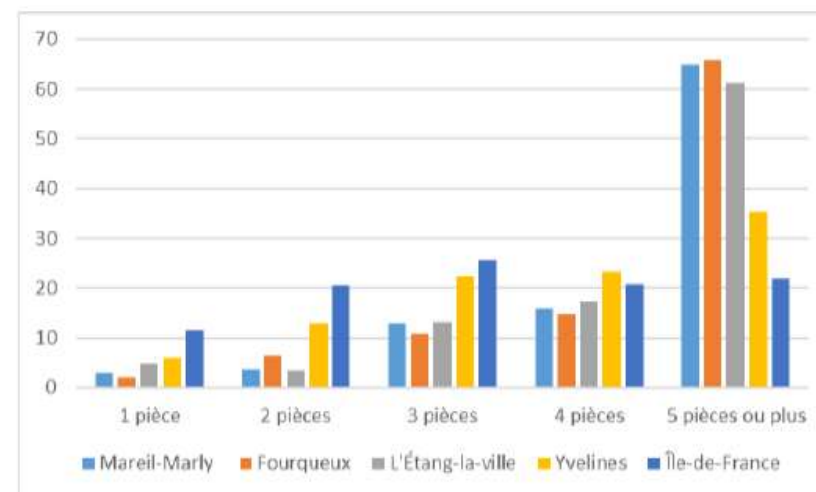
Le parc de logements de la commune est composé essentiellement de grands logements. En effet, près de 8 logements sur 10 ont 4 pièces et plus dont près de 90% de 5 pièces et plus.

À l'inverse, les logements allant de 1 à 3 pièces représentent moins de 1/3 du parc (19,9%) avec 3,1% de 1 pièce, 4% de 2 pièces et 12,8% de 3 pièces.

Ces proportions suivent les tendances qui s'observent dans les communes limitrophes où les grands logements sont majoritaires.



Taille des logements



Comparaison avec des territoires similaires ou comparables

Davantage de grands logements depuis 5 ans

La tendance à la construction de grands logements s'est accentuée depuis 2008.

La proportion de logements de plus de 5 pièces est ainsi passée de 61,9% en 2008 à 64,7% en 2013. Les logements de 4 pièces ont diminué pour passer de 18,2% à 15,8% de l'ensemble du parc de logements.

D'autre part, la proportion de petits logements a également légèrement diminué sur cette période. Les une et deux pièce(s) représentaient 7,1% en 2008 pour 6,6% en 2009.

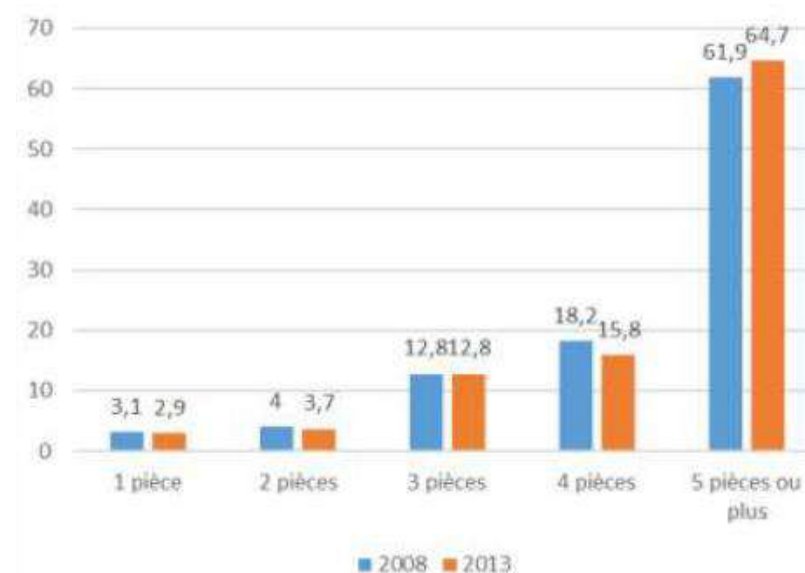
Ces évolutions ne vont pas dans le sens d'une diversification du parc de logements, qui permettrait de mieux répondre à la diversité des besoins des habitants en facilitant la possibilité de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune (pour les personnes seules, les jeunes couples, les personnes âgées, etc.).

Une grande majorité de maisons

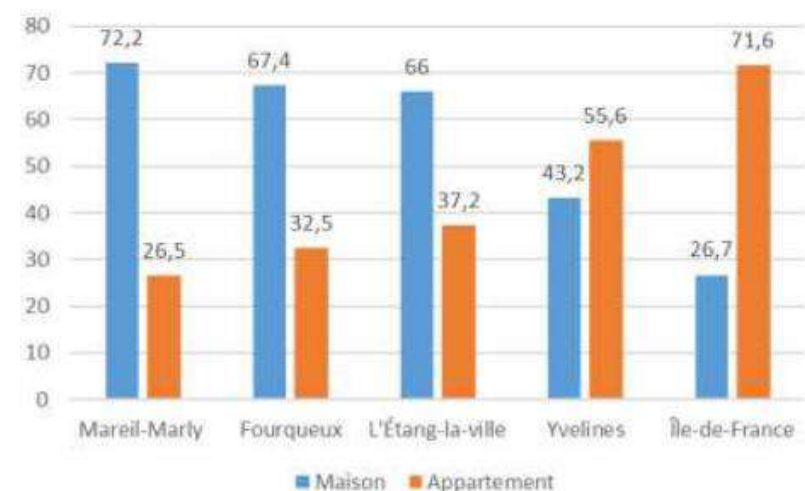
L'essentiel des logements de la commune est constitué de maisons individuelles (plus de 7 logements sur 10 (72,2%). Les appartements représentent 26,5% des logements.

Comparaison avec les communes de Fourqueux et l'Étang la Ville

Cette forte représentation des logements individuels se retrouve dans les communes limitrophes. Toutefois, Mareil-Marly a une part de logements collectifs moins importante que dans les communes voisines de Fourqueux et l'Étang-la-Ville.



Évolution de la taille des logements entre 2008 et 2013 (Source : INSEE 2013)



Répartition du parc de logements entre maisons et appartements (Source : INSEE 2013)

4. Le statut d'occupation des résidences principales

Une population majoritairement propriétaire de son logement

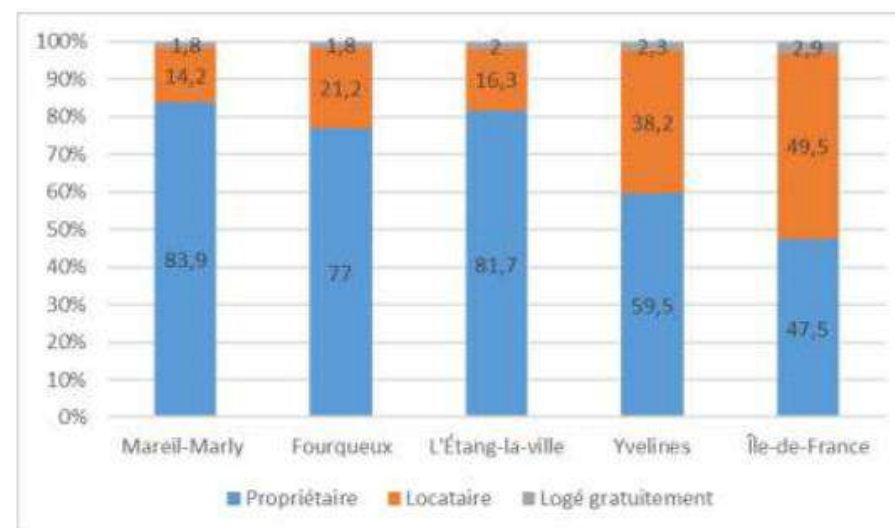
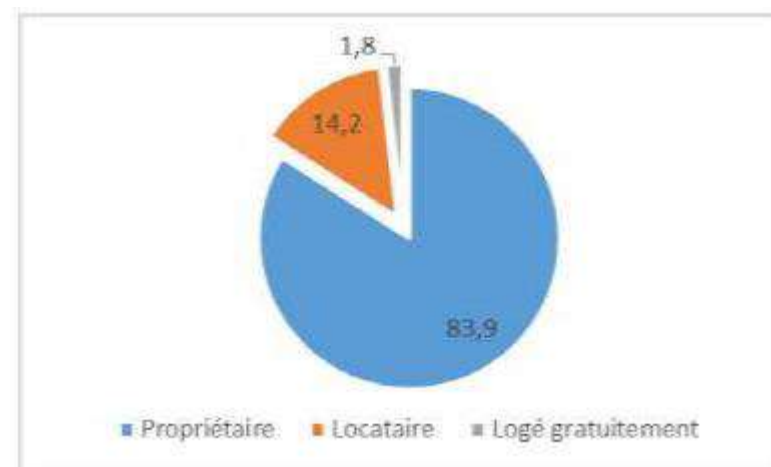
La part des propriétaires est largement majoritaire à Mareil-Marly : 83,9% de propriétaires pour 16% de locataires.

Comparaison avec les communes de Fourqueux et l'Étang la Ville

Les caractéristiques du parc de logements à Mareil-Marly se retrouvent de manière presque identique dans les communes limitrophes.

Comparaison avec la moyenne des Yvelines et de l'Île de France

À l'échelle des Yvelines, près de 60% des habitants sont propriétaires de leur logement. À l'échelle de l'Île-de-France, moins de la moitié des habitants le sont.



Comparaison de la répartition propriétaires/locataires (Source : INSEE 2013)

5. L'ancienneté d'emménagement

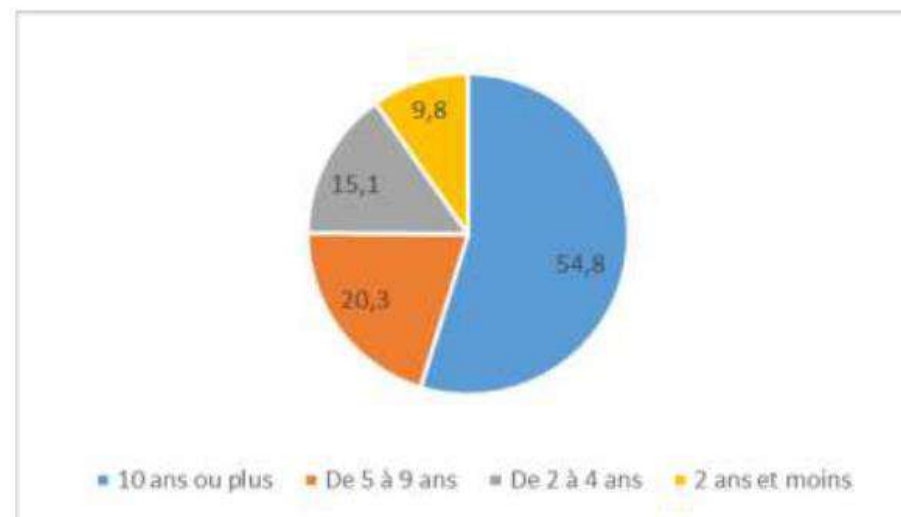
Des nombreux ménages installés depuis plus de 10 ans à Mareil-Marly

Plus de la moitié des ménages de la commune est installée dans son logement depuis 10 ans ou plus (54,8%). Moins d'un quart des ménages a emménagé à Mareil-Marly depuis 4 ans (15,1% entre 2 et 4 ans et 9,8% depuis 2 ans ou moins).

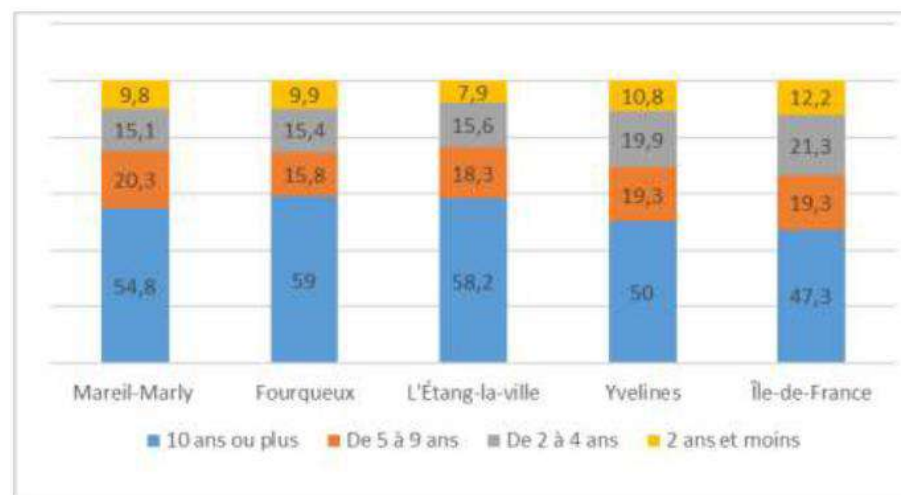
Cette tendance s'explique en grande partie par la structure des logements (pleine propriété) et le cadre de vie de qualité qui incite la population à s'installer durablement dans la commune.

Comparaison avec les communes de Fourqueux et l'Étang la Ville et avec la moyenne des Yvelines et de l'Île de France

La part des ménages ayant emménagé depuis plus de 10 ans est similaire aux proportions observées dans les communes voisines, quoique légèrement plus faible (58,2% à L'Étang-la-Ville et 59% à Fourqueux). Cette part est cependant un peu plus élevée qu'aux échelles du département (50%) et de la région (47,3%).



Ancienneté d'emménagement (Source : INSEE 2013)



Comparaison de l'ancienneté d'emménagement (Source : INSEE 2013)

6. Le logement social

Un parc de logements sociaux en développement

La commune de Mareil-Marly accueille 123 logements sociaux en 2019, soit 9,3 % de l'ensemble du parc de résidences principales.

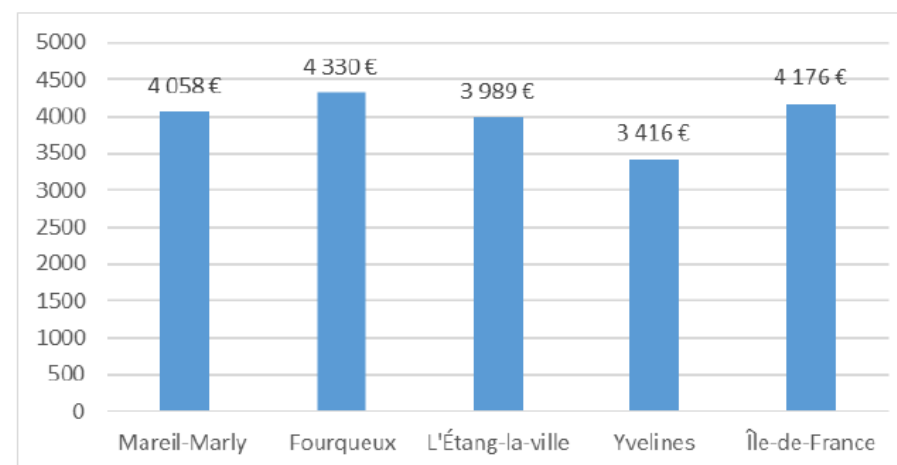
Au 1^{er} janvier 2015, le nombre de logements sociaux manquant pour atteindre la proportion de logements sociaux à atteindre pour respecter la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain est de 252.

Quatre opérations de construction de logements doivent venir prochainement augmenter la part de logements sociaux dans la commune.

Programme	Nombre total de logements prévus	Nombre de logements sociaux
Le Louvre	43	12
La Gare	119	53
Les Mardelles	56	19
Les Ruelles	28	14

7. Le marché de l'immobilier

Le prix de l'immobilier est élevé à Mareil-Marly comparé au prix moyen observé à l'échelle du département. Le prix moyen du mètre carré est équivalent à celui observé sur les communes voisines (Fourqueux, L'Étang-la-Ville).



Comparaison des prix immobiliers (Source : Meilleurs agents)

C. Les activités économiques

1. Les emplois

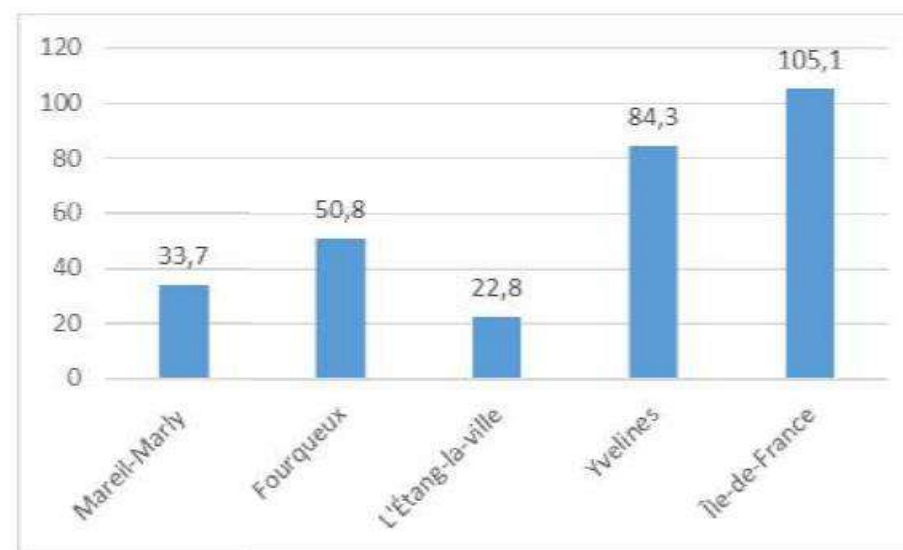
Une commune à dominante résidentielle où l'activité économique est en baisse

Mareil-Marly est une commune principalement résidentielle. Pour autant, l'activité économique n'est pas absente et on dénombre un certain nombre d'emplois au sein de la commune.

La commune accueille 262 établissements économiques pour 480 emplois sur son territoire. Le nombre d'emploi a fléchi depuis 2008 où il était de 569, soit une baisse de 15,6%. Parallèlement, le nombre d'actifs ayant un emploi a également augmenté mais dans des proportions moins importantes.

L'indicateur de concentration d'emploi³ (33,7%) reste modéré, et a diminué depuis 2008 (44,2%). Il signifie qu'il y a, à Mareil-Marly, 3,3 emplois pour 10 actifs résidents ayant un emploi.

	2008	2013
Nombre d'emplois dans la commune	569	480
Actifs ayant un emploi résidant dans la commune	1287	1423
Indicateur de concentration d'emploi	44,2	33,7



Indicateur de concentration d'emploi

³ L'indicateur de concentration d'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.

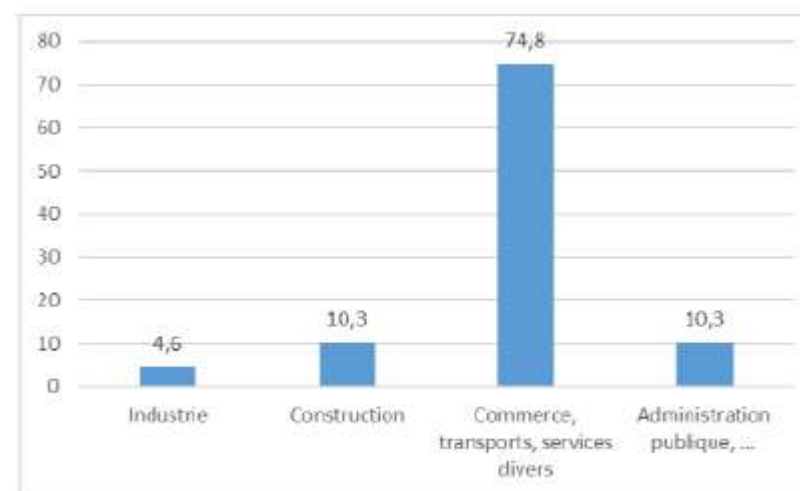
2. Les secteurs d'activités

Une majorité d'entreprises du secteur tertiaire

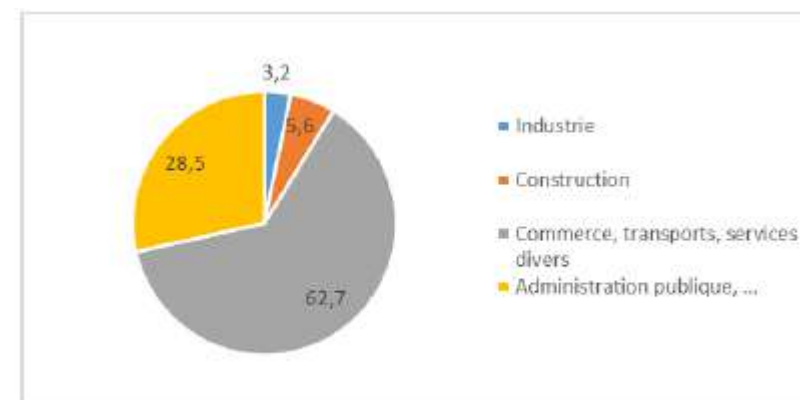
L'activité économique est largement dominée par le secteur tertiaire. Près de 9 établissements économiques sur 10 (89,1%) sont dans le domaine des services et transports, commerces, ou administration publique, enseignement, santé, au 1^{er} janvier 2014 (INSEE). 91,2 % des postes salariés présents dans la commune sont dans le secteur tertiaire contre 8,8% dans le secteur secondaire.

Le secteur qui emploie le plus de salariés est celui des commerces (62,7%), ce qui s'explique en grande partie par la présence d'un Simply Market qui emploie 50 salariés.

Le secteur secondaire (industrie et construction) est faiblement présent à Mareil-Marly avec près de 40 établissements au 1^{er} janvier 2014, soit plus de 15% des entreprises.



Répartition des établissements économiques par secteur d'activité



Répartition des emplois par secteur d'activité

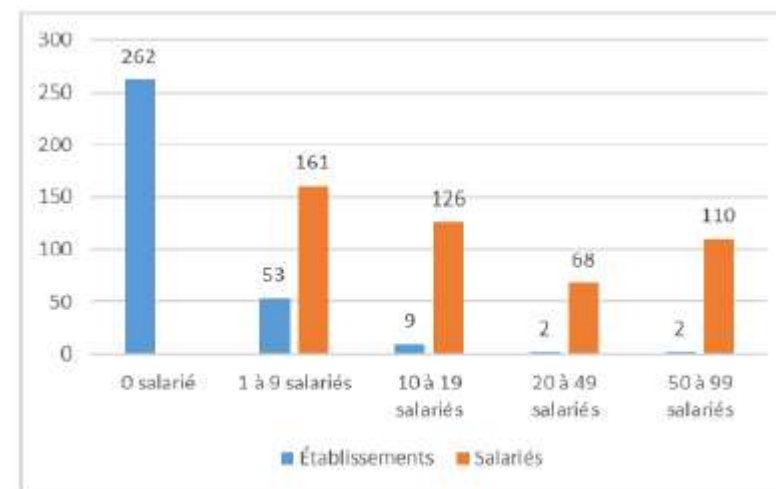
3. La taille des établissements économiques

Un tissu économique essentiellement composé de petites structures

La grande majorité des établissements économiques de la commune sont des petites structures de moins de 10 salariés. Plus de 9 établissements sur 10 (96 %) ont en effet moins de 10 salariés dont 262 n'en ont aucun. Ces entreprises ont en revanche un poids important en termes de postes salariés puisque 34,6 % des postes salariés s'y retrouvent.

Malgré tout, quelques établissements de taille plus importante sont présents à Mareil-Marly. Il y a notamment 9 établissements de 10 à 19 salariés, 2 de 20 à 49 et 2 de plus de 50 salariés.

L'ensemble de ces 13 établissements regroupe la majorité des postes salariés présents dans la commune (66,4 %).



Taille des établissements économiques (Source : INSEE 2013)



4. Le commerce

Un commerce de proximité existant mais qui reste limité

Dix commerces sont recensés à Mareil-Marly, dont une grande surface (Simply Market) d'environ 1 000 m², deux boulangeries, un traiteur, quatre garages, deux agences immobilières, une banque, un salon de coiffure et une pharmacie. La plupart des commerces sont situés dans le village, autour de la mairie et près du carrefour des Quatre-Chemins.

Un marché a lieu tous les samedis après-midi.

Des artisans sont installés au sein des quartiers résidentiels, majoritairement liés au bâtiment et à la réparation automobile.



5. L'agriculture

Une agriculture qui se traduit par la présence de quelques petites parcelles cultivées

Trois hectares de terre sont cultivés à Mareil-Marly par une famille d'agriculteurs, ce qui correspond à 21 parcelles.

En 1988, il existait 7 exploitations agricoles pour 35 hectares utilisés. Ce déclin est caractéristique et commun aux communes d'Île-de-France proches de Paris, où l'urbanisation s'est largement accélérée au cours du dernier quart du XX^e siècle.

Trois jardins partagés existent à Mareil-Marly et sont gérés par des associations et des particuliers.



Carte : Espace Ville

Les parcelles cultivées

6. Le tourisme

Il n'y a pas d'office de tourisme à Mareil-Marly. Les offices les plus proches sont ceux de Saint-Germain-en-Laye et Marly-le-Roi.

En termes d'hébergement, on retrouve deux chambres d'hôtes (le cerisier et le clos Tellier), ainsi qu'un gîte.

Il n'y a pas d'activité touristique particulière sur le territoire, l'offre se retrouvant plutôt sur les communes proches (Saint-Germain-en-Laye, notamment). Les quelques équipements sportifs et culturels de proximité (bibliothèque, courts de tennis, salles de la Terrasse) animent néanmoins le territoire. Les événements festifs (fête du village et cinéma en plein air) complètent cette offre dont le rayonnement reste toutefois ainsi limité.

Etat initial de l'environnement



Les caractéristiques géographiques du territoire

Le territoire communal de Mareil-Marly couvre une superficie de 1,77 km² (177 ha).

La commune occupe un site remarquable avec un territoire fortement marqué par son relief dont la partie sud forme une continuité verte avec les communes voisines du fait de la présence de la forêt.

Le territoire s'inscrit dans une continuité verte qui relie les coteaux de Chambourcy aux massifs boisés de Marly et Louveciennes.

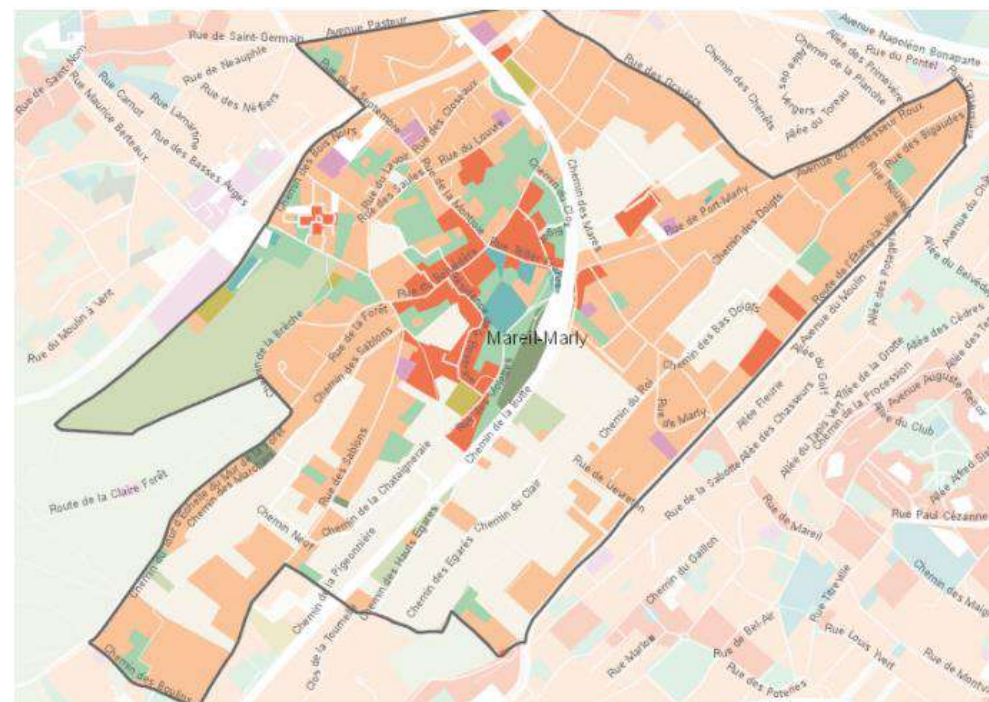


Le territoire est occupé par des milieux variés.

On comptait ainsi 33.67% d'espaces agricoles, forestiers et naturels, 7.87% d'espaces ouverts artificialisés et 58.45% d'espaces construits artificialisés en 2017 (IAU 2017).

BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	12.17	-0.01	0	12.17	-0.01
2 Milieux semi-naturels	1.16	0	0	1.16	0
3 Espaces agricoles	46.95	-0.48	0	46.47	-0.48
4 Eau	0	0	0	0	0
Espace agricoles, forestiers et naturels	60.28	-0.49	0	59.79	-0.49
5 Espaces ouverts artificialisés	15.47	-1.49	0	13.98	-1.49
Espaces ouverts artificialisés	15.47	-1.49	0	13.98	-1.49
6 Habitat individuel	81.63	-0.29	0.98	82.32	0.69
7 Habitat collectif	10.25	0	0.5	10.75	0.5
8 Activités	1.74	0	0.01	1.74	0.01
9 Equipements	1.58	0	0	1.58	0
10 Transports	6.61	-0.65	0.04	6.01	-0.6
11 Carrières, décharges, chantiers	0	0	1.39	1.39	1.39
Espaces construits artificialisés	101.81	0	1.98	103.79	1.98
Total	177.56	-1.98	1.98	177.56	0



Source : IAU, 2017

A. Les caractéristiques physiques du territoire

1. La topographie

Un territoire localisé sur un coteau incliné vers le nord, en direction de la Seine mais aussi vers l'est, en direction du ru de l'Étang

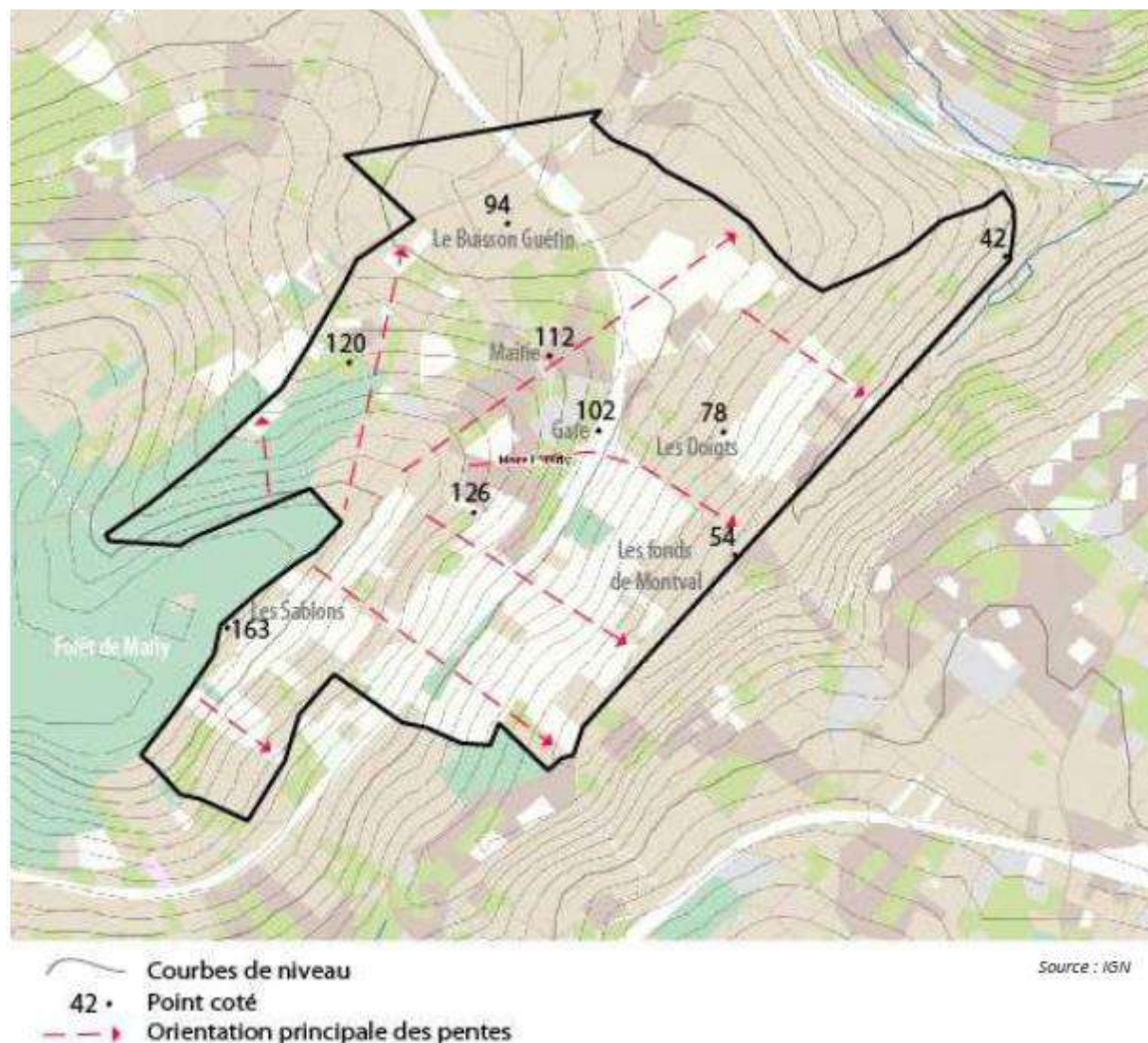
La commune de Mareil-Marly s'est développée sur le rebord du plateau de Cruye entre la Seine et la forêt de Marly. Ce plateau a été entaillé par la Seine et ses affluents (le ru de l'Étang bien visible sur la carte ci-contre).

Le dénivelé de près de 120 m entre le plateau forestier à l'ouest et les zones de vallée, à l'est est très marquant dans le paysage :

- Environ 160 m d'altitude le long de la forêt de Marly, à l'ouest ;
- Environ 40 m d'altitude le long de la rue Traversière à l'est.

Il en ressort des vues remarquables :

- Des vues sur le grand paysage, la vallée de la Seine et le coteau opposé (paysage urbain) ;
- La vue sur le coteau de Marly et la vue « des impressionnistes »
- Des vues vers le nord, sur la Capitale (Paris/la Défense).



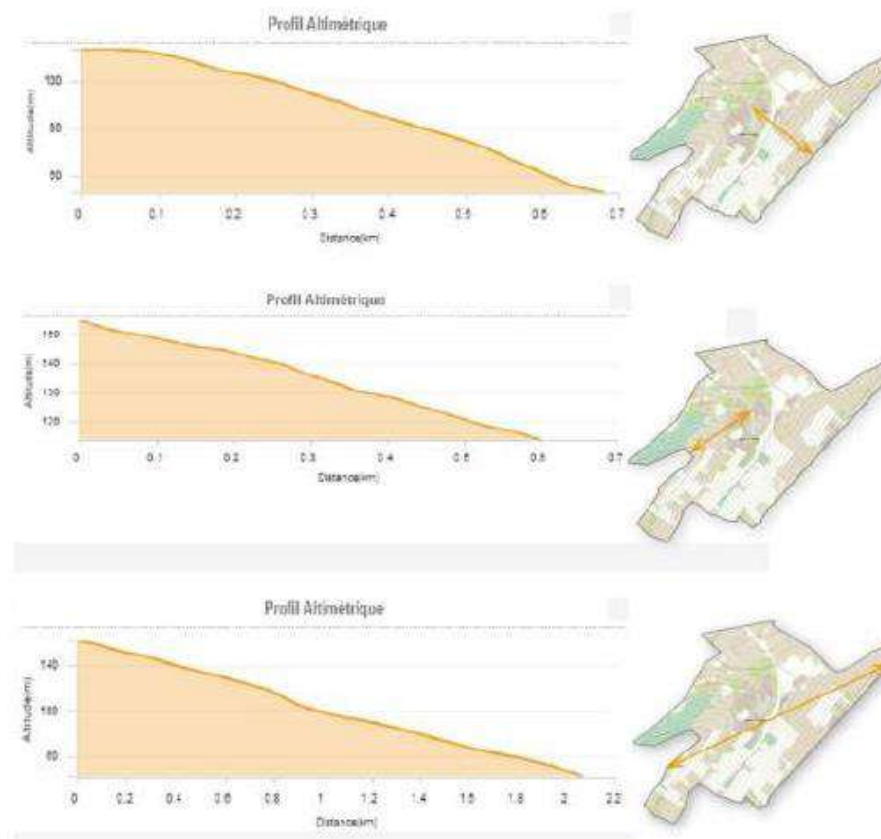
Carte topographique

Le profil altimétrique

L'analyse du profil altimétrique permet de déterminer une pente assez régulière dans la direction de la pente principale (du sud-ouest au nord-est) :

- Des pentes moyennes de l'ordre de 8 à 10% entre la Mairie et le bas du chemin de Montval ;
- Des pentes moyennes de l'ordre de 5 à 6% entre la Forêt de Marly et la Mairie ;

Ce relief génère des orientations contrastées en matière d'ensoleillement ce qui engendre des milieux écologiques variés. Vers la vallée de la Seine, l'orientation est nord-est, vers le vallon du ru de l'Étang, l'orientation est sud-est.



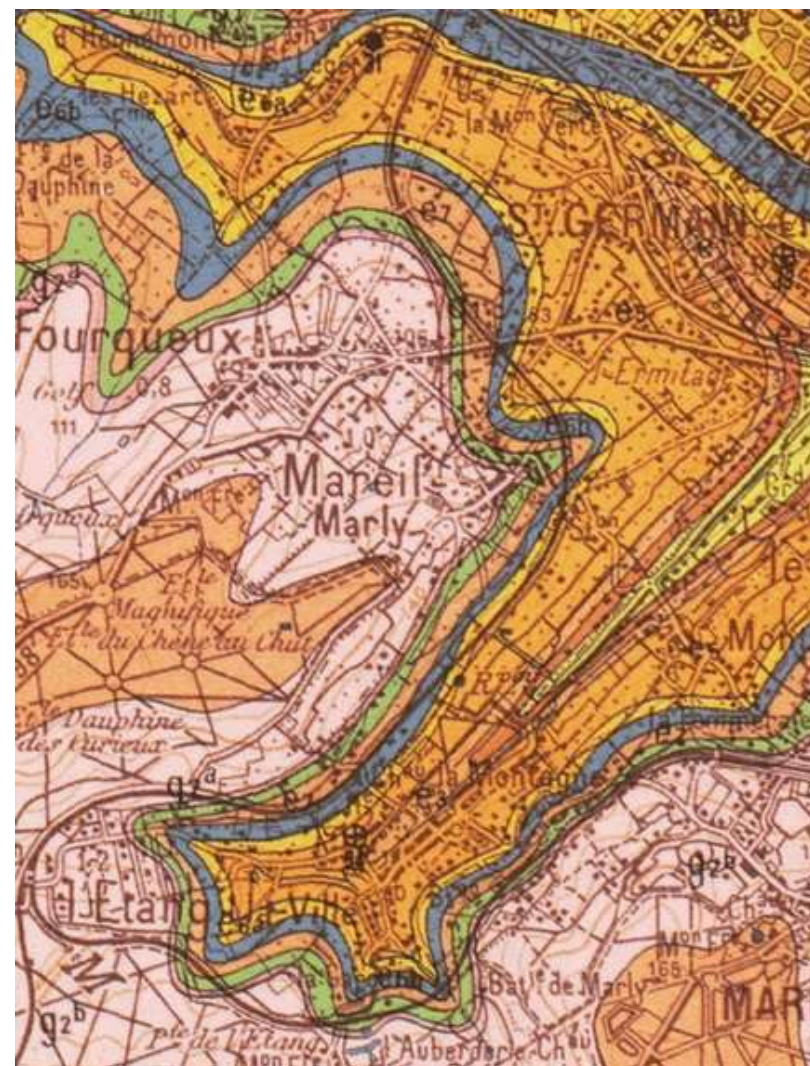
Source : géoportail.fr

2. La géologie et la pédologie

La topographie génère une diversité importante des sols. On distingue, du plateau vers la vallée les unités géologiques suivantes (cf. ci-contre) :

- Une couche de marnes à huîtres, d'argiles vertes, et de sables de Beauchamp (e 6 a et e 6 b – bleue sur la carte), sur une épaisseur d'environ 10 mètres. Globalement, ces couches géologiques se rencontrent successivement du sud au nord du territoire. À noter que plusieurs couches d'argiles traversent le territoire d'est en ouest. Celles-ci peuvent affecter les sols de mouvements de terrain liés à la sécheresse et la réhydratation ;
- Plusieurs strates géologiques issues de la lente sédimentation de la « mer éocène » :
 - Une croûte superficielle de meulières de Montmorency (g3) aux Bois-Noirs ;
 - Une strate de sables et de grès de Fontainebleau (g2), sur une épaisseur d'environ 50 mètres ;
 - Une couche de marnes à huîtres, d'argiles vertes, et de sables de Beauchamp (e6 a et e6b), sur une épaisseur d'environ 10 mètres ;
 - Une strate de marnes et de caillasses du Lutétien, et de calcaire grossier du Lutétien (e5), sur une épaisseur d'environ 30 mètres ;
 - Une couche d'argiles (e3) et de marnes (e1) ;
 - Un socle de craie blanche du Sénonien (c6), qui constitue l'assise géologique du bassin.

g3	Meulières 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-Quen
e6a	Sables de Beauchamp
e5	Marnes et Caillasses, Calcaire Grossier
e3	Argiles Plastiques
e1	Marnes de Meudon
c6	Craie blanche à Silex



Certaines formations sont prédominantes du fait de leur texture et de leur épaisseur :

- Le sable de Fontainebleau qui donnera son nom au quartier des Sablons ;
- Le calcaire grossier est abondamment présent dans les parties inférieures des coteaux et sous les replats ; toutefois, sa qualité locale n'a pas permis son utilisation en pierre à bâtir.

Entre ces deux formations, le banc de marnes, imperméable, constitue un niveau où les eaux d'infiltration provenant de la forêt resurgissent en de nombreuses sources.



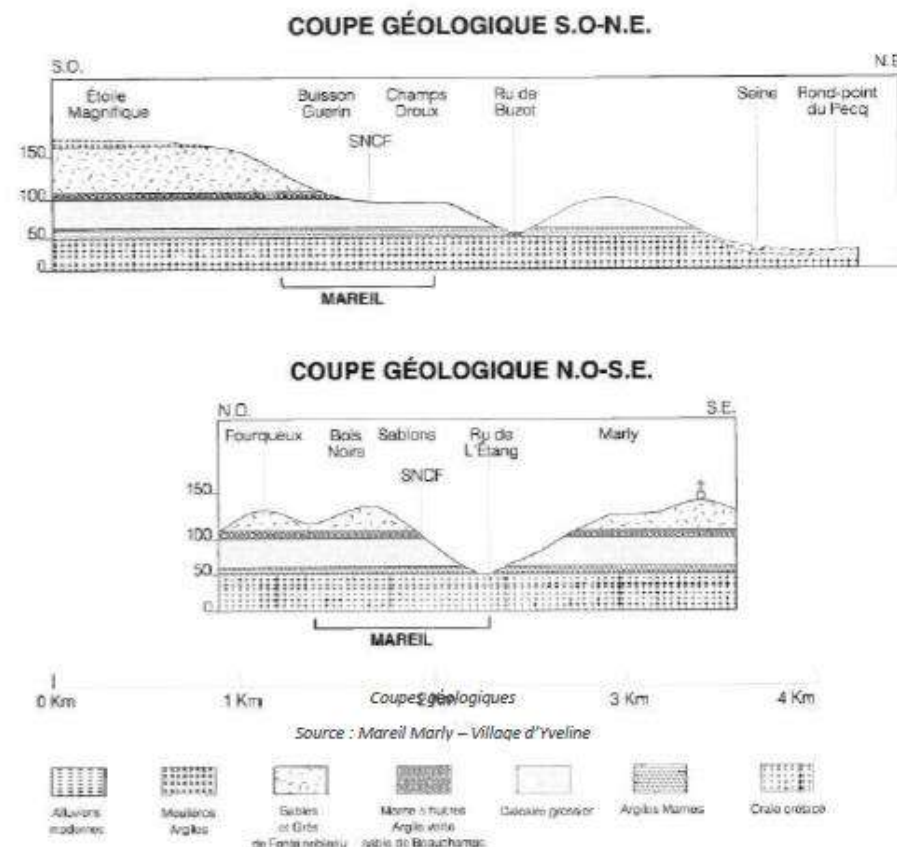
À l'image de la Mairie, les meulières de Montmorency ont été largement utilisées localement dans les constructions



Mur en pierres issues de la géologie locale à l'image du Tour d'échelle du Mur de la forêt

L'érosion a façonné un relief de plateaux et de buttes entaillées où se succèdent les tranches de couches sédimentaires. À Mareil-Marly, la proximité de la Seine explique l'intensité de l'érosion et, plus particulièrement, l'encaissement des vallons profonds d'une centaine de mètres. Trois zones sont identifiées :

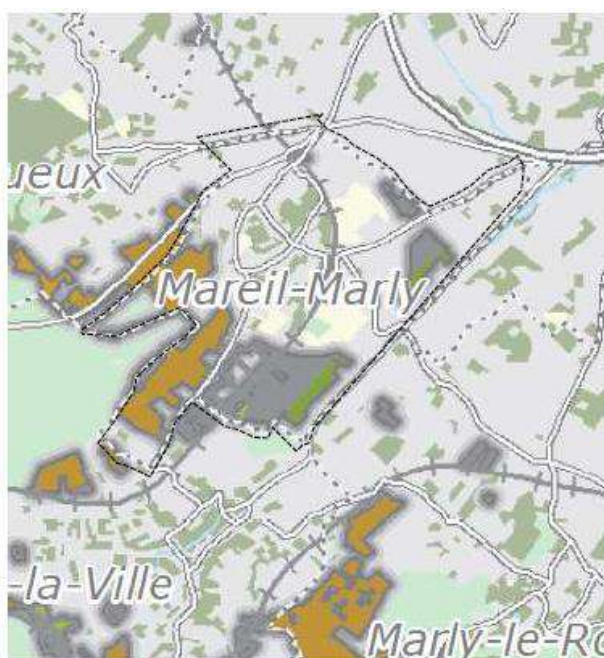
- La forêt, au-dessus de 150 mètres d'altitude, correspond exactement à la limite de la couche dure supérieure : la meulière de Montmorency. Sa résistance à l'érosion a dégagé un plateau élevé. La terre arable, siliceuse, est pauvre ;
- Les coteaux, entre 50 et 150 m d'altitude : les tranches de nombreuses couches géologiques s'y succèdent du haut en bas des pentes souvent accentuées. Leur caractère, alternativement perméable (calcaire...) et imperméables (argiles...) favorise la formation de nombreuses sources. Deux couches sédimentaires dominent : les sables de Fontainebleau en haut du coteau et le calcaire grossier vers le bas. Orienté au sud-est, le coteau qui domine le ru de l'Étang forme une terre arable légère, bien égouttée et favorisée en outre par une excellente exposition solaire ;
- Les replats, aux environs de 150 mètres d'altitude : dans les zones éloignées des rus, l'érosion a été moins intense. Le calcaire grossier a pu résister et dégager ainsi un replat. Le plus caractéristique est celui des Champs Doux, la seule partie presque plate de la commune. Facile à travailler, elle fut probablement la première à être défrichée.



Les ressources potentielles du sous-sol (extrait du schéma départemental des carrières)

Le schéma départemental des carrières des Yvelines approuvé le 22 novembre 2013 recense des types de matériaux présents sur le territoire. 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 majoritairement dans la partie Sud-ouest du territoire communal (espaces enfrichés). Sont également repérés des argiles communes dans le vallon non loin du ru de l'Étang.

Ressources minérales



Extrait de la carte des gisements de matériaux - Sources : DRIEE - UNICEM - BRGM - IAU IdF 2010 / IFEN, Corine land cover 2006 © IAU IdF 2010



À Mareil-Marly, le caractère résidentiel et paysager du gisement repéré contraint fortement son exploitabilité potentielle.

3. L'hydrographie

Les eaux superficielles sont essentiellement présentes sous forme d'un ru et de sources.

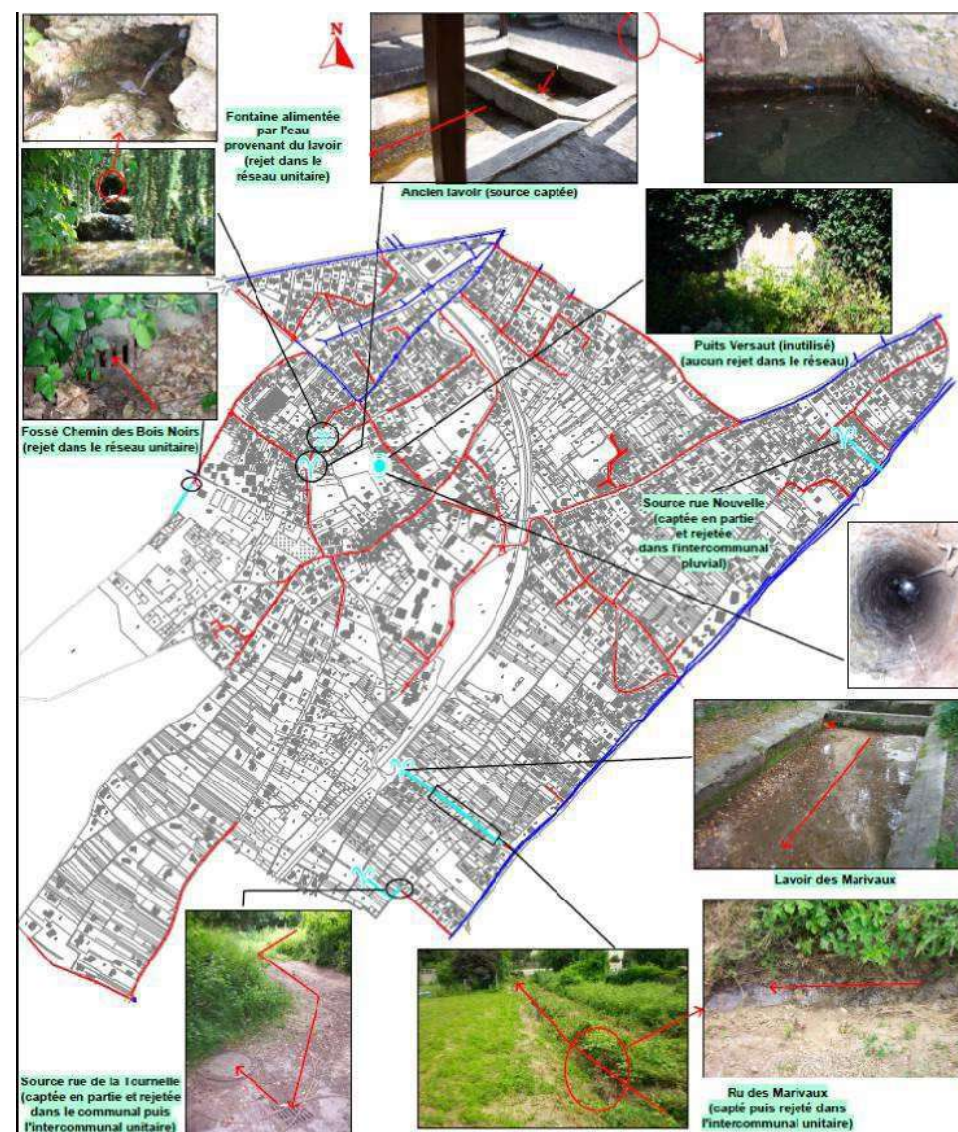
a. Le « château d'eau » du nord-est Yvelines

La masse d'eau souterraine est composée d'une multicouche d'entités aquifères plus ou moins interconnectées. On distingue trois aquifères principaux (du plus affleurant au plus profond) :

- L'Oligocène : aquifère multicouche du calcaire de Beauce et des sables de Fontainebleau ;
- L'Eocène : aquifère multicouche du calcaire de Champigny ;
- L'aquifère multicouche du calcaire grossier et des sables du Soissonnais.

Le territoire est caractérisé par une hydrogéologie particulière car il draine une partie de la forêt de Marly située sur le plateau la surplombant. Les pluies ruissellent sur les meuliers de la forêt de Marly, arrivent sur les bords de plateau et s'infiltrent dans les sables de Fontainebleau (les Sablons), dont les grains très fins retiennent la plus grande quantité d'eau possible. En atteignant les bancs de marnes, elles reprennent une course horizontale, très ralentie à cause de la faible pente de la couche, et y séjournent en flaques souterraines, constituant ainsi des réserves qui peuvent remonter par capillarité, lentement mais abondamment, grâce au terrain meuble. En conséquence, le sol est riche en eaux souterraines. Une partie de ces eaux parvient à atteindre l'extrémité du banc de marnes, constituant un premier niveau d'eau qui se traduit par de nombreuses sources.

Elles ne sont souvent qu'à l'état de « pleurs » mais trois d'entre-elles sont plus régulières : l'une centrale, qui présida sans aucun doute à la naissance du village (Abreuvoir), puis celles de la Fontaine des Saules et des Marivaux. Ces nappes d'eau dites « perchées » sont localisées entre 5 et 8 m de profondeur. Ce sont ces nappes qui alimentent les nombreuses sources qui émergent sur les coteaux. La présence, au fond du vallon de l'Étang, d'une autre couche géologique imperméable entraîne l'existence d'un second niveau d'eau. C'est de ce niveau que surgit une source qui fut longtemps bien connue des Mareillois : la source Pilâtre.



La présence hydrographique de surface

Trois nappes affectent la commune :

- Stampien (sables de Fontainebleau). Il s'agit d'une nappe perchée qui s'étend sur un millier d'hectares au niveau de la Forêt de Marly). Son mur (substratum) est constitué par des argiles à huitres et corbules non homogènes (situé au niveau de l'ancien lavoir à la limite de l'Etang la Ville, sous la voie de chemin de fer), ce qui permet des infiltrations préférentielles plus ou moins conséquentes en fonction des perméabilités différentielles des terrains sous-jacents (La Chataigneraie) mais aussi par drainance. Le blocage final de cet aquifère est constitué par les argiles vertes de Romainville du Sannoisien dangereuses par leur capacité de retrait-gonflement.
- Auversien (sables de Beauchamp). Cet aquifère est pratiquement drainé mais il présente des signes de pollution potentielle (chemin des Sablons)
- Lutétien (Marnes et caillasses). C'est l'aquifère le plus bas altimétriquement sur la commune de Mareil-Marly.

b. L'eau ressource naturelle et richesse en matière de biodiversité : sources et rus

Le réseau hydrographique de la commune de Mareil-Marly est très limité.

Situés sur les franges du territoire, le ru de Buzot et le ru de la Sabotte (ou ru de l'Étang) coulent dans les fonds de Saint-Germain et l'Étang-la-Ville. Prenant naissance au pied des meulière de la forêt de Marly, leur alimentation a toujours été précaire. Elle l'est plus encore aujourd'hui car ces rus drainent ce qui reste de sources dans la région.

Ils se jettent dans la Seine en un point constitué auparavant de prés humides, puis occupés par le golf de Port-Marly et maintenant recouvert par le complexe des Pyramides.

Le ru des Marivaux est localisé au sud du territoire : les eaux de ce ru (ou fossé) sont d'origine pluviale (il est à sec en l'absence de pluie). Elles sont reprises par un collecteur communal de diamètre 300 mm qui amène ses effluents dans le réseau intercommunal (réseau unitaire de la RD 161). Il n'existe pas d'exutoire naturel à proximité du ru.

La topographie de Mareil-Marly étant pentue et une grande partie des sols étant imperméabilisés, induisent des écoulements turbulents lors des fortes pluies.

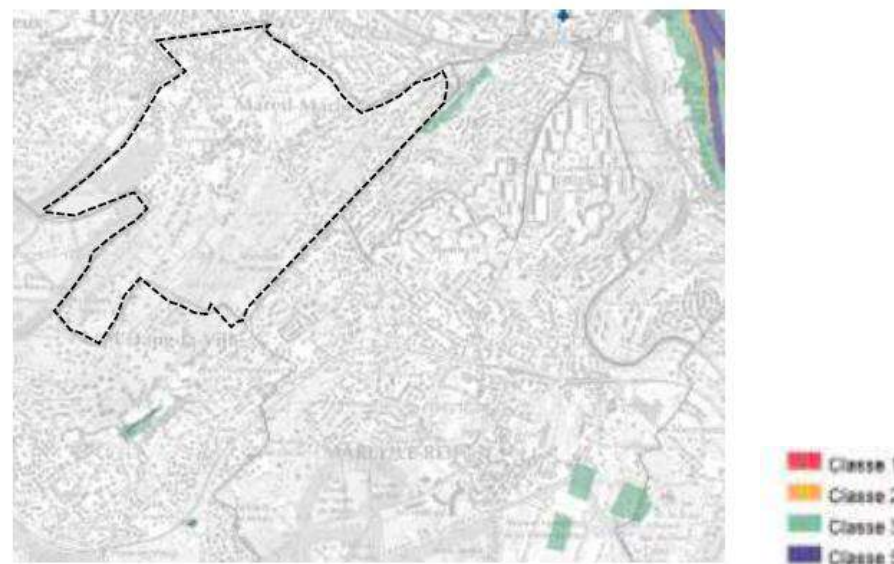
Les sources identifiées sont les suivantes :

- Le puits Versaut ;
- Le lavoir (rue du Lavoir) ;
- Le lavoir des Marivaux et le ru des Marivaux ;
- La source rue de la Tournelle ;
- La source rue Nouvelle.

c. Les zones humides

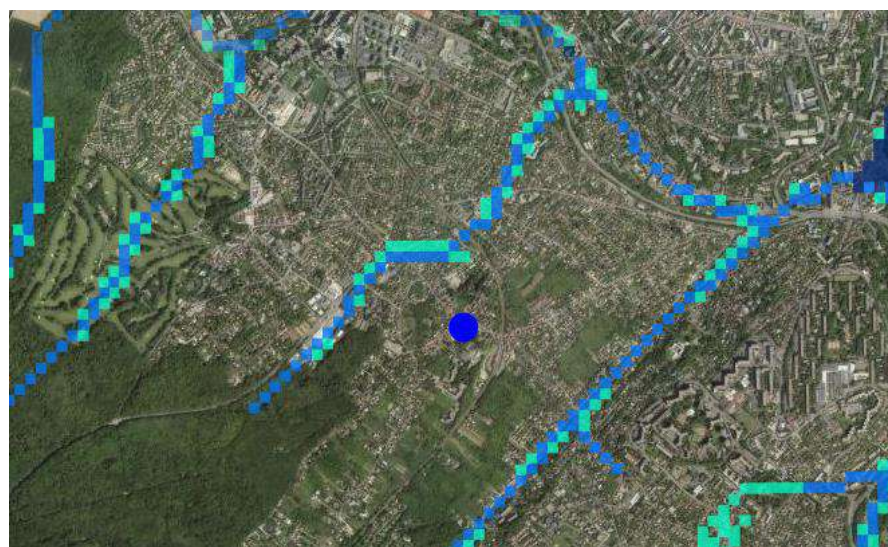
Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Île-de-France a été menée par la DRIEE selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui définit cinq catégories de zone selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal de Mareil-Marly, et malgré la présence de sources et de rus, aucune zone potentiellement humide n'est identifiée par l'étude DRIEE.



Zones humides identifiées par la DRIEE (Source : Carmen, DRIEE)

Un atlas des zones humides complémentaire a été réalisé par le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides. On retrouve des secteurs le long des deux routes départementales (RD98 et RD161).



- X Milieux non humides
- Milieux potentiellement humides
 - - probabilité assez forte
 - - probabilité forte
 - - probabilité très forte
- Plans d'eau

Milieux potentiellement humides (Atlas des zones humides)

d. Le patrimoine lié à l'eau

Les sources sont à l'origine de la construction d'une fontaine centrale et d'un abreuvoir, d'un puits communal et d'au moins quatre lavoirs. Il ne reste aujourd'hui que la fontaine des Marivaux et la fontaine des Saules dont la réhabilitation en 1993 a permis de retrouver l'aspect originel.

Le lavoir est alimenté par la fontaine des Saules restaurée en 1993. La source alimentant ce lavoir est captée et rejetée dans le réseau d'assainissement. Le débit de cette source a été évalué à 0,2 l/s en mars 2004.



Lavoir rue de la Fontaine des Saules



Lavoir des Marivaux et ru des Marivaux

e. Une ressource économique et agricole notamment pour des cultures de proximité

La ressource locale en eau a été largement utilisée localement dans le cadre de la production issue des vergers.

La présence des niveaux d'eaux souterrains a permis en effet aux cultivateurs de Mareil-Marly, dont les maisons étaient presque toutes groupées dans le village, d'avoir un puits chez eux. Avec l'arrivée de l'eau courante, ces puits ont parfois été dégradés ou comblés.

Il existait également un puits communal dans la rue de l'Étang (aujourd'hui rue du Belvédère).

f. Les zones vulnérables aux nitrates

La directive européenne n°91/676/CEE du 12 décembre 1991, dite directive « Nitrates » a pour objectif de protéger les eaux souterraines et de surface contre les pollutions provoquées par les nitrates d'origine agricole et de prévenir toute nouvelle pollution de ce type.

Le classement d'un territoire en zone vulnérable vise notamment la protection de la ressource en eau en vue de la production d'eau potable et la lutte contre l'eutrophisation des eaux douces et des eaux côtières.

La révision des zones vulnérables est examinée tous les 4 ans. Ces dernières ont ainsi été révisées en 2012. Pour répondre au contentieux européen en cours, une nouvelle délimitation a été réalisée en 2014. **Mais il convient de rappeler que toutes les communes du bassin Seine-Normandie étaient déjà classées en 2012.**

g. Les zones sensibles sujettes à l'eutrophisation

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions et sont notamment sujettes à l'eutrophisation.

Dans ces zones, les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive « eaux brutes », « baignade » ou « conchyliculture »).

L'ensemble du bassin Seine-Normandie est classé en « zone sensible ».

h. Les Zones de Répartition des Eaux (ZRE)

Afin de faciliter la conciliation des intérêts des différents utilisateurs de l'eau dans les zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins, des Zones de Répartition des Eaux (ZRE) sont fixées par arrêté du préfet coordonnateur de bassin depuis 2007. Dans chaque département concerné, la liste des communes incluses dans une zone de répartition des eaux est constatée par arrêté préfectoral. Lorsqu'il s'agit d'un système aquifère, l'arrêté préfectoral indique, pour chaque commune, la profondeur à partir de laquelle les dispositions relatives à la répartition des eaux deviennent applicables. L'inscription d'une ressource en eau en ZRE constitue un signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau.

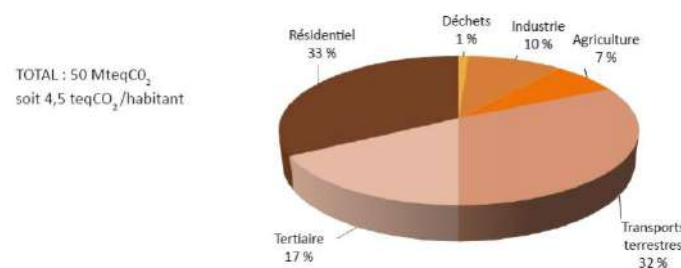
La commune est concernée par la ZRE de l'Albien. Cet aquifère n'affleure pas dans le secteur.

4. Le climat

a. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Ile-de-France

Le SRCAE d'Ile-de-France a été élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), le conseil régional et l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en associant de multiples acteurs du territoire dans un processus de concertation. Après avoir été approuvé à l'unanimité par le Conseil Régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Ile-de-France l'a arrêté le 14 décembre 2012.

Le diagnostic de ce schéma fait état d'un profil énergétique révélateur des caractéristiques très urbaines du territoire, et de son économie majoritairement tournée vers le tertiaire. 70% de la consommation énergétique finale est d'origine fossile (produits pétroliers et gaz naturel), due principalement aux secteurs du bâtiment et des transports. Les émissions de gaz à effet de serre sont presque exclusivement liées aux consommations énergétiques du territoire. Les émissions s'élèvent à 50 millions de tonnes équivalent CO₂ réparties comme suit :



Contribution des différents secteurs aux émissions de gaz à effet de serre franciliennes en 2005
(Source : SRCAE Ile-de-France, 2012)

Le SRCAE a défini trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le Schéma Régional Éolien (SRE) d'Ile-de-France arrêté le 14 décembre 2012

Annexe du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), il définit les zones de développement de l'éolien pouvant être créées, une cartographie ayant une valeur indicative et des éléments qualitatifs à prendre en compte pour les projets.

La commune de Mareil-Marly ne fait pas partie des villes recensées en tant que territoire favorable à l'éolien.

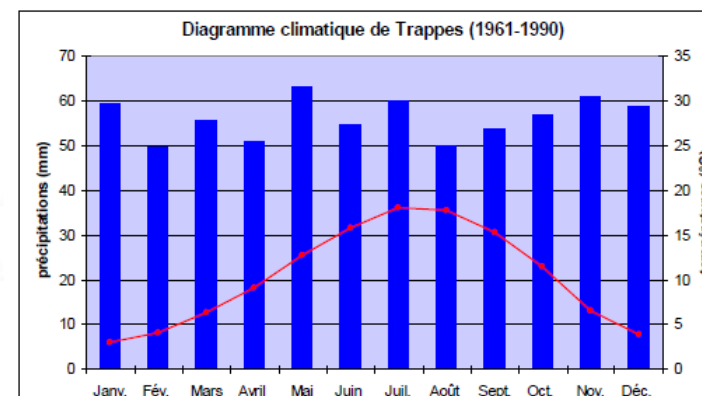
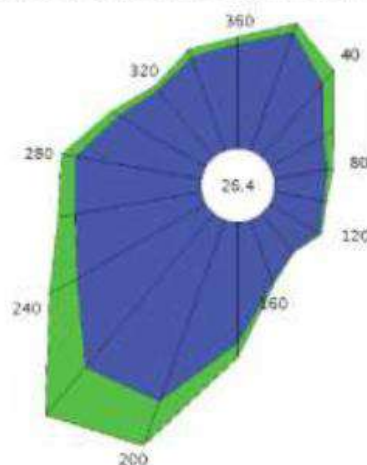
b. Données climatiques

La commune de Mareil-Marly n'a pas de station météorologique sur son territoire ; les relevés de la station météorologique la plus proche (Trappes) sont utilisés pour caractériser le climat. Un travail complémentaire d'analyse plus fine permet de définir les particularités locales du climat.

Le climat de la région Ile-de-France est de type océanique, notamment dans sa partie ouest où est située Mareil-Marly. Il se caractérise par :

- Un faible écart entre les températures moyennes hivernales (autour de 4 à 6°C) et estivales (autour de 17 à 18°C). Les températures maximales observées ont été de l'ordre de 40° au cours de l'été 2003. Le nombre moyen de jours de gel annuel est de 54 ;
- Une répartition assez régulière des précipitations au cours de l'année. Les plus faibles ont lieu en février et en août (environ 50 mm) et les plus fortes en mai et en novembre (environ 65 mm). Le nombre moyen de jours avec chute de neige est de 8 par an ;
- L'insolation moyenne varie de 46 heures en décembre à 230 en juillet.

Fréquence des Vents en fonction de leur localisation en %



(1961-1990)	Trappes
Température moyenne (°C)	10,3
Précipitations annuelles (mm)	673
Nombre de jours de gel annuel	54

Le climat des Yvelines

Le climat des Yvelines présente des particularités par rapport au climat moyen rencontré en Île-de-France : la pluviométrie y est légèrement supérieure à la moyenne francilienne en raison du 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 très légèrement inférieures à la moyenne régionale.

Les caractéristiques locales

Mareil-Marly se caractérise par un climat océanique à légère tendance continentale. Les précipitations sont assez régulières suivant les mois de l'année, variant à des moyennes de 45 à 63 mm entre les mois les plus secs ou les plus arrosés.

Le relief et la présence de la forêt de Marly engendrent des particularités climatiques, la topographie n'expose pas le territoire à un ensoleillement optimal puisque la pente est orientée vers le nord et l'est. De plus, la présence de la forêt de Marly et la proximité de la Seine ajoutent une part d'humidité à l'air ambiant. Enfin, la situation en coteau expose le territoire communal au vent. Ces éléments généraux à l'échelle du territoire communal doivent être regardés à l'échelle micro-locale, notamment dans le cadre de la création de nouvelles constructions, afin d'assurer la meilleure exposition à l'ensoleillement naturel pour les apports solaires passifs notamment.

Evènements climatiques

Ces dernières années, une plus grande survenance d'épisodes climatiques exceptionnels a été remarquée (tempête de 1999, canicule de 2003, précipitations abondantes de mai 2016 entraînant une importante crue de la Seine...). Il s'agit de phénomènes observés à l'échelle régionale, voire nationale.

c. Vulnérabilité au changement climatique

Tendances d'évolution du climat

Le changement climatique est une réalité mesurée : l'observation des paramètres climatiques par Météo-France a notamment permis de mettre en évidence des tendances d'évolution significatives pour les paramètres climatiques de température, aux échelles nationale, régionale et locale.

Les températures moyennes minimales et maximales ont augmenté d'environ 1,3°C au cours des 40 dernières années. Cette tendance moyenne s'accompagne, en dépit d'une forte variabilité interannuelle, d'une augmentation tendancielle de l'exposition aux canicules et d'une baisse tendancielle de l'exposition aux épisodes de froids.

Les données disponibles quant à l'évolution des précipitations et des vents ne permettent pas à l'heure actuelle d'observer une tendance significative, hormis pour les précipitations neigeuses (dont la diminution est directement liée à l'augmentation tendancielle des températures).

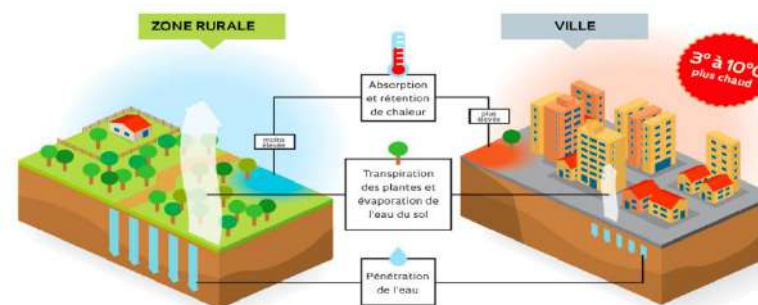
La mise en évidence de ces tendances moyennes d'évolution ne doit pas occulter la forte variabilité inhérente à la fréquence et à l'intensité des événements climatiques : la baisse tendancielle de la fréquence des épisodes neigeux ne signifie pas la disparition d'épisodes majeurs ponctuels, ayant d'importantes conséquences dans les territoires (épisode neigeux de mars 2013 par exemple).

La météorologie urbaine / L'îlot de chaleur urbain

L'îlot de chaleur urbain (ICU) désigne la différence de température près du sol entre les zones urbanisées et leurs alentours. Cette différence s'observe nettement sur le plan spatial. Sur le plan temporel, cette différence de température est plus forte la nuit que le jour. Elle tend à augmenter en début de soirée pour se stabiliser pendant les heures de nuit.

L'îlot de chaleur urbain est un phénomène nocturne. Ainsi, l'îlot de chaleur urbain n'est pas créé parce que l'air urbain se réchauffe plus rapidement, mais parce qu'il se refroidit plus lentement.

Dans les campagnes, l'essentiel de l'énergie solaire est utilisé par les plantes pour extraire l'eau du sol par leurs racines et l'évaporer dans l'atmosphère. La plupart de l'énergie restante est utilisée pour chauffer l'air, mais la végétation et le sol eux-mêmes se réchauffent peu.



Les îlots de chaleur (SRCAE)

Dans les villes, la raréfaction de la végétation et son remplacement par des surfaces imperméables ne permettent pas ce phénomène d'évaporation d'eau. L'énergie solaire induit un fort réchauffement des surfaces qui vont, en réponse, chauffer l'air et stocker beaucoup de chaleur. Cet effet de stockage d'énergie sera aussi influencé par la géométrie 3D de la ville. Quand vient la nuit, l'air dans la campagne se refroidit rapidement, tandis que les surfaces urbaines restituent la chaleur qu'elles ont emmagasinée pendant la journée, ce qui limite le refroidissement.

La chaleur émise par les activités humaines (activité industrielle, trafic automobile, chauffage et climatisation...) peut augmenter l'intensité de l'îlot de chaleur urbain, et ce, de manière très différente entre les villes en raison de leurs propres configurations (parc des bâtiments, circulation, types d'industries,...). Par exemple, en hiver, le chauffage des bâtiments peut être un gros contributeur en raison de déperditions énergétiques des bâtiments. Pendant l'été, une climatisation massive peut augmenter la température de l'air extérieur de plus d'1°C à cause des rejets de chaleur des équipements de climatisation.

La chaleur émise par les activités humaines est impliquée dans l'intensité des îlots de chaleur urbain. Cependant, les facteurs majoritairement responsables de l'ICU sont la raréfaction de la végétation et la présence de surfaces minéralisées.

Facteurs urbains influençant la climatologie urbaine

L'îlot de chaleur urbain est la réponse mutuelle de plusieurs facteurs qui peuvent être répartis entre ceux qui sont contrôlables et ceux qui ne le sont pas. Ces différents facteurs peuvent être décomposés en :

- Variables à effet temporaire, comme la vitesse du vent et la couverture nuageuse ;
- Variables à effet permanent, comme les espaces végétalisés, les matériaux des bâtiments et le facteur de vue du ciel ;
- Variables à effet cyclique, comme le rayonnement solaire et les sources de chaleur anthropiques.

Les facteurs incontrôlables, c'est à dire non modifiables par des interventions humaines, sont les paramètres météorologiques (couverture nuageuse, vitesse du vent).

Concernant les facteurs dits «contrôlables», ils se rapportent le plus souvent aux pratiques dans l'aménagement urbain, telles que :

- Les pouvoirs réfléchissants des bâtiments, déterminant en partie la fraction de rayonnement solaire réfléchi ;
- La quantité et la distribution de la végétation urbaine ;
- La densité construite et les formes, types et natures des bâtiments, influençant la quantité de rayonnement solaire atteignant le sol et la perte radiative nocturne ;
- L'orientation des rues, influençant différemment selon la direction prédominante et la vitesse du vent près du sol ;

- La nature de la surface urbaine : bâtiments, pavage, végétation, sol naturel ou surface d'eau. La couverture du sol joue un rôle important, avec sa part de sols artificiels et de sols nus, enherbés ou végétalisés ;
- La structure urbaine ou encore le tissu constructif dans lequel est inclus :
 - La morphologie du cadre bâti ;
 - La géométrie urbaine (hauteur et largeur des bâtiments, espacement entre ces derniers, largeurs des rues, etc.) ;
 - Les matériaux utilisés pour construire la ville.
- L'utilisation d'énergie pour le chauffage et l'air conditionné, influencés par l'architecture des bâtiments et le comportement des occupants et dans une moindre mesure, les chaleurs émises par les activités industrielles et le trafic automobile.

Vulnérabilité au changement climatique

Le changement climatique est une réalité aujourd'hui reconnue et mesurée par la communauté scientifique, à travers les travaux et publications du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC). Le premier volet de son 5ème rapport, publié en 2013, confirme par ailleurs l'origine essentiellement anthropique du changement climatique, en relation avec les émissions de gaz à effet de serre.

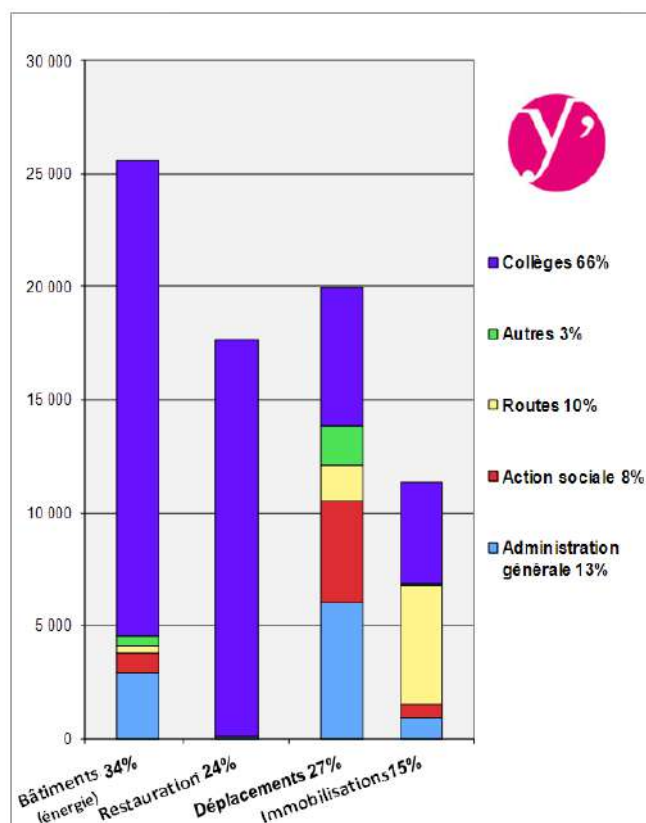
Aussi, étant donnée l'inertie du système climatique et même si tout était fait pour en atténuer les effets, le changement climatique a et aura des conséquences sur les territoires :

- Le climat évolue et va continuer à évoluer (exemple : les températures moyennes à l'échelle mondiale ont augmenté de 0,6 à 0,7°C entre 1951 et 2010) ;
- Le territoire évoluera selon des logiques démographiques, socioéconomiques, etc. (exemple : croissance démographique et densification urbaine).

Un Plan Climat est en cours d'élaboration à l'échelle du département.

Dans ce cadre, un bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées au fonctionnement du Conseil Départemental a été mené, en prenant en compte l'ensemble des postes obligatoires conformément à la réglementation en vigueur (émissions directes et émissions indirectes liées à l'énergie). Le bilan réglementaire indique une quantité d'émissions de gaz à effet de serre de 24 001 tonnes équivalentes CO₂ (teq CO₂).

Au-delà des postes obligatoires, le Conseil Départemental a souhaité identifier des leviers d'action supplémentaires. Une évaluation d'autres émissions indirectes choisies a été effectuée, portant sur 75 000 teq CO₂. Ces émissions représentent 1% des émissions du territoire et ont pour principales origines la consommation d'énergie des bâtiments (34%), les déplacements (27%) et la restauration (24%). Un bilan des émissions gaz à effet de serre dont les 2/3 sont imputables au fonctionnement des collèges.

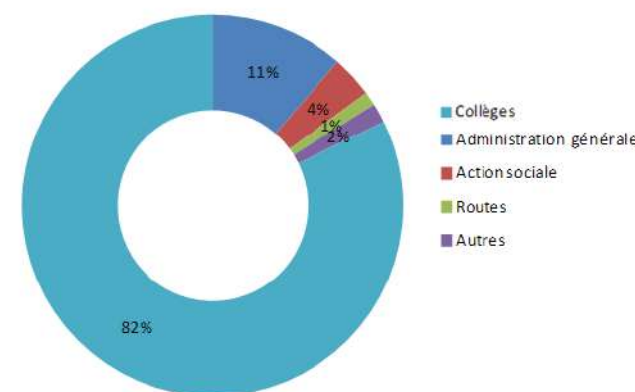


Répartition des émissions de GES du Conseil général des Yvelines par poste (en tonnes équivalentes CO₂) (CD78)

Premier enjeu : l'énergie des bâtiments

En termes d'émissions de gaz à effet de serre, la consommation des bâtiments engendre l'émission de 25 000 teqCO₂, soit 34% du bilan. 130 millions de kWh ont été consommés en 2010 dans les bâtiments du Conseil général.

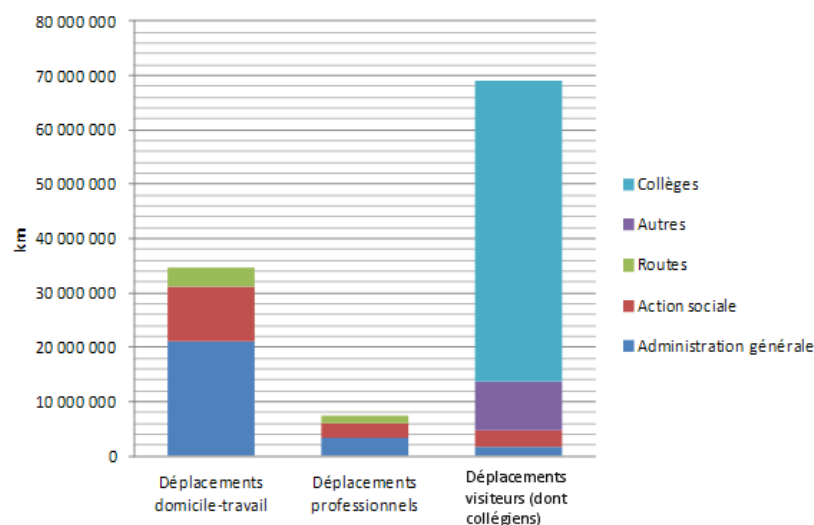
Les collèges sont à l'origine de la majorité des consommations énergétiques par leur nombre et leurs surfaces (82% des consommations d'énergie finale). Les bâtiments administratifs, avec 11% des consommations, représentent le deuxième type de bâtiments en termes de consommations énergétiques. Cependant, lorsque l'on s'intéresse à la consommation unitaire d'énergie finale, on remarque que les collèges sont le type de bâtiments qui consomme le moins d'énergie par m².



Répartition des émissions de gaz à effet de serre par type de bâtiment (CD78)

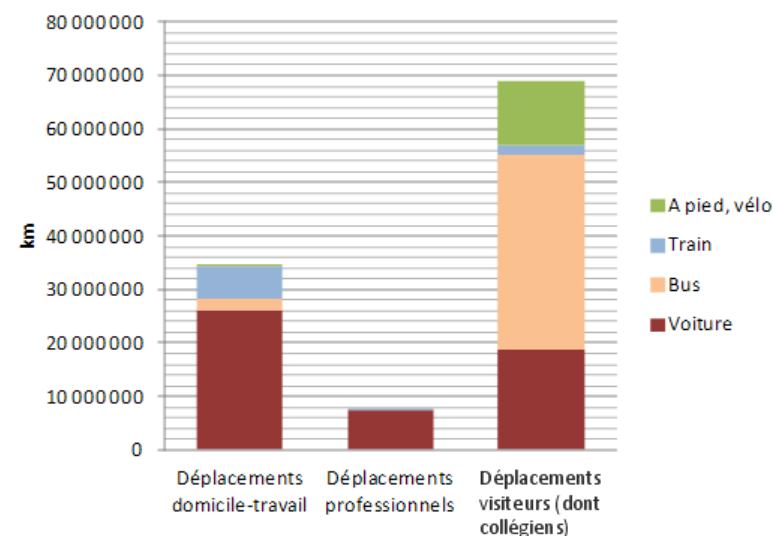
Deuxième enjeu : les déplacements

Le poste « déplacements », 2^{ème} poste du bilan GES (20 000 teqCO₂, 26% du bilan), regroupe l'ensemble des déplacements générés par l'activité du Conseil général. Les collégiens et les visiteurs des sites du Conseil Départemental représentent 62% des émissions de gaz à effet de serre du poste déplacements. Les 38% restants sont dus aux déplacements professionnels des agents du Conseil Départemental ainsi qu'à leurs déplacements domicile-travail.



Répartition des distances parcourues par entité (km) (CD78)

La part de la voiture est prépondérante dans les déplacements domicile-travail (80%) et les déplacements professionnels (97%).



Répartition des distances parcourues par mode de transport (km) (CD78)

Troisième enjeu : la restauration

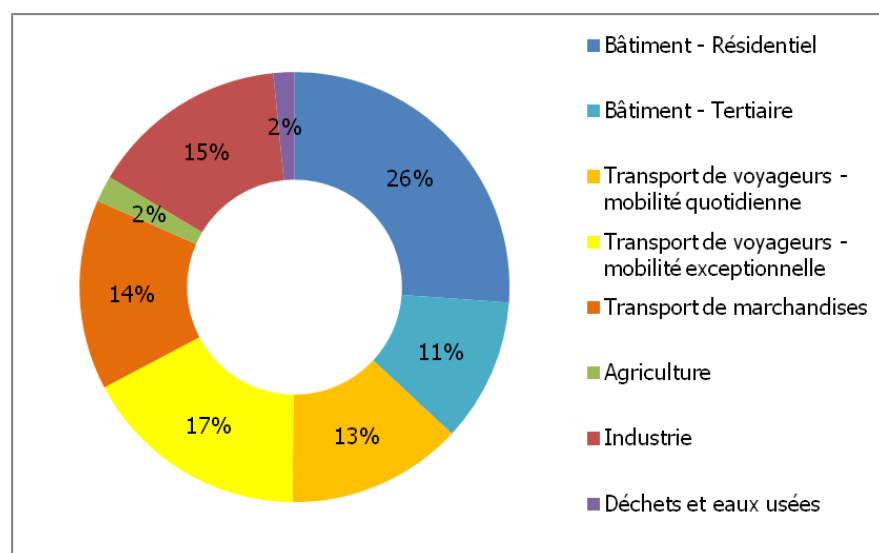
Le poste « restauration », 3^{ème} poste du bilan GES (18 000 teqCO₂, 24% du bilan), regroupe l'ensemble des émissions liées à la production des repas servis dans les cantines scolaires des collèges et au restaurant administratif du Conseil général.

Le restaurant administratif a servi en 2011 51 979 repas. Le nombre de repas servis dans l'ensemble des cantines scolaires des collèges du département se sont élevées en 2011 à 7,7 millions de repas.

L'alimentation est un levier majeur de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux achats du Conseil général et des collèges. Le gaspillage alimentaire dans les collèges du Département est un autre levier important puisque 25 % des denrées alimentaires sont jetées.

Le bilan des émissions de gaz à effet de serre liées aux principales activités sur le territoire yvelinois

En complément, un bilan des émissions de gaz à effet de serre liées aux principales activités sur le territoire yvelinois a été effectué. Les émissions yvelinoises s'élèvent à 7.6 millions teq CO₂ soit 1,5 % des émissions françaises. Ce bilan est marqué par la prépondérance des transports (44% du bilan), des bâtiments (37 %) et dans une moindre mesure par l'industrie (15%).



Répartition des émissions de GES des Yvelines par secteur (CD78)

D'autres actions et leviers, pour permettre l'adaptation du territoire au changement climatique, seront identifiés dans le cadre de l'élaboration du Plan Climat. Ils pourront, le cas échéant, être traduits au niveau communal.

B. Le paysage

1. Les entités paysagères

Le territoire est marqué par trois entités paysagères :

- Le plateau forestier sur le haut du village ;
- Le coteau qui accueille des quartiers d'habitations individuelles avec un caractère paysager marqué ;
- Le vallon qui accueille un habitat plus dense.

La rue du Port Marly / rue du Professeur Roux et la voie ferrée constituent une limite entre les entités paysagères du vallon (vers le ru de l'Étang et le coteau principal de la Seine).



Les principales entités paysagères

Le coteau comprend trois entités différentes :

- Le cœur du village traditionnel à forte valeur patrimoniale. Le clocher de l'église constitue un repère visuel fort depuis les communes environnantes notamment Saint-Germain en Laye et Marly-le-Roi ;
- Les abords du village, où les quartiers résidentiels possèdent un caractère « vert » assez affirmé (présences de jardins, boisements...) ;
- Des Sablons à la forêt de Marly où se juxtaposent habitat individuel et vergers avec, en arrière-plan, le massif boisé.



Les trois entités du coteau : cœur villageois, abords du village et abords du massif forestier

2. Les vues remarquables sur le grand paysage

Du fait de la topographie marquée de la commune, plusieurs points de vue importants sont présents sur la commune. Depuis les points les plus hauts, ils permettent de profiter de vues dégagées, notamment sur le Grand Paris et sur la vallée des impressionnistes.

Ces vues remarquables sont un réel atout pour la commune car cela vient se mêler à un cadre bucolique où l'on observe l'horizon depuis les espaces semi-naturels de la commune accessibles depuis les sentes qui parcourent le territoire.



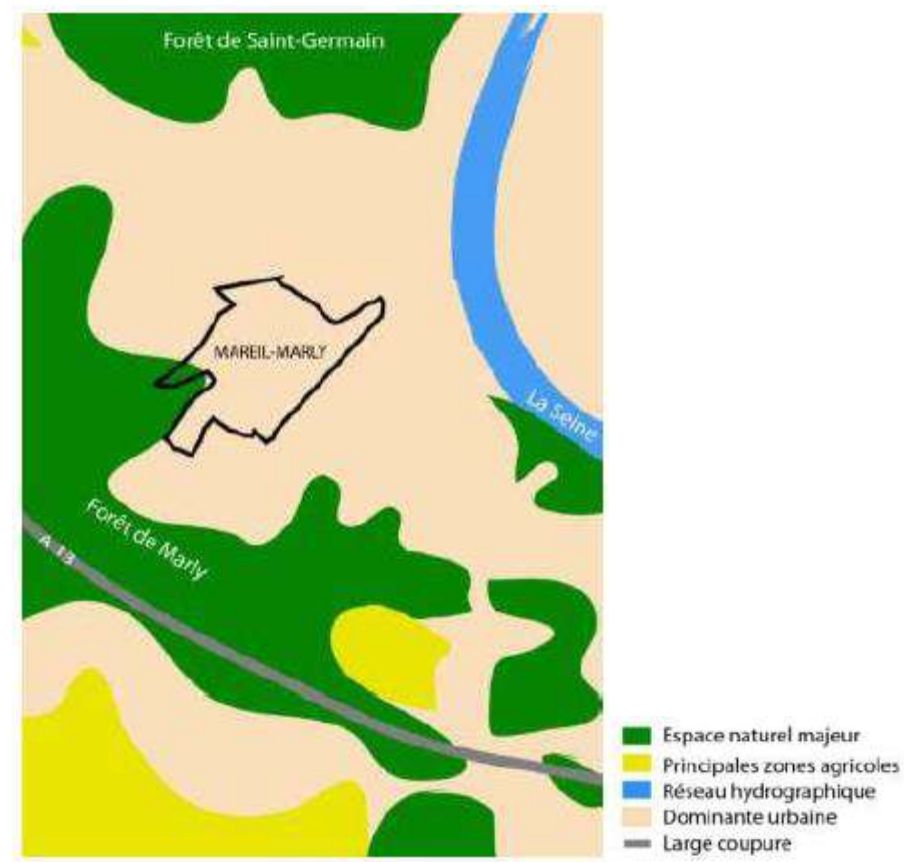
C. Les espaces naturels – la trame verte et bleue – les protections des espaces naturels

1. La trame verte et bleue

La trame verte et bleue doit aussi s'inscrire dans un cadre intercommunal.

À l'échelle intercommunale, Mareil-Marly se situe à l'interface entre :

- Deux grands massifs forestiers que sont la forêt de Marly et la forêt de Saint-Germain ;
- Le fleuve Seine et son bassin versant.



La trame verte et bleue à l'échelle intercommunale

Les composantes de la trame verte

Des « réservoirs de biodiversité » au sens de l'IAU sont présents dans les environs de la commune de Mareil-Marly. Il s'agit essentiellement de zones situées à l'intérieur de la Forêt de Marly où la biodiversité est particulièrement riche. Ces réservoirs permettent aux espèces présentes d'exercer l'ensemble de leur cycle de vie. Ces espaces sont importants pour la préservation de la biodiversité, qu'elle soit rare ou ordinaire. Les continuités permettent les déplacements et la dispersion des espèces à partir des réservoirs de biodiversité et des zones tampons.

La forêt autour de Mareil-Marly : une continuité écologique d'intérêt régional

Il existe une continuité verte naturelle entre le bois de Montfaucon, la forêt de Saint-Germain, la forêt de Marly, les bois de Fausses-Reposes et le bois de Saint-Cloud. Mareil-Marly fait partie des localités qui bordent ces espaces.

La forêt autour de Mareil-Marly est une « zone tampon »

Les zones tampons constituent la trame protectrice du fonctionnement des réservoirs de biodiversité. Le SDRIF préconise que ces zones tampons autour des espaces réservoirs de biodiversité soient maintenues en zone naturelle, forestière ou agricole.

La Seine est caractérisée comme une continuité écologique d'intérêt national.

La voie ferrée qui traverse la commune peut être considérée, de par ses talus végétalisés, comme une continuité écologique d'intérêt local.

Cependant, la voie ferrée peut aussi constituer une barrière écologique pour certaines espèces qui ont besoin de la franchir, du fait de sa surélévation dans de nombreux endroits. Les voies étant déjà entourées par des clôtures, pour des questions relatives à la sécurité aux abords du tronçon ferroviaire, celles-ci peuvent également représenter une contrainte au déplacement et à la dispersion de certaines espèces.



Les continuités écologiques (Source : IAU 2012)

La trame verte

On retrouve :

- Les espaces boisés et forestiers, ainsi que les coteaux boisés ;
- Quelques zones enherbées ;
- Les parcs et espaces publics et privés qui participent à la création de cœurs d'îlot complémentaires aux principales composantes de la trame verte ;
- Les alignements d'arbres complètent ce dispositif de trame verte.



2. Les espaces boisés et forestiers : la forêt de Marly

La forêt de Marly couvre une dizaine d'hectares situés dans la partie sud de la commune. La forêt est majoritairement composée de chênes rouvres (55% de la surface en futaie ou en taillis sous futaie) ainsi que de hêtres et de châtaigniers.

Cette forêt constitue le reliquat d'un immense massif boisé aujourd'hui fractionné qui ceinturait la région parisienne et réunissait les forêts de Marly, Saint-Germain-en-Laye, Rambouillet, Compiègne et Fontainebleau. La forêt de Marly est gérée par l'ONF, elle bénéficie de la certification de la gestion forestière durable, PEFC (Programme de reconnaissance des certifications forestières).

La forêt de Marly renferme une quarantaine d'essences floristiques différentes. Les espèces prédominantes sont le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le châtaignier, et le frêne. Les autres essences feuillues (peuplier, robinier faux-acacia, 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. Certaines essences ont fait la réputation de la forêt de Marly notamment le chêne, dont la hauteur peut dépasser 40 m et le hêtre qui peut atteindre les mêmes dimensions.

La forêt a souffert de la tempête de 1999, puis de la sécheresse de 2003, qui ont provoqué un dépérissement de certains arbres et une dégradation de l'état sanitaire. Pour restaurer la forêt a dû être engagé un renouvellement important des peuplements, sous forme de régénérations qui se traduisent par des coupes et des ouvertures dans les parcelles.

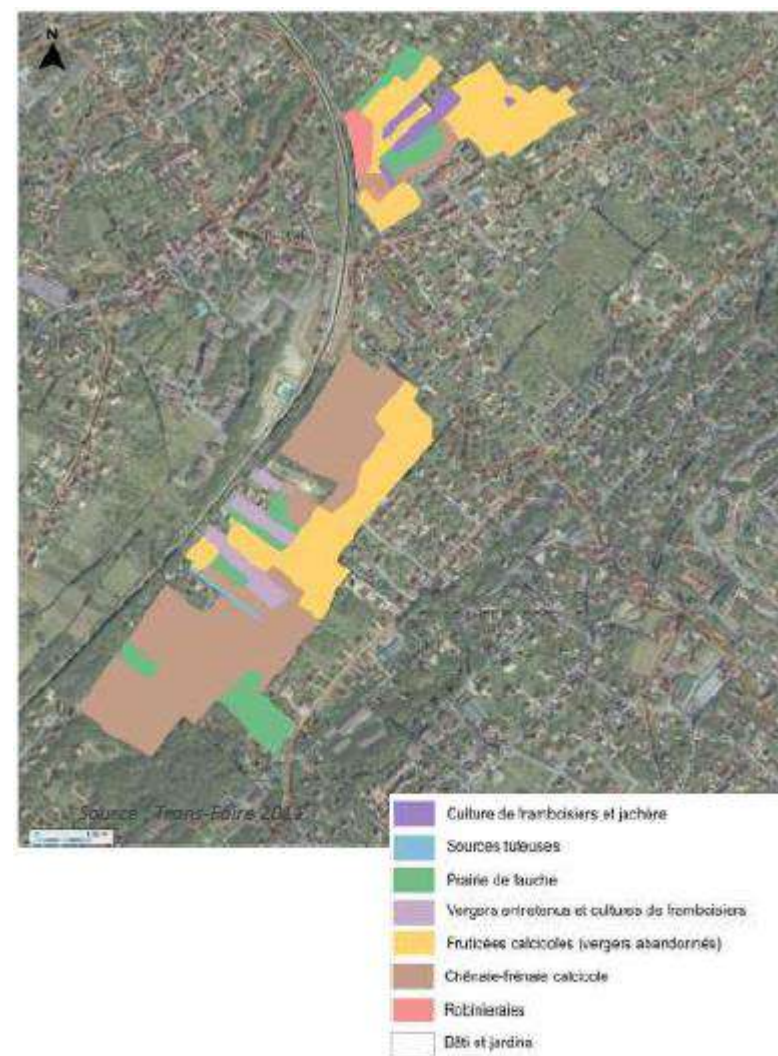
Les biotopes riches sont préservés, notamment les mares qui concourent à la biodiversité. Plusieurs espèces rares et protégées font de ce massif boisé un élément structurant de l'ouest parisien au niveau biologique. C'est un élément structurant en matière d'environnement : protection des eaux et des sols, prévention des risques naturels (ruissellement), maintien d'un microclimat tempéré (réduction du vent...).

3. Les espaces agricoles

L'histoire de Mareil-Marly est liée à son activité agricole. Restent quelques vergers encore exploités aujourd'hui, mais une grande partie sont en friches. Une association, l'association des jardins de Mareil-Marly vise à protéger et valoriser des espaces de vergers, l'agriculture et les jardins pédagogiques (agriculture biodynamique, permaculture...).



Culture de vergers à Mareil-Marly



Carte des formations végétales

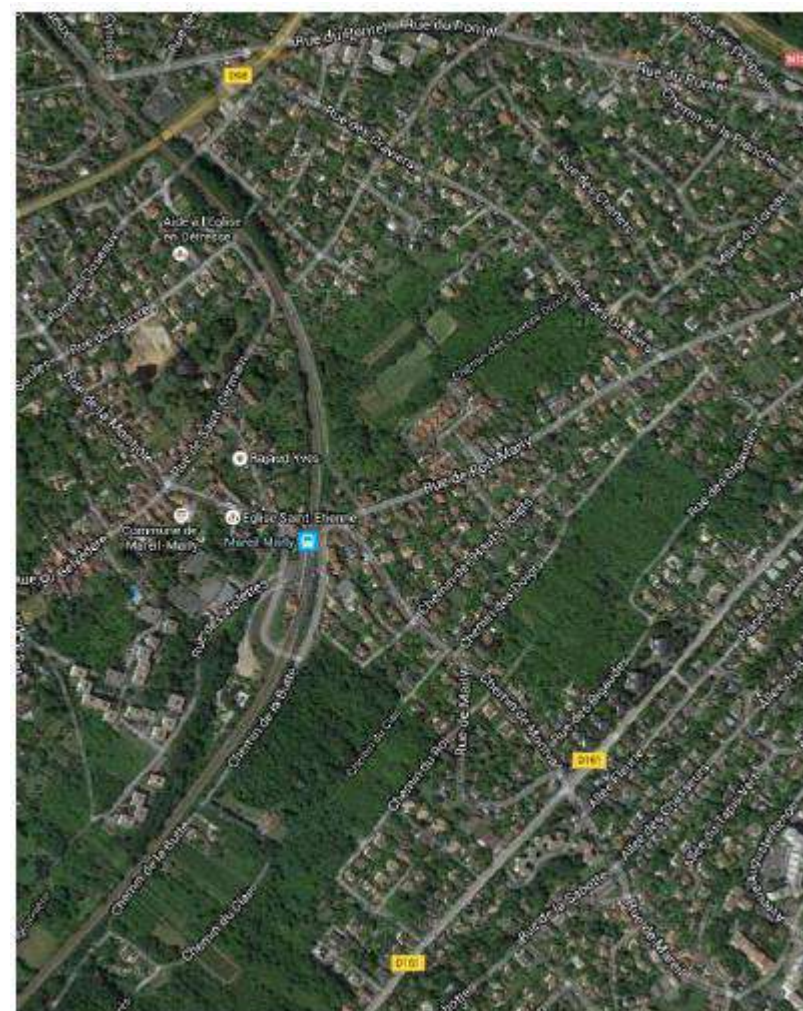
4. Les éléments végétaux ponctuels : les cœurs d'îlots verts

La couverture végétale occupe une place importante sur le territoire communal. Dans les nombreux quartiers d'habitat individuel, les jardins occupent une place privilégiée et contribuent à conférer un caractère vert à la commune ainsi qu'un environnement de qualité. Cette végétalisation des secteurs d'habitat individuel ne se limite pas à quelques massifs et bosquets. On y trouve aussi des arbres de haute tige de qualité (chênes...), en particulier à l'approche de la forêt de Marly.

Le centre historique, qui présente un caractère minéral depuis l'espace public, comporte néanmoins d'importants jardins en cœurs d'îlots.

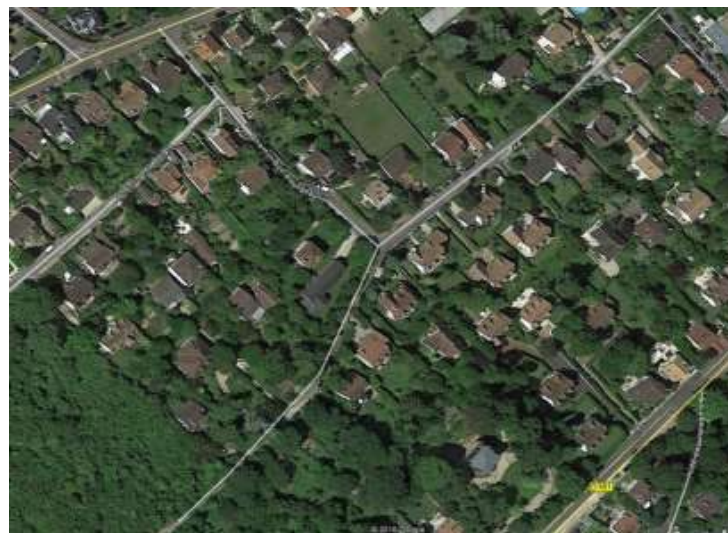
La plupart des résidences comprennent des espaces verts autour des immeubles, aménagés en espaces paysagers et espaces d'agrément.

Ces jardins et ces cœurs d'îlots sont des éléments essentiels de la trame verte. Ce sont des zones relais en matière de biodiversité. Ils jouent également un rôle important en matière d'infiltration des eaux pluviales et de protection contre les risques naturels (inondation par ruissellement, remontée de nappe, mouvements de terrains liés aux argiles...).





Exemple : rue de Saint-Germain



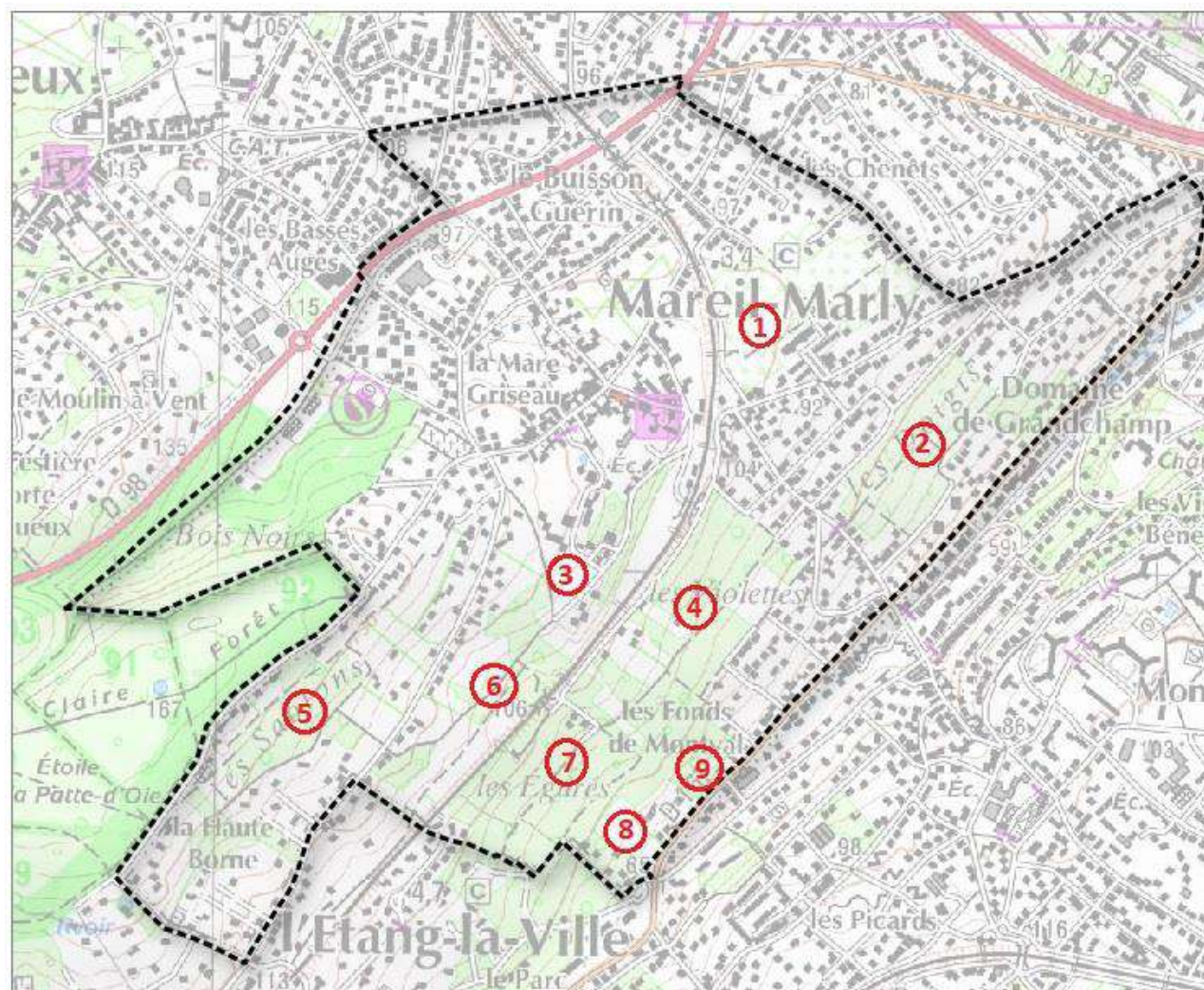
Exemple : chemin du Falourdeau



Exemple : chemin des Chenêts

5. Zoom sur les principaux milieux naturels et semi-naturel de Mareil-Marly en dehors de la forêt de Marly

Afin de visualiser où se situent les zones décrites ci-après, la carte ci-dessous répertorie grâce à des numéros les zones en question.



Zone	Type de milieu	Photographies
Zone n°1	Cultures de framboisiers, fructifères calcicoles (vergers abandonnés), robineraies, prairie de fauche	

Zone n°2	Boisement de feuillus mixte xéro à mésophile	

Zone	Type de milieu	Photographies	
Zone n°3	Friche et boisements de feuillus mixtes mésophiles		
Zone n°4	Chênaie-frênaie calcicole, prairies de fauche, vergers entretenus et fructifères calcicoles (vergers abandonnés)		

Zone n°5	Boisements mixte de feuillus mésophiles, vergers et prairies de fauche	
Zone	Type de milieu	Photographies

Zone n°6	Vergers, prairies de fauche, boisements de feuillus mixtes xéro à mésophiles	
Zone n°7	Boisements mixte de feuillus mésophiles	

Zone	Type de milieu	Photographies	
Zone n°8	Prairie en lisière de boisement feuillu avec présence ponctuelle d'une strate arbustive à arborée (chênes, arbres fruitiers)		
Zone n°9	Régénération de feuillus (érables, hêtres)		

6. Les espaces naturels recensés au titre de protections instaurées au niveau national ou régional

Le territoire ne comprend ni réserve naturelle, ni zone d'arrêté de protection de biotope, ni site Natura 2000 qui sont, en France, les niveaux les plus hauts de protection des espaces naturels.

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

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des sites recensés au niveau national parce qu'ils présentent de fortes capacités biologiques et sont en bon état de conservation.

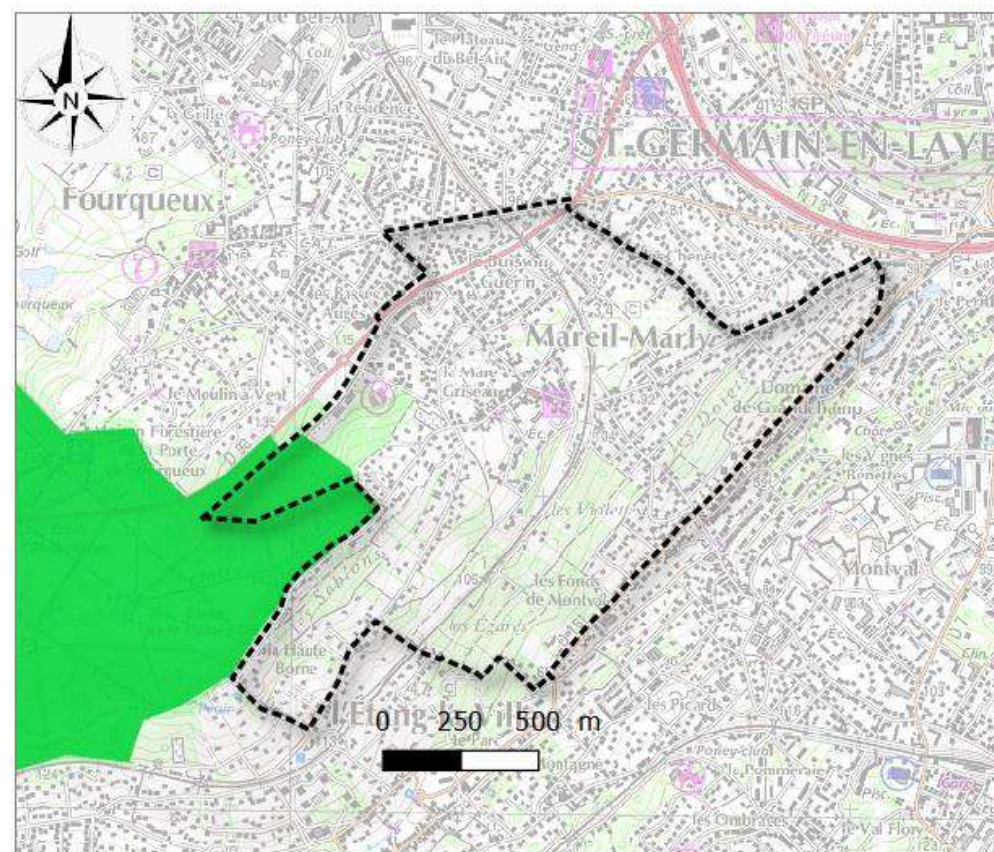


La ZNIEFF de type 2 « Forêt de Marly »

D'une superficie de 2 348,8 hectares et réparti sur un périmètre de 12 communes, le massif forestier est caractérisé par la présence de 10 espèces végétales déterminantes dont 6 protégées. Les boisements dominants sont des chênaies-hêtraies et des hêtraies-chênaies acidiphiles, dans une ambiance « fraîche » (présence de mares, vallons humides, etc.).



Fiche ZNIEFF « Forêt de Marly » éditée le 26 novembre 2014 par la DRIEE Ile-de-France

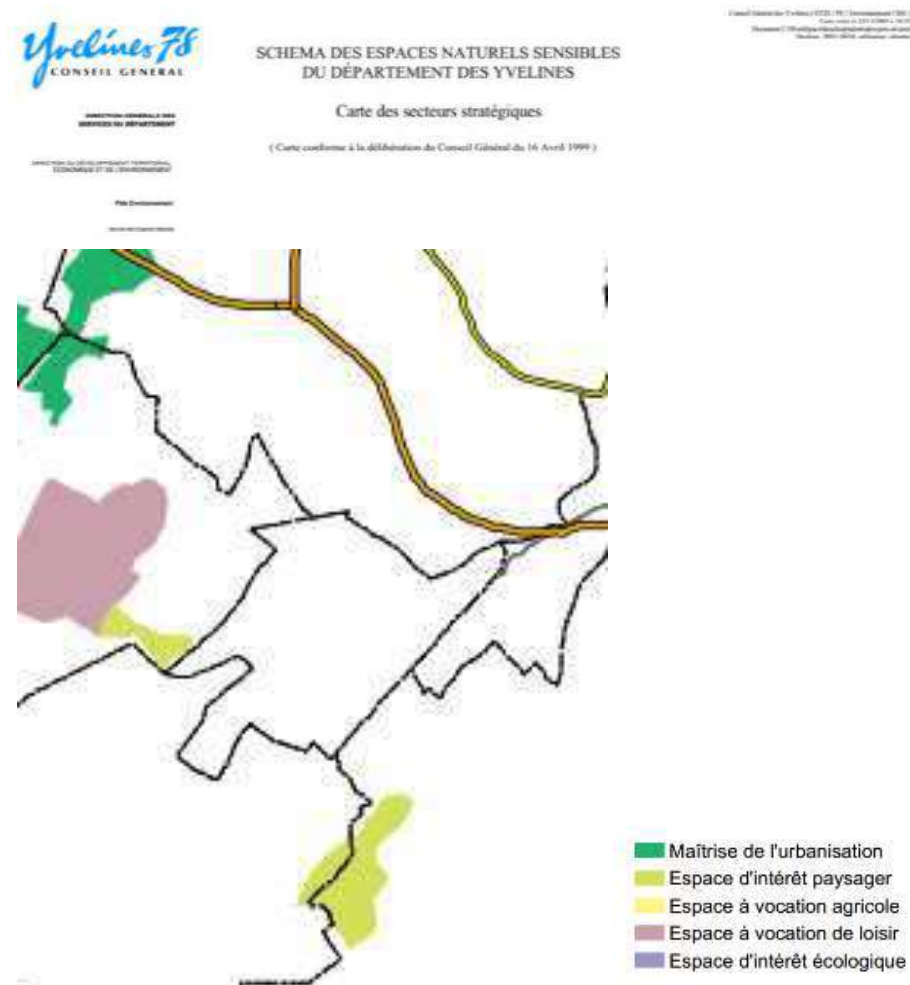


La ZNIEFF type 2 : « Forêt de Marly » (Source : INPN)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le recensement des espaces naturels sensibles est une compétence du Conseil Départemental. L'objectif est 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.

Aucun espace naturel sensible n'est recensé par le Conseil départemental des Yvelines sur la commune de Mareil-Marly.



7. La faune et la flore

Selon les données de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), la commune compte 523 espèces indigènes, 1 espèce endémique (qui n'existe que dans cette zone à l'état spontané), 37 espèces introduites dont 7 espèces envahissantes, 2 espèces cryptogènes (exotiques), 1 espèce domestique.

Parmi les espèces protégées figurent notamment :

- Faune : la perdrix rouge, le faucon crécerelle ;
- Flore : la prêle panachée, la renoncule à feuilles de lierre.



Renoncule à feuille de lierre
– source : cercles-naturalistes.be



Perdrix rouge – source :
fermedebeaumont.com



Prêle panachée - source :
plantesaquatiques.com



Faucon crécerelle - source :
haussimont.com

D. Les risques et nuisances

1. Les risques naturels

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) des Yvelines recense, à partir des travaux réalisés par l'ensemble des services compétents dans le département, les risques connus ou prévisibles dans les Yvelines. La commune de Mareil-Marly présente un aléa faible aux risques. Aucun risque majeur n'est identifié dans la base de données du DDRM, hormis des risques inhérents à toutes les communes de France :

- Risque de sismicité (zone 1, le plus faible) ;
- Risque météo.

La reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

La commune a été concernée 4 fois par un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ces 25 dernières années, suite à des inondations et coulées de boue et suite à des mouvements de terrains (cf. tableau ci-dessous, mis à jour le 2 juillet 2007).

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF19990163	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF20070006	07/08/2006	07/08/2006	22/02/2007	10/03/2007

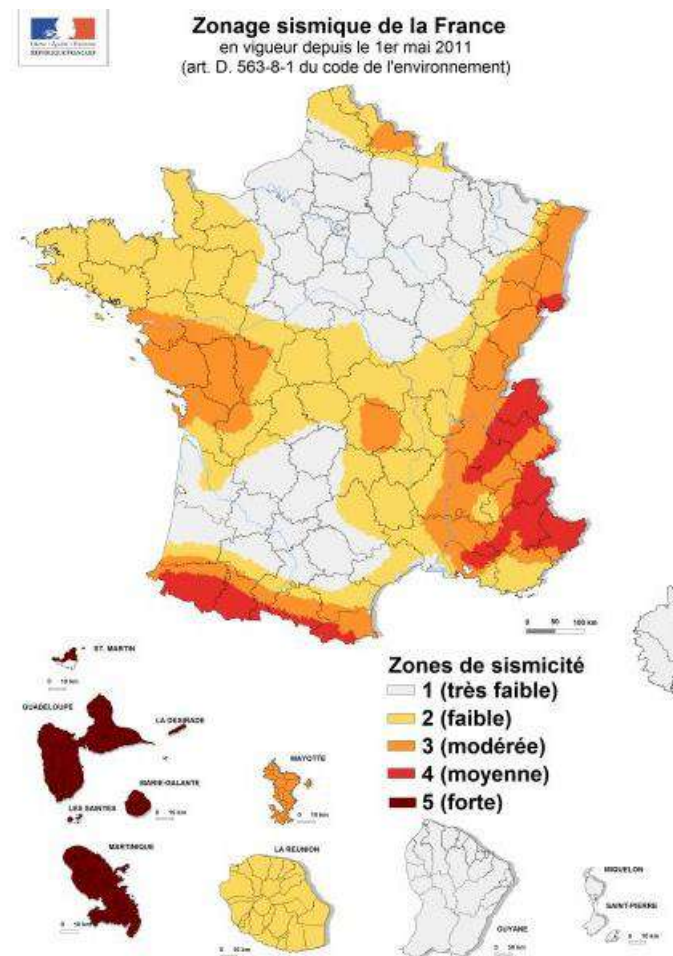
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF19920032	01/05/1989	31/12/1991	06/11/1992	18/11/1992

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF20060006	01/07/2003	30/09/2003	30/03/2006	02/04/2006

Source : Géorisques



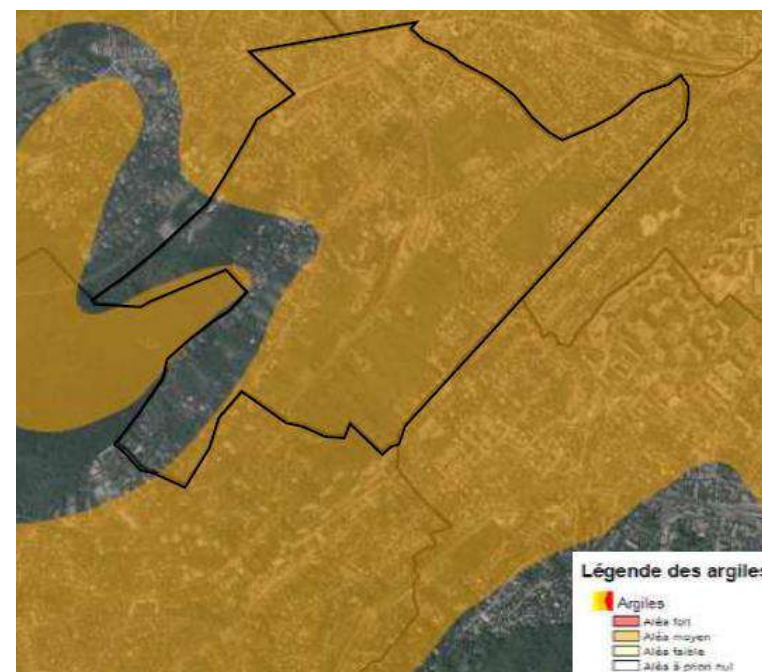
Zonage sismique de la France, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011

La zone 1 à laquelle appartient Mareil-Marly est une zone de sismicité très faible : il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal.

L'aléa de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est 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 a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM).

Toute la commune est concernée par un aléa moyen à l'exception de l'extrémité ouest du territoire qui est épargnée. En conséquence, des précautions particulières doivent être alors prises en termes d'étude de sols préalables aux constructions et de choix des types de fondations.

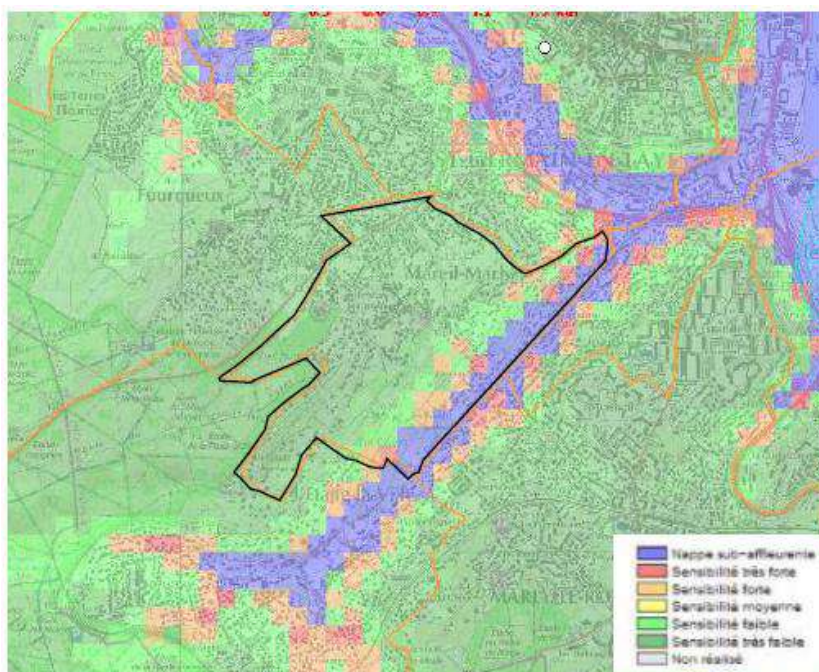


Aléa retrait-gonflement des argiles sur le territoire (Source : www.argiles.fr)

L'aléa de remontée de nappes

La sensibilité aux remontées de nappes est très faible à faible sur la majeure partie du territoire.

Néanmoins, la nappe est subaffleurante dans certains secteurs de la commune. Par ailleurs plusieurs points de résurgence de nappes d'eau apparaissent par exemple sur le secteur des Violettes élargi. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires puissent affleurer et qu'une inondation spontanée localisée se produise.



Sensibilité à la remontée des nappes (Source : <http://www.inondationsnappes.fr>)

Les intempéries / le risque de tempête

Les tempêtes concernent une large partie de l'Europe, et notamment la France métropolitaine. Celles survenues en décembre 1999 ont montré que l'ensemble du territoire est exposé, et pas uniquement sa façade atlantique et les côtes de la Manche, fréquemment touchées. Bien que sensiblement moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines. Aux vents pouvant dépasser 200 km/h en rafales, peuvent notamment s'ajouter des pluies importantes, facteurs de risques pour l'Homme et ses activités.

Le seuil au-delà duquel on parle de tempête est de 89 km/h, correspondant au degré 10 de l'échelle de Beaufort (échelle de classification des vents selon douze degrés, en fonction de leurs effets sur l'environnement).

En Europe entre 1950 et 1990, 25 tempêtes et tornades ont provoqué la mort de 3 500 personnes environ et environ 25 milliards de francs de dégâts. En France, ce sont en moyenne chaque année quinze tempêtes qui affectent nos côtes, dont une à deux peuvent être qualifiées de « fortes » selon les critères utilisés par Météo-France.

Ces dernières années, une plus grande survenance d'épisodes climatiques exceptionnels a été remarquée (tempête de 1999, canicule de 2003, précipitations abondantes de mai 2016 entraînant une importante crue de la Seine...). Il s'agit de phénomènes observés à l'échelle régionale, voire nationale.

A noter également que le nombre annuel moyen de jours orageux est de 20 au niveau de la station de Trappes, représentative de l'aire d'étude. Ce chiffre indique un risque non négligeable de foudroiement sur le territoire.

2. Les risques technologiques et industriels

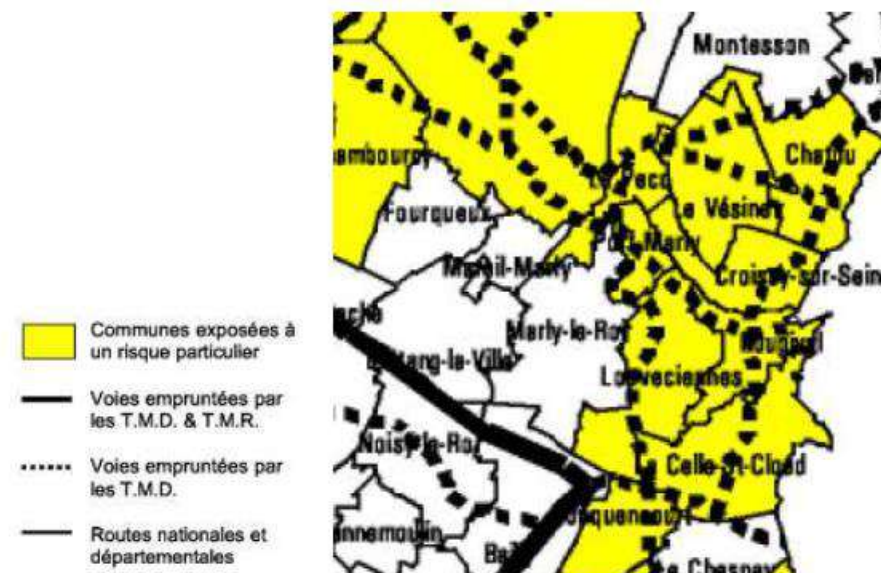
L'absence d'industrie à Mareil-Marly ou à proximité réduit fortement les nuisances liées aux pollutions industrielles (absence d'Installation Classée pour l'Environnement (ICPE)).

L'exposition aux pollutions est non significative compte-tenu de la faible densité de population et de l'absence d'axe routier majeur à proximité. Cependant la circulation atmosphérique peut apporter des polluants, notamment par les vents de secteur est.

a. Le risque de Transport de Matières dangereuses (TMD)

Mareil-Marly n'est pas directement concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses (par voie routière, ferroviaire ou canalisation). Les communes voisines situées dans la vallée de la Seine sont néanmoins exposées à ces risques conformément à la carte ci-contre.

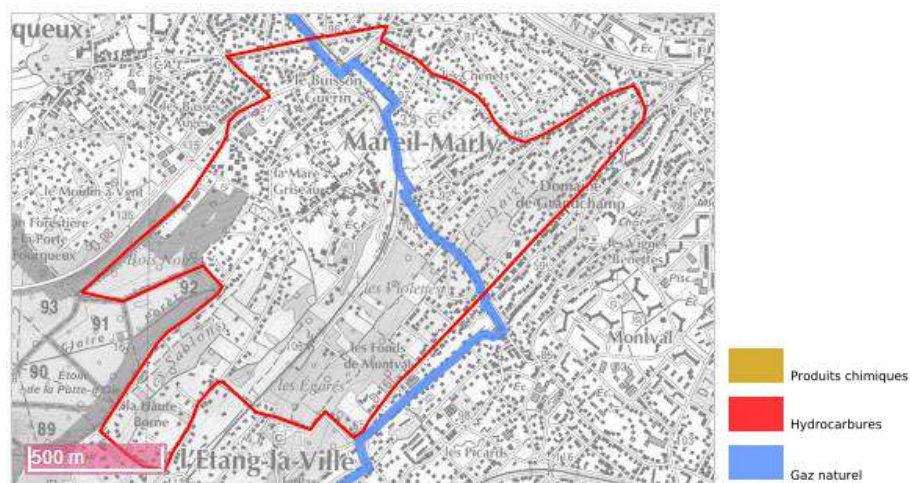
La commune est toutefois citée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) pour des passages potentiels de transport de matières dangereuses, sous différentes formes (routier, ferroviaire).



Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voies routières (Extrait de la carte des TMD - Source : DDRM)

b. Le risque de transport de gaz

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte représente les implantations présentes sur la commune.



Transport de gaz naturel (Géorisques)

c. Les sites et sols potentiellement pollués

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 potentiellement pollués

Quatre sites sont recensés dans cette base de données qui dresse l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non. 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 l'existence présente ou passée d'une activité potentiellement polluante.

Tableau référençant les sites BASIAS

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Activité	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
IDF7801138	Société HUMUS ET CALCAIRE	- Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	?	Ne sait pas
IDF7801137	SOC ?	- Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)	Chemin des Hauts Egarrés	En activité
IDF7801139	SOC ?	- Génie civil, construction d'ouvrage, de bâtiment, (couverture, tunnel, canalisation, ligne électrique, étanchéité, route, voie ferrée, canal, levage, montage)	2 Rue de Port Marly	En activité
IDF7801140	SA COPITHERM G.M.S.	- Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	44 Rue du Quatre Septembre	Activité terminée

Source : <http://basias.brgm.fr>

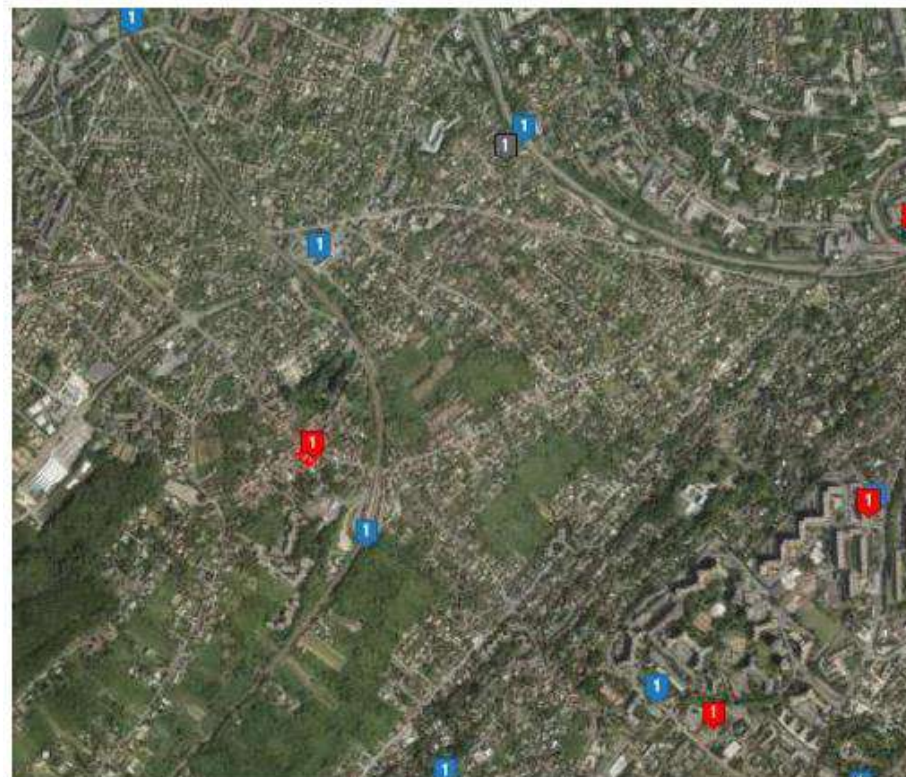
Sites BASIAS

Source : <http://basias.brgm.fr>

d. Les ondes radio

Deux antennes sont recensées sur le territoire communal. Deux opérateurs téléphoniques sont présents sur l'antenne située au nord de la commune. L'autre antenne concerne le réseau SNCF.

Le rapport de mesure effectuée par un laboratoire indépendant le 24 octobre 2014, 2 rue Tellier Frères (pastille rouge sur la carte ci-contre), conclut au respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002.



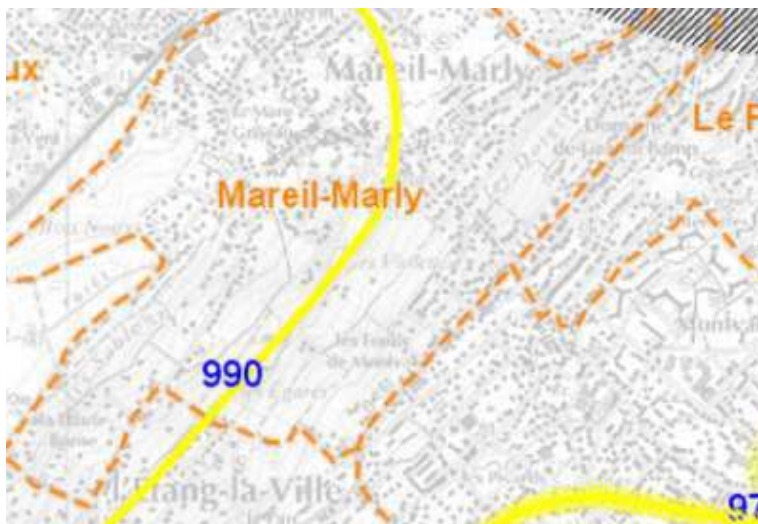
Localisation des antennes-relais sur le territoire (Source : www.cartoradio.fr)

*Les pastilles bleues présentent l'emplacement des antennes radioélectriques.
Les pastilles rouges présentent les mesures effectuées.*

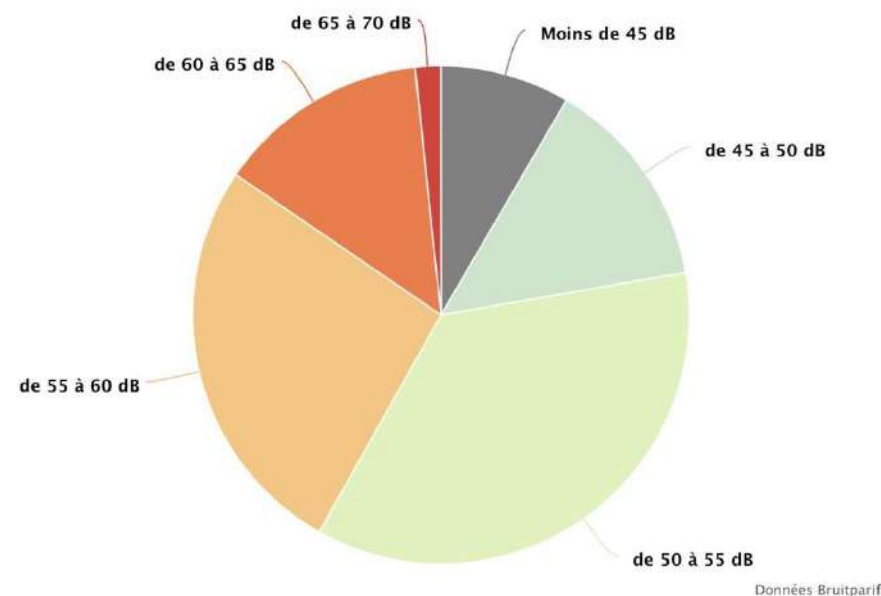
3. Les nuisances sonores

Voiries bruyantes

L'arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre classe les infrastructures en fonction des nuisances sonores. A Mareil-Marly, seule la voie ferrée est recensée comme voie bruyante. Ce classement détermine un secteur d'une largeur de 30 mètres affecté par le bruit dans lequel des dispositions d'isolement acoustique doivent être prises. Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruits résiduels intérieurs ne dépassent pas LAeq (6 h – 22 h) = 35 dB de jour et LAeq (22 h – 6 h) = 30 dB de nuit (LAeq : niveau sonore énergétique équivalent qui exprime l'énergie reçue pendant un certain temps). Une attention particulière devra donc être portée aux projets d'urbanisation autour des axes identifiés.



Carte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre
(Source : <http://cartelie.application.equipement.gouv.fr>)



Répartition du nombre d'habitants exposés par niveau de bruit
Source : Bruitparif

Le graphique ci-dessus met en évidence la répartition du nombre d'habitants exposés aux différents niveaux de bruits. La grande majorité sont exposés à des nuisances allant de 50 à 60 dB. Les habitants les plus proches des voies bruyantes sont exposés à des niveaux sonores plus intenses, entre 60 et 70 dB.

La carte qui suit met en évidence les voies de transport les plus bruyantes et leur niveau d'intensité sonore. Il apparaît que la RD98 qui traverse le Nord de la commune est la voie la plus bruyante (entre 65 et 72 dB environ). Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et apparaît en zones UHa et UAE dans le PLU révisé.

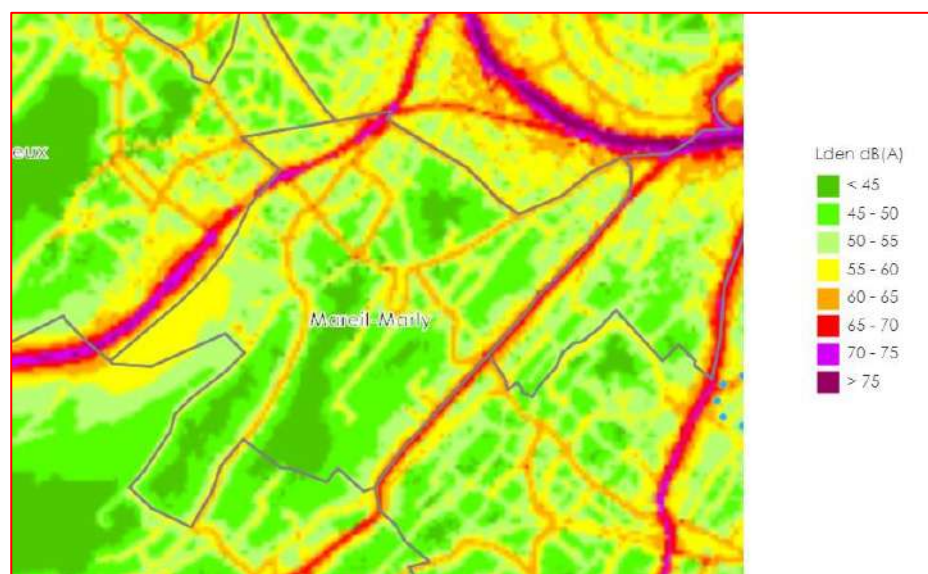
D'autres voies sont également bruyantes mais avec des niveaux d'intensité sonores plus faibles (55-62 dB environ), il s'agit principalement des rues suivantes : rue des Sablons, rue de la Fontaine des Saules, rue du lavoir, rue

des closeaux, rue Saint-Germain, rue de la Montjoie, rue de l'abreuvoir, rue de Port-Marly et rue de Marly.

Enfin, notons que la voie ferrée qui traverse la commune est également génératrice de bruit.

Si la sensation de douleur se manifeste vers 120 dB, la fatigue auditive survient bien en dessous de ce seuil. Notre oreille commence à souffrir sans que nous le sachions, à partir d'une exposition à 85 dB pendant 8 heures.

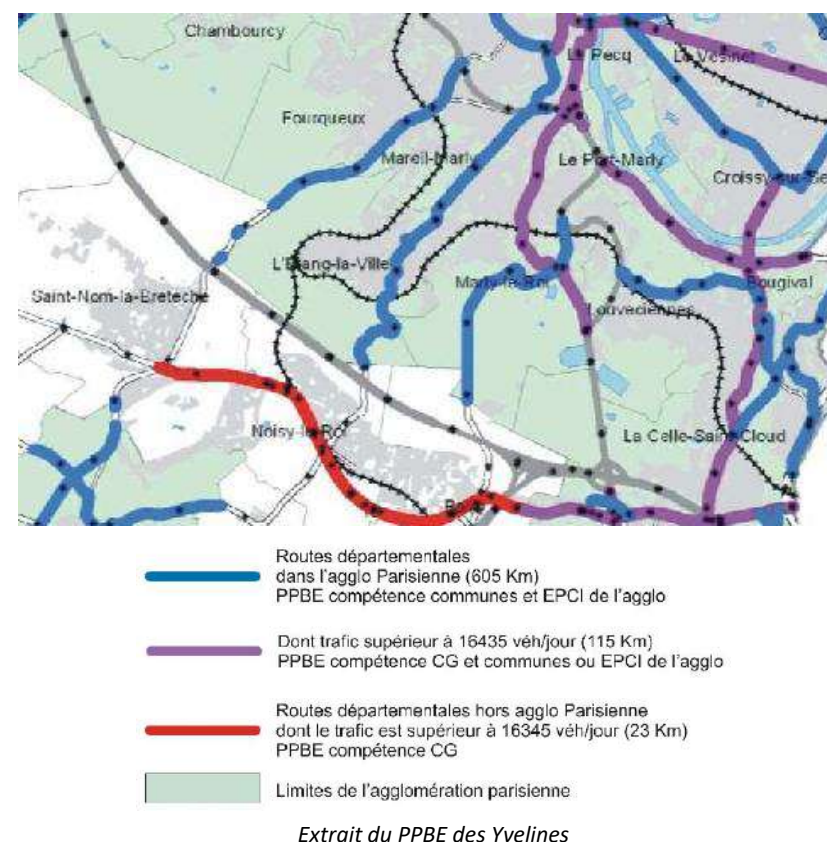
Les niveaux sonores sur la commune ne représentent pas un risque sanitaire. On peut tout de même noter qu'ils peuvent présenter des nuisances pour les riverains qui vivent aux abords de ces voies de circulation et qui seraient susceptibles de percevoir ces bruits, mais cela ne portera pas atteinte à leur santé.



PPBE des Yvelines

L'assemblée Départementale a adopté, le 23 mai 2014, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des routes départementales des Yvelines. Cette adoption fait suite à la consultation publique menée du 30 septembre au 30 novembre 2013 et au bilan qui en a été tiré.

Sur la commune, deux voiries sont concernées par le PPBE : la RD98 et la RD161.



4. La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques

Programme Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) d'Ile de France 2016-2021

Le Plan Régional pour la qualité de l'air 2016-2021 est un plan pluriannuel bâti sur la durée de la mandature, articulé autour d'actions opérationnelles relevant des champs de compétence de la Région. A ce titre, il met en œuvre des mesures constituant autant de leviers dans les domaines de la :

- Qualité de l'air et de l'énergie ;
- Qualité de l'air, des transports et de la mobilité ;
- Qualité de l'air, de l'agriculture et de la forêt ;
- Qualité de l'air intérieur.

La programmation pluriannuelle pour la mise en œuvre du plan 2016-2021 s'articule autour de 8 axes :

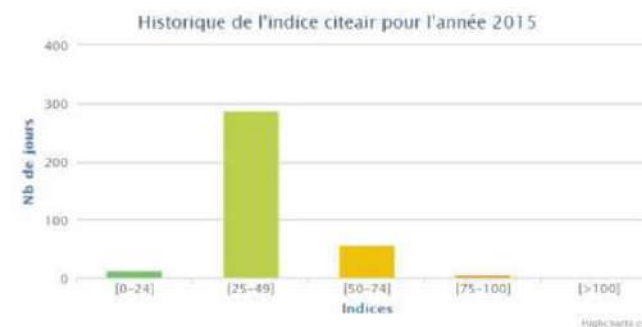
- Gouvernance, amélioration des connaissances et surveillance de la situation et de ses évolutions ;
- Impulser l'innovation autour de la qualité de l'air « Lab Air » ;
- Diminuer les émissions de polluants liées aux consommations d'énergie dans les bâtiments ;
- Améliorer la qualité de l'air dans les espaces intérieurs ;
- Diminuer les émissions de polluants atmosphériques liées aux transports et à la mobilité ;
- Agriculture-Forêts ;
- Formation professionnelle ;
- Mobilisation de la région et exemplarité.

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).



En 2015, la qualité de l'air était globalement bonne à Mareil-Marly (303 jours de qualité très bonne à bonne, soit 83 % de l'année, contre 5 jours de pollution élevée à très élevée). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département des Yvelines. La commune est en effet située à l'écart des principales sources de pollution (routières notamment) bien qu'elle soit tout de même impactée par la pollution de fond de l'air en Île-de-France.



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	14	3.84
[25-49]	289	79.18
[50-74]	57	15.62
[75-100]	5	1.37
[>100]	0	0

Source : www.airparif.asso.fr

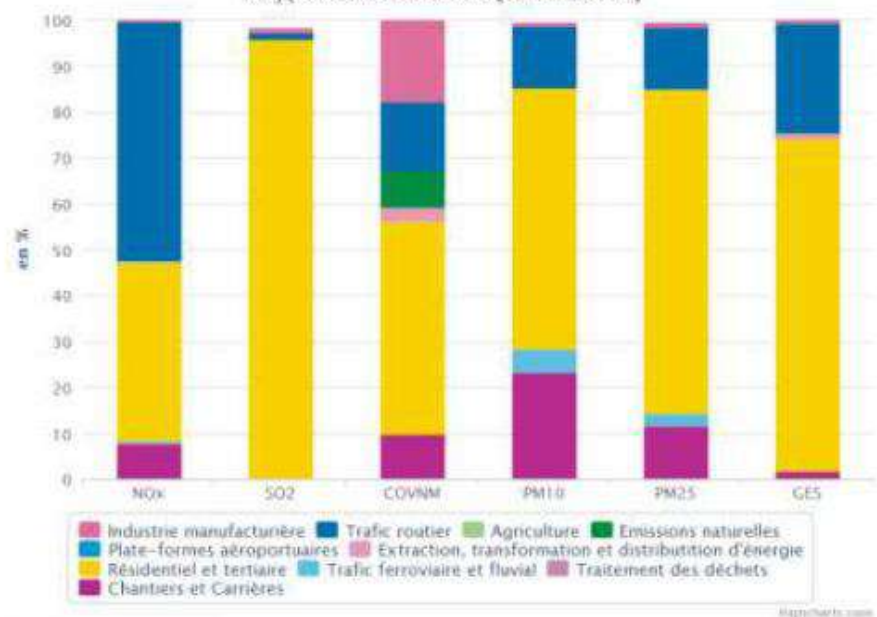
À Mareil-Marly, les secteurs d'activité polluants sont principalement le secteur résidentiel et tertiaire (environ 75 % des gaz à effet de serre (GES)), et dans une moindre mesure le trafic routier (environ 20 % des GES).

Les rejets de pollution de votre commune

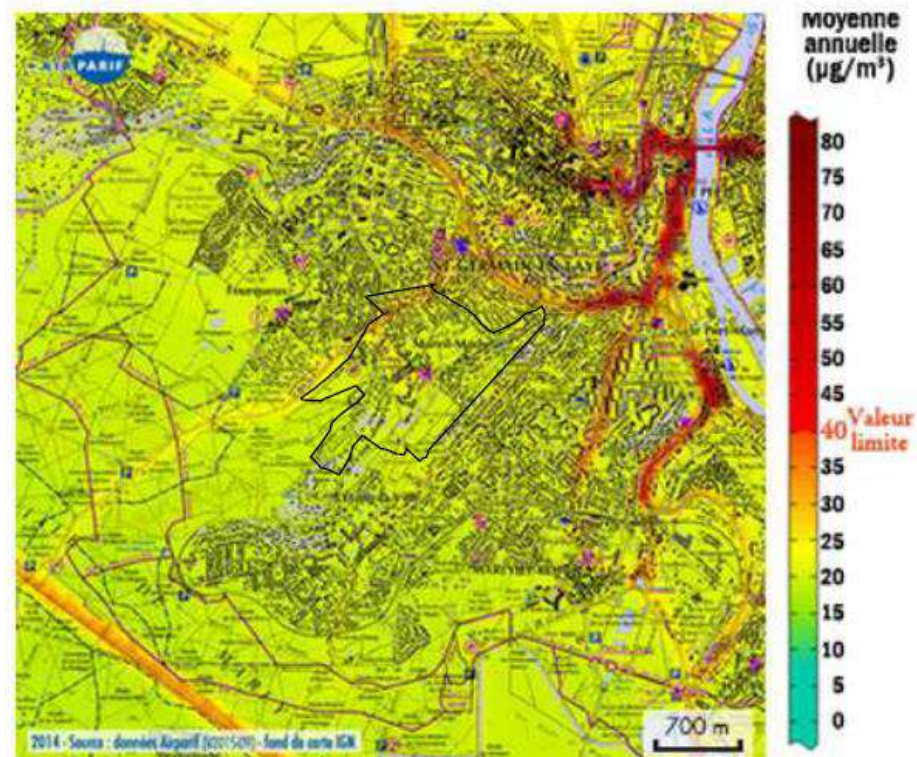
Bilan des émissions annuelles pour la commune de : Mareil-Marly (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	14 t	2 t	18 t	8 t	4 t	8 kt

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



Source : www.airparif.asso.fr



Localisation des concentrations dioxyde d'azote en 2012 (Source : www.airparif.asso.fr)

Sources d'émissions sur la commune

Sources d'émissions ponctuelles

Le registre français des émissions polluantes recense les entités polluantes soumises à déclaration. Aucun émetteur n'est localisé sur la commune.

Trafic routier

Le trafic routier est un émetteur important de polluants atmosphériques. Le secteur dispose d'axes majeurs structurants (routes départementales).

Des détails sur le trafic des différentes voies sont donnés dans le chapitre relatif aux déplacements.

Trafic ferroviaire

Les voies ferrées représentent également une source d'émission, mais dans une moindre mesure compte tenu de la prédominance des trains électriques. Elles peuvent entraîner des pics de dioxyde de soufre (SO₂) et de NO_x ainsi que des poussières lors du passage de locomotives diesel ou encore des émissions de métaux toxiques et Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) induits par le freinage et la remise en suspension à chaque passage des trains.

Le territoire est desservi par le réseau ferroviaire (gare de Mareil-Marly, sur la Grande Ceinture Ouest).

Sites sensibles

Les sites sensibles concernent :

- Les structures d'accueil des enfants en bas-âge : crèches, haltes garderies, etc. ;
- Les établissements scolaires : écoles maternelles et primaires, collèges, lycées ;
- Les structures d'accueil des personnes âgées : maisons de retraite, foyers pour personnes âgées ;
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques ;
- Les lieux dédiés à la pratique du sport en extérieur : stades non couverts, piscines non couvertes, tennis non couverts, zones de baignade, parcs, etc.

On retrouve ces différents types d'établissement sur la commune.

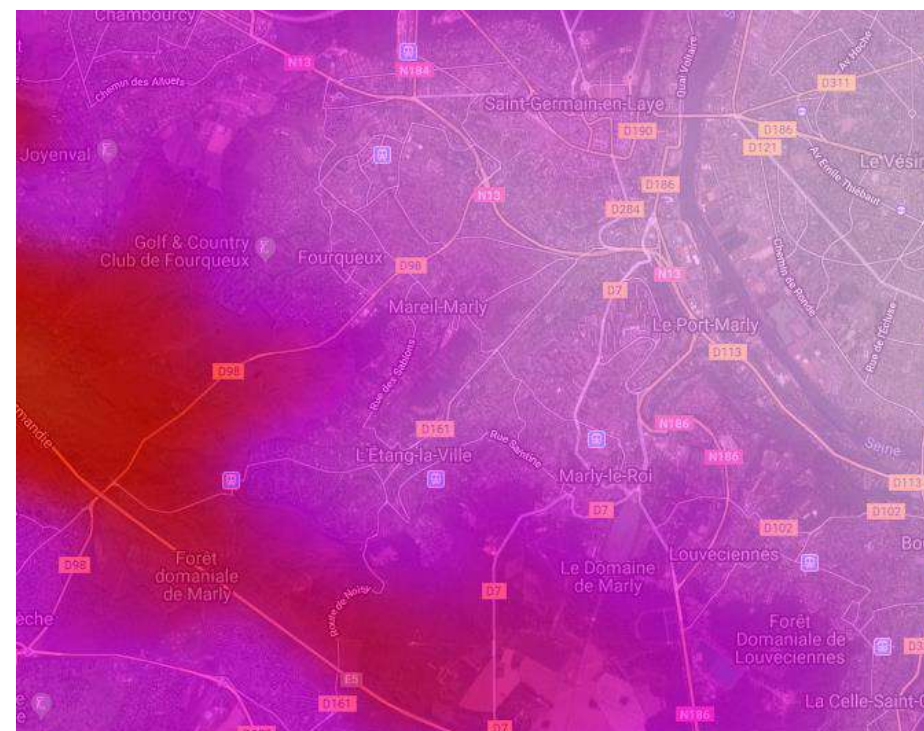
5. Les nuisances lumineuses

La pollution lumineuse désigne à la fois la présence nocturne anormale ou gênante de lumière et les conséquences de l'éclairage artificiel nocturne sur la faune, la flore, les écosystèmes ainsi que les effets suspectés ou avérés sur la santé humaine.

La lumière émise par les villes (éclairage en bordure de voirie, candélabres des espaces publics) et les infrastructures la nuit occasionne une gêne pour l'observation des étoiles. Mais cette pollution a surtout un impact sur le milieu naturel. Pour la faune et la flore, cela génère des perturbations endocriniennes ou comportementales. La faune est davantage perturbée, avec des phénomènes d'attraction irrésistible vers la lumière ou au contraire, de répulsion.

Cette pollution, en croissance de 6 % par an depuis le début du siècle, a un impact significatif sur la biodiversité, d'autant qu'une grande partie de l'activité biologique de la faune et de la flore a lieu la nuit (257 espèces de papillons de jour contre 5 200 de nuit).

La commune est fortement concernée par les émissions lumineuses. Elle est essentiellement localisée en zone **magenta/rouge** (pollution puissance et omniprésente).



Blanc	Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grande métropole régionale et nationale.
Magenta/Rouge	Pollution puissante et omniprésente.
Orange	Pollution omniprésente, mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typique des moyennes banlieues.
Jaune	Pollution lumineuse encore forte.
Vert	Grande banlieue tranquille, faubourg des métropoles, typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du Ciel.
Cyan	Voie Lactée visible la plupart du temps (en fonction des conditions climatiques) mais sans éclat, elle se distingue sans plus.
Bleu	Bon ciel, avec néanmoins des sources éparées de pollution lumineuse.
Bleu nuit	Halos lumineux très lointains et dispersés, ils n'affectent pas notablement la qualité du ciel.
Noir	Plus de pollution lumineuse.
	Commune de Beaugency

Pollution lumineuse (Avex)

E. Les réseaux techniques urbains

1. Le réseau d'eau potable

L'ensemble de la commune est desservi par un réseau d'alimentation en eau potable.

L'eau utilisée pour l'alimentation en eau potable provient des masses d'eau souterraines uniquement. A noter qu'il n'existe pas pour autant de captages sur la commune de Mareil-Marly.

La mairie de Mareil-Marly est responsable de la production et de la distribution de l'eau. Son délégataire est la société Suez. La population de Mareil-Marly est alimentée par une eau provenant de l'usine de Flins-sur-Seine. L'unité de distribution est celle de Mareil-Marly.

Le rapport 2014 de l'Agence Régionale de Santé (ARS) fait état d'une eau conforme aux critères de qualité réglementaires, fixés pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques (pesticides, fluor, nitrates, aluminium).

2. Le réseau des eaux usées et des eaux pluviales

La gestion des eaux usées

La majorité du réseau d'assainissement présent sur la commune de Mareil-Marly est de type unitaire. La totalité du réseau d'assainissement fonctionne de façon gravitaire : il n'existe aucun poste de refoulement sur le territoire communal. Ceci est dû à la pente importante des réseaux (de 3 à 13%), qui permet un excellent écoulement. Deux chambres de dessablement sont situées impasse du Prieuré et rue de Marly.

On recense :

- Environ 11 000 ml de réseaux communaux unitaires (diamètre 200 à 800 mm ; matériau : béton) ;

- Environ 4 700 ml de réseaux intercommunaux unitaires appartenant au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Saint-Germain-en-Laye (diamètre 600 mm à T130 ; matériau : béton).

Les réseaux séparatifs communaux sont peu nombreux : ils existent seulement dans les zones de construction les plus récentes (ex : Clos de la Pommeraie) et se rejettent systématiquement dans un exutoire commun, le réseau communal unitaire.

Un réseau séparatif intercommunal strictement pluvial (diamètre 1 200 mm à 2 000 mm) longe le réseau intercommunal unitaire (diamètre T130) sur la RD161.

Plusieurs déversoirs d'orage sont présents sur le collecteur unitaire et ont pour rôle, par temps de pluie, de délester celui-ci vers le collecteur pluvial dont l'exutoire est la Seine, à proximité de la piscine du Port-Marly.

Les réseaux unitaires ont comme exutoire final la station d'épuration d'Achères.

Zonage d'assainissement (données 2007)

Le taux de raccordement au réseau est de 88 %.

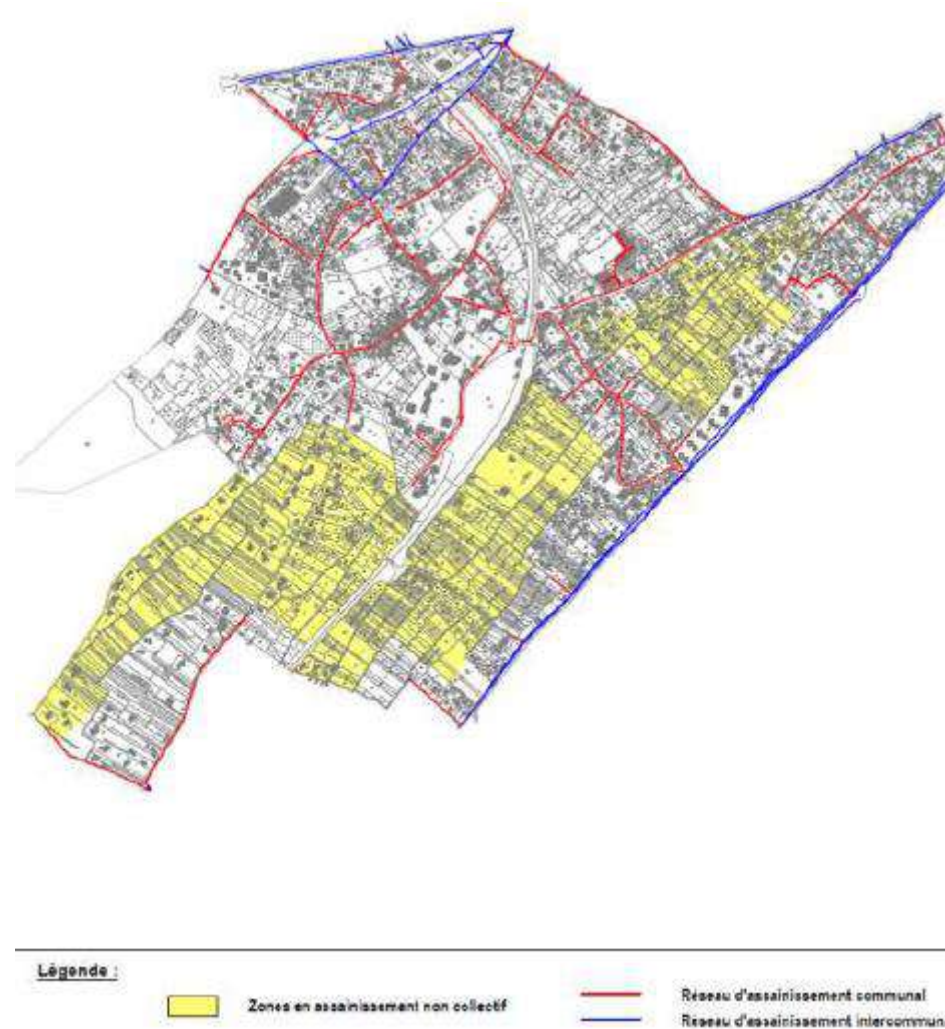
Quatre zones sont assainies de manière autonome :

- Zone Rue des Sablons (26 habitations) ;
- Zone Tour d'Echelle de la Forêt (16 habitations) ;
- Zone entre le Chemin de la butte et la RD 161 (7 habitations) ;
- Zone entre la rue de Port-Marly et la rue des Bigaudes (41 habitations).

Une partie non négligeable des installations autonomes est à réhabiliter. Le nombre total et l'ampleur des réhabilitations seront quantifiés dans le cadre des missions du SPANC (diagnostic initial et préconisation des travaux de réhabilitation pour mise en conformité).

Parmi les quatre zones qui font l'objet d'assainissement autonome, l'aptitude des sols est globalement bonne :

- Le secteur du Tour d'Echelle de la Forêt est en aptitude médiocre ce qui ne permet pas une bonne infiltration et une bonne épuration des eaux usées. Ce site n'est pas favorable à l'assainissement autonome ;
- Le secteur entre le chemin des Marchais et des Sablons bénéficie d'une aptitude moyenne à l'assainissement autonome (secteur proche du précédent) mais il est peu habité.



La gestion des eaux pluviales

Les réseaux séparatifs sont peu nombreux : ils existent seulement dans les zones de construction les plus récentes (ex : Clos de la Pommeraie) et se rejettent systématiquement dans un exutoire commun, le réseau communal unitaire.

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Saint-Germain-en-Laye (maître d'ouvrage du réseau intercommunal) impose une norme de débit de fuite maximum de 1l/s/ha pour les pluies d'une récurrence décennale.

3. La gestion des déchets

Les déchets ménagers collectés sont traités à l'incinérateur de Thiverval-Grignon, géré par le SIDOMPE (Syndicat Intercommunal pour la Destruction des Ordures Ménagères et la Production d'Énergie) dont fait partie la commune de Mareil-Marly.

La collecte en porte à porte s'organise comme suit :

- La collecte des ordures ménagères s'effectue en porte à porte, 2 fois par semaine ;
- La collecte des emballages et papiers (bacs jaunes) sont assurés une fois par semaine ;
- Le verre est également collecté à domicile, 2 fois par mois ;
- Les déchets verts sont collectés tous les mercredis de mars à décembre.

Le PREDMA (Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés) a été adopté le 26 novembre 2009 par la Région Île-de-France.

Les objectifs pour 2019 sont les suivants :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ;
- Augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers ;
- Doubler la quantité de compost conforme à la norme ;
- Diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis ;
- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Le plan prévoit de diminuer la production des déchets de 50 kg/habitant en 2019 en augmentant, notamment, de 45% le compostage des déchets organiques des jardins. Autre exemple, le plan préconise aux consommateurs d'acheter des produits qui sont faiblement emballés ou de privilégier l'achat en vrac. En parallèle, le plan prévoit 30 ressourceries-recycleries en Île-de-France en 2019 pour réparer les encombrants en vue d'un réemploi. Il prévoit également davantage de transport fluvial et ferré afin de diminuer les déplacements de camions sur les routes.

4. Les potentiels du territoire de Mareil-Marly

Schéma régional de raccordement au réseau des EnR en Ile-de-France

Suite à la publication le 18 décembre 2012 du schéma régional climat air énergie (SRCAE) de la région Île-de-France, RTE a élaboré en accord avec les gestionnaires des réseaux publics de distribution, puis déposé au préfet de région pour approbation en date du 23 octobre 2014, le schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR). Ce schéma a été concerté par RTE, et a été approuvé par le préfet de région et publié au recueil des actes administratifs en date du 10 mars 2015.

A la date d'approbation, la production d'énergie renouvelable en service est de 161 MW ; la production en file d'attente est de 94 MW (hors UIOM et cogénération). Le projet de S3REnR de la région Ile-de-France propose la réservation de capacité d'accueil d'un total de 693 MW.

Il permet de répondre aux objectifs régionaux de développement des EnR précisés dans le SRCAE pour l'horizon 2020 et intègre le surplus de capacité dégagé par la création d'ouvrages au titre du S3REnR.

Le réseau public de transport d'électricité francilien est un réseau dense et suffisamment bien dimensionné pour accueillir dès à présent l'ensemble du gisement EnR correspondant aux objectifs du SRCAE. Le projet de S3REnR prévoit un total de 1,5 M€ d'investissements sur le réseau public de distribution à la charge des producteurs via la quote-part.

Les travaux déjà programmés d'ici 2020, par les gestionnaires de réseau pour accueillir les EnR au titre de l'état initial s'élèvent à 14,5 M€ (dont 1,5 M€ pour RTE et 13 M€ pour ERDF) et permettent de dégager de l'ordre de 170 MW de capacité d'accueil supplémentaire.

Pour 990 MW à accueillir (dont 297 MW pour le segment inférieur à 100 kVA), 1,5 M€ d'investissement à la charge des producteurs seront nécessaires, ce qui porte la quote-part régionale à 1,50 k€/MW. Seuls les projets dont la puissance unitaire est supérieure à 100 kVA sont soumis au paiement de cette quote part.

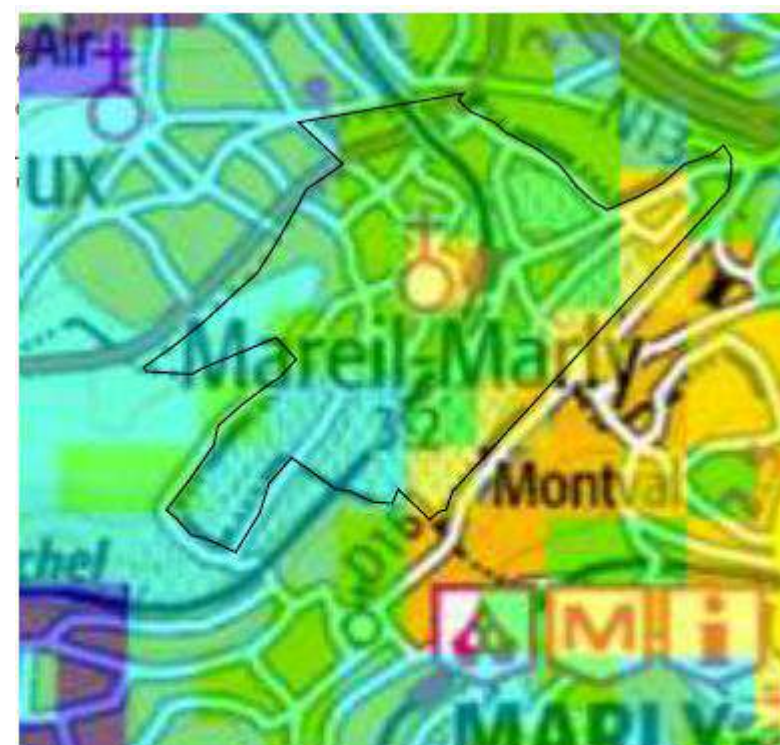
Le S3REnR Ile de France ne prévoit pas de travaux de renforcement.

Les différents gisements d'énergies renouvelables existant sur le territoire sont présentés ci-après.

La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Île-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. Cette chaleur est particulièrement bien adaptée à des équipements publics et aux grandes résidences d'habitat collectif.

Sur le territoire de Mareil-Marly, le potentiel relevé est globalement moyen à faible dans la majeure partie du territoire. Pourtant, il n'y a aujourd'hui pas d'installation sur le territoire qui utilise cette technologie de captage de la chaleur existante sous terre.



Caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère



Source : www.geothermie-perspectives.fr

Potentiel géothermique sur le territoire de Mareil-Marly

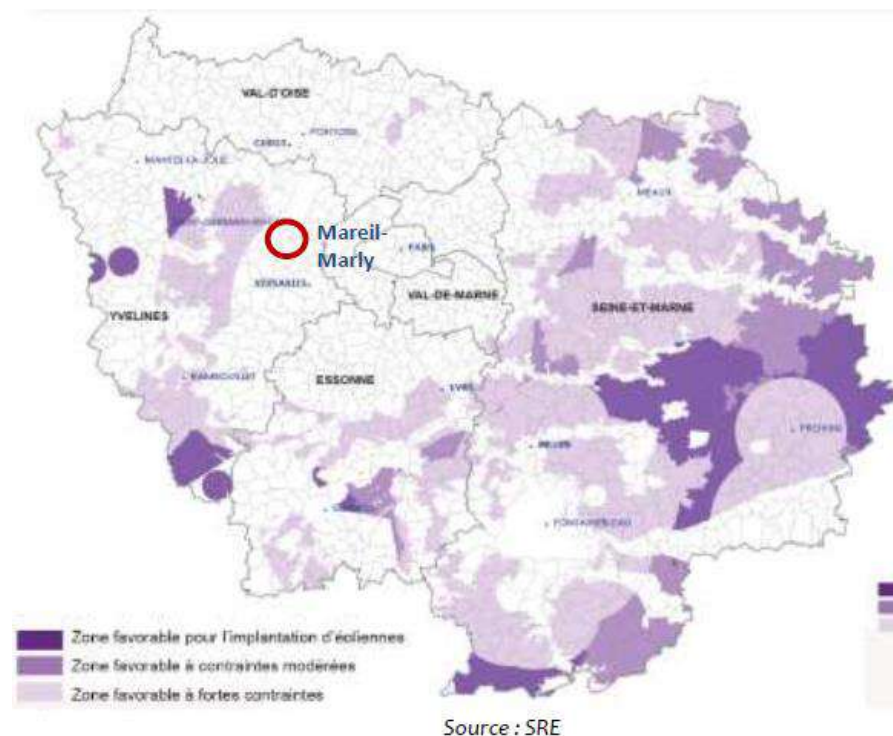
Le potentiel solaire

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.

L'ensoleillement départemental est plus faible que la moyenne française (1 968 heures). Néanmoins, il 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.

Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Mareil-Marly est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien (zone blanche sur la carte ci-contre), tout comme les communes périphériques. Aussi, les modes de production éoliens ne sont pas les modes d'énergie renouvelable à développer en priorité sur le territoire.



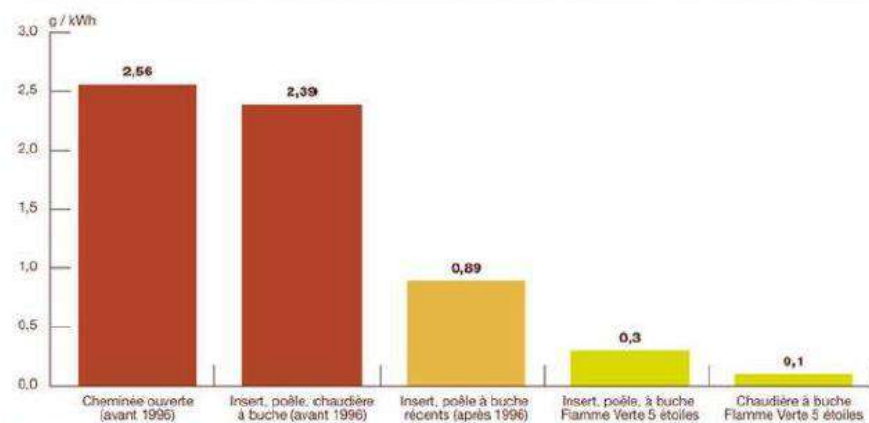
Potentiel éolien sur le territoire

Le potentiel de développement de l'énergie de biomasse

La biomasse, et en particulier le bois, représente un fort potentiel de développement.

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.

ÉMISSIONS DE PARTICULES FINES PAR CATÉGORIE D'APPAREILS DE CHAUFFAGE AU BOIS EN g/KWh



Source : Prioterre (2012)

Glossaire et annexes

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ARENE : Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies

ARS : Agence Régionale de Santé

BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

CAF : Caisse d'Allocation Familiale

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat

CPAM : Caisse Primaire d'Assurance Maladie

DDT : Direction Départementale des Territoires

DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

ENS : Espace Naturel Sensible

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPS : Education Physique et Sportive

HAP : Hydrocarbure Aromatique Polycyclique

IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme

ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

NGF : Nivellement Général de la France

PAC : Politique Agricole Commune

PCET : Plan Climat Energie Territorial

PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées

PDUIF : Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France

PLD : Plan Local de déplacement

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLPD : Programme Local de Prévention des Déchets

PMI : Protection Maternelle et Infantile

RGA : Recensement Général Agricole

RPG : Registre Parcellaire Géographique

SAU : Surface Agricole Utile

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

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

SRE : Schéma Régional Eolien

STEP : Station d'EPuration

STIF : Syndicat des Transports d'Ile-de-France

TMD : Transport de Matières Dangereuses

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Annexe Archéologie

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique sont les suivants : loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, article R.111.3.2 du Code de l'urbanisme (décret n°77-755 du 7 juillet 1971), décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, décret n°93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques, loi n°83-8 du 7 janvier 1983 sur les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, décret 2002-90 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives, loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, circulaire n°2003/019 du 5 novembre 2003 relative à la redevance d'archéologie préventive, ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine, livre 5, Archéologie, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, arrêté du 8 juillet 2004 portant définition des qualifications requises des personnels des services et personnes de droit public ou privé candidats à l'agrément d'opérateur d'archéologie préventive .J.O n°164 du 17 juillet 2004 page 12888.





Révision du **PLAN LOCAL D'URBANISME**



2.2 Justifications des choix

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2020



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	31
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	32
1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique	32
2. 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	35
Justification des OAP	42
1. L'OAP Champs Droux	43
2. L'OAP les Violettes	49
3. L'OAP la Bossue	56
4. L'OAP les Bigaudes	62
5. L'OAP Le Pinché	67
6. L'OAP Bois Noirs	72
Justification de la délimitation des zones et du règlement	80
1. Motifs de la délimitation des zones	80
2. Dispositions réglementaires	91
A. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone	97
B. Les règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II du règlement de chaque zone	101

C. Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone	130
Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP	134
Les autres dispositions particulières nécessitant une justification	135
Impacts du PLU sur l'environnement	149
Les indicateurs de suivi	150

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.

Ce document est complété par l'évaluation environnementale (2.3 Evaluation Environnementale) jointe dans le dossier rapport de présentation du PLU révisé

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 22 juin 2015, 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 :

- Inscrire la commune de Mareil-Marly et son projet urbain dans un contexte régional renouvelé et en proximité du cœur métropolitain ;
- Concevoir la structure communale en matière de polarités et de centralités en prenant en compte les projets en cours sur le territoire, dont le développement du cœur de bourg, ce dernier incluant la mise en service de la TGO et la définition d'une polarité autour de celle-ci ;
- Produire une offre de logements diversifiée complétant le parcours résidentiel ;
- Mettre en valeur et préserver les patrimoines locaux dans une logique de développement soutenable.

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 fixés 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

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.

1.1.CONFORTER SON « ESPRIT VILLAGE »

La commune de Mareil-Marly est consciente des richesses de son territoire à savoir les espaces naturels, les paysages remarquables et la qualité du patrimoine bâti. Dans un esprit de respect de l'identité de la ville et de conformité avec les lois (notamment les lois ALUR et Grenelle 2), ces éléments sont pris en compte dans le PADD qui fixe les grandes orientations à suivre afin de les conserver, voire les mettre en valeur.

Ainsi, un équilibre devra être respecté entre surfaces bâties et surfaces naturelles. Le souhait premier est de limiter l'étalement de l'urbanisation en privilégiant tout d'abord la densification au sein du tissu urbain lorsque cela est possible, la rénovation et réhabilitation de bâti, le comblement de dents creuses au sein de la matrice urbaine.

Les nouvelles constructions seront faites sur des sites bien identifiés pour éviter une urbanisation trop diffuse.

Ces zones ont été retenues sur plusieurs critères, à savoir leur taille pouvant accueillir des projets immobiliers permettant de diversifier l'offre de logements, leur localisation pour que les déplacements soient fonctionnels, de leur capacité d'évolution rapide au vu de la structure foncière et de l'occupation actuelle du sol.

Les sites de nouveaux projets à court ou moyen termes ont été identifiés pour des logements, des équipements, des projets de développement de l'activité économique, de l'agriculture périurbaine avec mise en valeur des sentes, des paysages et du centre historique.

L'évolution des quartiers sera également encadrée afin de respecter les contraintes du territoire. Pour les quartiers comprenant du bâti rural ancien (le bourg) l'accent est mis sur la préservation du patrimoine (architecture de qualité, cours, vieux murs, jardins clos). Pour les quartiers d'habitations déjà réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement par exemple), l'évolution du bâti sera modérée en autorisant seulement des extensions. Pour les quartiers d'habitat

individuel diffus ou comprenant des espaces de verdure, de nouvelles constructions pourront être réalisées à plusieurs conditions. La couverture végétale sera à minima maintenue pour préserver la biodiversité et les paysages, les clôtures et le traitement végétal seront également encadrés, enfin une proportion d'espace de pleine terre perméable sera maintenue afin de limiter les ruissellements.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Pour se faire, l'architecture organique et bioclimatique sera encouragée et l'intégration dans le paysage sera surveillée. Les vues remarquables seront préservées, notamment les vues à partir de sentes préalablement identifiées.

Toujours dans l'esprit de conforter un esprit village, le cœur de ville sera organisé au travers de réaménagements (pôle administratif et culturel), de dynamisation du pôle scolaire et festif autour de « La Terrasse », lieu culturel de rencontre de la commune. Les espaces publics seront mis en valeur et le pôle gare sera repensé avec l'arrivée du Tram 13 Express.

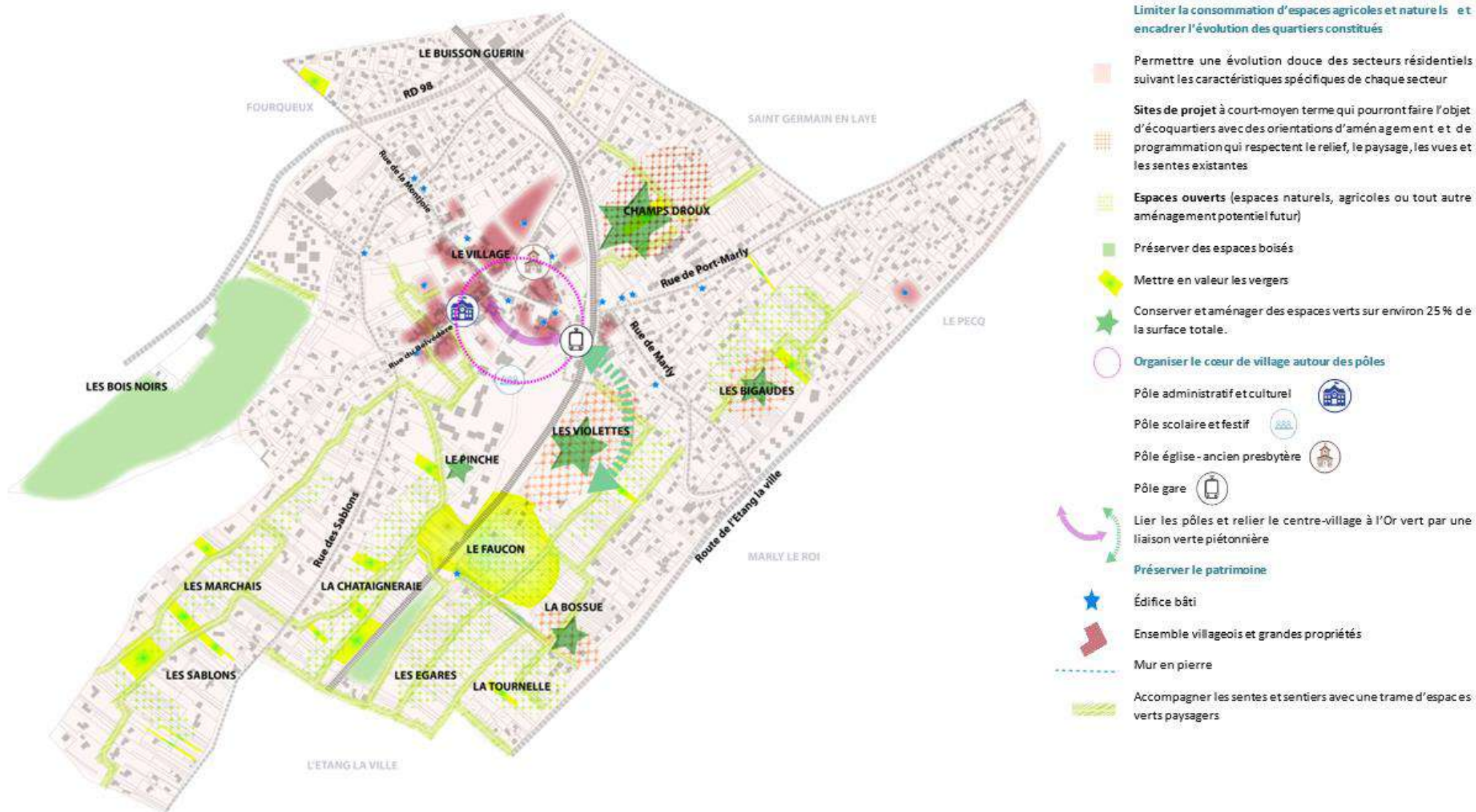
Enfin, le développement économique associatif sera mis à l'honneur afin de renforcer les liens dans la commune. Ce développement associatif sera en lien avec la nature au travers de la permaculture et de l'arboriculture à développer sur des terrains non construits (friches, vergers), et du patrimoine spécifique (maisons, lavoirs). Ceci permettra de surcroît de mettre en valeur les richesses et témoins du passé de Mareil-Marly.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Environ 1/3 du territoire est occupé par des espaces naturels et agricoles (34%). Les espaces urbains représentent 65% du territoire, avec environ 57% d'espaces construits et 8% d'espaces ouverts artificialisés. Le diagnostic foncier du PLU identifie des espaces à capacité de densification faible sur les espaces urbanisés de la commune (Centre-bourg, quartiers résidentiels, résidences	Conforter son « esprit village » ➤ Assurer un développement soutenable qui s'inscrit dans l'identité mareilloise et en respecte les caractéristiques autour d'un cœur de village revitalisé Le parti d'urbanisme choisi est de maintenir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, en limitant au maximum l'étalement urbain, et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés afin d'éviter une urbanisation diffuse et désordonnée. Le respect de la charte de biodiversité sera assuré. ➤ Maîtriser le développement communal afin d'assurer la préservation de son cadre de vie et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles : La mobilisation des dents creuses permettra d'accueillir des constructions nouvelles

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
d'habitat collectif...). Néanmoins quelques sites à l'intérieur de l'espace urbain peuvent faire l'objet d'une certaine forme de densification notamment en renouvellement urbain. Le centre-bourg de Mareil-Marly présente des caractéristiques d'un bâti ancien : • Un ensemble urbain bâti assez dense et compact. Les constructions sont implantées dans une bande de 25 à 40 mètres de la voie ; • Une diversité bâtie avec des maisons rurales de faible hauteur (R+1 à R+1+C) et des maisons bourgeoises peu élevées (R+1 ou R+2) ; • Des corps de bâtiment en forme de « U » ou « L » ménageant des cours intérieures ; • Une continuité bâtie en front de rue assurée par un porche ou une clôture ; • Suivant la taille de l'unité foncière, l'emprise au sol est très variée : pour les plus petites unités foncières, l'emprise au sol des constructions peut être de 100%. Elle est en moyenne de 60% de l'unité foncière. • Un parcellaire étroit en majorité et quelques parcelles avec une emprise plus importante avec un fond de parcelle utilisé en jardin potager ou d'agrément. Déjà dense, le cœur de village bénéficie en outre d'une valeur patrimoniale et historique importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes d'accès et de stationnement ne permettent pas d'envisager une véritable densification. Le potentiel se limite à quelques nouvelles constructions et des extensions de bâtiments existants en cœur d'îlots, notamment en cas de transformation potentielle de granges ou hangars anciennement agricoles en logements. Pour toutes ces raisons, le potentiel de densification est très faible voire inexistant. De vastes espaces libres de toute construction, occupés par des vergers exploités ou des friches sont présents sur le territoire ; certains font déjà l'objet de projets urbains	de type résidentiel ; plusieurs sites sont identifiés pour des petits programmes immobiliers. L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé afin d'identifier les sites mutables qui seraient susceptibles d'accueillir de nouveaux projets de construction de logements. Ces sites ont été retenus en raison : ○ de leur taille suffisamment importante pour y développer un projet d'ensemble permettant de diversifier l'offre de logements ; ○ de leur localisation intéressante à proximité d'axes importants, d'équipements ou de pôles de commerces et de services ; ○ de leur capacité d'évolution rapide au vu de la structure foncière et de l'occupation actuelle du sol. ➤ Développer l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie, hors du cœur du village déjà très dense, en tenant compte des contraintes des sites et du cadre de vie : L'évaluation du potentiel constructible permet de répondre aux objectifs de développement imposés par l'État tout en assurant la préservation du patrimoine paysager et architectural de Mareil-Marly. Les contraintes de voirie et de circulation seront particulièrement prises en compte. La topographie spécifique de Mareil-Marly guidera les études lors de tout projet d'urbanisation. La valorisation des paysages et leur respect seront assurés par l'utilisation astucieuse de la topographie de la commune. Une attention particulière sera portée à la préservation de la perméabilité des terrains. Les constructions nouvelles ne devront pas aggraver le ruissellement naturel. ➤ Permettre une ouverture modérée de l'urbanisation pour répondre aux objectifs de mixité sociale : Plusieurs zones occupées par des cultures ou des friches, classées en zones à urbaniser sur le long terme dans le PLU précédent peuvent être mobilisées.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
en cours et d'autres sites présentent des caractéristiques permettant l'implantation de nouvelles constructions : Projets en cours de réalisation : la Gare, les Mardelles, les Ruelles Sites présentant un potentiel d'évolution : - Site des Violettes élargi - Site des Champs Droux - Site du Pinché - Site des Doigts, des Bigaudes - Site de la Bossue Environ 1 hectare d'espaces agricoles ou naturels au profit de l'habitat individuel (rue des Sablons notamment) a été consommé ces dix dernières années. Il s'agit de parcelles anciennement en friche situées dans des zones constructibles au titre du PLU en vigueur. Les formes urbaines présentes sur le territoire sont variées : - Bâti ancien villageois - Grande propriété du début du XXème siècle - Résidence d'habitat collectif - Maisons implantées de manière organisées - Maisons implantées de manière spontanée et diffuse	Quatre zones ont été identifiées comme sites de projets nouveaux à court ou moyen terme pouvant accueillir des logements, des équipements, des projets de développement de l'activité économique, de l'agriculture périurbaine avec mise en valeur de nos sentes, nos paysages et de notre centre historique. Chacune d'entre elles fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) où seront définis une programmation et des principes d'aménagement urbain et paysager spécifiques. Certaines zones pourraient être prévues pour des projets à plus forte proportion de logements sociaux. Ces zones sont : ○ Les Champs Droux (proximité centre-bourg, topographie plane) ; ○ Secteur de la Bossue (proximité axe RD161) ; ○ Les Violettes (proximité de la gare) ; ○ Les Bigaudes (ouverture partielle zone Sud-Ouest, desservie par voiries et assainissement). Sur les 12 ha à aménager, il est prévu de préserver environ 25% de la surface de chaque zone de projet en espace vert. Des espaces pourront être préservés afin de pouvoir développer des parcelles d'agriculture périurbaine (vergers , jardins partagés, permaculture...) dans chaque zone de projet. Des lieux de rencontre pour les habitants et de pratiques sportives pourront également être proposés. Au total, la consommation d'espace pour la décennie à venir représente environ 12 hectares en ouverture à l'urbanisation, permettant ainsi de geler et préserver environ 35 hectares. ➤ Permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.) : ○ Pour les quartiers d'habitat comprenant du bâti rural ancien (le bourg) l'accent est mis sur la préservation du patrimoine : architecture de qualité, cours, vieux murs, jardins clos...

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Le fonctionnement urbain s'organise principalement autour de deux pôles : - Le centre-village jusqu'à la gare : celui-ci joue bien son rôle puisqu'il accueille à la fois des commerces et services, des équipements, une desserte en transport en commun, des espaces publics... - Les abords de la RD98 de la Mare Griseau jusqu'au carrefour des Quatre Chemins : ce pôle linéaire constitue « une vitrine » de l'activité économique présente sur le territoire depuis la RD98. Le territoire communal présente un patrimoine bâti riche et diversifié : - Des édifices sont classés au titre des Monuments Historiques : il s'agit de l'église Saint-Étienne et de trois terrains communaux adjacents ; - Le bâti ancien villageois forme un ensemble patrimonial remarquable homogène ; - On trouve aussi sur le territoire de manière dispersée plusieurs constructions remarquables : trois propriétés et villas, des maisons meulières datant de la fin XIXe et du début du XXe siècle, ainsi que des éléments du « petit patrimoine » (murs de clôture, lavoirs....), - Un patrimoine lié à l'histoire de la ligne de chemin de fer. Le patrimoine naturel et paysager : - Le patrimoine arboricole naturel : les vergers ; - Les sentes et chemins. Six points de vue remarquables et un itinéraire d'intérêt paysager.	➤ Organiser le cœur de village autour de polarités bien identifiées, tournées vers les équipements et les services : ○ Réaménager le pôle administratif et culturel autour de la place de la mairie ; ○ Dynamiser le pôle scolaire et festif autour de la « Terrasse » lieu culturel ouvert et accessible à tous favorisant les rencontres intergénérationnelles ; ○ Requalifier les espaces publics pour valoriser le pôle église et l'ancien presbytère ; ○ Organiser le pôle gare en saisissant l'opportunité du Tram 13 Express pour réaménager les espaces publics et développer de nouvelles activités économiques à proximité des programmes immobiliers engagés et envisagés sur le secteur. ➤ Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural et agricole du village : ○ Valoriser la qualité du cadre de vie et le caractère bucolique constitué par la présence de sentes, de vergers, de jardins, de vieux porches, de lucarnes... ; ○ Préserver et mettre en valeur le cœur de village traditionnel comprenant de multiples constructions anciennes : maison de vigneron, résidences de villégiature... ; ○ Permettre un développement économique associatif, inclusif basé sur la nature, la permaculture, l'arboriculture, à partir des terrains non construits (sentes, friches, vergers...) et du patrimoine spécifique (maisons, lavoirs...), richesse de Mareil et témoins de son passé. ➤ Impulser une architecture organique, biophile et durable pour « habiter » la nature en se fondant sur l'analyse et la compréhension du territoire : ○ Une charte des couleurs et des matériaux sera annexée au PLU pour inspirer et encadrer les futures constructions (logements privés, logements sociaux, bureaux, etc.). Les projets actuels sont souvent « stéréotypés », il apparaît donc comme déterminant de réinterpréter nos modèles traditionnels, afin d'éviter une production d'espaces « standardisés » au caractère banal. De nouveaux modèles sont à imaginer en les adaptant à la spécificité de chaque lieu (topographie, etc.).



1.2.« VALORISER L'OR VERT ET L'OR BLEU DU TERRITOIRE DANS LE CADRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE »

1.2.1.Valoriser l'or vert

Les espaces naturels principaux seront préservés afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité.

Les patches d'habitats et éléments naturels particuliers feront l'objet d'une trame verte permettant à la flore de s'épanouir et à la faune de circuler.

Les sentes présentes sur la commune feront l'objet d'une coulée verte.

Le PADD prévoit également de créer des conditions de développement de projets innovants centrés sur la permaculture et l'agriculture urbaine intégrée au village.

1.2.2.Valoriser l'or bleu

De même que pour la trame verte, les éléments relatifs aux zones humides seront identifiés et intégrés dans une trame bleue. Le ru des Marivaux, notamment, constitue un élément pouvant faire l'objet d'une coulée bleue.

Les préconisations du SDAGE sont intégrées dans le PLU avec la préservation d'espaces verts pour limiter le ruissellement, la gestion de l'eau à la parcelle est privilégiée lorsque cela est possible, l'eau est stockée et réutilisée à des fins domestiques, les eaux usées sont traitées avant leur rejet. La capacité de réseaux d'assainissement sera d'ailleurs augmentée.

Ces démarches sont importantes à la fois pour la préservation des espèces et de leur cycle biologique, pour limiter le risque d'inondation, mais aussi pour conserver un cadre de vie agréable pour les riverains.

1.2.3.Limiter les impacts des constructions et déplacements sur l'environnement

Afin de réduire l'empreinte écologique des Mareillois, plusieurs mesures sont inscrites dans le PADD.

Les modes de déplacements doux sont favorisés par la mise en valeur du réseau de sentes et la création de circuits de randonnée. Les transports de marchandises sont réduits en privilégiant les circuits courts, notamment grâce au développement d'une agriculture de proximité.

Les constructions doivent également être éco-responsables, elles doivent répondre aux principes de la charte éco-quartier afin d'encourager l'isolation, les énergies renouvelables, les matériaux recyclables et d'encadrer le choix des plantations et le traitement des eaux pluviales.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<u>Les espaces naturels et l'agriculture :</u> Environ 1/3 du territoire est occupé par des espaces naturels et agricoles (34%). L'histoire de Mareil-Marly est liée à son activité agricole. Restent quelques vergers	Valoriser « son or vert et son or bleu » dans le cadre de la transition écologique

encore exploités aujourd'hui, mais une grande partie sont en friches. Une association, l'association des jardins de Mareil-Marly vise à protéger et valoriser des espaces de vergers, l'agriculture et les jardins pédagogiques (agriculture biodynamique, permaculture...).

Une agriculture qui se traduit par la présence de quelques petites parcelles cultivées :

Trois hectares de terre sont cultivés à Mareil-Marly par une famille d'agriculteurs, ce qui correspond à 21 parcelles.

En 1988, il existait 7 exploitations agricoles pour 35 hectares utilisés. Ce déclin est caractéristique et commun aux communes d'Ile-de-France proches de Paris, où l'urbanisation s'est largement accélérée au cours du dernier quart du XXe siècle.

Trois jardins partagés existent à Mareil-Marly et sont gérés par des associations et des particuliers.

La trame verte

On retrouve :

- Les espaces boisés et forestiers, ainsi que les coteaux boisés ;
- Quelques zones enherbées ;
- Les parcs et espaces publics et privés qui participent à la création de coeurs d'îlot complémentaires aux principales composantes de la trame verte ;
- Les alignements d'arbres complètent ce dispositif de trame verte.

Les espaces boisés :

La forêt de Marly couvre une dizaine d'hectares situés dans la partie Sud de la commune. La forêt est majoritairement composée de chênes rouvres (55% de la surface en futaie ou en taillis sous futaie) ainsi que de hêtres et de châtaigniers.

La forêt de Marly renferme une quarantaine d'essences floristiques différentes. Les espèces prédominantes sont le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le châtaignier, et le frêne. Les autres essences feuillues (peuplier, robinier faux-acacia, 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. Certaines essences ont fait la réputation de la forêt de Marly notamment le chêne, dont la hauteur peut dépasser 40 m et le hêtre qui peut atteindre les mêmes dimensions. (...)

Les biotopes riches sont préservés, notamment les mares qui concourent à la biodiversité. Plusieurs espèces rares et protégées font de ce massif boisé un élément

❖ Valoriser son or vert

- **Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique constitué par la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure.**
- **Créer les conditions de développement de projets innovants centrés sur la permaculture et l'agriculture urbaine intégrée au village**

Accompagner et dynamiser notamment des démarches alliant production locale, circuits courts, centre de formation, ferme pédagogique et projet de réinsertion professionnelle ou d'accompagnement du handicap

Ce projet devra participer à la transition écologique du territoire et répondre aux grands principes du développement soutenable : créer une activité respectueuse de l'environnement et de la santé humaine, viable économiquement et solidaire à travers une dimension sociale performante et adaptée.

- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte :**

La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles :

- la végétation liée aux zones naturelles;
 - les boisements ;
 - les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ;
 - la végétation des jardins privés et leur continuité dans les coeurs d'îlots verts ;
 - certaines friches ;
 - les vergers et potagers.
- Créer et protéger des coulées vertes, centrées sur les sentes qui constituent une identité forte du village ; Protéger les sentes historiques et remarquables (paysages, cônes de vue...). Une OAP Sentes, biodiversité et paysage sera créée.
 - Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants ainsi que les coeurs d'îlots verts principaux qui ont un double rôle : maintien de la biodiversité et qualité du cadre de vie. Ils offrent une qualité paysagère au village, qu'il conviendrait de conserver, tout en adaptant les mesures de protection à leur taille et leur nature (qu'ils soient publics ou privés).

❖ Valoriser son or bleu :

structurant de l'Ouest parisien au niveau biologique, mais aussi en matière d'environnement : protection des eaux et des sols, prévention des risques naturels (ruissellement), maintien d'un microclimat tempéré (réduction du vent...).

Le réseau hydrographique de la commune de Mareil-Marly est très limité :

Situés sur les franges du territoire, le ru de Buzot et le ru de la Sabotte (ou ru de l'Étang) coulent dans les fonds de Saint-Germain et l'Étang-la-Ville. Prenant naissance au pied des meuliers de la forêt de Marly, leur alimentation a toujours été précaire. Elle l'est plus encore aujourd'hui, car ces rus drainent ce qui reste de sources dans la région.

Ils se jettent dans la Seine en un point constitué auparavant de prés humides, puis occupé par le golf de Port-Marly et maintenant recouvert par le complexe des Pyramides.

Le ru des Marivaux est localisé au sud du territoire : les eaux de ce ru (ou fossé) sont d'origine pluviale (il est à sec en l'absence de pluie). Elles sont reprises par un collecteur communal de diamètre 300 mm qui amène ses effluents dans le réseau intercommunal (réseau unitaire de la RD 161). Il n'existe pas d'exutoire naturel à proximité du ru.

Le patrimoine lié à l'eau

Les sources sont à l'origine de la construction d'une fontaine centrale et d'un abreuvoir, d'un puits communal et d'au moins quatre lavoirs. Il ne reste aujourd'hui que la fontaine des Marivaux et la fontaine des Saules dont la réhabilitation en 1993 a permis de retrouver l'aspect originel.

Le lavoir est alimenté par la fontaine des Saules restaurée en 1993. La source alimentant ce lavoir est captée et rejetée dans le réseau d'assainissement. Le débit de cette source a été évalué à 0,2 l/s en mars 2004.

ZNIEFF de type 2 « Forêt de Marly »

D'une superficie de 2 348,8 hectares et réparti sur un périmètre de 12 communes, le massif forestier est caractérisé par la présence de 10 espèces végétales déterminantes dont 6 protégées. Les boisements dominants sont des chênaies-hêtraies et des hêtraies-chênaies acidiphiles, dans une ambiance « fraîche » (présence de mares, vallons humides, etc.).

Risques et nuisances :

➤ **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame bleue :**

- Créer et protéger une coulée bleue, centrée sur le ru des Marivaux qui constitue une identité forte du village;
- Protéger les éléments constitutifs de la trame bleue fortement présents sur le territoire. Ces zones en eau ou zones humides demeurent des milieux naturels fragiles, supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique.

➤ **Valoriser la ressource en eau tant du point de vue patrimonial qu'énergétique et économique :**

Le pont des Marivaux comme point hydrologique, le ru des Marivaux, les lavoirs, les sources et fontaines mais aussi la ressource en eau souterraine très présente sur le territoire. La valorisation de la ressource en eau pourra se faire en lien avec le développement de la permaculture et de l'agriculture de proximité.

❖ **Agir en faveur du développement soutenable et de la transition énergétique :**

➤ **Conforter Mareil-Marly comme village nature novateur en valorisant ses attraits :**

- Préserver son cadre de vie d'exception ;
- Valoriser ses paysages, ses perspectives, ses vergers, ses vues, ses panoramas d'exception, vers le Grand Paris, la vallée de la Seine, les collines « impressionnistes » ;
- Conforter son réseau de sentes, développer des parcours de randonnée (PR) en favorisant les liens vers les itinéraires de grande randonnée (ceinture verte de l'Ile de France, GR1) ;
- Préserver des espaces dédiés au développement d'une agriculture de proximité, dans un but pédagogique, de production locale, associatif et inclusif.

➤ **Prendre en compte les risques et les nuisances afin de limiter l'exposition des personnes et protéger les biens.**

➤ **Limiter les incidences sur la qualité de l'air par :**

- Le développement des modes actifs de déplacement grâce à l'aménagement de liaisons douces (piétonnes et cyclables) ;

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) des Yvelines recense, à partir des travaux réalisés par l'ensemble des services compétents dans le département, les risques connus ou prévisibles dans les Yvelines. La commune de Mareil-Marly présente un aléa faible aux risques. Aucun risque majeur n'est identifié dans la base de données du DDRM, hormis des risques inhérents à toutes les communes de France : - Risque de sismicité (zone 1, le plus faible) ; - Risque météo ; - Argile : aléa moyen à l'exception de l'extrémité Ouest du territoire qui est épargnée ; - La sensibilité aux remontées de nappes est très faible à faible sur la majeure partie du territoire ; - A Mareil-Marly, la question du ruissellement des eaux pluviales apparaît comme un enjeu important du fait du relief, de la présence de rus ou d'exutoires qui se déversent directement dans la Seine, mais aussi des eaux souterraines En 2015, la qualité de l'air était globalement bonne à Mareil-Marly (303 jours de qualité très bonne à bonne, soit 83 % de l'année, contre 5 jours de pollution élevée à très élevée). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département des Yvelines. La commune est en effet située à l'écart des principales sources de pollution (routières notamment) bien qu'elle soit tout de même impactée par la pollution de fond de l'air en Île-de-France. À Mareil-Marly, les secteurs d'activité polluants sont principalement le secteur résidentiel et tertiaire (environ 75 % des gaz à effet de serre (GES)), et dans une moindre mesure le trafic routier (environ 20 % des GES).	○ Le développement de l'agriculture de proximité favorisant les circuits courts (du producteur au consommateur) limitant de fait les transports de marchandises et de personnes. ➤ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. Les préconisations du SDAGE sont intégrées dans le PLU : ○ La préservation des espaces verts pour limiter le ruissellement et l'érosion ; ○ Sur l'ensemble de la commune, autant que possible (en fonction de la nature du sol) les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle avec un débit de fuite régulé très faible ; ○ Stockage et réutilisation à des fins domestiques ; ○ Traitement des eaux avant leur éventuel rejet dans le réseau. ➤ Accroître la capacité des réseaux d'assainissement et obliger un assainissement collectif pour toute nouvelle. ➤ Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone, en réduisant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre : ○ Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables (géothermie) tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante ; ○ Pour les constructions nouvelles, inciter à mettre en œuvre les principes de l'architecture contemporaine et durables, architecture bioclimatique, organique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté sud), utilisation des énergies renouvelables ; ○ Développer des nouvelles technologies numériques (fibre optique) au service des Mareillois. Devront être prévus les fourreaux nécessaires pour assurer le raccordement aux réseaux de télécommunications.

1.3.« AMELIORER CHAQUE MODE DE DEPLACEMENT »

1.3.1 Renforcer et repenser le maillage existant

Afin d'améliorer les déplacements des Mareillois et d'assurer une circulation fluide, malgré l'augmentation de la population, une des orientations du PADD concerne les modes de déplacements.

Le maillage existant sera renforcé, notamment au niveau des sentes qui représentent un atout majeur du territoire et permettent d'insérer la commune dans des itinéraires de randonnée d'échelle régionale (ceinture verte de l'Île de France, GR1). Le partage de la voirie sera également repensé et la desserte globale de la ville sera améliorée en créant de nouvelles liaisons.

Il est notable qu'une signalétique adaptée sera mise en place afin d'améliorer la sécurité et les déplacements des personnes en situation de handicap.

1.3.2 Optimiser les espaces de stationnement

Avec l'arrivée de nouveaux riverains, les véhicules seront plus nombreux sur la commune, il est donc nécessaire de réfléchir aux solutions possibles de stationnement. Des espaces de stationnement pour vélos seront créés, pour les véhicules motorisés la quantité des places de stationnement sera également adaptée. La signalétique sera renforcée et des sites de recharge pour véhicules électriques seront mis en place.

1.3.3 Réaménager le pôle gare

La commune souhaite réaménager les espaces autour de la gare afin d'améliorer la fluidité et de favoriser les modes de déplacements doux.

Pour se faire, des espaces dédiés aux piétons seront créés et reliés au réseau de sentes et le partage de la voirie sera repensé pour accueillir différents modes de déplacements. L'agencement des voies sera conçu pour fluidifier le trafic et la capacité des espaces de stationnement sera améliorée pour désengorger le secteur.

De plus, une attention particulière sera portée aux transports en commun dont la fréquence de passage devrait augmenter, et la desserte améliorée pour éviter l'isolement de certains quartiers. Le choix des véhicules de transports en commun se fera sur des engins à énergie « propre » (bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz).

1.3.4 Objectifs

Les objectifs de ces différentes mesures sont d'améliorer les déplacements des citoyens et augmenter les capacités d'accueil de véhicules et vélos. Les aménagements sont pensés pour favoriser la circulation vers les pôles d'activité et de services. Le but est également de permettre aux habitants de circuler aisément entre les différents quartiers, et vers les communes voisines.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Le diagnostic fait état d'un réseau d'espace public relativement pauvre à l'échelle de la commune. Il existe peu de places ou placettes sur le territoire. Les principaux espaces publics se trouvent dans le cœur du village. - La place de la mairie - La place de l'église - La place de l'Abreuvoir - La rue du Belvédère - Les abords de la gare Déplacements : Le territoire dispose d'une assez bonne connexion au réseau routier national et international (A13, A14, A86, A12, RN13, RN186) via les routes départementales 98 et 161. Le réseau viaire structurant de la commune est ainsi composé de deux axes principaux: - La RD98, axe de transit du réseau routier départemental constituant la limite communale Nord. - la RD161, axe de transit du réseau routier départemental qui constitue la limite communale Sud. Le reste du réseau est constitué de voies assurant principalement une fonction de desserte locale à différentes échelles et avec un maillage variable, que ce soit entre les quartiers ou à l'intérieur même de ces quartiers (voies étroites, à sens unique, chemins piétons...). Dans les quartiers résidentiels, le réseau viaire est assez peu développé, il existe des difficultés d'accès à plusieurs sites peu ou pas accessibles. Par ailleurs, l'accroissement régulier de la mobilité provoque des « points noirs et de dangerosité ». Ces « points noirs et de dangerosité » se constituent essentiellement aux heures de pointe et aux heures d'entrée et de sortie des écoles et sont principalement localisés aux RD98 et 161, vers le quartier de l'Ermitage. Stationnement : Dans le village, le stationnement des véhicules se fait au long des rues, et dans sept espaces dédiés :	AMELIORER CHAQUE MODE DE DEPLACEMENT ➤ Développer les déplacements entre les quatre grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs : ○ Renforcer le maillage existant des sentes et des liaisons douces. Elles constituent un atout majeur pour le territoire permettant d'insérer la commune dans des itinéraires de randonnée d'échelle régionale (ceinture verte de l'Île de France, GR1) ; ○ Améliorer l'accessibilité des espaces publics du cœur de village ; ○ Déployer des sites de stationnement pour les vélos ; ○ Améliorer la sécurité et les déplacements des familles et des personnes en situation de handicap via la mise en place d'une signalétique adaptée pour accompagner les nouveaux aménagements ➤ Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projet afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement : ○ Repenser le partage de la voirie et l'intégration des différents modes de déplacements ; donner priorité aux circulations douces et aux transports en commun. ○ Améliorer la desserte globale du village et notamment des secteurs de projet tout en veillant à limiter le report des difficultés de circulation sur d'autres quartiers en créant de nouvelles liaisons. ➤ Optimiser les espaces de stationnement de manière adaptée aux besoins des usagers et des activités économiques locales : ○ Améliorer la lisibilité et la signalétique des espaces de stationnement existants sur l'ensemble du territoire ; ○ Adapter la quantité de places de stationnement exigées lors des nouveaux projets ; ○ Imposer des espaces de stationnement pour les vélos dans les constructions

- Le parking de la Mairie (27 places, cour de la mairie ouverte au public le week-end) ; - La rue de Saint-Germain (6 places) ; - Le cimetière (10 places) ; - Dans la rue des Quatre Chemins (24 places) ; - Le parking devant la Maison de Retraite (28 places) ; - Le parc de la place de la gare (7 places devant la gare et 20 places sous le pont) – trente places supplémentaires et un dépose-minute devraient être réalisés dans le cadre du projet de réaménagement des abords de la gare ; - Une vingtaine de places au complexe sportif des Bois Noirs. Soit 142 places. Les déplacements doux : La topographie est considérée comme peu favorable aux modes de déplacements actif notamment en vélo. Les pentes ne sont toutefois pas infranchissables notamment par les sentes et chemins existants. Le moyen de transport qui semble le plus adapté, au vu de la taille de la commune, de la proximité des équipements et des pentes, semble être la marche à pied (ou le vélo à assistance électrique). Il existe des itinéraires de découverte du village : notamment un itinéraire « Vue magnifique ». Ces chemins ruraux et « sentes » sont utilisés par les piétons et constituent un réseau de circulations douces alternatif à l'usage de la voiture. Sur l'ensemble du territoire communal, ces chemins ruraux représentent un linéaire de 9,7 kilomètres. Les transports en commun : Le diagnostic mentionne une ligne ferroviaire (Grande Ceinture Ouest) reliant la gare de « Grande Ceinture Saint-Germain-en-Laye » à Noisy-le-Roi et permettant de rejoindre, via la ligne L du Transilien, les gares de Saint-Nom-la-Bretèche, Paris La Défense (45 minutes) et Saint-Lazare (60 minutes). Il déplore toutefois sa faible fréquentation, s'expliquant par le fait que, en l'état actuel : - Cette ligne ne dessert directement aucun pôle urbain ou pôle d'emploi attractif ; - Les interconnexions avec le RER A sont inexistantes ; - Les interconnexions avec la ligne L ne sont pas très performantes (changement de quai, correspondance des horaires de départ et d'arrivée des trains).	- nouvelles ; - o Favoriser des sites d'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques ; - o Organiser l'agencement des voies afin de réduire la vitesse excessive des véhicules. L'objectif est par ailleurs d'assurer une meilleure fluidité et une qualité des déplacements en modes actifs dans la commune : vélo, marche à pied, en confortant et en complétant le maillage actuel des liaisons douces (chemins piétons, pistes cyclables) et en assurant un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de déplacement. Ces modes de déplacement actif devront favoriser les micromobilités au sein du territoire : • Les liaisons avec la gare et intergares ; • Les liaisons et continuités inter-quartiers ; • Les liaisons vers et entre les équipements publics et les services de la ville ; • Les liaisons et continuités en direction des communes voisines ; • Les itinéraires de promenade. ➤ Développer les liaisons supracommunales notamment en lien avec le Tram 13 Express et la Communauté d'Agglomération Saint- Germain Boucle de Seine : - o Renforcer l'interconnexion du réseau local des sentes avec les itinéraires de promenade des communes voisines et plus globalement du Département et de la Région ; - o Favoriser le développement et la fréquence des transports collectifs en bus ; - o Améliorer la desserte en transports en commun de certains quartiers ; - o Promouvoir l'utilisation de petits véhicules à énergie « propre » pour les transports en commun (Bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz).

Le projet de la ligne Tram 13 Express est également mentionné. 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 13 Express de Saint-Germain GC jusqu'à Achères-Ville RER. L'échéance de mise en service de la phase 1 est fixée à 2020. Cette nouvelle ligne constituera une amélioration très significative de l'offre en transports en commun pour les Mareillois. Elle offrira par ailleurs de nouvelles perspectives de développement économique pour le territoire.	

1.4. Renforcer le caractère convivial et la dynamique économique collaborative

1.4.1 Renforcer la dynamique économique

Dans un esprit de dynamisation économique, Mareil-Marly envisage des actions pour attirer les actifs sur son territoire, et renforcer la qualité de vie et les commodités de ceux déjà présents sur le territoire. L'ouverture du Tram 13 Express sera l'occasion d'attirer de nouveaux acteurs économiques, et c'est aussi dans cette optique que le quartier de la gare sera restructuré.

La création de locaux adaptés et modulables sera facilitée, notamment sur les sites d'activités existants et dans le bourg. Les commerces seront pérennisés voire renforcés pour pouvoir répondre à une demande multi-services.

1.4.2 Restructurer et dynamiser l'offre d'équipements et de services

Il est souhaité de restructurer l'offre d'équipements et de services afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, et de pouvoir en accueillir de nouveau dans de bonnes conditions. Pour se faire, les pôles scolaire et périscolaire devront être reconfigurés, les équipements destinés à la petite enfance devront également être renforcés. Ces mesures sont indispensables pour attirer de jeunes ménages avec enfants, qui participent activement au dynamisme économique de la commune. De plus et comme expliqué précédemment, l'offre de stationnement sera densifiée.

D'autres infrastructures comme les complexes sportifs seront repensées et renforcées pour pouvoir accueillir davantage de riverains.

Enfin, les zones d'aménagement devront prévoir des espaces dédiés aux équipements

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Une commune à dominante résidentielle où l'activité économique est en baisse Mareil-Marly est une commune principalement résidentielle. Pour autant, l'activité économique n'est pas absente et on dénombre un certain nombre d'emplois au sein de la commune L'activité économique est largement dominée par le secteur tertiaire. Près de 9 établissements économiques sur 10 (89,1%) sont dans le domaine des services et transports, commerces, ou administration publique, enseignement, santé, au 1er janvier 2014 (INSEE). 91,2 % des postes salariés présents dans la commune sont dans le secteur tertiaire contre 8,8% dans le secteur secondaire. Un commerce de proximité existant, mais qui reste limité Dix commerces sont recensés à Mareil-Marly, dont une moyenne surface (Simply Market) d'environ 1 000 m², deux boulangeries, un traiteur, quatre garages, deux agences immobilières, une banque, un salon de coiffure et une pharmacie. La plupart des commerces sont situés dans le village, autour de la mairie et près du carrefour des Quatre-Chemins. Un marché a lieu tous les samedis après-midi. Des artisans sont installés au sein des quartiers résidentiels, majoritairement liés au bâtiment et à la réparation automobile. L'offre en équipements est satisfaisante (équivalente ou mieux équipée que l'agglomération) dans les domaines sportifs et scolaires. Néanmoins, l'offre en équipements de type « espaces verts publics », « espaces de convivialité pour les jeunes », « espaces d'exposition », « spectacles », « cinémas » ainsi que l'offre en équipement médical sont quasi-inexistantes.	RENFORCER SON CARACTERE CONVIVIAL ET SA DYNAMIQUE ECONOMIQUE COLLABORATIVE ➤ Repenser le village autour de nouveaux modes de vie, de nouvelles pratiques pour entreprendre, en permettant le développement d'activités non présentielle, libérales et en télétravail. ➤ Saisir l'opportunité de l'ouverture prochaine de la Tram 13 Express pour restructurer le quartier de la gare et attirer de nouveaux acteurs économiques ainsi qu'une nouvelle population diversifiée et active. ➤ Pérenniser et développer la qualité de vie pour les actifs, les habitants et les entreprises en inscrivant le village dans la transition énergétique et le développement soutenable : ○ L'orientation retenue est d'attirer de nouvelles entreprises notamment des petites entreprises ou travailleurs indépendants en facilitant la création de locaux d'activités adaptées et modulables notamment dans les sites d'accueil d'activités existantes ou dans le bourg (artisanat, bureau, espace de coworking) ; ○ Favoriser la mixité fonctionnelle : cela pourra se traduire par le développement des activités résidentielles dans les quartiers d'habitations (petits bureaux, professions libérales), à condition que ces activités ne génèrent pas de besoins excessifs en place de stationnement ○ La commune comprend plusieurs entités commerciales de proximité et s'attache avant tout à pérenniser, voire développer, ce type de commerce. L'enjeu est de disposer d'une structure commerciale attractive, diversifiée et complémentaire, répondant à une demande multi-services ; ○ Améliorer la qualité des espaces publics et la visibilité des espaces de stationnement existants par la mise en place d'une signalétique adaptée ; ○ Développer l'activité touristique en s'appuyant sur la richesse patrimoniale bâtie, agricole et paysagère du territoire ; ○ Réaménager ou aménager des espaces publics avec un objectif de qualité : matériaux, mobilier urbain...

	➤ Restructurer et dynamiser l'offre d'équipements et de services en réponse aux besoins des habitants et acteurs économiques du territoire : ○ Reconfigurer le pôle enfance (scolaire et périscolaire) pour répondre aux besoins actuels des Mareillois et anticiper ceux des nouveaux arrivants ; ○ Renforcer l'offre en équipements petite enfance, garante de l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages avec enfants ; ○ Apporter une plus-value architecturale et paysagère à l'ensemble des traitements des espaces publics de manière à intégrer le futur quartier de la gare comme pôle d'attractivité ; ○ Réaménager l'ancien bâtiment voyageur de la gare SNCF ○ Renforcer l'offre en équipements sportifs ○ Anticiper l'évolution des équipements et bâtiments publics du village; ○ Réserver des espaces pour l'implantation d'équipements publics au sein des nouveaux projets

1.6 « FAVORISER DE NOUVEAUX MODES D'HABITAT ACCESSIBLES A TOUS »

Le but de nouveaux modes de logements est de pouvoir répondre aux besoins de chacun. Pour se faire, la commune compte développer des programmes d'aménagement mixtes pour promouvoir une diversité fonctionnelle et générationnelle. Un des grands objectifs est également de répondre à la demande en logements aidés pour les familles modestes et les jeunes.

Les programmes de logements seront développés sur des positions stratégiques en termes de transports en proximité de services.

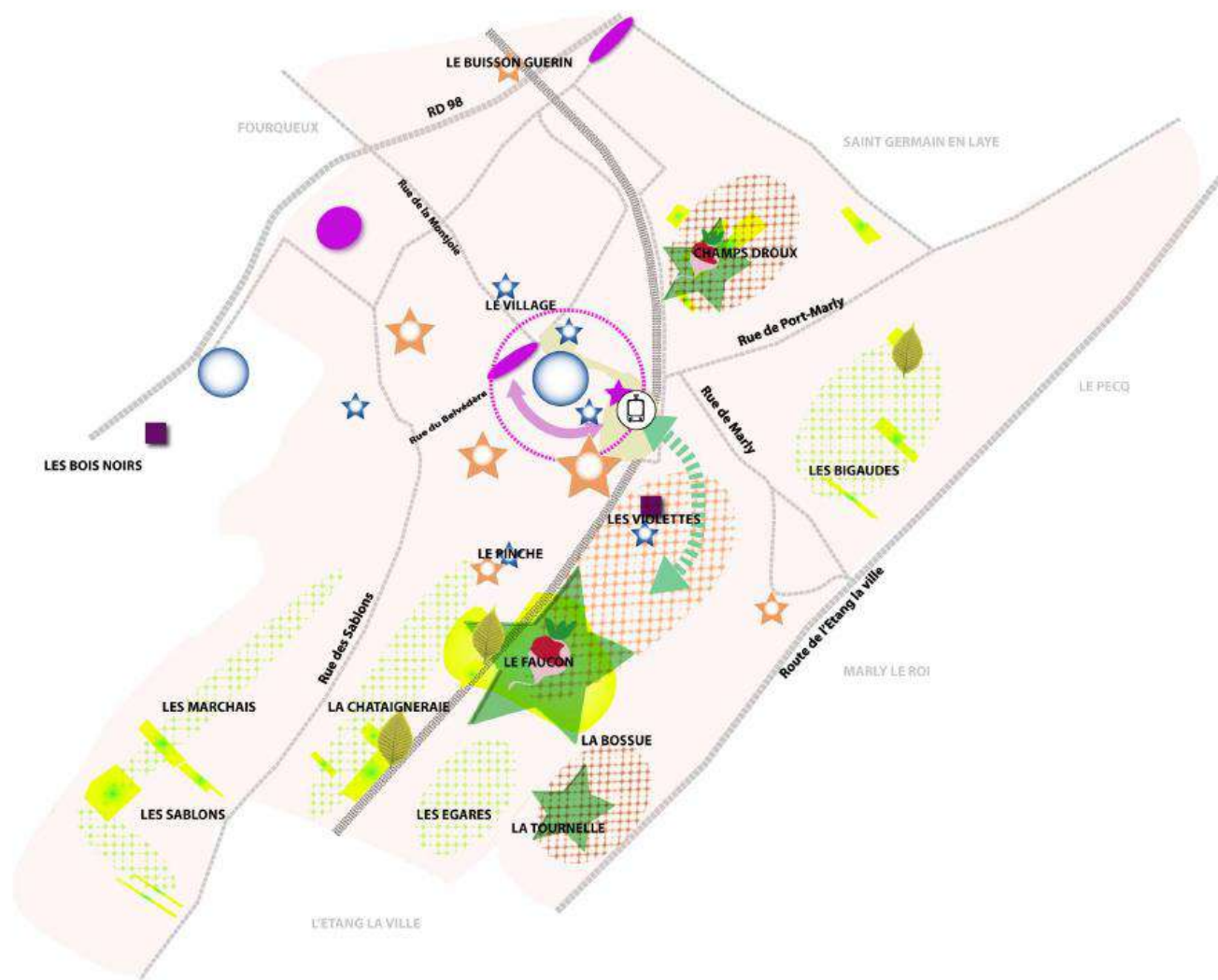
Il sera proposé une offre de logements de petite et moyenne taille (T2/T3) en priorité pour les primo-accédants notamment à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations.

L'ensemble des orientations d'aménagement définies dans le PADD se traduira, à l'horizon 2030, par la construction d'environ 500 logements.

Ceci portera le nombre d'habitants à environ 5 500 en 2030.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Un parc composé de grands logements Le parc de logements de la commune est composé essentiellement de grands logements. En effet, près de 8 logements sur 10 ont 4 pièces et plus dont près de 90% de 5 pièces et plus. À l'inverse, les logements allant de 1 à 3 pièces représentent moins de 1/3 du parc (19,9%) avec 3,1% de 1 pièce, 4% de 2 pièces et 12,8% de 3 pièces. Davantage de grands logements depuis 5 ans Cette évolution ne va pas dans le sens d'une diversification du parc de logements, qui permettrait de mieux répondre à la diversité des besoins des habitants en facilitant la possibilité de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune (pour les personnes seules, les jeunes couples, les personnes âgées, etc.). Une grande majorité de maisons L'essentiel des logements de la commune est constitué de maisons individuelles (plus de 7 logements sur 10 (72,2%). Les appartements représentent 26,5% des logements. Une population majoritairement propriétaire de son logement La part des propriétaires est largement majoritaire à Mareil-Marly : 83,9% de propriétaires pour 16% de locataires. Un parc de logements sociaux en développement La commune de Mareil-Marly accueille 123 logements sociaux en 2019, soit 9,47% de l'ensemble du parc de résidences principales. Au 1er janvier 2019, le nombre de logements sociaux manquant pour atteindre la proportion de logements sociaux à atteindre pour respecter la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain est de 201.	FAVORISER DE NOUVEAUX MODES D'HABITAT ACCESSIBLES A TOUS AXES SUR LE BIEN VIVRE ENSEMBLE ➤ Promouvoir un véritable projet de vie pour les Mareillois et les nouveaux habitants en diversifiant l'offre de logements permettant un parcours résidentiel complet : ○ Développer des programmes d'aménagement mixtes proposant à la fois des logements diversifiés, des équipements et des services propres ainsi que de l'activité économique intégrée au tissu urbain (artisanat, bureau, coworking, télétravail...) ; ○ Produire du logement aidé (accession et locatif) pour répondre aux besoins des ménages modestes et attirer des jeunes ménages actifs et dynamiques ; ○ Répondre au parcours résidentiel des seniors en créant des logements adaptés, fonctionnels et accessibles favorisant le maintien à domicile sur la commune ; ○ Lier production de logements et amélioration des transports en commun notamment via le Tram 13 Express afin de limiter la surconcentration d'habitants sans moyens de transports adaptés et performants. ➤ Sur les zones de projet, favoriser les programmes selon une conception en hameau et non en « résidence privée » ,afin de renforcer la convivialité : ○ Favoriser la cohabitation inclusive des futurs habitants (accession , jeunes, social, handicaps, seniors, familles ...) ; ○ Développer l'habitat participatif, un habitat porteur de sens et de valeurs : solidarité, éco-responsabilité, partage, convivialité, transmission des savoir-faire, mixité générationnelle... Au-delà de la dualité collectif-individuel , il se distingue des autres formes d'habitat par la prise en compte d'espaces collectifs, mutualisés (salles d'activités, chambres d'amis, atelier, buanderie...) en co-propriété ; ○ Mettre en œuvre une ingénierie sociale participative pour accompagner les habitants (dans le logement social, libre ou même en résidences services) vers une gestion active et partagée de leur lieu de vie : rédaction

La population en 2015 est de 3 524 habitants (Insee 2017), néanmoins la population estimée compte-tenu des projets de logements livrés ces dernières années (Louvre/Gare) est d'environ 4 000 habitants en 2019. 300 logements ont été autorisés depuis 2012 dont une grande partie sur le projet gare.	d'une charte, création d'association et/ou de clubs thématiques (jardinage, bricolage, sport, loisirs, achats groupés...) ; ○ Prévoir la possibilité d'inclure dans les programmes des services de conciergerie résidentielle ; ○ Faciliter l'implantation de logements fonctionnels dédiés au handicap en valorisant le bénéfice thérapeutique de l'environnement « nature » du village (cultures potagères , équithérapie...) ; ○ Développer une gamme complète de logements mêlant ainsi les 4 typologies d'habitat : la maison de ville, la maison jumelée, la maison individuelle et le petit collectif , comportant tous des espaces extérieurs privés généreux, des ouvertures sur le paysage et un accès aux jardins partagés ; ○ Structurer l'aménagement selon 3 principes : 1) Un paysage de perspectives, c'est-à-dire une conception des espaces publics permettant des vues dégagées, 2) Des pièces de verdure autour desquelles s'organise le hameau (majoritairement à cultiver), 3) Un maillage de sentes et chemins de traverse permettant les circulations douces. ➤ Contribuer à la politique de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de Seine en proposant des logements pour des publics spécifiques (séniors, handicapés...) dans le cadre d'opérations maîtrisées et programmées à moyen et long terme. ➤ Prioriser la production de logements locatifs aidés afin de pouvoir satisfaire les objectifs triennaux fixés par l'Etat sans remettre en cause l'armature urbaine et la capacité d'absorption du territoire, tout en préservant le caractère rural du village : Développer de petits programmes (de préférence entre 15 et 20) bien répartis sur la commune, proches des axes de transports et à proximité des équipements et services du village ➤ L'ensemble des orientations d'aménagement définies dans le PADD se traduira, à l'horizon 2030, par la construction d'environ 500 logements. ➤ La réalisation de l'ensemble de ces projets portera le nombre d'habitants à environ 5 500 en 2030.



-  **Revitaliser le cœur de village**
-  Aménager la polarité gare
-  Lier les polarités
-  Relier le centre village à l'orvert par une liaison verte piétonnière
-  Aménager des espaces publics de qualité
-  **Conforter les pôles d'équipements existants**
-  Réaliser de nouveaux équipements et permettre l'extension ou la réhabilitation d'équipements existants
- Conforter les commerces de proximité**
-  Favoriser l'accueil de nouveaux commerces
- Favoriser l'accueil d'activités économiques**
-  **Maintenir, valoriser et développer l'agriculture de proximité**
-  Aménager des espaces ouverts
-  Valoriser les vergers
-  Protéger les jardins familiaux
-  Développer des espaces de permaculture (ferme pédagogique, formation...)
-  **Accueillir de nouveaux programmes de logements à l'intérieur des zones urbaines**
-  **Site de projet en extension urbaine accueillant de nouveaux programmes de logements**
-  Site de projet à court terme
-  Site de projet à moyen terme
-  Dans l'attente d'un aménagement potentiel après échéance PLU, maintenir leur usage actuel en tant qu'**espaces ouverts**

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...).

La prise en compte des autres documents supra-communaux (SRHH, PLHi, PGRI, SRCAE, PCAET...) est traitée dans le document Evaluation Environnementale.

■ 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 à environ **5 500** habitants à l'horizon 2030. ».

Le tableau ci-dessous détaille la situation issue de 2017 (dernier chiffre officiel de l'INSEE 2015) concernant le parc de logements et la population :

LOGEMENTS	POPULATION
1 416 logements (dont 1 310 résidences principales, soit 92,5 %) – <i>dernière donnée INSEE 2015</i>	3 524 habitants (soit 2,7 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 2015 (2,7) et de la typologie de logements qui seront réalisés (logements de plus petite taille...). Le point mort est estimé à 11 logements/an soit 165 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 2,7 personnes par résidence principale.

Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement diminue légèrement pour atteindre environ 2,6 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 2,7	Légère inflexion du nombre de personnes par logement, à environ 2,6
Nombre de résidences principales nécessaires	5 500 habitants / 2,7 1872+165 soit 2037 résidences principales	5 500 habitants / 2,6 1950 +165 soit 2115 résidences principales
Logements à réaliser sur la période 2017-2030	2 037 (parc nécessaire en 2030) – 1 310 (parc en 2017) 727 logements (soit environ 56 logements par an sur la période 2017-2030)	2 115 (parc nécessaire en 2030) – 1 310 (parc en 2017) 805 logements (soit 62 logements par an sur la période 2017-2030)
Logements déjà réalisés ou en cours de réalisation entre 2017 et 2019	250 logements sont déjà livrés ou en cours de réalisation Le Louvre : 43 logements La Gare : 119 logements Les Mardelles : 56 logements Les Ruelles : 28 logements	250 logements sont déjà livrés ou en cours de réalisation Le Louvre : 43 logements La Gare : 119 logements Les Mardelles : 56 logements Les Ruelles : 28 logements

Logements restants à réaliser sur la période 2019-2030	477 logements (soit 43 logements par an sur la période 2019-2030)	555 logements (soit 50 logements par an sur la période 2019-2030)

Le taux de 2,7 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 81 % 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 2,6 à l'horizon 2030. Rappelons que dans cette hypothèse, il est nécessaire de réaliser environ 500 logements sur la période 2019-2030 (soit environ 50 logements par an) pour atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

2. 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 500 logements dans les années à venir, mais aussi la conservation du cadre de vie et des formes urbaines existantes.

- 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 : « Maîtriser le développement communal afin d'assurer la préservation de son cadre de vie et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ; Développer l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie, en tenant compte des contraintes des sites et du cadre de vie »).

Le dispositif réglementaire permet donc d'envisager la construction de logements au sein des espaces urbanisés, en complément des sites de projet en extension identifiés au sein des OAP.

- Les sites de projet dans le tissu urbain existant sont au nombre de trois (zones UHa et UPc), le secteur du Pinché fait l'objet d'une OAP. Il s'agit de sites identifiés dans l'enveloppe urbaine du village sur :
 - Le secteur Buisson Guérin, ce projet de réhabilitation de bureaux en logements comprend un programme de 14 logements
 - Le secteur Rue de Marly, ce projet en renouvellement urbain comprend un programme de 10 logements en lieu et place d'une activité économique qui se délocalise sur un autre secteur du territoire
 - Le secteur du Pinché, ce projet fait l'objet d'une OAP et impose une programmation de 25 logements.

La programmation envisagée est donc d'environ **49 logements** identifiés.

- Par ailleurs, la production de logements dans le diffus rendue possible par le PLU permet une réalisation de nouveaux logements, pouvant être estimée entre **80 et 100 logements** à échéance PLU. Ces logements pourront notamment être réalisés en zone UH. 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 UH notamment dans la zone UHa 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 permet la réalisation de **130 à 150 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 et notamment de logements sociaux imposés par la loi SRU. Ainsi, quatre autres secteurs en extension de l'urbanisation ont été identifiés.

L'ensemble des secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation avec une densité inscrite à 35 logements à l'hectare complétée par un dispositif réglementaire adapté :

- Un secteur en extension urbaine sur 6 hectares (les Champs Droux), zone AUp2 à destination de logement a été défini à proximité immédiate de la gare de Mareil-Marly sur des terrains en friche. Cette zone d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation, permise par le SDRIF qui l'identifie en secteur d'urbanisation préférentielle devrait permettre la réalisation de 210 logements.
- Un secteur en extension urbaine sur une superficie totale de 4 hectares (zone AUp1) à proximité immédiate de la gare sur des terrains en friche devrait permettre la réalisation de 160 logements.
- Un secteur en extension urbaine sur une superficie totale d'un hectare (zone AUp3) à proximité de la RD 161 sur des terrains en friche devrait permettre la réalisation de 35 logements.
- Un secteur en extension urbaine sur une superficie totale d'un hectare (zone AUp3) à proximité de la rue de Marly sur des terrains en friche devrait permettre la réalisation de 35 logements.

440 logements sont prévus dans les sites d'extension dont 190 logements sociaux.

Le dispositif réglementaire permet donc de réaliser les objectifs poursuivis, soit environ 500 logements dont plus de la moitié en logements locatifs sociaux à l'horizon 2030, avec un objectif de modération de la consommation d'espaces puisque 12 hectares seraient réalisés en extension urbaine soit environ 6 % de la superficie du territoire communal.

Il est rappelé que 35 hectares de friche aujourd'hui classés en zone à urbaniser (AU) sont reclassés en zone naturelle (N) dans un objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

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, UH, UCV, UC, UP)	49 logements
- En création de logements dans le diffus (zones UR)	Entre 80 et 100 logements
- En extension urbaine (OAP, zone AUup)	440 logements
TOTAL	Entre 570 et 590 logements
Rétention foncière possible notamment dans le diffus	Environ 500 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. Une rétention foncière de 50 % du potentiel pourrait s'appliquer. **La production d'environ 500 logements à échéance PLU est donc l'hypothèse retenue la plus vraisemblable.***

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 d'optimiser le potentiel de développement qui existe pour des activités économiques commerciales, artisanales ou de bureaux (bureau, co-working, pépinière), profession libérale dans le village (dans le centre-village) ou près de la gare (OAP Violettes, Champs Droux).

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

- Sur la période 2009-2019, il y a eu une consommation de l'espace agricole, naturel et forestier de l'ordre de 4 ha. Cela s'explique entre autres par la construction de logements réalisés ou en cours de réalisation sur la période récente sur les secteurs Ruelles, Mardelles et Gare ainsi que quelques constructions dans le diffus entre le chemin du Mur du tour d'échelle et la rue des Sablons notamment
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 pour une période de 10 ans prévoyait la consommation de 51,3 hectares.
- Le Projet de PLU révisé prévoit la consommation de 13 hectares, dont 12 hectares encadrés par des OAP. Soit une réduction de la consommation d'espaces de l'ordre de 35 hectares.

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. Le projet de PLU révisé est donc dans une démarche vertueuse.

■ 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 une capacité de densification moyenne à faible.

- Les secteurs présentant une capacité moyenne correspondent au secteur situé rue de Marly en lieu et place d'une activité économique (UH) et au secteur du Pinché (UPc)
- Les sites présentant une capacité de densification faible correspondent au centre-village (UCV) et aux quartiers principalement constitués de maisons implantées de manière diffuse sur une grande partie du territoire de la commune (UH)
- 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
Site de projet rue de Marly	Ce site fait l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 à hauteur de 80 % du nombre total de logements réalisés Les règles d'implantation et de gabarit inscrites dans la zone UHa permettent une densification maîtrisée : • une implantation sur une limite séparative latérale possible si une construction mitoyenne accolée • des distances de retrait réduites (8 m / 4 m), • une emprise au sol à 30 % avec 250 m² par édifice, • une hauteur à 10 m - R+2 en toiture terrasse ou R+1+C ou Attique pour les toitures à pentes.
Site du Pinché	Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP Pinché) avec une densité de 35 logements à l'hectare imposée. Les règles d'implantation et de gabarit inscrites dans la zone UPc permettent une densification maîtrisée : • une implantation en retrait de 2 m minimum de l'alignement de la voie • des distances de retrait par rapport aux limites séparatives réduites (6 m / H/2 avec 2,5 m) • une emprise au sol à 60 %, • une hauteur à 10 m - R+1+C ou R+1+A ou R+2 en cas de toiture terrasse
Secteur centre-ville	Les règles d'implantation et de gabarit inscrites dans la zone UCV permettent une densification maîtrisée : • une implantation à l'alignement si construction existante accolée à l'alignement • une implantation en limite séparative latérale pour les terrains inférieurs à 15 m de largeur et une limite séparative pour les terrains de 15 m à 30 mètres de largeur • des distances de retrait réduites (8 m / 4 m), • une emprise au sol à 70 %, • une hauteur à 10 mètres - R+1+Combles ou Attique.
Secteurs résidentiels à proximité des transports, des équipements et services et de axes de circulation	Les règles d'implantation et de gabarit inscrites dans la zone UHa permettent une densification maîtrisée : • une implantation sur une limite séparative latérale possible si une construction mitoyenne accolée • des distances de retrait réduites (8 m / 4 m) • une emprise au sol à 30 % avec 250 m² par édifice • une hauteur à 10 m - R+2 en toiture terrasse ou R+1+C ou Attique pour les toitures à pentes

Justification des OAP

Les sites de projet qui se trouvent en extension de l'urbanisation, compte-tenu de leur occupation des sols (friches) 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,
- proximité du centre-village, d'axes importants, de 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,

6 OAP sectorielles sont définies :

1. Les Champs Droux
2. Les Violettes
3. La Bossue
4. Les Bigaudes
5. Le Pinché
6. Les Bois Noirs

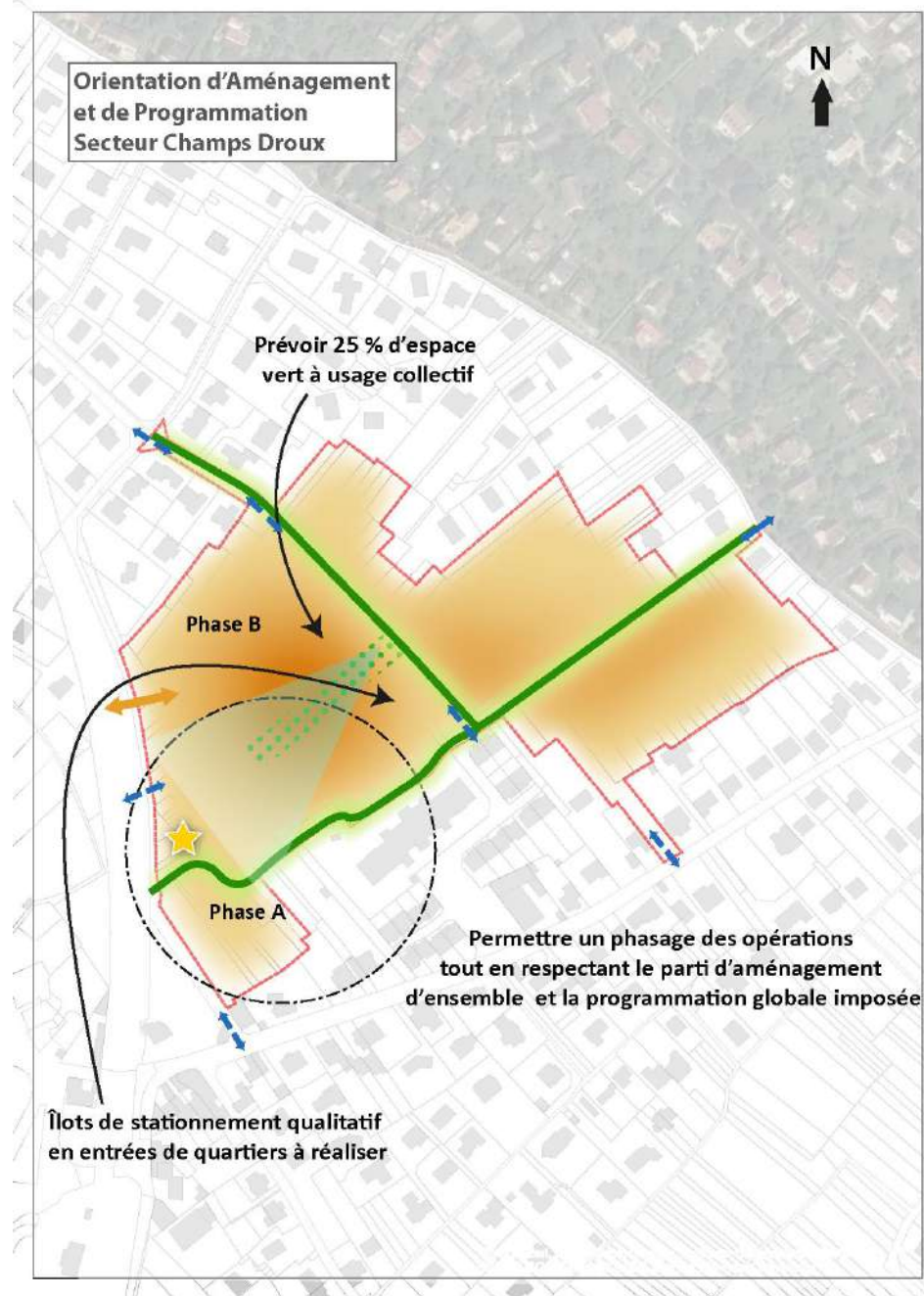
et 1 OAP thématique : 7- l'OAP Sentes, biodiversité et paysage.



1. L'OAP Champs Droux

Mareil-Marly dispose aujourd'hui d'un site de 6 hectares à proximité immédiate du centre-village et de la gare, qui est une des rares zones planes de la commune. Ce site est également un lieu de passage avec la présence de deux sentes du réseau mareillois, un verger, une vue sur le clocher de l'église, qu'il convient de protéger et valoriser. L'enjeu est donc de réaliser un projet d'aménagement raisonné et durable, qui accueillerait une population diversifiée et serait le support d'animation et de loisirs à proximité du centre-village tout en préservant la qualité paysagère et environnementale du site et de ses abords.

L'opération sera organisée en deux phases, et sera composée d'environ 210 logements dont 40% de logements locatifs sociaux, allant du lot libre au petit collectif, d'un équipement multi-activité type plaine de jeu, d'au moins 25% d'espaces verts de pleine terre à usage collectif. Plusieurs accès piétons/ cycles et automobiles sont prévus pour desservir le site et bien le raccorder aux quartiers résidentiels qui le bordent.



Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
développer des parcelles d'agriculture périurbaine (vergers, jardins partagés, permaculture, apiculture...) dans chaque zone de projet. Des lieux de rencontre pour les habitants et de pratiques sportives pourront également être proposés. ➤ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte : La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles : ○ la végétation liée aux zones naturelles ; ○ les boisements ; ○ les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ; ○ la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ; ○ certaines friches ; ○ les vergers et potagers. ➤ Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural et agricole du village : ○ Valoriser la qualité du cadre de vie et le caractère bucolique constitué par la présence de sentes, de vergers, de friches, de jardins, de vieux porches, de lucarnes... ; ○ Préserver et mettre en valeur le cœur de village traditionnel comprenant de multiples constructions anciennes : maison de vigneron, résidences de villégiature... ; Permettre un développement économique ou associatif, inclusif basé sur la nature, la permaculture, l'arboriculture, à partir des terrains non construits (sentes, friches, vergers...) et du patrimoine spécifique (maisons, lavoirs...), richesse de Mareil et témoins de ➤ Développer les déplacements entre les grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs	constructions dans le paysage. • Une attention particulière sera portée aux problématiques de ruissellement. • 25 % de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts de pleine terre à usages collectifs. Cette surface inclut entre autres les sentes, les noues, les friches, les vergers et la zone multi-activités. • Les sentes faisant partie des 25 % d'espaces verts de pleine terre à usage collectif pourront être élargies au-delà de 2 m. • Des espaces collaboratifs devront être aménagés en faisant cohabiter des lieux d'habitation et des espaces communs pour favoriser le bien vivre ensemble (jardins partagés, services etc.). • L'aménagement paysager préservera au maximum la flore remarquable ou structurante (à l'instar des grands arbres) et intégrera la plantation d'arbres de haute tige. • Le point de vue sur l'église sera protégé. • Les plantations ne devront pas masquer la vue sur l'église Saint-Etienne, classée au titre des Monuments Historiques. • L'aménagement extérieur sera traité en harmonie avec le bâti historique de la ville et travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.). • Une attention particulière sera donnée à l'intégration environnementale dans le respect de la réglementation de l'habitat écologique, à la qualité et à la variété architecturale (en s'inspirant de préférence de l'architecture biophile et organique, avec une volumétrie d'ensemble cohérente). • L'aménagement devra prendre en compte les éléments structurants mentionnés dans l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage » : vergers, sentes, espaces de biodiversité et cônes de vue. • Le projet d'ensemble devra être conçu pour limiter au maximum l'impact de la

Le secteur à urbaniser, d'une surface d'environ 6 hectares, se situe en milieu urbain à proximité de la gare de Mareil-Marly, et desservi par plusieurs axes de transports routiers. L'implantation à proximité d'un secteur gare apparaît pertinente au vu des objectifs portés à plus large échelle de densifier le milieu urbain près des pôles de mobilité pour favoriser les déplacements et l'économie des secteurs. De plus, des voies d'accès à la zone et des sentes sont déjà présentes et permettent une desserte efficace et sans réaménagement du quartier futur.

■ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur voué à l'urbanisation doit se composer de 210 logements au plus, dont environ 40% seront des logements sociaux. L'habitat sera diversifié sur le secteur avec des habitats individuels et petits collectifs, et ce afin de répondre aux attentes formulées dans le PADD en matière de diversification de l'offre en logements, d'atteinte des objectifs démographiques et d'accueil d'une population diversifiée. La densité prévue respecte les orientations du SDRIF. Une zone multi activité est prévue (>5000m²) permettant la réalisation d'activités culturelles, sociales et sportives. Ces aménagements permettent de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle portés par le PLU.

■ QUALITE ARCHITECTURALE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone Champs Droux ont pour mission de cadrer un projet de grande qualité paysagère et environnementale pouvant accueillir une communauté intergénérationnelle.

Les bâtis seront construits en respectant l'identité du site et en prenant en compte les atouts présents : topographie, vergers, sentes, vue sur le clocher de l'église, proximité avec la gare. Ces constructions devront être durables par leur innovation et performance, notamment énergétique. Pour se faire les matériaux les moins impactant (bois, matériaux recyclés) seront choisis et les énergies renouvelables seront privilégiées.

■ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Les sentes déjà présentes seront préservées et valorisées. Les circulations douces sont favorisées au sein du quartier grâce à une traversée sur les axes nord-sud et est-ouest de cheminements piétons, permettant une circulation sécurisée et agréable sur l'ensemble du secteur, et vers les quartiers voisins.

Les accès principaux sont identifiés à titre indicatif, et sont disposés de manière à permettre de rejoindre les axes routiers à proximité sans nécessité une traversée du quartier. Des axes secondaires pourront être proposés. La présence de véhicules est bien minimisée sur le quartier et l'objectif de réduire l'impact de la voiture sur la zone en limitant les possibilités de déplacements en interne est atteint. Les voies carrossables au sein même de la zone sont donc limitées pour privilégier les modes de déplacement doux et conserver le caractère agréable du secteur.

Les stationnements sur voirie sont interdits et les espaces prévus à cet effet devront être perméables et paysagers, toujours dans un but de préservation d'espaces naturels et de gestion efficace des eaux pluviales.

■ INSERTION PAYSAGERE

Le projet veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du territoire.

La conservation de 25% minimum du site en espaces verts de pleine terre collectif limite l'imperméabilisation des sols, permet de jouer un rôle de zone tampon lors des épisodes de ruissellement et participe à la bonne intégration paysagère et environnementale des aménagements dans leur quartier. Sur ces espaces, la conservation d'espèces locales sera à privilégier. L'aménagement paysager préservera ainsi au maximum la flore remarquable ou structurante, intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges et visera à préserver les éléments de types vergers, sentes, cônes de vue. Pour une meilleure insertion du bâti dans son quartier, les éléments seront traités en harmonie avec l'existant et dans le respect de l'identité communale et notamment du bâti historique et rural.

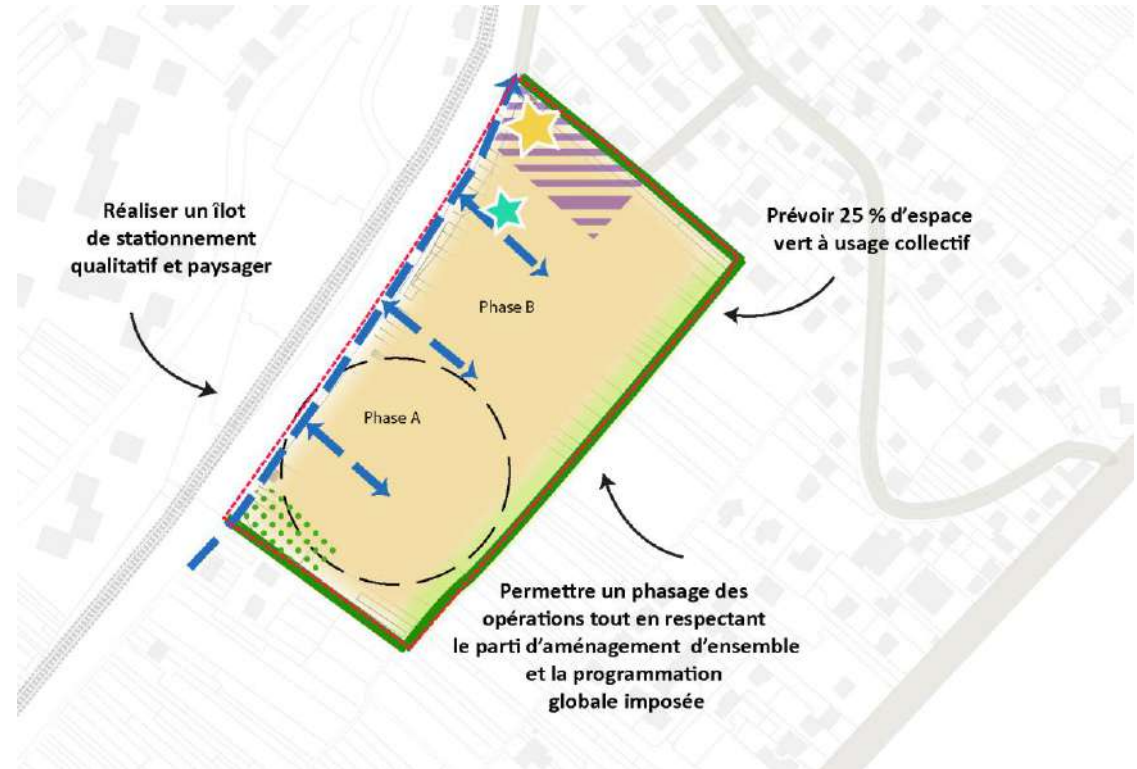
Les risques en présence ainsi que le dimensionnement des réseaux devront être étudiés pour permettre la réalisation des aménagements dans de bonnes conditions. Enfin, une attention particulière sera portée au risque de ruissellement avec l'aménagement de noues paysagères, des réalisations de toitures végétalisées, etc...afin de retenir les eaux sur site.

2. L'OAP les Violettes

Ce secteur d'environ 4 hectares encadré par des sentes s'implante à proximité immédiate de la gare, et du cœur de village de Mareil-Marly. Son entrée principale se fait par le chemin de la Butte.

L'objectif est de réaliser un projet d'une grande qualité paysagère et environnementale, permettant de préserver, restaurer et valoriser la nature en ville, tout en entretenant l'esprit de village. Le projet devra notamment prévoir un jeu de hauteur dans le choix des formes urbaines, en lien avec la pente présente sur ce territoire. L'arrivée du Tram 13 Express sur le territoire communal impactera grandement les déplacements des habitants, et le projet doit pouvoir anticiper ces changements par un aménagement raisonné et adapté aux nouvelles habitudes des usagers. Le projet visera également le développement d'une activité économique et sociale.

Dans cet objectif, l'esprit du projet repose sur le concept d'écoquartier, d'exception, intégré à la commune, innovant (sur la mixité fonctionnelle, sur les formes et les usages), sur la mixité sociale (intergénérationnelle). Le programme prévoit la réalisation de 160 logements dont 40% de logements locatifs sociaux et performants (énergie et organisation).



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Permettre une ouverture modérée de l'urbanisation pour répondre aux objectifs de mixité sociale : Quatre zones ont été identifiées comme sites de projet nouveaux à court ou moyen terme pouvant accueillir des logements, des équipements, des projets de développement de l'activité économique, de l'agriculture périurbaine avec mise en valeur des sentes, paysages et du centre historique. Chacune d'entre elles fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) où seront définis une programmation et des principes d'aménagement urbain et paysager spécifiques. Certaines zones pourraient être prévues pour des projets à plus forte proportion de logements sociaux. Ces zones sont : - o Les Violettes (proximité de la gare) ; • Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique qu'est la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure. • Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte : La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles : • la végétation liée aux zones naturelles ; • les boisements ; • les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ; • la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ; • certaines friches ; • les vergers et potagers. • Créer les conditions de développement de projets innovants centrés sur la	▪ Réalisation de 160 logements au maximum, avec +/- 40% de logements locatifs sociaux, sur l'ensemble de la zone, toute phase comprise. ▪ La densité du secteur se conformera aux orientations du SDRIF. Cela se traduira par des constructions allant du lot libre aux petits habitats collectifs en assurant une diversité des typologies de logements, avec l'optique de créer un hameau intergénérationnel intégré au village. ▪ L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.). ▪ Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale (concept Charte Ecoquartier), à la qualité et à la variété architecturale (architecture biophile et organique, matériaux), ainsi qu'à sa volumétrie. ▪ La forte déclivité du terrain et les axes de ruissellement seront pris en compte. ▪ Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site. ▪ 25% de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts de pleine terre à usage collectif comprenant notamment un espace vert de grande qualité qui sera aménagé de manière à offrir au public un véritable « théâtre de verdure ».

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
permaculture et l'agriculture urbaine intégrée au village • Développer les déplacements entre les grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs • Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projets afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement • Optimiser les espaces de stationnement de manière adaptée aux besoins des usagers et des activités économiques locales	▪ Des espaces collaboratifs devront être aménagés (jardins partagés, etc.). ▪ Des lieux de production liés au domaine de l'agroalimentaire (permaculture, aquaponie, espace de transformation de produits agricoles...), des commerces et services pourront être aménagés et ainsi permettre le développement de circuits courts. ▪ Certains arbres seront dans la mesure du possible préservés, pour garder un aspect naturel et rural du site. ▪ L'aménagement devra prendre en compte les éléments structurants mentionnés dans l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage » : vergers, sentes, espaces de biodiversité et cônes de vue. ▪ Le projet d'ensemble devra être conçu pour limiter au maximum l'impact de la voiture. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un maillage de circulations douces renforcé (en direction de la gare et des écoles) et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté. ▪ L'accès principal se fera à partir du chemin de la Butte. Une voie « intérieure » pourra être créée, desservant l'ensemble du projet. La sente du chemin du Clair sera préservée conformément à l'OAP Sentes, biodiversité et paysage. ▪ Le schéma de voirie devra permettre une ouverture potentielle ultérieure vers le Clair et les Tremelles. ▪ Le stationnement sur voirie est à proscrire (privilégiant stationnement privé sur parcelle) et sera enherbé et/ou perméabilisé. Des parkings visiteurs seront intégrés (avec un effort esthétique et paysager) à l'entrée de chaque sous-quartier (phase de projet). ▪ En cas d'habitat collectif, un stationnement en souterrain sera à privilégier.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
➤ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. ➤ Prendre en compte les risques et les nuisances afin de limiter l'exposition des personnes et protéger les biens	▪ Un traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc). ▪ En conformité avec les recommandations formulées par le SDAGE, la collecte des eaux usées par temps sec sera améliorée sur ce site et le système d'assainissement recherchera au maximum la suppression des interconnexions eaux usées/eaux pluviales. ▪ L'aménagement du site devra anticiper et s'adapter aux risques et aux dérèglements climatiques en prenant en compte : ▪ les risques de ruissellement, ▪ le retrait-gonflement des argiles lors de la conception des constructions et des aménagements (fondation, plantation d'arbres...), ▪ les nappes phréatiques subaffluentes et les sources dans l'aménagement du site en imposant une étude de sol avant tout projet de construction

JUSTIFICATION DES CHOIX :

▪ LE CHOIX DU SITE

La zone visée par les aménagements s'étend sur une surface de 4 hectares, à proximité immédiate de la gare et du cœur de village. Il s'insère dans un cadre relativement vert avec la présence de sentes et de boisements. L'implantation à proximité d'un secteur gare apparaît pertinente au vu des objectifs portés à plus large échelle de densifier le milieu urbain près des pôles de mobilité pour favoriser les déplacements et l'économie des secteurs. De plus, des voies d'accès à la zone sont déjà présentes et permettent une desserte efficace et sans réaménagement du quartier futur.

▪ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le programme prévoit un maximum de 160 logements avec une part importante de logements sociaux et une densité moyenne pour donner un aspect hameau au village. La densité voulue reste correcte par hectare pour être en accord avec le bâti existant : secteur pavillonnaire et espaces naturels et les prescriptions du

SDRIF. Les logements seront diversifiés tout en restant en accord avec les caractéristiques urbaines actuelles sur le quartier et aux abords. Sont ainsi attendus un habitat de maisons de ville, habitats intermédiaires ainsi que des petits logements collectifs. A la diversité des types de logement vient s'ajouter la volonté de proposer des logements locatifs sociaux pour 40% minimum. Cette pluralité des types de logement permet de répondre aux objectifs de mixité de la population communale et du point de vue générationnel (répondant ainsi aux objectifs du PADD). Pour répondre aux attentes de mixité fonctionnelle et aux besoins inhérents à l'accueil d'une population nouvelle, des lieux de production liés au domaine de l'agroalimentaire, des commerces et services pourront être aménagés ainsi qu'un équipement public, dans la mesure du possible, en rez-de-chaussée d'un bâtiment d'habitat collectif, toujours dans un objectif d'intégration optimale des éléments du bâti.

■ QUALITE ARCHITECTURALE

Les aménagements prévus sont basés sur un principe d'éco-quartier, répondant ainsi à des attentes élevées au niveau environnemental et paysager des éléments bâtis et extérieurs. L'objectif du quartier est donc de répondre aux besoins formulés pour l'accueil de toutes les populations sur le secteur, avec un cadre de vie qualitatif d'un point de vue aménagements extérieurs et bâtiments réalisés. Ainsi, les réflexions menées ont permis de bien appréhender les contraintes de la zone et notamment de réaliser les aménagements en prenant en compte la topographie et les écoulements en lien. Les volumétries sont limitées (hauteur maximale 12 mètres) afin de ne pas dénoter avec le bâti en continuité et de ne pas entacher les vues paysagères du quartier.

L'OAP reprend bien dans ses intentions la volonté d'accueillir une population nouvelle dans les conditions de vie les plus optimales, sans dénaturer pour autant la commune. Cela passe notamment par des constructions réfléchies, de qualité, respectueuses du bâti actuel et de l'architecture. L'intégration architecturale des futurs bâtiments est toujours un élément primant dans la conception et la réflexion d'un projet communal. Cela l'est d'autant plus pour une commune de cette dimension où l'aménagement urbain caractérise et définit les différents espaces et forge l'identité globale.

Un effort a été réalisé pour permettre aux logements de bénéficier d'espaces extérieurs collectifs (sous la forme d'un théâtre de verdure notamment) et d'espaces collaboratifs. Ces aménagements participent à l'accroissement de la qualité de vie et représentent également un atout d'un point de vue écologique puisqu'ils peuvent être en partie exploités par la faune et la flore.

À travers les éléments de l'OAP se retrouve la volonté de conserver ce qui représente la commune à travers les nouvelles réalisations : espaces de natures, bâti de qualité, intégration des éléments dans le paysage...

■ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Le projet s'accompagne de plusieurs éléments vis-à-vis de la mobilité piétonne et automobile. Des liaisons douces de type sentes sont présentes et seront préservées, voire valorisées par des aménagements paysagers pour permettre un déplacement piéton agréable et facilité en interne du quartier, ainsi que depuis et vers les extérieurs.

Au-delà de l'aspect végétal des liaisons douces, l'OAP intègre un aspect gestion du bâti vis-à-vis des cheminements, en imposant une bande inconstructible par rapport aux axes de déplacements piétons, et ce afin de préserver la qualité visuelle et paysagère des liaisons mais aussi de conserver le caractère aéré et agréable des liaisons douces en milieu urbain pour ne pas créer un effet de couloir urbain.

Les voiries destinées aux déplacements motorisés quant à elles sont pensées pour permettre des accès aux différents espaces lotis tout au long du cheminement déjà présent, limitant ainsi la création de voiries et les impacts sur les espaces perméables. La présence de véhicules est ainsi minimisée sur le quartier et l'objectif est de réduire l'impact de la voiture sur la zone. Ces aménagements devront s'accompagner de zones de circulations douces permettant notamment la liaison vers le cœur urbain du village mais surtout vers la gare au Nord.

Les voies carrossables au sein même de la zone sont donc limitées pour privilégier les modes de déplacement doux.

Les stationnements sur voirie sont interdits et les espaces prévus à cet effet devront être perméables et paysagers, toujours dans un but de préservation d'espaces naturels et pour une gestion efficace des eaux pluviales.

■ INSERTION PAYSAGERE

Les aménagements prévus dans la zone des Violettes devront s'intégrer dans le paysage en prenant en compte les atouts du site, à savoir la proximité de la gare, la topographie, les vergers, les sentes, les vues, le lavoir et le ru des Marivaux. Ainsi, l'opération sera ancrée dans son territoire en conservant une partie des vergers, en valorisant le lavoir et le ru, ainsi qu'en conservant des vues et perspectives vers la vallée des impressionnistes et Marly-le-Roi.

Les bâtis seront conçus selon une architecture respectueuse de l'environnement, ils prioriseront des matériaux innovants et durables (bois, matériaux recyclés) et intégreront des niches écologiques pour insectes et oiseaux. Le risque de retrait-gonflement des argiles sera pris en compte lors de la conception des aménagements (fondation, plantation d'arbres...). L'opération visera également la sobriété énergétique, notamment grâce à une forte isolation des bâtiments. Toujours dans un souci de respect de l'environnement, un point d'honneur sera mis sur la préservation de la ressource en eau. Ainsi, le cours d'eau du ru des Marivaux sera valorisé. Les nappes phréatiques subaffleurantes et les sources seront prises en compte dans les projets en exigeant une étude de sol avant toute construction.

L'urbanisation va entraîner la présence d'une population nouvelle sur le territoire, donc des consommations plus importantes et des rejets en hausse. L'OAP avance la nécessité de réaliser les nouveaux logements en accord avec les dimensionnements des réseaux existants et leurs capacités d'absorption. Enfin, une

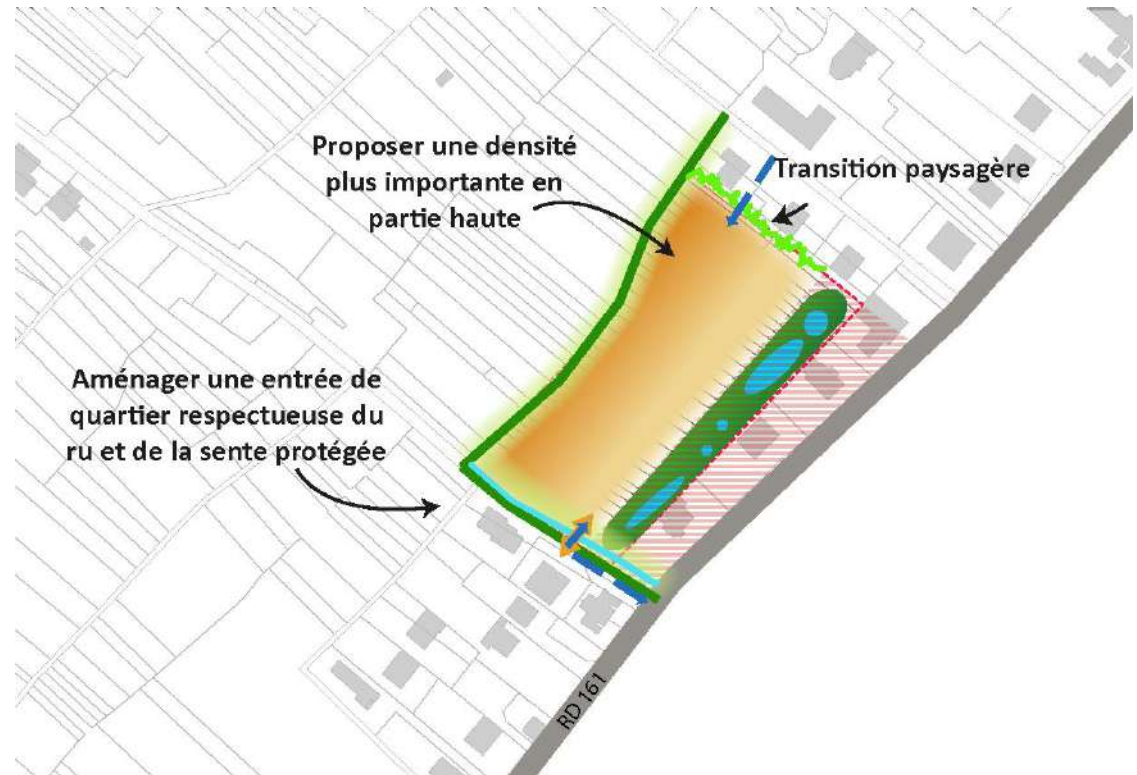
attention particulière sera portée au risque de ruissellement avec l'aménagement de noues paysagères, des réalisations de toitures végétalisées et des ouvrages de retenue perpendiculaires aux axes d'écoulement et de ruissellement des eaux pluviales afin de retenir les eaux sur site.

La conservation de 25% minimum du site en espaces verts de pleine terre collectif limite l'imperméabilisation des sols, permet de jouer un rôle de zone tampon lors des épisodes de ruissellement et participe à la bonne intégration paysagère et environnementale des aménagements dans leur quartier. Sur ces espaces, la conservation d'espèces locales (trèfle, souci des Champs) sera privilégiée.

3. L'OAP la Bossue

Ce secteur d'environ 1 hectare se situe à proximité immédiate de la route de l'Étang (RD161), axe important desservant Saint-Germain-en-Laye.

L'objet du projet porté par la Ville est d'entretenir l'esprit village présent sur l'ensemble de la commune et de veiller à une intégration du nouveau quartier dans le tissu urbain environnant. Le projet de 35 logements avec 60% de logements locatifs sociaux veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du territoire.



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
➤ Permettre une ouverture modérée de l'urbanisation pour répondre aux objectifs de mixité sociale : Plusieurs zones occupées par des cultures ou des friches, classées en zones à urbaniser sur le long terme dans le PLU précédent peuvent être mobilisées. Quatre zones ont été identifiées comme sites de projet nouveaux à court ou moyen terme pouvant accueillir des logements, des équipements, des projets de développement de l'activité économique, de l'agriculture périurbaine avec mise en valeur des sentes, nos paysages et du centre historique. Chacune d'entre elles fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) où seront définis une programmation et des principes d'aménagement urbain et paysager spécifiques. Certaines zones pourraient être prévues pour des projets à plus forte proportion de logements sociaux. Ces zones sont : ○ Secteur de la Bossue (proximité axe RD161) ; ➤ Créer les conditions de développement de projets innovants centrés sur la permaculture et l'agriculture urbaine intégrée au village ➤ Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique qu'est la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure. ➤ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte : La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles : • la végétation liée aux zones naturelles ; • les boisements ;	▪ Réalisation de 35 logements au maximum, avec +/- 60% de logements sociaux (location ou acquisition). ▪ La densité du secteur se conformera aux orientations du SDRIF. Cela se traduira par des constructions allant de la maison de ville-intermédiaire et mitoyenne aux petits habitats collectifs, intégrées dans la pente, tout en assurant une diversité des typologies de logements ▪ L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.). ▪ Des jardins collectifs/privatifs, et des vergers, seront, dans la mesure du possible, proposés. ▪ Un traitement paysager en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter. ▪ L'aménagement devra prendre en compte les éléments structurants mentionnés dans l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage » : vergers, sentes, espaces de biodiversité et cônes de vue. ▪ 25% de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts de pleine terre à usage collectif. ▪ L'aménagement paysager préservera au maximum la flore remarquable ou structurante (à l'instar des grands arbres) et intégrera la plantation d'arbres de haute tige. ▪ Des noues paysagères seront à prévoir.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ; • la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ; • certaines friches ; • les vergers et potagers. ➤ Développer les déplacements entre les grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs ➤ Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projets afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement ➤ Optimiser les espaces de stationnement de manière adaptée aux besoins des usagers et des activités économiques locales ➤ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales.	▪ Des cheminements piétons pourront être proposés. ▪ La sente du chemin des Tas de Pierres sera préservée en cohérence avec l'OAP Sentes, biodiversité et paysage. Cependant, elle pourra exceptionnellement être aménagée en voie partagée (si cela s'avère indispensable) sur une partie de son linéaire dans le but de desservir la nouvelle opération, en veillant toutefois à respecter au maximum cet espace paysager et de biodiversité remarquable. ▪ Le projet d'ensemble devra être conçu pour limiter au maximum l'impact de la voiture. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un maillage de circulations douces renforcé et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté. ▪ La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur. ▪ Les accès principaux se feront obligatoirement par la rue des Trémelles et le chemin des Marivaux. Un accès unique par la rue des Trémelles est à proscrire. Un aménagement spécifique de qualité pour traverser le ru des Marivaux devra être proposé. ▪ Le stationnement sur voirie est à proscrire (privilégiant stationnement privé sur parcelle) et sera enherbé et/ou perméabilisé. Des parkings visiteurs seront intégrés (avec un effort esthétique et paysager) au nouveau quartier. ▪ Un traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales seront à

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
➤ Prendre en compte les risques et les nuisances afin de limiter l'exposition des personnes et protéger les biens	travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc). ▪ En conformité avec les recommandations formulées par le SDAGE, la collecte des eaux usées par temps sec sera améliorée sur ce site et le système d'assainissement recherchera au maximum la suppression des interconnexions eaux usées/eaux pluviales. ▪ L'aménagement du site devra anticiper et s'adapter aux risques et aux dérèglements climatiques en prenant en compte : ▪ les risques de ruissellement, ▪ le retrait-gonflement des argiles lors de la conception des constructions et des aménagements (fondation, plantation d'arbres...), ▪ les nappes phréatiques subaffleurentes et les sources dans l'aménagement du site en imposant une étude de sol avant tout projet de construction

JUSTIFICATION DES CHOIX :

▪ LE CHOIX DU SITE

La zone visée par les aménagements s'étend sur une surface d'un hectare, à proximité immédiate de la route de l'Étang rejoignant Saint-Germain-en-Laye. Le secteur s'insère dans un cadre relativement vert avec la présence de sentes, de boisements, au sein d'un tissu majoritairement pavillonnaire. L'implantation apparaît pertinente vis-à-vis de sa position géographique : centralité du territoire, insertion dans la continuité du tissu urbain existant, proximité de l'axe de transports routiers RD161.

▪ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur voué à l'urbanisation doit se composer de 35 logements au plus, dont environ 60% seront des logements sociaux. L'habitat sera diversifié sur le secteur avec des habitats individuels et petits collectifs, et ce afin de répondre aux attentes formulées dans le PADD en matière d'objectifs démographiques et d'accueil d'une population diversifiée. La densité prévue sur le secteur répond également aux prescriptions du SDRIF.

■ QUALITE ARCHITECTURALE

La qualité des bâtiments devra être pensée pour s'inscrire convenablement dans le tissu urbain existant, à savoir un tissu résidentiel et des espaces naturels. Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale à la qualité et à la variété architecturale ainsi qu'à sa volumétrie pour répondre à la volonté de préservation de l'identité locale et ne pas créer un quartier qui viendrait dénaturer les espaces en présence. L'urbanisation prévoit d'adapter les hauteurs de bâti au terrain en appliquant une densité dégressive sur la zone avec les espaces à densité plus importante en partie haute.

Les aménagements prévus répondent à des attentes élevées au niveau environnemental et paysager des éléments bâtis et extérieurs. L'objectif du quartier est une urbanisation qui répond aux besoins formulés pour l'accueil de toutes les populations sur le secteur, avec un cadre de vie qualitatif d'un point de vue aménagements extérieurs et bâtiments réalisés. Ainsi, les réflexions menées ont permis de bien appréhender les contraintes de la zone et notamment de réaliser les aménagements en prenant en compte la topographie et les écoulements en lien. Les volumétries sont limitées (hauteur maximale 10 mètres) afin de ne pas dénoter avec le bâti en continuité et de ne pas entacher les vues paysagères du quartier.

■ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Les accès principaux se feront par la rue des Trémelles et le chemin des Marivaux, déjà existants, évitant ainsi tout impact relevant de la création d'une voirie. Les sentes déjà présentes seront préservées et valorisées. Si nécessaire, la sente du chemin des tas de pierres peut être aménagée en voie partagée en partie de son linéaire dans le but de desservir la nouvelle opération, en veillant toutefois à respecter au maximum cet espace paysager et de biodiversité remarquable.

La présence de véhicules est minimisée sur le quartier et l'objectif est de réduire l'impact de la voiture sur la zone. Les voies carrossables au sein même de la zone sont donc limitées pour privilégier les modes de déplacement doux et conserver le caractère agréable du secteur.

Les stationnements sur voirie sont interdits et les espaces prévus à cet effet devront être perméables et paysagers, toujours dans un but de préservation d'espaces naturels et pour une gestion efficace des eaux pluviales.

■ INSERTION PAYSAGERE

Comme sur les autres zones, une part importante sera accordée aux espaces verts de pleine terre : la conservation de 25% minimum du site en espaces verts de pleine terre collectif limite l'imperméabilisation des sols, permet de jouer un rôle de zone tampon lors des épisodes de ruissellement et participe à la bonne

intégration paysagère et environnementale des aménagements dans leur quartier. Sur ces espaces, la conservation d'espèces locales sera à privilégier. L'aménagement paysager préservera ainsi au maximum la flore remarquable ou structurante et intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges.

L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale en accord avec les alentours. Concernant les eaux qui s'écoulent au travers de cours d'eau, il est prévu de valoriser le ru des Marivaux.

Des transitions paysagères sont prévues en partie nord du quartier pour permettre une intégration optimale vis-à-vis des secteurs urbanisés à proximité. En effet, la limite nord de l'OAP ne prévoit pas de cheminements piétons paysagers comme le reste du secteur, il apparaît donc pertinent d'implanter des bandes paysagères sur le linéaire de l'aménagement pour créer un espace tampon entre l'existant et le bâti futur.

Comme pour les autres aménagements prévus sur le territoire, les risques en présence ainsi que le dimensionnement des réseaux devront être étudiés pour permettre la réalisation des aménagements dans de bonnes conditions.

4. L'OAP les Bigaudes

Ce secteur d'environ 1 hectare se situe à proximité immédiate de la rue de Marly, axe communal important. L'objet du projet porté par la Ville est d'entretenir l'esprit village présent sur l'ensemble de la commune et de veiller à une intégration du nouveau quartier dans le tissu urbain environnant. Le projet de 35 logements dont 60% de logements locatifs sociaux veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du territoire.



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
➤ Permettre une ouverture modérée de l'urbanisation pour répondre aux objectifs de mixité sociale : Plusieurs zones occupées par des cultures ou des friches, classées en zones à urbaniser sur le long terme dans le PLU précédent peuvent être mobilisées. Quatre zones ont été identifiées comme sites de projet nouveaux à court ou moyen terme pouvant accueillir des logements, des équipements, des projets de développement de l'activité économique, de l'agriculture périurbaine avec mise en valeur des sentes, paysages et du centre historique. Chacune d'entre elles fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) où seront définis une programmation et des principes d'aménagement urbain et paysager spécifiques. Certaines zones pourraient être prévues pour des projets à plus forte proportion de logements sociaux. Ces zones sont : ○ Les Bigaudes (ouverture partielle zone Sud-ouest, desservie par voiries et assainissement).; ➤ Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique qu'est la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure. ➤ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte : La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles : • la végétation liée aux zones naturelles ; • les boisements ; • les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ; • la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ; • certaines friches ; • les vergers et potagers.	▪ Réalisation de 35 logements au maximum, +/- 60% de logements locatifs sociaux ▪ La densité du secteur se conformera aux orientations du SDRIF. Cela se traduira par des constructions allant de maisons aux petits habitats collectifs, intégrées dans la pente, tout en assurant une diversité des typologies de logements. ▪ Un traitement paysager en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter. ▪ Un traitement paysager des limites avec l'espace paysager à l'ouest sera attendu. ▪ 25% de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts de pleine terre à usage collectif. ▪ L'aménagement paysager préservera au maximum la flore remarquable ou structurante (à l'instar des grands arbres) et intégrera la plantation d'arbres de haute tige. ▪ L'aménagement devra prendre en compte les éléments structurants mentionnés dans l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage » : vergers, sentes, espaces de biodiversité et cônes de vue. ▪ La sente du chemin des Bas Doigts sera préservée au maximum en cohérence avec l'OAP Sentes, biodiversité et paysage (en évitant si possible de la couper par une voie de circulation).

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
➤ Développer les déplacements entre les grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs • Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projets afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement • Optimiser les espaces de stationnement de manière adaptée aux besoins des usagers et des activités économiques locales ➤ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales ➤ Prendre en compte les risques et les nuisances afin de limiter l'exposition des personnes et protéger les biens	▪ La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur. ▪ Le projet d'ensemble devra être conçu pour limiter au maximum l'impact de la voiture. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un maillage de circulations douces renforcé et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté. ▪ Les accès principaux se feront depuis la rue des Bigaudes et le chemin des Doigts. Un accès unique par le Chemin des Doigts est à proscrire. ▪ Le stationnement sur voirie est à proscrire (privilégiant stationnement privé sur parcelle) et sera enherbé et/ou perméabilisé. Des parkings visiteurs seront intégrés (avec un effort esthétique et paysager) à l'entrée de chaque sous-quartier (phase de projet). ▪ En cas d'habitat collectif, un stationnement en souterrain sera à privilégié. ▪ Un traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc). ▪ En conformité avec les recommandations formulées par le SDAGE, la collecte des eaux usées par temps sec sera améliorée sur ce site et le système d'assainissement recherchera au maximum la suppression des interconnexions eaux usées/eaux pluviales. ▪ L'aménagement du site devra anticiper et s'adapter aux risques et aux dérèglements climatiques en prenant en compte : ▪ les risques de ruissellement ▪ le retrait-gonflement des argiles lors de la conception des constructions et des aménagements (fondation, plantation d'arbres...) ▪ les nappes phréatiques subaffluentes et les sources dans l'aménagement du site en imposant une étude de sol avant tout projet de construction

JUSTIFICATION DES CHOIX :

▪ LE CHOIX DU SITE

La zone visée par les aménagements s'étend sur une surface d'environ 1 hectare, à proximité immédiate de la rue de Marly et de l'axe routier RD161 rejoignant Saint-Germain-en-Laye. Le secteur s'insère dans un cadre verdoyant avec la présence de sentes, de boisements dans la continuité au sein d'un tissu pavillonnaire en partie nord et sud, et du collectif à l'est. L'implantation apparaît pertinente vis-à-vis de sa position géographique : insertion dans la continuité du tissu urbain existant, proximité de l'axe de transports routiers RD161 et proximité de la gare ferroviaire.

▪ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur voué à l'urbanisation doit se composer de 35 logements au plus, dont environ 60% seront des logements sociaux. L'habitat sera diversifié sur le secteur avec des habitats individuels et petits collectifs, et ce afin de répondre aux attentes formulées dans le PADD en matière d'objectifs démographiques et d'accueil d'une population diversifiée. La densité prévue répond également aux prescriptions du SDRIF.

▪ QUALITE ARCHITECTURALE

La qualité des bâtiments devra être pensée pour s'inscrire convenablement dans le tissu urbain existant, à savoir un tissu résidentiel et des espaces naturels. Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale, à la qualité et à la variété architecturale ainsi qu'à sa volumétrie pour répondre à la volonté de préservation de l'identité locale et ne pas créer un quartier qui viendrait dénaturer les espaces en présence. L'urbanisation prévoit d'adapter les hauteurs de bâti au terrain en appliquant une densité dégressive sur la zone avec les espaces à densité plus importante en partie haute.

L'objectif du quartier est une urbanisation qui répond aux besoins formulés pour l'accueil de toutes les populations sur le secteur, avec un cadre de vie qualitatif d'un point de vue aménagements extérieurs et bâtiments réalisés. Ainsi, les réflexions menées ont permis de bien appréhender les contraintes de la zone et notamment de réaliser les aménagements en prenant en compte la topographie et les écoulements en lien. Les volumétries sont limitées (hauteur maximale 10 mètres) afin de ne pas dénoter avec le bâti en continuité et de ne pas entacher les vues paysagères du quartier.

▪ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur. Les accès principaux se feront par la rue des Bigaudes et le chemin des Doigts, déjà existants, évitant ainsi tout impact relevant de la création d'une voirie. Les sentes déjà présentes seront préservées et valorisées. Un accès unique par le Chemin des Doigts est à proscrire.

La présence de véhicules est minimisée sur le quartier et l'objectif est de réduire l'impact de la voiture sur la zone. Les voies carrossables au sein même de la zone sont donc limitées pour privilégier les modes de déplacement doux et conserver le caractère agréable du secteur.

Les stationnements sur voirie sont interdits et les espaces prévus à cet effet devront être perméables et paysagers, toujours dans un but de préservation d'espaces naturels et pour une gestion efficace des eaux pluviales.

■ INSERTION PAYSAGERE

Le projet veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du territoire. Comme sur les autres zones, une part importante sera accordée aux espaces verts de pleine terre : la conservation de 25% minimum du site en espaces verts de pleine terre collectif limite l'imperméabilisation des sols, permet de jouer un rôle de zone tampon lors des épisodes de ruissellement et participe à la bonne intégration paysagère et environnementale des aménagements dans leur quartier. Sur ces espaces, la conservation d'espèces locales sera à privilégier. L'aménagement paysager préservera ainsi au maximum la flore remarquable ou structurante, intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges et visera à préserver les éléments de types vergers, sentes, cônes de vue.

Les risques en présence ainsi que le dimensionnement des réseaux devront être étudiés pour permettre la réalisation des aménagements dans de bonnes conditions. Enfin, une attention particulière sera portée au risque de ruissellement avec l'aménagement de noues paysagères, des réalisations de toitures végétalisées, etc...afin de retenir les eaux sur site.

5. L'OAP Le Pinché

Ce secteur de 0,7 hectare se situe à l'extrémité de la rue des Violettes et de la résidence de la Roseraie, à proximité immédiate de la gare, et du cœur de village de Mareil-Marly.

L'objet du projet porté par la Ville est d'entretenir l'esprit village présent sur l'ensemble de la commune, de préserver, restaurer et valoriser la nature en ville et de veiller à une intégration de la nouvelle opération dans le tissu urbain environnant. Le projet veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du lieu.



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
➤ Prioriser la production de logements locatifs aidés afin de pouvoir satisfaire les objectifs triennaux fixés par l'Etat sans remettre en cause l'armature urbaine et la capacité d'absorption du territoire, tout en préservant le caractère rural du village : Développer de petits programmes (de préférence entre 15 et 20) bien répartis sur la commune, proches des axes de transports et à proximité des équipements et services du village • Assurer un développement soutenable qui s'inscrit dans l'identité mareilloise et en respecte les caractéristiques autour d'un cœur de village revitalisé : Le parti d'urbanisme choisi est de maintenir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, en limitant au maximum l'étalement urbain, et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés afin d'éviter une urbanisation diffuse et désordonnée. Le respect de la charte de biodiversité sera assuré. • Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte : La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles : • la végétation liée aux zones naturelles; • les boisements ; • les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ; • la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ; • certaines friches ; • les vergers et potagers.	▪ Réalisation de 25 logements au maximum, avec +/- 50 % de logements sociaux (locatifs ou en accession). ▪ La densité du secteur se conformera aux orientations du SDRIF Le petit collectif sera préféré à toute autre typologie d'habitat. ▪ Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale, à la qualité et à la variété architecturale (architecture biophile et organique, matériaux), ainsi qu'à sa volumétrie. ▪ Un traitement paysager en lisière des espaces bâtis et viaires sera réalisé, les masques solaires seront à éviter. ▪ 25% de la superficie du périmètre de l'OAP sera consacré à des espaces verts de pleine terre à usage collectif. ▪ Des noues paysagères seront à prévoir.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Développer les déplacements entre les grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs • Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projet afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement • Optimiser les espaces de stationnement de manière adaptée aux besoins des usagers et des activités économiques locales • Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. • Restructurer et dynamiser l'offre d'équipements et de services en réponse aux besoins des habitants et acteurs économiques du territoire	▪ Des cheminements piétons pourront être proposés. ▪ L'accès principal se fera depuis la rue des Violettes. Une nouvelle voie de desserte depuis la rue des Violettes sera à créer donnant aux riverains une possibilité de retournement. ▪ Le stationnement se fera au maximum en souterrain. Le stationnement sur voirie sera enherbé et/ou perméabilisé. ▪ Un traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc). ▪ En conformité avec les recommandations formulées par le SDAGE, la collecte des eaux usées par temps sec sera améliorée sur ce site et le système d'assainissement recherchera au maximum la suppression des interconnexions eaux usées/eaux pluviales. ▪ La pointe de ce secteur pourrait accueillir un équipement public. Cet emplacement sera travaillé afin que son intégration au projet soit la plus appropriée.

JUSTIFICATION DES CHOIX :

▪ LE CHOIX DU SITE

La zone visée par les aménagements s'étend sur une surface de 0.7 hectare, à proximité immédiate de la gare et du cœur de village. Le secteur s'insère dans un cadre verdoyant proche d'espaces bâtis collectifs. L'implantation à proximité d'un secteur gare apparaît pertinente au vu des objectifs portés à plus large échelle de densifier le milieu urbain près des pôles de mobilité pour favoriser les déplacements et l'économie des territoires. De plus, des voies d'accès à la zone sont déjà présentes et permettent une desserte efficace et sans réaménagement du quartier futur.

▪ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur voué à l'urbanisation doit se composer de 25 logements maximum, dont environ 50% seront des logements sociaux. L'habitat sera de types petits collectifs en majorité. La densité prévue sur le secteur répond également aux prescriptions du SDRIF. Un équipement public est à créer en pointe sud de l'aménagement afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle de la commune.

▪ QUALITE ARCHITECTURALE

Les mêmes prescriptions d'un point de vue architectural et qualité du bâti que pour l'ensemble des autres secteurs d'urbanisation sont attendues, à savoir un traitement extérieur en accord avec l'existant, la prise en compte des caractéristiques physiques du territoire, des hauteurs adaptées à la zone d'implantation.

▪ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

L'accès principal se fera depuis la rue des Violettes. Une nouvelle voie de desserte depuis la rue des Violettes sera à créer donnant aux riverains une possibilité de retournement.

Des cheminements piétons pourront être proposés et la sente du chemin de la Pointe sera préservée et valorisée avec des aménagements paysagers.

Le stationnement se fera au maximum en souterrain, et le stationnement sur voirie sera enherbé et/ou perméabilisé pour permettre la préservation des espaces en herbes et réduire l'impact des eaux pluviales sur la zone.

■ INSERTION PAYSAGERE

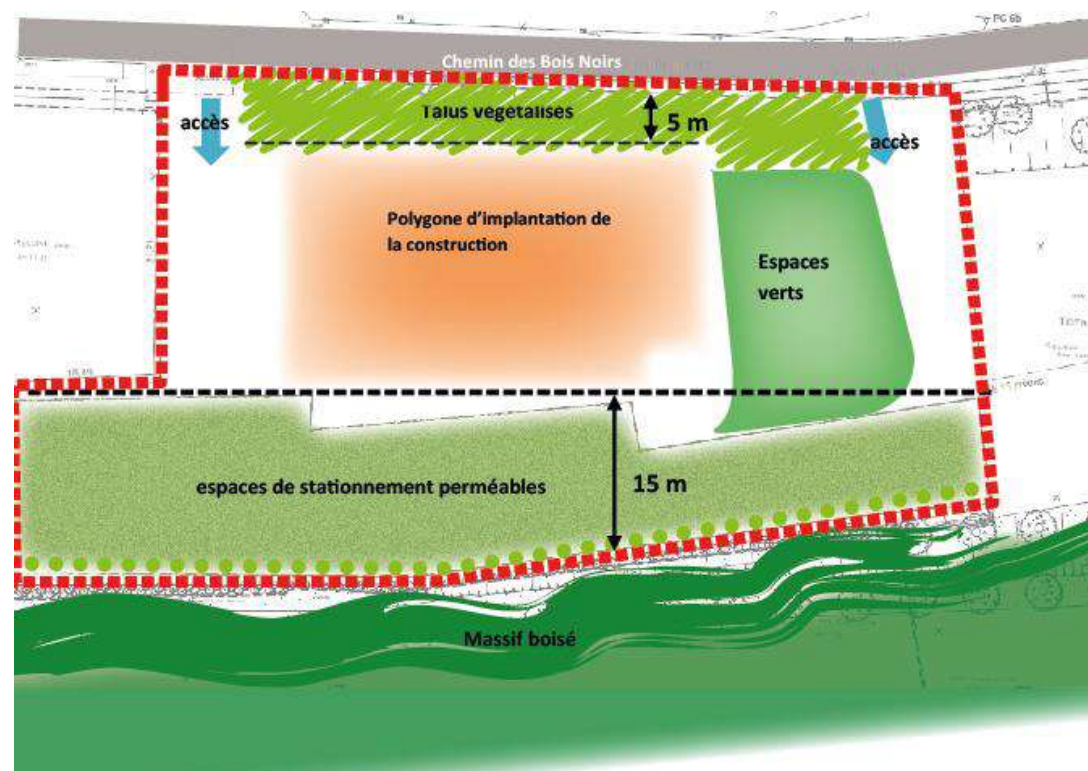
Les mêmes prescriptions d'un point de vue insertion paysagère que pour l'ensemble des autres secteurs d'urbanisation sont attendues, à savoir un traitement végétalisé des espaces, la préservation d'au moins 25% des surfaces pour un espace vert à usage collectif, la présence de noues paysagères et d'aménagements adaptés pour le traitement des eaux, la préservation des espaces naturels au maximum et le recours à des essences locales et de qualité.

6. L'OAP Bois Noirs

Le site concerné par le projet est situé au nord-ouest de la commune de Mareil-Marly, au sud du chemin dit « des Bois Noirs ». Le site de projet d'une superficie d'environ 5000 m² est localisé en limite du massif boisé des Bois Noirs, dans la lisière forestière.

Le site de projet doit accueillir les nouveaux locaux de l'entreprise de traiteur Varlet, déjà présente sur le territoire communal, afin de contribuer au développement son activité.

Ce projet a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 19 décembre 2019.



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
RENFORCER SON CARACTÈRE CONVIVIAL ET SA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE COLLABORATIVE ➤ Pérenniser et développer la qualité de vie pour les actifs, les habitants et les entreprises en inscrivant le village dans la transition énergétique et le développement soutenable : ○ L'orientation retenue est d'attirer de nouvelles entreprises notamment des petites entreprises ou travailleurs indépendants en facilitant la création de locaux d'activités adaptées et modulables notamment dans les sites d'accueil d'activités existantes ou dans le bourg (artisanat, bureau, espace de coworking) ; ○ Favoriser la mixité fonctionnelle : cela pourra se traduire par le développement des activités professionnelles dans les quartiers d'habitations (petits bureaux, professions libérales), à condition que ces activités ne génèrent pas de besoins excessifs en place de stationnement ○ La commune comprend plusieurs entités commerciales de proximité et s'attache avant tout à pérenniser, voire développer, ce type de commerce. L'enjeu est de disposer de structures commerciales attractives, diversifiées et complémentaires, répondant à une demande multi-services ; ➤ Restructurer et dynamiser l'offre d'équipements et de services en réponse aux besoins des habitants et acteurs économiques du territoire : ○ Réserver des espaces pour l'implantation d'équipements publics au sein des nouveaux projets	Le programme Le site de projet représente 1850 m² de surface de plancher, composé de deux structures accolées avec : ▪ Deux laboratoires de production ▪ Une zone logistique pour le stockage de matériel et l'entretien de celui-ci ▪ Des salles de réception d'une capacité d'accueil totale de 120 personnes maximum dans le cadre de séminaires du lundi au vendredi ▪ Un hall d'accueil L'emprise au sol est de 925 m² soit 18,5 % de la superficie de l'unité foncière. Les bâtiments comprendront deux niveaux : un rez-de-chaussée et un étage. La qualité architecturale de la construction projetée ▪ Les bâtiments d'une hauteur limitée à R+1 (9m30), seront conçus avec une architecture de qualité. ▪ Les bâtiments sont prévus pour une intégration optimale dans l'environnement forestier : ○ Les deux volumes comprendront des toitures à 2 pentes. ○ Le bardage sera habillé par des matériaux d'aspect organique pour le RDC et d'imitation bois pour le 1er niveau. Seule la façade servant d'accueil sera entièrement vitrée afin de proposer de l'intérieur une vue sur la forêt et la vallée de St Germain en Laye. ▪ Les bâtiments auront une performance énergétique limitant au

VALORISER « SON OR VERT ET SON OR BLEU » DANS LE CADRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

➤ **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte :**

La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles :

- la végétation liée aux zones naturelles ;
 - les boisements ;
 - les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ;
 - la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ;
 - certaines friches ;
 - les vergers et potagers.
- Créer et protéger des coulées vertes, centrées sur les sentes qui constituent une identité forte du village : protéger les sentes historiques et remarquables (paysages, cônes de vue...). Une OAP Sentes, biodiversité et paysage sera créée.
 - Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants ainsi que les cœurs d'îlots verts principaux qui ont un double rôle : maintien de la biodiversité et qualité du cadre de vie. Ils offrent une qualité paysagère au village, qu'il conviendrait de conserver, tout en adaptant les mesures de protection à leur taille et leur nature (qu'ils soient publics ou privés).

➤ **Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone, en réduisant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre :**

maximum la consommation d'énergie. En effet, ils comporteront plusieurs modes de chauffage, le principal étant un système de récupération de la chaleur dégagée par les groupes froids du bâtiment laboratoire.

- L'isolation acoustique sera optimum afin de limiter d'éventuelles nuisances liées aux activités de réception.
- Une clôture en treillis soudé accompagnée de haies variées sera installée en limite de parcelle.

Les accès et la voirie

Aujourd'hui la seule voie publique desservant le site est constituée par le chemin des Bois Noirs. L'objectif est de réaliser l'accès automobile et piéton de l'opération par ce chemin.

Deux accès indépendants sont envisagés :

- Un accès livraison pour les parties production et logistique,
- Un accès clientèle lors de la location des salles et salons donnant sur un jardin paysager.

Le stationnement

- Un parking de 62 places (dimension des places : 2,70 x 5,30 mètres) sera créé.
- Une rampe inclinée à 14% desservira les places de parking accessibles au public.

Les parkings seront végétalisés (evergreen) afin de permettre un écoulement naturel de l'eau, seules les zones de circulation et voies de chargement/déchargement seront

- Pour les constructions nouvelles, inciter à mettre en œuvre les principes de l'architecture contemporaine et durables, architecture bioclimatique, organique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté sud), utilisation des énergies renouvelables ;

AMÉLIORER CHAQUE MODE DE DÉPLACEMENT

➤ Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projets afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement :

- Réduire la circulation automobile interne aux nouvelles zones de projet, notamment en limitant les stationnements le long des voies et en aménageant des parkings visiteurs de taille raisonnable répartis en périphérie de ces zones.

➤ Optimiser les espaces de stationnement de manière adaptée aux besoins des usagers et des activités économiques locales :

- Adapter la quantité de places de stationnement exigées lors des nouveaux projets ;

d'un revêtement permettant le passage de véhicules légers.

Les espaces naturels et paysagers

Des aménagements paysagers seront réalisés avec :

- La création d'un espace paysager de pleine terre d'environ 350 m²
- La conservation d'un talus végétalisé de 5 m le long du chemin des Bois Noirs
- La plantation d'arbres d'essences végétales locales
- La plantation de haies d'essences variées

Point de compatibilité entre le PLU et le SDRIF, par rapport au site des Bois Noirs

Nous attirons l'attention sur le rapport d'articulation entre les PLU et le SDRIF qui doit être un rapport de compatibilité et non de conformité. Le rapport de comptabilité impose le respect de l'esprit de la règle supérieure, tandis qu'un rapport de conformité impose le strict respect de la règle supérieure. Le rapport de compatibilité implique donc une certaine souplesse. Ainsi, nous nous attachons à analyser la compatibilité globale du PLU de Mareil-Marly avec le SDRIF.

Tout d'abord, notons que la forêt de Marly correspond à une ZNIEFF de type II. Cela correspond à un zonage d'inventaire et non de protection. Par ailleurs, contrairement aux ZNIEFF de type I, les ZNIEFF de type II correspondent à des espaces ayant des potentialités écologiques, ce ne sont pas des points chauds de biodiversité. La forêt de Marly correspond à un large espace naturel, sans pour autant être exceptionnelle d'un point de vue écologique car elle est cernée par l'urbanisation et traversée par des infrastructures de transport qui fragmentent fortement ce milieu (A13 et plusieurs routes départementales).

De plus, sur la commune de Mareil-Marly, la forêt a tendance à s'étendre, plusieurs massifs sont assez récents. Ainsi, historiquement c'est davantage la forêt qui prend le pas sur la commune plutôt que l'inverse.

Par ailleurs, la lisière de la forêt de Marly est globalement préservée sur la commune de Mareil-Marly. Le règlement du PLU précise que toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière en site urbain constitué. Les lisières sont donc préservées de toute construction et gestion inappropriée (plantations inadéquates par exemple). Les abords des lisières sur la commune correspondent à des habitations desservies majoritairement par des sentes et les parcelles présentent un important taux de végétalisation (60 à 70% d'espaces verts de pleine terre sur l'unité foncière). La révision du PLU propose de conserver en zone naturelle de vastes espaces aux alentours des lisières correspondant à une mosaïque d'espaces ouverts et de boisements. Des efforts ont été engagés par la commune pour accorder une place importante aux espaces naturels sur le territoire communal (la révision du PLU permet de conserver 47,7 hectares de zone naturelle, soit 26.9% de la surface communale, c'est 19.1% de plus que le PLU en vigueur).

La lisière représente environ 1.55Km sur la commune de Mareil-Marly. La construction prévue sur le site des Bois Noirs viendrait impacter seulement une petite partie de la lisière correspondant à environ 110m.

Ainsi, le PLU de Mareil-Marly est dans sa globalité compatible avec le SDRIF en préservant de larges espaces naturels, dont une bande continue de lisière forestière le long de la forêt de Marly, excepté sur le site des Bois-Noirs où du stationnement en ever-green ou perméable sera présent dans cette marge de 15m.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
➤ Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural et agricole du village : ○ Valoriser la qualité du cadre de vie et le caractère bucolique constitué par la présence de sentes, de vergers, de friches, de jardins, de vieux porches, de lucarnes... ; ○ Préserver et mettre en valeur le cœur de village traditionnel comprenant de multiples constructions anciennes : maison de vigneron, résidences de villégiature... ; ○ Permettre un développement économique ou associatif, intégratif basé sur la nature, la permaculture, l'arboriculture, à partir des terrains non construits (sentes, friches, vergers...) et du patrimoine spécifique (maisons, lavoirs...), richesse de Mareil et témoins de son passé. ➤ Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique qu'est la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure. ➤ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. Les préconisations du SDAGE sont intégrées dans le PLU : ○ La préservation des espaces verts pour limiter le ruissellement et l'érosion ➤ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte : La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles : ▪ la végétation liée aux zones naturelles; ▪ les boisements ; ▪ les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ; ▪ la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ; ▪ certaines friches ; ▪ les vergers et potagers.	Le maillage des sentes (chemins ruraux) sera la colonne vertébrale de l'aménagement futur du territoire particulièrement sur les secteurs de projet : ▪ Le tracé des sentes sera valorisé avec le concept de sentes « élargies » ▪ L'élargissement des sentes de : ○ 15 mètres en zone naturelle ○ 15 m en zone UHb hormis chemin Neuf (8 m) ○ 8 m en zone UPa ○ 5 m en zone UHa, UCV, UPb,UPc et AUp (conformément aux règles spécifiques inscrites dans le règlement de chaque zone) va prendre en compte la mise en valeur des vergers existants, des réserves conservées pour la biodiversité (friches), des noues paysagères à créer et des cônes de vue à préserver vers la Vallée des impressionnistes, la Seine et Marly-le-Roi. ▪ Les continuités vertes et les noues paysagères vont participer à limiter le ruissellement des eaux pluviales et les coulées de boues. ▪ La biodiversité va être préservée par la création de réserves vertes (friches). ▪ Les jardins familiaux, espaces verts communs, lieux de rencontres pourront être développés. ▪ Des parcours pédestres vers les équipements et les services (mairie, gare, écoles, la Terrasse ...) pourront être créés ▪ Les schémas de circulation (automobile) et des réseaux notamment d'assainissement devront être conçus en cohérence avec le réseau des circulations douces. ▪ Dans des cas exceptionnels, sur les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les sentes pourront être traversées ponctuellement ou coexister sur une partie de leur linéaire uniquement avec des voies partagées. ▪ Afficher une volonté de tendre vers les 10 kilomètres de sentes, ce qui revient à recréer au moins 3 kilomètres de sentes.

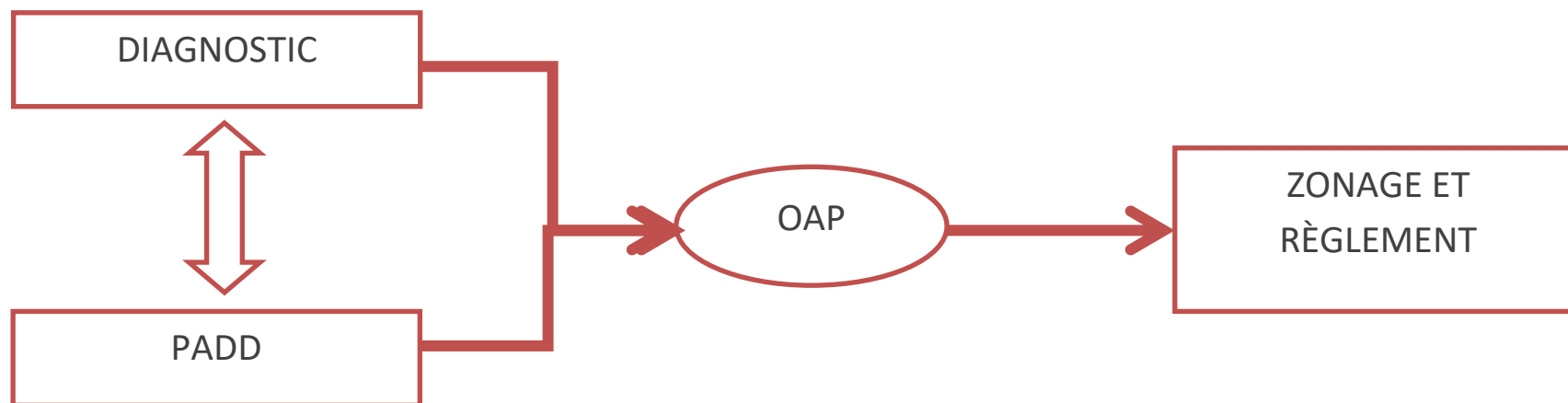
○ Créer et protéger des coulées vertes, centrées sur les sentes qui constituent une identité forte du village : protéger les sentes historiques et remarquables (paysages, cônes de vue...). Une OAP Sentes, biodiversité et paysage sera créée. ○ Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants ainsi que les cœurs d'îlots verts principaux qui ont un double rôle : maintien de la biodiversité et qualité du cadre de vie. Ils offrent une qualité paysagère au village, qu'il conviendrait de conserver, tout en adaptant les mesures de protection à leur taille et leur nature (qu'ils soient publics ou privés). ➤ Conforter Mareil-Marly comme village nature novateur en valorisant ses attraits : ○ Préserver son cadre de vie d'exception ; ○ Valoriser ses paysages, ses perspectives, ses vergers, ses vues, ses panoramas d'exception, vers le Grand Paris, la vallée de la Seine, les collines « impressionnistes » ; ○ Conforter son réseau de sentes, développer des parcours de randonnée (PR) en favorisant les liens vers les itinéraires de grande randonnée (ceinture verte de l'Île de France, GR1) ; ➤ Développer les déplacements entre les grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs : Renforcer le maillage existant des sentes et des liaisons douces. Elles constituent un atout majeur pour le territoire permettant d'insérer la commune dans des itinéraires de randonnée d'échelle régionale (ceinture verte de l'Île-de-France, GR1) ; elles permettront aussi d'assurer des déplacements en mode actif dans la commune : vélos, marche à pied et devront favoriser les micro mobilités au sein du territoire	

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

B. L'analyse urbaine

Les formes urbaines

- Bto ancien – maisons de village
- Grande propriété
- Residence d'habitat collectif
- Maisons implantées de manière organisée (cette forme urbaine correspond à des maisons implantées de manière organisée (implantation similaire par rapport aux voies et aux limites séparatives) et présentant la même architecture (matériau, traitement des façades...). Des maisons inscrites dans un lotissement mais ne présentant pas la même architecture sont identifiées en maisons implantées de manière spontanée et diffuse)
- Maisons implantées de manière spontanée et diffuse
- Équipements (cette forme urbaine ne fait pas l'objet de fiche descriptive de la spécificité de chaque édifice)
- Lieux d'activité (cette forme urbaine ne fait pas l'objet de fiche descriptive de la spécificité de chaque local liée à l'activité économique présente sur le territoire)



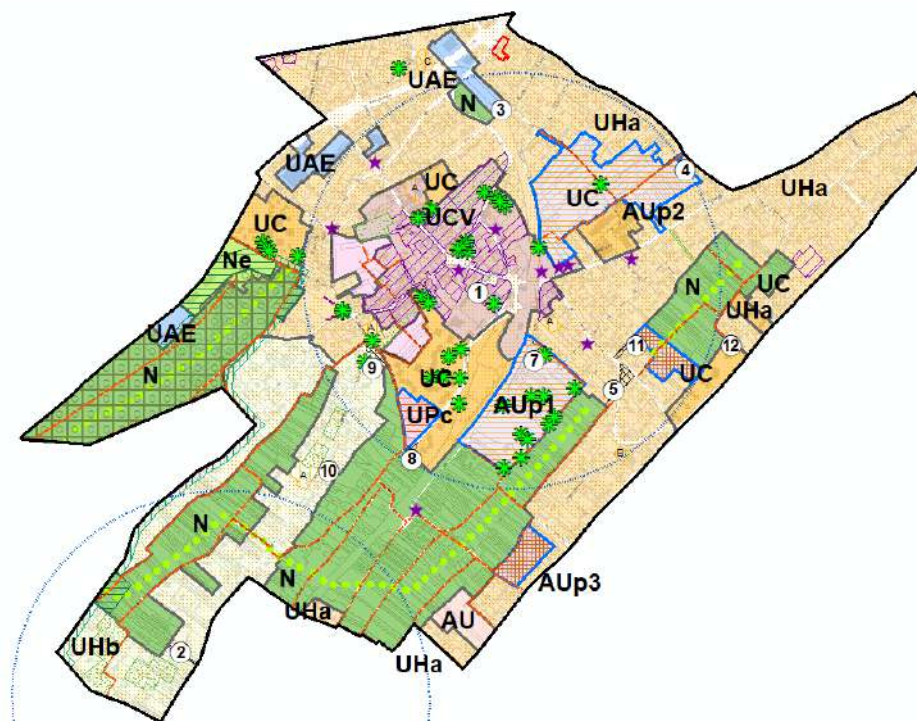
Les cartes du PADD

Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, et encadrer l'évolution des quartiers existants

- Permettre une évolution douce des secteurs résidentiels suivant les caractéristiques spécifiques de chaque secteur
- Sites de projet à court/terme : terrain faisant l'objet d'interventions avec des orientations d'aménagement et de programmation qui respectent le projet, le paysage, les vues et les caractéristiques
- Espaces ouverts (espaces naturels, agricoles ou forestiers, aménagement potentiel futur)
- Préserver des espaces boisés
- Mettre en valeur les vergers
- Conserver et aménager des espaces verts sur environ 25 % de la surface totale
- Organiser le tissu de village autour des pôles
- Pôle administrative et culturelle
- Pôle scolaire et festif
- Pôle d'habitat – secteur polyvalent
- Pôles
- Lier les pôles et relier le centre-village à l'extérieur par une liaison verte pédestre
- Préserver le patrimoine
- Édifice répl
- Ensemble villageois et grande propriété
- Lier les pôles
- Accompagner les secteurs existants avec une trame d'espaces verts paysagers



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, les Sablons, 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 en cours de réalisation ou présents dans la zone urbaine ont été classés en zone urbaine UP. Les secteurs de projet en extension de l'urbanisation ont été classés en zone AUp et sont encadrés par une OAP et un règlement spécifique. 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, Centre Village
- UC, résidentielle à dominante d'habitat collectif
- UHa, résidentielle à dominante d'habitat individuel
- UHb, résidentielle à dominante d'habitat individuel – quartier des Sablons
- UP, résidentielle à dominante d'habitat collectif – secteur de projet (le Pinché, Mardelles et Ruelles)

2) Les zones urbaines d'activités

- UAE, activités économiques

3) Les zones agricoles et naturelles

- N, naturelle
- Ne, naturelle autorisant les équipements d'intérêt collectif ou services publics (secteur Bois Noirs)

4) Les zones d'urbanisation future

- AUp, secteurs de projet Violettes, Champs Droux, La Bossue, Bigaudes
- AU, secteur non ouvert à l'urbanisation

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 Zones UJ et UHb en partie	Zone UCV : Centre-village	La zone UCV reprend en grande partie la délimitation de la zone UA du PLU actuel
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : la zone UCV regroupe la zone UA et le secteur UAa du PLU actuel. L'emprise de la gare et les espaces attenants (UJ) ainsi que le front bâti rue de Port Marly (UHb) sont reclassés en zone UA puisque la gare fait partie intégrante du fonctionnement du village et que le front bâti correspond plus aux formes urbaines du bâti ancien de village que des secteurs pavillonnaires résidentiels</i>
Zone UC & zone UE : les résidences d'habitat collectif Zones AUc, UAa en partie	Zone UC : résidence d'habitat collectif	La délimitation de la zone UC correspond à l'emprise des grandes résidences d'habitat collectif. Elle reprend en grande partie la délimitation de la zone UE du PLU actuel
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : l'ensemble des résidences de la zone UE et les résidences de la zone UC ont été reclassés en zone UC. Par ailleurs les secteurs de la Gare et du Louvre construits récemment ont également été intégrés en zone UC</i>
Zones UHa et UHb Zone UC en partie	Zone UHa : habitat individuel	La zone UHa regroupe les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire du territoire. La délimitation reprend en grande partie le tracé des zones UHa et UHb du PLU actuel. A ceci s'ajoutent les quartiers pavillonnaires classés en zone UC dans le PLU actuel
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : les différenciations des zones UHa et UHb correspondaient uniquement à la mise en place de COS différents. La Loi ALUR de mars 2014 ayant annulé l'application de cet article, cette distinction n'a plus lieu d'être. Par ailleurs, les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire classés dans le PLU actuel en zone UC ont été reclassés en zone UHa afin de prendre mieux en compte la réalité des formes urbaines actuelles (Cf. diagnostic)</i>
Zone UHb en partie et UHc	Zone UHb : Habitat individuel quartier des Sablons	La zone UHb correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaire implantés sur le coteau des Sablons et en limite du massif boisé des Bois Noirs la délimitation de la zone UHb reprend celle de la zone UHc du PLU actuel et intègre l'ensemble pavillonnaire au nord de la rue de la Forêt classé en zone UHb dans le PLU actuel
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution hormis l'intégration de l'ensemble au nord de la rue de la</i>

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé	Justifications
		<i>Forêt en zone UHb.</i>
Zones AU1, AU2, UE en partie:	Zone UP : Secteurs de projet en cœur de village UPa : Mardelles UPb : Ruelles Upc : Pinché	Les zones UP correspondent aux secteurs de projet en cours de réalisation ou projetés. La délimitation de la zone UPb reprend la délimitation de la zone AU2 sans modification. La délimitation de la zone UPa reprend la délimitation de la zone AU1 uniquement sur le périmètre réel de l'opération La délimitation de la zone UPc est créée et correspond au périmètre de l'OAP Pinché
		Évolution par rapport au PLU actuel : <i>Zone UPb : pas d'évolution notable</i> <i>Zone UPa : les parcelles non comprises dans le périmètre opérationnel ont été reclassées en zone UHa ou UCV</i> <i>Zone UPc : il s'agit d'une création dans le cadre de la révision du PLU puisque le site fait l'objet d'une OAP.</i>
Zone UJ Zone Na en partie	Zone UAE : activités économiques	La zone UAE correspond aux activités économiques présentes sur le territoire notamment en partie Nord en limite de la RD 98. La délimitation de la zone reprend en grande partie celle de la zone UJ du PLU actuel
		Évolution par rapport au PLU actuel : <i>peu d'évolution de délimitation mise à part :</i> - <i>L'ajustement de la délimitation de la zone économique des 4 chemins</i> - <i>La suppression de la partie Gare reclassée en zone UCV</i> - <i>La suppression de la zone UJ dédiée à une activité économique chemin de la Butte (ce secteur est reclassé en zone UHa et fait l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale compte-tenu de sa proximité avec la gare de Mareil-Marly dans un objectif de renouvellement urbain)</i> - <i>La création d'une zone UAE aux Bois Noirs conformément à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en cours afin de permettre la relocalisation d'une activité économique présente depuis de nombreuses années sur le territoire.</i>
Zone UM	Cette zone n'existe plus et l'emprise a été réintégrée dans	La zone UM correspondait à l'emprise ferroviaire conformément aux directives de SNCF et RFF. Cette zone n'a plus lieu d'être et est réintégrée dans les zones urbaines ou naturelles en continuité

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé	Justifications
	les zones à proximité immédiate notamment UHa, UCV, UC et N	Évolution par rapport au PLU actuel : <i>Suppression de la zone UM</i>
Zones AUe, AU, AUd, UC	Zone AUp : Zone de projet ouvert à l'urbanisation	La zone AUp correspond aux zones de projet ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU révisé et sont encadrés par des OAP et un dispositif réglementaire propres à chaque secteur. 3 secteurs ont été définis : AUp1 correspondant aux Violettes AUp2 correspondant aux Champs Droux AUp3 correspondant à une partie des Bigaudes et la Bossue Évolution par rapport au PLU actuel : <i>les secteurs de projet et les orientations d'aménagement ont évolué dans le cadre de la révision du PLU aussi la délimitation des secteurs reprend strictement celle des OAP définies. La délimitation des zones correspond aux besoins réels de consommation d'espaces nécessaires pour mettre en œuvre les projets et programmes de construction définis dans les OAP et le PADD du PLU révisé. Les secteurs classés en zone à urbaniser (AU) dans le PLU actuel n'étant pas compris dans les périmètres des OAP du PLU révisé, sont reclassés en zone naturelle (N) compte-tenu de leur non nécessité aux regards des besoins engendrés par le PLU révisé. Par ailleurs, le secteur de la Bossue est reclassé en zone AUp au lieu de UC compte-tenu de son occupation du sol sensiblement similaire à celle inscrite en zone AU dans le PLU actuel et du besoin d'encadrement dans l'évolution de ce secteur au regard des risques naturels, des accès et des réseaux.</i>
Zone AUf en partie	Zone AU	La zone de la Tournelle correspondant à une surface de 1 hectare est reclassée en zone AU stricte au regard des projets d'importance présents à proximité sur les communes voisines. Ces projets essentiellement résidentiels pourraient engendrer des besoins en matière d'équipements, d'activités ou de services dans les années à venir. Cette zone est donc conservée pour les générations futures. Évolution par rapport au PLU actuel : <i>Ce secteur ouvert à l'urbanisation dans le PLU actuel est reclassé en AU strict.</i>
Zone N : zone naturelle	Zone N : naturelle Ne : équipements	La zone N comprend l'ensemble du massif boisé des Bois Noirs, des espaces naturels en friche non compris dans des secteurs de projet ouverts à l'urbanisation ainsi que le boisement à proximité de la voie ferrée.

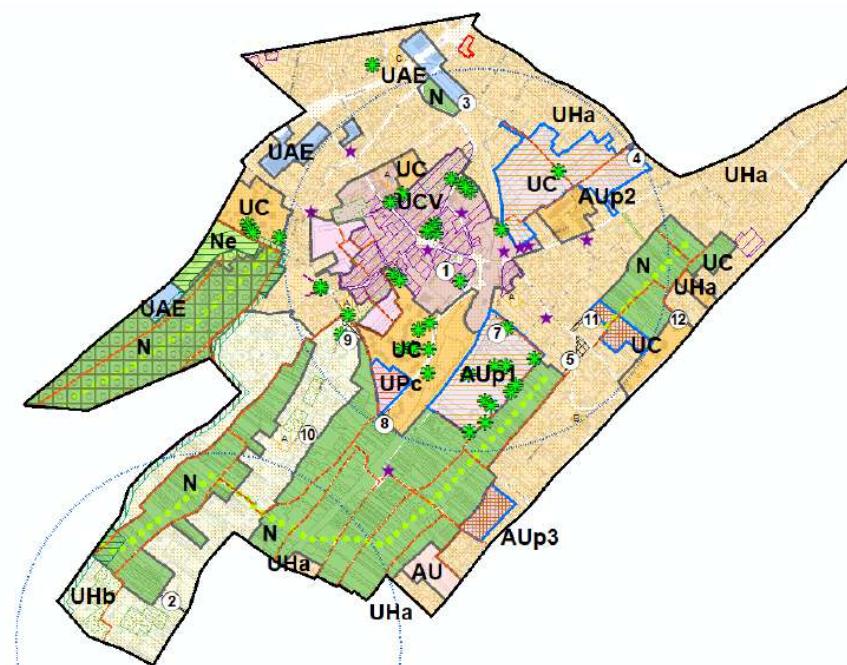
Classification du PLU actuel	du	Classification du PLU révisé	Justifications
secteur Na : équipements Bois Noirs		présents en zone naturelle	Évolution par rapport au PLU actuel : Depuis 2006, lors de l'entrée en vigueur du PLU actuel, plus de 40ha de terrains sont classés en zone AU (ouverte ou fermée). Pour rappel, ce classement empêche l'urbanisation à des fins parcellaires, et oblige à proposer un aménagement d'ensemble sur les secteurs identifiés. La loi ALUR a intégré dans le code de l'urbanisme la justification de l'ouverture à l'urbanisation, et la caducité des zones AU non urbanisées depuis plus de 9 ans. La commune n'a pas la possibilité d'ici 2030 d'urbaniser l'ensemble de son territoire. C'est pourquoi le classement en N permet la préservation d'un poumon vert au sein du tissu bâti, la préservation d'un cadre de vie vert au sein d'un territoire régional très urbanisé. L'ouverture lors d'une révision ultérieure du PLU de la commune reste possible. Le PLU de 2006 a permis d'ouvrir plus de 40 ha à l'urbanisation, mais seulement quelques zones au sein du village en ont été construites (Mardelles ; Ruelles ; quartier de la Gare). Les autres zones AU (fermées ou ouvertes sous conditions) n'ont pas globalement fait l'objet d'acquisition foncière depuis plus de 9 ans. Ces zones peuvent donc être considérées comme des espaces naturels. Avec la révision du PLU, la justification de l'ouverture à l'urbanisation porte sur 12ha, sur 5 secteurs de projet délimités et précis. Les autres zones, souvent non desservies par des réseaux et voiries, et/ou éloignées du centre-village et de la gare, et présentant des caractéristiques d'espaces naturels, ont ainsi été classées en naturel, dans une optique de préservation des espaces et d'une ouverture raisonnée à l'urbanisation. Une grande partie de zones à urbaniser du PLU actuel AU (35 hectares) sont reclassées en zone naturelle N compte-tenu de l'occupation du sol actuelle (friches, boisements) et de leur non nécessité à être ouverts à l'urbanisation à l'horizon 2030 au regard du projet de PLU révisé et notamment des besoins générés en matière de construction de logements, d'équipements, d'activités économiques dans une logique de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Par ailleurs, les emprises des zones N du PLU actuel sur le massif des Bois Noirs et à proximité de la voie ferrée ne sont pas modifiées dans le PLU révisé. Une zone naturelle a été supprimée dans le centre-village car elle correspondait au parc arboré d'une grande

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé	Justifications
		<i>propriété avec maisons bourgeoise du début du XXème siècle présente dans le centre-village. Ce parc paysagé et arboré est inscrit dans la zone UCV (centre-village) néanmoins sa protection est toujours assurée par une protection des espace verts en cœurs d'îlot au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</i>

Le plan de zonage du PLU actuel



Le plan de zonage révisé



Évolution : de manière générale, le plan de zonage du PLU révisé reprend en intégralité les zones naturelles du PLU actuel. Dans l'ensemble, les zones d'activités ont été conservées. La délimitation globale des zones urbaines a évolué à la marge. La délimitation des différentes zones urbaines a été précisée en tenant compte de la carte des formes urbaines et du diagnostic foncier réalisée dans le cadre du diagnostic. La principale évolution réside dans la redéfinition des sites de projet ouverts à l'urbanisation et au reclassement de zone AU en zone naturelle (35 hectares).

Tableau récapitulatif de l'évolution de la surface des zones

PLU 2006		PLU révisé 2020		Evolution
ZONES	SURFACES en ha	ZONES	SURFACES en ha	Surface en ha
Zones urbaines		Zones urbaines		
UA	13,3	UCV	13,9	+ 0,5
UC / UE	UC : 16,7 UE : 7,9	UC	11,8	- 12,8
UH	62,7	UH	85,6	+ 20,9
		UP	3	+ 3
UM	3,4			- 3,4
UJ	3,8	UAE	3,1	- 0,7
TOTAL	107,8	TOTAL	117,3	+ 8,5
Zone à urbaniser		Zone à urbaniser		
AU1, AU2, AUc,AUe, AUd, AUf,AUg	30,3	AUp	12	- 18,3
AU	21	AU	1	- 20
TOTAL	51,3	TOTAL	13	- 38,3
Zones naturelles		Zones naturelles		
N	11,3	N	46	+ 34,7
Na	2,2	Ne	1,7	- 0,5
TOTAL	13,5	TOTAL	47,7	+ 34,2
	172,6		178	
Évolution par rapport au PLU actuel : la consommation foncière a évolué de manière significative en faveur d'une protection accrue des zones naturelles N (+34 hectares) Par ailleurs, les surfaces des zones urbaines ont peu évolué mise à part la réintégration des projets récents classés en zone AU dans le PLU actuel reclassé en zones urbaines UC et UP. Par ailleurs des écarts de surfaces non significatifs sont présents à l'échelle du territoire, en effet, la cartographie SIG est plus performante et les calculs plus justes.				

Globalement, le zonage a évolué d'une manière très positive sur le territoire communal.

D'une part, les actualisations nécessaires ont été réalisées afin que le document graphique soit le plus représentatif possible de la réalité de terrain.

De nombreuses zones qui étaient à l'origine destinées à l'urbanisation ont été reclassées en zone naturelle (N) avec le reclassement en zone naturelle de la majeure partie de la zone des Bigaudes, de la majeure partie de la zone de la Tournelle, de la zone des Trémelles, de la zone des Sablons, et de la zone de la Châtaigneraie.

Plusieurs espaces qui n'étaient auparavant pas protégés le sont maintenant grâce à l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de secteurs situés entre le quartier des Sablons et de la Châtaigneraie le long de la rue des Sablons, en limite de commune au niveau du chemin des Boulins, le long de la zone UPa non loin de la rue des Saules et le long de la zone UPb vers le chemin des Ruelles.

Outre ces nouvelles zones, des zones naturelles déjà protégées ont aussi été conservées comme la forêt de Marly, ou encore l'espace de jardin au niveau de la grande propriété rue de Saint-Germain, dorénavant protégés au titre de l'article L.151-23.

Le document graphique permet également de repérer des éléments particuliers comme des ensembles bâtis à protéger, des éléments ponctuels de paysage à protéger ou encore des murs à protéger (article L151-19 du Code de l'Urbanisme). Á cela s'ajoute les corridors écologiques les éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme mais aussi les sentes à préserver.

En termes de développement socio-économique, le document graphique indique les zones devant bénéficier de logements locatifs sociaux et quelle part ces derniers doivent représenter au sein de ladite zone.

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	<i>Aléa retrait-gonflement des argiles et présence de nappe sub-affleurantes</i> Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du PLU.	Le risque d'aléas liés à l'argile est généralement moyen sur Mareil-Marly, aussi il existe un principe de précaution en informant la population d'un éventuel risque pouvant affecter la constructibilité des terrains. Le territoire est susceptible d'être concerné par des remontées de nappe-sub affleurantes, aussi les zones concernées comprennent un pourcentage d'espaces verts de pleine terre imposé ainsi que des aménagements paysagers à prévoir (OAP).

PADD	Règlement	Justifications
	Par ailleurs, conformément aux OAP, des espaces verts de pleine terre et des dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être mis en œuvre dans les secteurs concernés.	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : le principe de précaution par rapport à la constructibilité des terrains concernés par ces risques est une nécessité, notamment compte-tenu de la pente.</i>
Valoriser l'or bleu	Implantation des constructions par rapport au ru des Marivaux 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, « [...] <i>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. [...]</i> ». De plus, un recul minimum de 10 mètres, à compter de l'axe du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.	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. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : cette règle de 10 mètres minimum de retrait a été créée dans le cadre du PLU révisé, elle vise à renforcer la protection des milieux sensibles.</i>

PADD	Règlement	Justifications
Valoriser l’or vert Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique qu’est la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte:	• La protection des sentes et chemins ruraux En compatibilité avec l’OAP Sentes, biodiversité et paysage, un recul minimum de 5, 8 ou 15 mètres suivant les zones, de part et d’autre de la sente ou du chemin rural, devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations. Ne sont pas concernés par cette règle : - les réhabilitations et ravalements de façade ; - l’implantation de constructions annexe limitée à 5 m² de type abris de jardin, abri de vélos, serre et kiosque ; • 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> » introduits par l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. « <i>Les espaces verts protégés</i> » sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d’ordre paysager ou écologique. Tous les 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. • 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d’autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre	Ces mesures permettent de préserver la qualité des paysages et contribuent à développer la biodiversité. La protection des abords des sentes existait dans le PLU actuel mais elle a été renforcée. La protection des espaces verts protégés existait également néanmoins elle a été renforcée en termes de localisation. Des corridors écologiques ont été définis dans le cadre de la révision du PLU. L’objectif est de ne pas altérer les lieux support de la continuité écologique Évolution par rapport au PLU actuel : les protections environnementales existaient dans le PLU actuel, néanmoins elles ont été renforcées dans le PLU révisé.

PADD	Règlement	Justifications
	ler livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code. • Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en application du SDRIF Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha, mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. <u>Hors site urbain constitué :</u> - Toute construction nouvelle est interdite, - Sont autorisées les extensions des constructions existantes à hauteur de 20 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne constituent pas une nouvelle avancée vers le massif boisé sauf celles liées à une exploitation agricole ; <u>Site urbain constitué :</u> - Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. - Sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne constituent pas une nouvelle avancée vers le massif boisé. • Les haies et alignements d'arbres Des alignements d'arbres à protéger et des haies à préserver ont été repérés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Les alignements d'arbres doivent être maintenus. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué. Les haies existantes repérées ne doivent en aucun cas être supprimées. Elles doivent être maintenues en l'état ou a minima recrées.	

PADD	Règlement	Justifications
	Les plantations d'arbres et d'arbustes Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de surface calculée par tranche échue. L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est vivement 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.	

➤ Les règles concernant la performance énergétique

PADD	Règlement	Justifications
Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone, en réduisant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre : Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables (géothermie) tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante ;	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. 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. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes	Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD. Cette règle permet d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique des bâtiments existants. Évolution par rapport au PLU actuel : Il s'agit de nouvelles règles introduites dans le PLU révisé.

PADD	Règlement	Justifications
Pour les constructions nouvelles, inciter à mettre en œuvre les principes de l'architecture contemporaine et durable, architecture bioclimatique, organique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté sud), utilisation des énergies renouvelables ;	nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/sud est privilégiée à l'orientation Est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. - 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.	

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, UHa, UHb, UP)	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 résidentiels (UHa) pour accueillir sous condition des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. - Maintien du caractère résidentiel dans les zones UC, UHb, UP en interdisant les commerces, ainsi que l'industrie Par ailleurs, des dispositions spécifiques ont été prises dans les zones UCV et UHa 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. Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés dans les zones UCV, UC et UHa dans un objectif de mixité fonctionnelle. Évolution par rapport au PLU actuel : l'autorisation d'activités de service dans certaines zones permettra de favoriser la mixité fonctionnelle notamment à proximité de la gare.
Les zones d'activités, (UAE)	Ce chapitre traduit la spécificité de ces zones qui accueillent, ou ont vocation à accueillir, des fonctions ciblées. Ainsi le règlement de la zone UAE permet l'accueil d'activités artisanales liées à l'industrie, de commerces et d'artisanat, de bureaux... Évolution par rapport au PLU actuel : les destinations autorisées ont été strictement limitées en zones 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'activités
		UCV	UC	UHa	UHb	UP	UAE
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 zone à urbaniser AUp1, AUp2, AUp3, AU	Les destinations et sous-destinations autorisées en zone AUp respectent les programmations imposées dans les OAP qui ont été définies. Les zones AUp1 et AUp2 permettent une certaine mixité fonctionnelle alors que les zones AUp3 ont plus une vocation résidentielle. La zone AU stricte fermée à l'urbanisation n'autorise qu'aucune destination conformément au Code de l'urbanisme. Celle-ci pourra être ouverte dans le cadre d'une procédure d'urbanisme ultérieure si nécessaire. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : les programmations des zones AU ouvertes à l'urbanisation ont évolué dans le cadre de la révision du PLU ; aussi les destinations autorisées sont cohérentes avec les OAP.</i>
Les zones naturelles N,Ne	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 en zone Ne. Par ailleurs, une souplesse est intégrée pour les constructions existantes à destination d'habitations 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 A URBANISER		ZONE NATURELLE
		AUp	AU	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>			En secteur Ne uniquement
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>			
	<i>Exploitation forestière</i>			

 Autorisé

 Interdit

 Soumis à condition

PLU révisé approuvé – Justifications et impacts sur l'environnement

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 correspond au cœur de village historique et fonctionnel de Mareil Marly. On y retrouve un bâti de bourg traditionnel Cette zone présente une mixité fonctionnelle en accueillant des logements, des services, équipements, quelques commerces, etc

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre patrimonial du secteur.

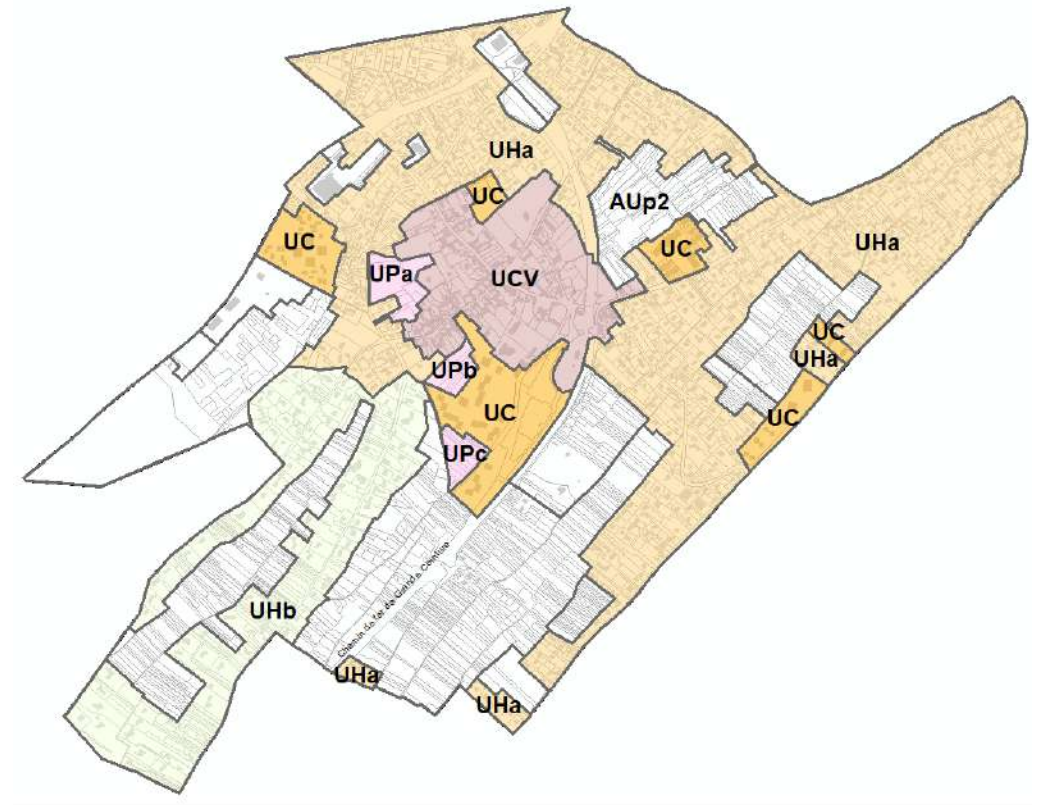
- La zone UC correspond aux résidences d'habitat collectif anciennes ou récentes présentes sur le territoire

L'objectif est de préserver l'équilibre bâti/non bâti de chaque résidence et de permettre une évolution très modérée.

- La zone UHa correspond aux zones d'habitat individuel implanté de manière spontanée

L'objectif du règlement est de permettre une évolution douce dans le respect des formes urbaines actuelles

- La zone UHb regroupe le secteur d'habitat individuel implanté de manière spontanée sur de grandes unités foncières dans le quartier des Sablons en limite du massif boisé des Bois Noirs



L'objectif du règlement est de permettre une évolution douce tout en maintenant les formes urbaines actuelles.

- La zone UP correspond aux secteurs de projet en cœur de village. Les différentes zones de projet sont les suivantes :
 - La zone UPa : secteur Mardelles
 - La zone UPb : secteur des Ruelles
 - La zone UPc : secteur du Pinché (faisant l'objet d'une OAP)

L'objectif du règlement est de permettre la mise en œuvre des projets.

Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone UCV

PADD	Règlement	Justification
Assurer un développement soutenable qui s'inscrit dans l'identité mareilloise et en respecte les caractéristiques autour d'un cœur de village revitalisé Permettre une évolution « douce » des quartiers en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.) Pour les quartiers d'habitat comprenant du bâti rural ancien (le bourg) l'accent est mis sur la préservation du patrimoine :	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone UCV : - Retrait minimum de 5 m - Bande d'implantation de 25 m depuis la voie, au-delà inconstructible - Alignement si les constructions voisines à sont à l'alignement - Retrait de 5 m de part et d'autre d'une sente	Une implantation à l'alignement ou en retrait mais avec obligation de marquer l'alignement par un élément constructif est conservée afin de préserver l'esthétique urbaine du centre ancien.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zone UCV : - si la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 15 mètres, sur les deux limites séparatives latérales ; - si la largeur de l'unité foncière est comprise entre 15 et 30 mètres, sur une seule limite séparative latérale. - si la largeur de l'unité foncière est supérieure à 30 mètres, en retrait des limites séparatives latérales ; Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. - 8 m si ouverture - 4 m dans le cas contraire	Les règles d'implantation sont plus ou moins souples suivant la largeur du terrain afin de permettre une conservation des droits à construire pour les petits terrains et une certaine densité.
		Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable, hormis la distance de 5 m imposée en cas de retrait
		Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable

PADD	Règlement	Justification
architecture spécifique de qualité, cours, vieux murs, jardins clos...	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<u>Zone UCV :</u> 12 m si ouverture 6 m dans le cas contraire	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.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : augmentation de la distance entre deux constructions</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	<u>Zone UCV</u> L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 70 % de l'unité foncière.	L'emprise au sol est assez forte et correspond à la densité présente en centre-village.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : l'emprise au sol maximale a été augmentée de 10 % par rapport au PLU actuel pour correspondre à la réalité des constructions existantes.</i>
	La hauteur des constructions	
	<u>Zone UCV</u> - 7 m à l'égout - 10 m faîtage ou attique - R+1+C / attique	La hauteur définie correspond à la hauteur des constructions existantes. Elle est de R+1+C et permet d'assurer une bonne insertion des futures constructions.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : la règle de hauteur est maintenue par rapport au PLU actuel. Seule la notion de niveau a été ajoutée.</i>

PADD	Règlement	Justification
Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Zone UCV: 25 % de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre dont 90 % en pleine terre	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.
		Évolution par rapport au PLU actuel : Les surfaces d'espaces verts de pleine terre sont équivalentes à celles du PLU actuel.

Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone UC

PADD	Règlement	Justification
Permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.) : Pour les quartiers d'habitations déjà réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement par exemple), il s'agira d'encadrer l'évolution du bâti existant qui devra rester modérée. En effet, la composition urbaine très organisée de ces résidences, qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<u>Zone UC :</u> En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.	Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des constructions existantes, afin de conserver une cohérence paysagère.
		Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<u>Zone UC :</u> Distance de retrait : - la hauteur de la façade si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues ($D=H$) - la moitié de la hauteur de la façade de la construction si celle-ci ne comporte pas d'ouvertures créant des vues ($D=H/2$).	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.
		Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<u>Zone UC :</u> La distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction est égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute ($D=H$)	Cette distance permet d'assurer un bon ensoleillement des constructions situées en vis-à-vis ainsi que la conservation d'espaces non bâtis perméables.
		Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable

PADD	Règlement	Justification
d'envisager l'accueil de nouveaux logements	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone UC : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise au sol des résidences est relativement faible et permet de conserver l'équilibre bâti/ non bâti existant <i>Évolution par rapport au PLU actuel : l'emprise au sol maximale autorisée a été augmentée de 5% à 10% (en fonction des zones du PLU actuel), afin de correspondre davantage à la réalité des constructions existantes.</i>
	La hauteur des constructions	
	Zone UC : Hauteur maximale de 12 m au faîtage ou à l'acrotère, R+2+c ou R+3	La hauteur imposée correspond à celle des constructions existantes en zone UC <i>Évolution par rapport au PLU actuel : la hauteur maximale des constructions a été augmentée en 2 mètres par rapport à la réglementation actuelle, afin de de correspondre davantage à la réalité des constructions existantes.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité	Zone UC : 60 % de l'unité foncière doit être réservé à des espace verts dont 80 % 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 UHa

PADD	Règlement	Justification
Permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.) : Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots verts et de nombreux jardins, de nouvelles constructions pourront être réalisées, mais 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.	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<u>Zone UHa :</u> En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Un recul minimum de 5 mètres, de part et d'autre d'une sente.	Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des constructions existantes
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<u>Zone UHa :</u> En retrait Si construction voisine accolée, implantation sur cette limite latérale autorisée Extension autorisée d'une hauteur de 3 mètres maximum sur une limite séparative latérale 8 mètres si ouverture 4 mètres dans le cas contraire Limite avec la zone N : 15 m Limite avec la zone AU_p : 8 m	L'implantation par rapport aux limites tient compte des caractéristiques des constructions 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. Néanmoins afin de permettre une certaine densification maîtrisée et une évolution des constructions implantées sur de petits terrains est autorisée une implantation en limite séparative sous certaines conditions. Évolution par rapport au PLU actuel : assouplissement pour les extensions maîtrisées (hauteur limitée). Une protection supplémentaire a été ajoutée pour les constructions en limite de zone N ou AU_p afin de préserver un retrait suffisant en vis-à-vis d'une zone naturelle ou de projet.

PADD	Règlement	Justification
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<u>Zone UHa :</u> 16 mètres si ouverture 8 mètres dans le cas contraire	Cette distance permet d'assurer un éclairage suffisant des constructions et le maintien d'espaces perméables.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : la distance d'implantation des constructions a doublé par rapport au PLU actuel.</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	<u>Zone UHa :</u> - 250m ² par édifice - 25 % d'emprise au sol maximale	La règle d'emprise au sol qui a été définie correspond au gabarit de maison individuelle dominante dans la zone. Par cette règle, les nouvelles constructions seront en harmonie avec les gabarits des constructions environnantes facilitant leur intégration.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : l'emprise au sol maximale autorisée a été augmentée de 10%, afin de correspondre davantage à la réalité des constructions existantes. Une règle permettant de maîtriser les gabarits des constructions a également été ajoutée.</i>
	La hauteur des constructions	
	<u>Zone UHa :</u> 5,5 m à l'égout 7,5 m faîtage ou attique R+1+C /attique	La hauteur imposée est sensiblement la même que celle des constructions existantes dans la zone. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : la hauteur maximale des constructions n'a pas évolué depuis le PLU actuel. Seule la notion de niveau a été ajoutée.</i>

PADD	Règlement	Justification
- Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<u>Zone UHa :</u> 60 % de l'unité foncière doit être réservé à des espace verts dont 90 % 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 UHb

PADD	Règlement	Justification
Permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.) : Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots verts et de nombreux jardins, de nouvelles constructions pourront être réalisées, mais de manière encadrée afin que cette évolution se fasse	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone UHb : En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Retrait de 15 m par rapport à une sente (hormis 8 m pour la sente du chemin neuf)	Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des constructions existantes
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zone UHb : - En retrait : - 8m par rapport aux limites séparatives - Limite avec la zone N ou AUup : 15 m - Au-delà de la bande d'implantation de 30 m depuis la voie existante (à la date d'application du règlement) : inconstructible	Une bande de constructibilité par rapport à la rue a été fixée en zone UHb afin de garantir que les constructions ne soient pas implantées trop loin des accès et réseaux. En effet, des constructions très éloignées dans ce secteur pentu peut générer des risques d'inondations par ruissellement et des coulées de boues. Dans le même objectif, les distances de retrait par rapport aux sentes ont été augmentées afin de garantir une bonne infiltration naturelle des eaux pluviales sur site et limiter ainsi les risques.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : aucune évolution notable concernant le retrait minimum. Une limite de constructibilité a été fixée et le retrait par rapport aux sentes a été augmenté.</i>
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Zone UHb : - 16 m si ouverture - 12 m dans le cas contraire	Cette distance permet d'assurer un ensoleillement satisfaisant des constructions et une conservation d'espaces perméables.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : la distance d'implantation des constructions a été augmentée par rapport au PLU actuel.</i>

PADD	Règlement	Justification
dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone UHb : - 250m² par édifice - 20 % d'emprise au sol maximale	La règle d'emprise au sol qui a été définie correspond au gabarit de maison individuelle dominante dans la zone. Par cette règle, les nouvelles constructions seront en harmonie avec les gabarits des constructions environnantes facilitant leur intégration.
		Évolution par rapport au PLU actuel : l'emprise au sol maximale autorisée n'a pas évolué par rapport au PLU actuel. Une règle permettant de maîtriser les gabarits des constructions a été ajoutée.
	La hauteur des constructions	
	Zone UHb : 7 m à l'égout 10 m faîtage ou attique R+1+C /attique	La hauteur imposée est sensiblement la même que celle des constructions existantes dans la zone.
		Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable. Seule la notion de niveau a été ajoutée.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
- Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellement	Zone UHb : 70 % de l'unité foncière doit être réservé à des espace verts dont 90 % 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.
		Évolution par rapport au PLU actuel : les surfaces de l'unité foncière réservée à des espaces verts de pleine terre ont augmenté par rapport au PLU actuel.

Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone UP

PADD	Règlement	Justification
Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Des règles d'urbanisme seront mises en place afin de favoriser une architecture aux lignes et volumétries simples et adaptées aux besoins des habitants en termes d'évolution du bâti Accueillir de nouveaux programmes de logements à l'intérieur des zones urbaines	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone UP : - Retrait minimal de 2 mètres - En UPa : retrait de 8 mètres minimum de part et d'autre d'une sente - En zone UPb et UPc, retrait de 5 m minimum de part et d'autre d'une sente	Les règles imposées reprennent celles des projets faisant l'objet de permis de construire accordées en zones UPa et UPb. Les règles de la zone UPc permettent de mettre en œuvre la programmation envisagée dans l'OAP Pinché
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zones UPa : Bande de 25m depuis la voie, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou retrait. Au-delà des 25m, implantation en retrait. H/2 avec 2,5 mètres Zone UPb et UPc : Implantation en retrait de toutes limites séparatives (6 m /H/2 avec 2,5m).	Ces règles permettent de traduire les projets envisagés dans les différents secteurs en fonction de la densité et des formes urbaines définies. Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable, hormis la zone du Pinché, site de projet défini dans le cadre de la révision du PLU

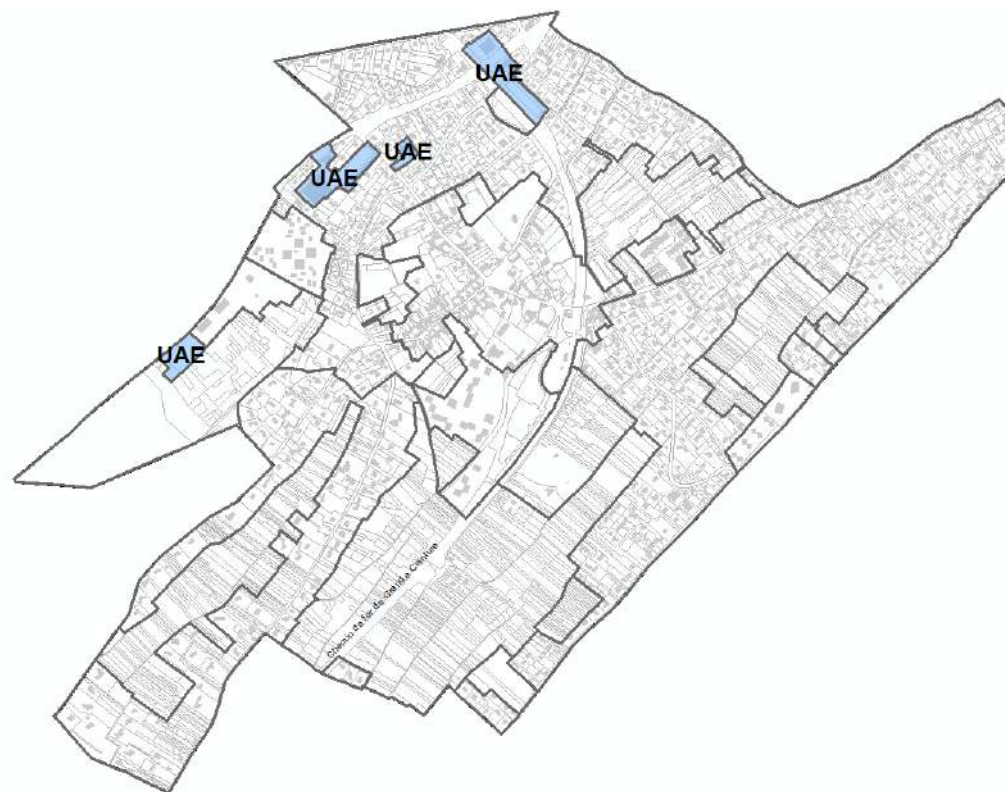
PADD	Règlement	Justification
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<u>Zone UP :</u> 6 mètres minimum	Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable hormis la zone du Pinché, site de projet défini dans le cadre de la révision du PLU</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	<u>Zones UPa et UPc :</u> L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise au sol autorisée est conforme aux densités et gabarits définis dans les différents secteurs de projet.
	<u>Zone UPb :</u> L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable. hormis la zone du Pinché, site de projet défini dans le cadre de la révision du PLU</i>
	La hauteur des constructions	
	<u>Zones UPa et UPb :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage ou acrotère ou R+3	Les hauteurs définies sont conformes aux projets de construction envisagés.
	<u>Zone UPc :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée 10 m faîtage ou à l'acrotère R+1+c/R+2	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable. Hormis la zone du Pinché, site de projet défini dans le cadre de la révision du PLU</i>

PADD	Règlement	Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <u>Zones UPa et UPb :</u> 30% minimum de la superficie des espaces libres doivent être réservés à des espaces verts de pleine terre, dont 50% en espaces de pleine terre. <u>Zone UPc :</u> 70% minimum de la superficie des espaces libres doivent être réservés à des espaces verts de pleine terre, dont 60% 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 : pas d'évolution notable. Hormis la zone du Pinché, site de projet défini dans le cadre de la révision du PLU</i>

➤ Les zones d'activités

- La zone UAE correspond aux secteurs d'activités économiques présents sur le territoire.

L'objectif est de maintenir les activités existantes et de permettre l'accueil de petites activités libérales sur le territoire.



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

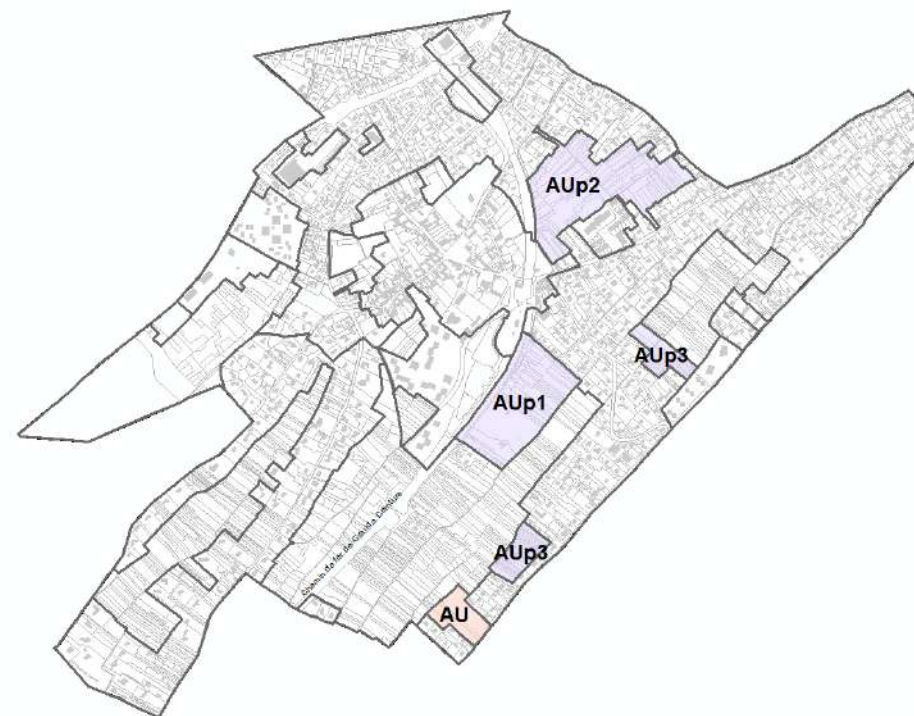
• Les zones UAE

PADD	Règlement	Justification
Renforcer son caractère convivial et sa dynamique économique collaborative	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone UAE : retrait avec 6 m minimum par rapport à la voie	Les règles en zone UAE sont assez strictes afin de bien encadrer l'évolution des constructions et assurer un retrait suffisant par rapport à la rue <i>Évolution par rapport au PLU actuel : la distance d'alignement par rapport aux voies a été augmentée d'1 mètre par rapport au PLU actuel afin d'encourager le stationnement sur l'unité foncière.</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zone UAE : - 8 mètres si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues - 4 mètres si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues	Les distances de retrait sont suffisantes par rapport aux limites séparatives, notamment en vis-à-vis de quartiers résidentiels. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.</i>
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Zone UAE : 6 m	Cette distance est suffisante pour permettre une évolution des activités économiques présentes. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.</i>

PADD	Règlement	Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone UAE : L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise au sol imposée est assez forte compte-tenu de la nature des activités nécessitant des emprises bâties assez importantes. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : L'emprise au sol maximale des constructions a été augmentée de 10% par rapport au PLU actuel, afin de correspondre davantage à la réalité des constructions existantes.</i>
	La hauteur des constructions	
	En zone UAE , 10 m faitage ou acrotère / R+2	La hauteur imposée correspond aux gabarits des constructions résidentielles facilitant ainsi la bonne intégration des nouvelles constructions à usage d'activités économiques dans l'environnement bâti. <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 : 30 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être conservés en espace vert, dont 70% en espace de pleine terre.	Cette règle permet de conserver une part d'espaces verts de pleine terre y compris pour les unités foncières occupées par des activités. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : Une augmentation de la part d'espaces verts de pleine terre est observée par rapport au PLU actuel afin de garantir un aménagement paysager de qualité y compris en secteurs d'activités.</i>

➤ Les zones à urbaniser

- La zone AUp correspond aux secteurs de projet en extension de l'urbanisation destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les sites des Violettes (AUp 1) des Champs Droux (AUp 2) de la Bossue et des Bigaudes (AUp 3).
- La zone AU correspond aux secteurs en extension qui sont fermés à l'urbanisation. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU.



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone AU_p

PADD	Règlement	Justification
Permettre une ouverture modérée de l'urbanisation pour répondre aux objectifs de mixité sociale Impulser une architecture organique, biophile et durable pour « habiter » la nature en se fondant sur l'analyse et la compréhension du territoire	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone AU_p : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait 5 mètres minimum de part et d'autre d'une sente	Les règles imposées permettent de mettre en œuvre les projets définis dans le cadre des OAP sectorielles.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Les secteurs de projet ont évolué dans le cadre du PLU révisé par rapport au PLU actuel, en termes de programmation et de parti d'aménagement.</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zone AU_p : Il n'est pas fixé de règle. Limite séparative avec la zone U : 8 m minimum	Les règles d'implantation par rapport aux limites ne peuvent être définies dans le cadre d'un projet qui nécessite une certaine souplesse dans sa mise en œuvre.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Les secteurs de projet ont évolué dans le cadre du PLU révisé par rapport au PLU actuel, en termes et de programmation et de parti d'aménagement.</i>
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Zone AU_p : Il n'est pas fixé de règle.	Les règles d'implantation ne peuvent être définies dans le cadre d'un projet qui nécessite une certaine souplesse dans sa mise en œuvre.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Les secteurs de projet ont évolué dans le cadre du PLU révisé par rapport au PLU actuel, en termes et de programmation et de parti d'aménagement.</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	

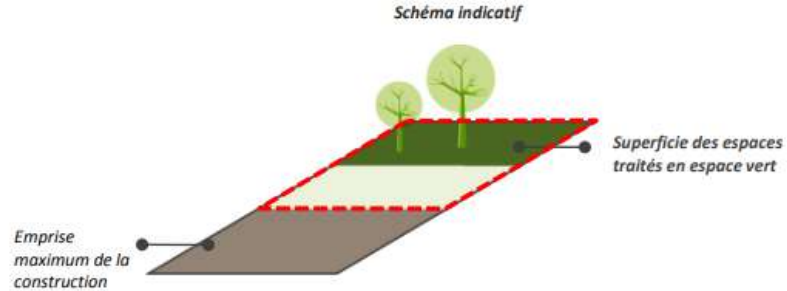
PADD	Règlement	Justification
	<u>Zone AUp :</u> Il n'est pas fixé de règle Les orientations d'aménagement et de programmation fixées dans les OAP doivent être respectées.	Les règles d'emprise au sol ne peuvent être définies dans le cadre d'un projet qui nécessite une certaine souplesse dans sa mise en œuvre. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : Les secteurs de projet ont évolué dans le cadre du PLU révisé par rapport au PLU actuel, en termes et de programmation et de parti d'aménagement.</i>
	La hauteur des constructions	
	<u>Zone AUp 1 :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère soit R+2+C ou R+2+attique <u>Zone AUp 2 :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère soit R+1+C ou R+2. <u>Zone AUp 3 :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère soit R+1+C ou R+2 Annexes à 4 m maximum	La hauteur définie permet d'assurer une transition harmonieuse avec les tissus existants.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Les secteurs de projet ont évolué dans le cadre du PLU révisé par rapport au PLU actuel, en termes et de programmation et de parti d'aménagement.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<u>Zone AUp :</u> Minimum 25% de la superficie de l'unité foncière devra	<i>Cette règle est conforme aux OAP sectorielles définies et permet de maintenir une surface perméable d'envergure dans les projets.</i>

PADD	Règlement	Justification
Il est prévu de préserver environ 25% de la surface de chaque zone de projet en espace vert. Des espaces pourront être préservés afin de pouvoir développer des parcelles d'agriculture périurbaine (vergers , jardins partagés, permaculture, apiculture...) dans chaque zone de projet	être traitée en espace vert	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Les secteurs de projet ont évolué dans le cadre du PLU révisé par rapport au PLU actuel, en termes et de programmation et de parti d'aménagement.</i>

Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone AU

PADD	Règlement	Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<u>Zone AU :</u> Retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie Retrait minimum de 8 mètres de part et d'autre d'une sente	Les règles de la zone AU devront être revues lorsque que la zone sera ouverte à l'urbanisation.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<u>Zone AU :</u> Il n'est pas fixé de règle.	Les règles de la zone AU devront être revues lorsque que la zone sera ouverte à l'urbanisation.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable</i>
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<u>Zone AU :</u> Il n'est pas fixé de règle.	Les règles de la zone AU devront être revues lorsque que la zone sera ouverte à l'urbanisation.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	

PADD	Règlement	Justification
	Zone AU : Il n'est pas fixé de règle.	Dans les zones ouvertes à l'urbanisation (AU), l'emprise au sol est indirectement règlementée par les OAP et non pas par le règlement. Ce choix, mené par la commune de Mareil-Marly, a été effectué car les OAP sectorielles sont des pièces opposables et elles proposent, pour chaque zone 1AUUp, des mesures sur le % minimal d'espaces verts de pleine terre sur la superficie du périmètre de l'OAP et des densités de logements/ha à respecter. Ainsi, même si une emprise au sol n'est pas indiquée dans le règlement, les mesures de % d'espaces verts de pleine terre et de densité du bâti règlementent indirectement la surface bâtie. <i>Schéma indicatif</i>  On note que le % minimal d'espaces verts de pleine terre est de 25 % et que la densité moyenne minimale à respecter est de 35 logements à l'hectare. Cela représente donc une surface bâtie importante mais ces choix ont été opérés afin de répondre au scénario démographique inscrit dans le PADD, cette densité bâtie importante a aussi permis de reclasser d'autres zones à urbaniser en zone naturelle. De plus, cela est à mettre au regard des espaces libres qui seront laissés d'une part donc pour les espaces verts de pleine terre, espaces de gestion des eaux pluviales, agriculture urbaine mais aussi pour la protection des sentes puisqu'une marge de retrait de 8 mètres est imposée en zone AU. Les règles de la zone AU devront être revues lorsque que la zone sera ouverte à l'urbanisation. Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable

PADD	Règlement	Justification
	La hauteur des constructions	
	<u>Zone AU :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage ou à l'acrotère soit R+ 3	Les règles de la zone AU devront être revues lorsque que la zone sera ouverte à l'urbanisation.
	La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres au point le plus haut	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<u>Zone AU :</u> Il n'est pas fixé de règle.	Les règles de la zone AU devront être revues lorsque que la zone sera ouverte à l'urbanisation.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable</i>

➤ Les zones naturelles

- La zone N correspond à la zone naturelle présente sur le massif des Bois Noirs et dans les coteaux de Mareil Marly. Le secteur Ne correspond aux équipements présents dans la zone naturelle.

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 mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Zone N : En retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Un retrait minimum de 15 mètres de part et d'autre des sentes.	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. La distance de retrait par rapport aux sentes a été augmentée</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Zone N : Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15 mètres de la construction principale.	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 UH.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : le PLU d'origine imposait déjà un retrait de 8m par rapport aux limites séparatives.</i>

PADD	Règlement	Justification
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Zone N : Il n'est pas fixé de règle.	Imposer une règle n'est pas pertinent ici, car les possibilités de constructibilité en zone naturelle sont très limitées.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : le PLU d'origine imposait une distance minimale. Néanmoins la constructibilité étant très encadrée, il y a peu de risque que cette règle soit appliquée.</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone N : Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 m ² de surface de plancher.	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 que dans le PLU actuel qui n'imposait pas de limite d'emprise au sol.</i>
	La hauteur des constructions	
	Zone N : La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes ou 4 mètres pour les nouvelles	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 constructions annexes.

PADD	Règlement	Justification
	constructions. La hauteur des constructions annexes 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.	<i>Évolution par rapport au PLU actuel : la hauteur maximale des constructions est réduite à 6m pour les nouvelles constructions afin d'adoucir l'impact potentiel mais très limité des constructions autorisées en zone N. Une règle concernant les constructions annexes est ajoutée.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<u>Zone N :</u> Il n'est fixé de règle.	Fixer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre n'est pas pertinent car les possibilités de construire sont très limitées. <i>Évolution par rapport au PLU actuel : aucune évolution notable.</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 d'améliorer la desserte globale du village ; repenser le partage de la voirie et l'intégration des différents modes de déplacement, en donnant priorité aux circulations douces et aux transports en commun. 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 hormis un durcissement de la règle concernant les voies impasses de plus de 30 mètres par rapport à 50 m dans le PLU actuel, compte-tenu des problèmes d'accès et de ruissellement générés par les terrains en pente.

➤ La desserte par les réseaux

Le PADD fixe comme objectif d'assurer l'adéquation entre nouvelles constructions et capacités des équipements publics et réseaux (voies, eau, assainissement, électricité.). Aussi, il convient que les réseaux soient en capacité d'absorber l'arrivée de cette nouvelle population.

Le dossier au cas par cas déposé auprès de la MRAe décrivait une potentielle insuffisance des réseaux car le schéma directeur d'assainissement projette une population de 4047 habitants à Mareil-Marly à l'horizon 2030, contre 5500 habitants prévus par le PLU pour cette même année. Nous disposons de ce seul argument pour supposer une insuffisance des réseaux, et n'avons pas d'éléments précis et localisés sur d'éventuels dysfonctionnements.

Une prise de contact a été effectuée avec le syndicat d'assainissement de la région de Saint-Germain-en-Laye. Après consultation du zonage du PLU révisé, des OAP sectorielles et projections de populations, le syndicat en date d'octobre 2019 (données transmises à Médiaterre en octobre 2019) nous indique que les capacités du réseau unitaire seront susceptibles de recueillir les eaux usées des nouvelles parcelles à urbaniser. Il s'agit d'un ovoïde T 150 (hauteur 1.5m et largeur 0.9m).

Le PLU prévoit dans l'OAP La Bossue uniquement, des aménagements de retenue des eaux avec des bassins de rétention voire de filtrage et des noues paysagères. Il ne s'agit pas de bassins collectifs mais uniquement d'ouvrages de rétention des eaux pluviales à réaliser dans le cadre spécifique de l'aménagement de cette OAP. En effet, ce secteur présente un risque de remontées de nappe phréatique en partie basse, une zone tampon doit donc être conservée à cet effet. La réalisation de bassins de rétention collectif est prévue par le syndicat des eaux sur la commune de Marly le Roi dans le cadre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Conditionner la réalisation de nouvelles constructions à la réalisation préalable des travaux sur les réseaux est une orientation déjà prévue et inscrite dans chaque OAP sectorielle : « la réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux ».

Les règles fixées pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de traitement des déchets respectent les réglementations en vigueur. Le règlement s'attache à limiter l'impact environnemental des constructions, notamment en matière de réseaux d'assainissement. Ainsi, le **potentiel constructible dans le diffus et dans les secteurs concernés par un assainissement autonome est fortement limité, il peut être estimé entre 5 et 10 logements maximum à l'horizon 2030, ce qui engendrerait un impact minimum sur l'environnement.**

Évolution par rapport au PLU actuel : les règles ont été réécrites notamment concernant le traitement des eaux pluviales vers la notion de « zéro rejet » et les réseaux d'énergie afin de prévoir les fourreaux nécessaires.

➤ 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
Optimiser les espaces de stationnement de manière adaptée aux besoins des usagers et des activités économiques locales :	Les constructions à destination d'habitation : • 2,4 places par logement • Logements ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 80 m² : 2 emplacements par logement créé ou aménagé Dans le cadre des opérations de 6 logements et plus : 1 place visiteur par tranche	L'usage de la voiture est encore important malgré la présence d'une gare 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

PADD	Règlement	Justifications
Adapter la quantité de places de stationnement exigées lors des nouveaux projets ;	de 6 logements Concernant les hébergements : 1 place pour 5 unités d'hébergement Les constructions à destination de commerce et activités de service : - Afin de faciliter le dynamisme de la commune, il n'est pas fixé de règle pour l'artisanat et commerces de détail - Pour les constructions à destination de restauration, il est imposé 1 place par tranche de 60 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 3 chambres. 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 45m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte en transport en commun et 1 place par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte en transport en commun. Les équipements d'intérêt collectif et services publics - En fonction des besoins.	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. Évolution par rapport au PLU actuel : <i>Pas d'évolution notable si ce n'est le respect du PDUIF pour les normes concernant le logement et le bureau.</i>
Déployer des sites de stationnement pour les vélos ;	<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.	Les normes de stationnement vélos respectent les prescriptions du PDUIF

PADD	Règlement	Justifications
Imposer des espaces de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles ;	<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.	Évolution par rapport au PLU actuel : les règles concernant le stationnement des vélos sont plus strictes que dans le PLU actuel conformément au PDUIF

Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Complémentarité avec les OAP sectorielles (Champs Droux, Violettes, Bossue, Bigaude, Pinché, Bois Noirs)

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 imposent une hauteur maximale 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 au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme

Les objectifs du PADD sont les suivants :

- **Développer les déplacements entre les grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs :**
 - Renforcer le maillage existant des sentes et des liaisons douces.
- **Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projet afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement**

Pour répondre à ces objectifs **12 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 ;

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

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme			
Numéro de repère du plan	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
1	Allée piétonnière entre la place de l'Eglise et l'emprise de l'école	Commune	132 m²
2	Création d'une liaison entre la rue des Sablons et le chemin rural n°4	Commune	1 065 m²
3	Passage piéton sous la voie ferrée entre la rue du Louvre et la rue des Groux de la Selle	Commune	112 m²
4	Voie publique entre le secteur des Champs Droux et la rue des Gravières	Commune	335 m²
5	Aménagement du carrefour entre le <u>rue</u> de Marly ; le chemin du Roi et le chemin de <u>Montval</u>	Commune	1 128 m²
6	Elargissement du chemin du Roi	Commune	347 m²
7	Elargissement pour liaison douce	Commune	244 m²
8	Voie publique entre la résidence de la Roseraie et le pont des Marivaux	Commune	286 m²
9	Elargissement et redressement du chemin de la Pointe des Sablons	Commune	776 m²
10	Chemin entre la rue des Sablons et la zone naturelle	Commune	351 m²
11	Voie publique entre la zone AU et la rue de Marly	Commune	548
12	Prolongement chemin piéton	Commune	274

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 : les emplacements réservés n°2,9,11,12,13,16,18,19 ont été supprimés parce que les ouvrages ou aménagements ont été réalisés ou abandonnés compte-tenu du changement de programmation des zones à urbaniser notamment. Les emplacements réservés 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 14, 15 et 17 pour la réalisation d'aménagement, élargissement, prolongement de voie publique et création de liaison douce sont toujours d'actualité et ont été conservés. Par ailleurs 2 emplacements réservés ont été créés (2 & 7) pour l'aménagement de liaisons douces.

➤ Les dispositifs de mixité sociale

Plus de 250 logements sociaux sont nécessaires pour tendre vers le taux de 25 % de logements sociaux imposé par la loi SRU. Pour répondre à cet objectif, la commune a mis en place l'ensemble des outils offerts par le code de l'urbanisme pour y parvenir : des secteurs de mixité sociale (renforcés par la programmation imposée dans les OAP) et des emplacements réservés pour mixité sociale sont donc identifiés au plan de zonage, au titre des articles L.151-15 et L.151-41 4° du Code de l'urbanisme.

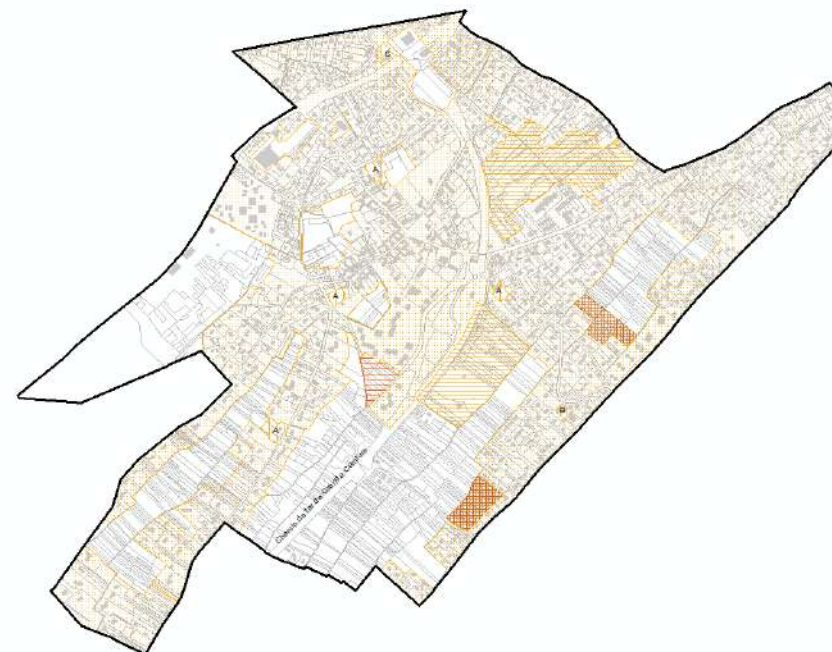
❖ Les secteurs de mixité sociale

7 secteurs de mixité sociale sont instaurés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Cet article indique que : « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* ».

Cet outil est mobilisé sur une partie importante des espaces urbanisés (zones UCV, UHa, UHb, UC, UP) et des zones à urbaniser (AUp) de manière à garantir la poursuite de l'effort en termes de réalisation de logements locatifs sociaux :

- Secteur de mixité sociale sur chaque OAP entre (40% et 60% de logements locatifs sociaux obligatoire, selon les zones AUp et UPc).
- Secteur de mixité sociale sur l'ensemble des zones U hors site de projet : pour toute opération comprenant au moins 3 logements, 45 % au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

❖ Les emplacements réservés pour mixité sociale



MIXITÉ SOCIALE

- Emplacement réservé mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (A : 60%, B : 80%, C:100%)
- 40 % du nombre total de logements réalisés doivent être des logements locatifs sociaux
- Pour les opérations de 3 logements et plus, 45 % du nombre total de logements réalisés doivent être des logements locatifs sociaux
- 50 % du nombre total de logements réalisés doivent être des logements locatifs sociaux
- 60% du nombre total de logements réalisés doivent être des logements locatifs sociaux

6 emplacements réservés pour mixité sociale sont instaurés au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Ce dernier indique que : « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, 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.* ».

Cet outil est mobilisé sur quelques sites de projet ponctuels où l'objectif est de développer des programmes de logements sociaux dans un objectif de rattrapage. Ainsi, 6 emplacements réservés pour mixité sociale sont délimités où il est imposé entre 60%, 80% et 100%, suivant les sites, de logements locatifs sociaux, au titre de la loi SRU.

Les dispositifs de mixité sociale mis en place garantissent la réalisation des 250 logements locatifs sociaux nécessaires.

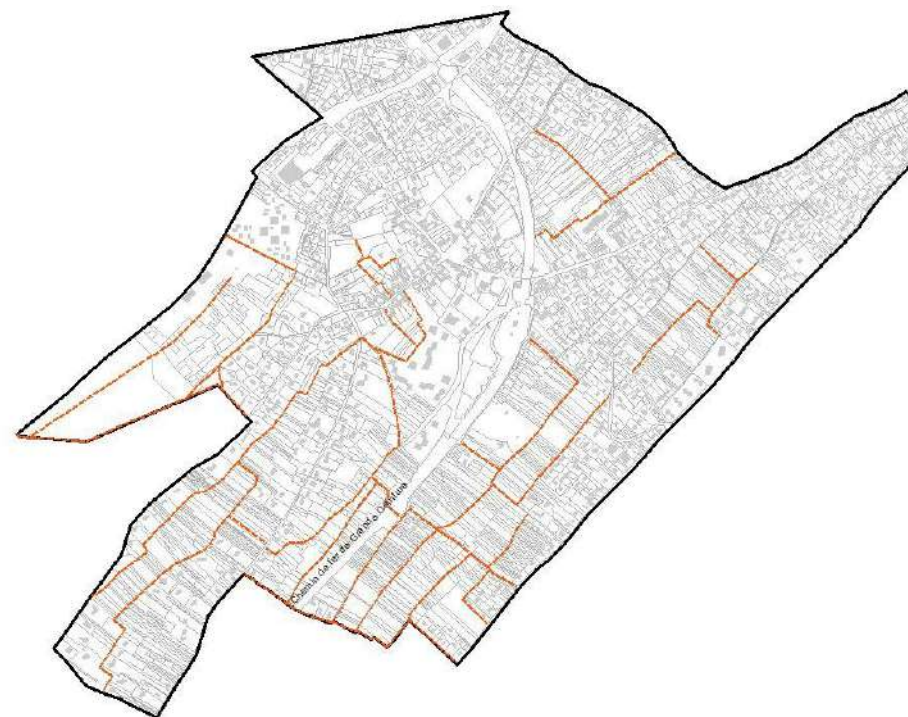
PADD	Règlement	Justifications
Prioriser la production de logements locatifs aidés afin de pouvoir satisfaire les objectifs triennaux fixés par l'Etat sans remettre en cause l'armature urbaine et la capacité d'absorption du territoire, tout en préservant le caractère rural du village	<u>Secteurs de mixité sociale :</u> Dans ces secteurs, 40 à 60 % des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU. Pour les opérations aboutissant à 3 logements et plus sur une même unité foncière, au moins 45 % 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. Le pourcentage est calculé par rapport au nombre total de logements. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier. Toute division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU est concernée par les dispositions ci-dessus dès que le nombre de logements de 3 logements et plus est atteint sur le périmètre de l'unité foncière d'origine. <u>Emplacements réservés pour mixité sociale :</u>	Ces outils ont été mis en place afin de garantir la construction de logements locatifs sociaux lors de nouvelles opérations de logements, dans le but d'ouvrir la ville à un panel de population varié, et d'équilibrer la répartition de ces nouveaux LLS sur l'ensemble du territoire communal. Les pourcentages élevés de LLS imposés au sein de ces secteurs et emplacements réservés renforcent l'effort de la commune pour atteindre l'objectif des 25% fixé par la loi SRU.
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : Il s'agit d'une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU révisé.</i>

	Des emplacements réservés pour mixité sociale sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Sur ces emplacements réservés, entre 60 % et 100 % des logements sont des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU.	

➤ Les ruelles, sentes et chemins à préserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme

Plusieurs sentes, chemins, itinéraires pédestres 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 Mareil-Marly sur l'ensemble du territoire.

PADD	Règlement	Justifications
Conforter le réseau de sentes, développer des parcours de randonnés (PR) en favorisant les liens vers les	En compatibilité avec l'OAP Sentes, biodiversité et paysage, un recul minimum de 5, 8 ou 15 mètres suivant les zones, de part et d'autre de la sente ou du chemin rural devra être respecté pour toute nouvelle construction y	Ce classement, instauré au titre de l'article L.151-38 vise à maintenir et conforter le réseau de liaisons piétonnes.



----- Sente, chemin, itinéraire pédestre à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

itinéraires de grande randonnée (ceinture verte de l'île de France, GR1)	compris les extensions et surélévations. Ne sont pas concernés par cette règle : - Les réhabilitations et ravalements de façade - L'implantation de constructions annexes limitée à 5 m² de type abris de jardin, abri de vélos, serre et kiosque	Évolution par rapport au PLU actuel : le dispositif existait déjà dans le PLU actuel, néanmoins les distances de retrait des constructions en vis-à-vis ont été augmentées de manière significative.

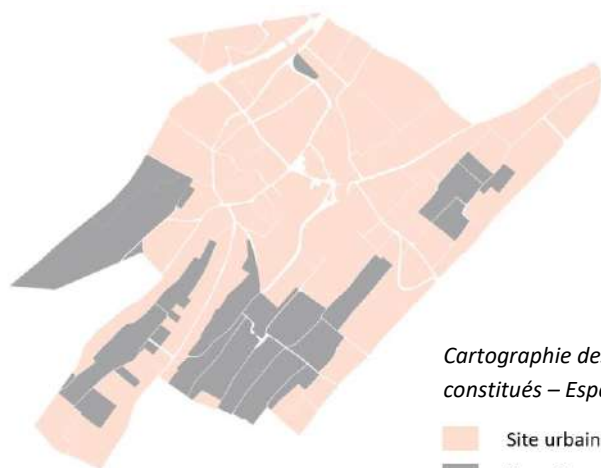
➤ Les Espaces Boisés Classés

Un EBC est identifié sur le massif de la forêt de Marly, à l'ouest de la commune. Il occupe une superficie de 10,1 hectares. Sa délimitation n'a pas évolué par rapport au PLU actuel.

➤ 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 en bordure de la forêt de Marly.

Sont également identifiées sur le plan de zonage, les lisières inconstructibles de 15 mètres en site urbain constitué en bordure de la forêt de Marly.



Cartographie des sites urbains constitués – Espace Ville

Site urbain constitué
Hors site urbain constitué



-  Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme
-  Lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares en site urbain constitué
-  Lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares hors site urbain constitué

PADD	Règlement	Justifications
Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte	Les espaces boisés classés : 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code.	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 : pas d'évolution
	Les lisières : Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha, mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. <u>Hors site urbain constitué :</u> - toute construction nouvelle est interdite. - sont autorisées les extensions des constructions existantes à hauteur de 20 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne constituent pas une nouvelle avancée vers le massif boisé, sauf celles liées à une exploitation agricole ; <u>Site urbain constitué :</u> - toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. - Sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne constituent pas une nouvelle avancée vers le massif boisé.	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 : Le PLU actuel identifie une bande de 50m en lisière des espaces boisés. La révision du PLU reprend la localisation de ces lisières mais fait une distinction entre les sites urbains constitués (bande de 15m) et hors site urbain constitué (50m).

➤ Les espaces paysagers et les arbres remarquables

Des espaces paysagers et des arbres remarquables 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 3,7 hectares.

Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, d'espaces boisés 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 :
 - 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,
 - par leur fonction de maillage écologique : les espaces verts en cœur d'îlot,



🌳 arbre remarquable (L.151-23)



Espace paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

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 Mareil-Marly. 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 la commune,
- à maintenir la trame paysagère qui caractérise Mareil-Marly,
- 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.

PADD	Règlement
Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte ○ Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants ainsi que les cœurs d'îlots verts principaux qui ont un double rôle : maintien de la biodiversité et qualité du cadre de vie. Ils offrent une qualité paysagère au village, qu'il conviendrait de conserver, tout en adaptant les mesures de protection à leur taille et leur nature (qu'ils soient publics ou privés).	<i>Des « espaces verts protégés » et « des arbres remarquables » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage.</i> <i>« Les espaces verts protégés » et « les arbres remarquables » 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.</i>
Justifications	
Les espaces paysagers et les arbres remarquables qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire, et qui sont situés dans les zones urbaines ou à urbaniser, 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 : La plupart des espaces paysagers figurant sur le plan de zonage du PLU actuel ont été reclassés en zone N dans le PLU révisé, et font donc l'objet de protections fortes et appropriées aux qualités qui leur avaient été reconnues. Les arbres remarquables du PLU actuel ont été reportés dans le nouveau PLU, de plus d'autres arbres remarquables sur la résidence de la Roseraie ont été ajoutés sur le plan de zonage. Le nouveau PLU repère également des espaces paysagers au sein du tissu urbain de centre-ville et du quartier des Sablons, participant au cadre de vie et à la biodiversité de la commune et dont la protection est indispensable.	

➤ 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 de ce qu'apporte ce patrimoine aux différents quartiers, à la commune de manière globale, et à l'ambiance qui en ressort.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme figurent sous trois catégories sur le plan de zonage :

- Les éléments de patrimoine
- les ensembles bâtis
- les murs

Ces éléments bâtis sont issus de l'urbanisation moderne de la commune, et notamment du XXème siècle, sous la forme de propriétés et maisons bourgeoises, de petit patrimoine ou encore du éléments architecturaux et ouvrages liés à l'histoire du chemin de fer :

- La « propriété Le Falourdeau », située au 58, route de L'Étang-la-Ville
- La propriété le « Clos », située ruelle de la Fontaine-des-Saules
- La gare de Mareil-Marly
- Le pont des Closeaux
- La mairie et l'ancienne école communale
- Le lavoir de la Fontaine des Saules
- ...



PADD	Règlement
Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural et agricole du village	Des ensembles ou éléments bâtis remarquables sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. L'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments devrait être évitée. Par ailleurs, lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L.151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine.
Justifications	
Les éléments du patrimoine bâti ont été identifiés afin de les préserver conformément aux conclusions du diagnostic.	
Évolution par rapport au PLU actuel : Les éléments du centre-village à protéger qui étaient identifiés dans le PLU actuel se retrouvent intégralement dans les périmètres d'ensemble bâti à préserver situés au niveau du centre ancien de Mareil-Marly sur le plan de zonage du PLU révisé. D'autres éléments patrimoniaux ont été ajoutés à l'issue des conclusions du diagnostic, de la concertation avec la population ou liés à la mise en œuvre de projet.	

➤ Les corridors écologiques

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme sur le territoire afin de relier la forêt de Marly à la forêt de Saint Germain en Laye. Ils sont identifiés sur le massif des Bois Noirs et dans les zones naturelles en reprenant le tracé des sentes et longeant la voie ferrée au nord.

PADD	Règlement	Justifications
Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique qu'est la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure	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.	Plusieurs « corridors écologiques » 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. Évolution par rapport au PLU actuel : L'identification des corridors écologiques est une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU afin de protéger la biodiversité et les continuités écologiques. Elle reprend ainsi les orientations du PADD.

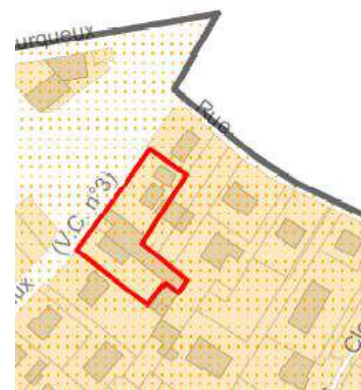


●●●● corridor écologique au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

➤ Le périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Un périmètre de diversité commerciale est identifié au rond-point des 4 chemins. Il s'agit d'un linéaire existant à préserver.

PADD	Règlement	Justifications
La commune comprend plusieurs entités commerciales de proximité et s'attache avant tout à pérenniser, voire développer, ce type de commerce. L'enjeu est de disposer de structures commerciales attractives, diversifiées et complémentaires, répondant à une demande multi-services	Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à destination de commerces en logement est interdit au sein du périmètre de diversité commerciale identifié sur le plan de zonage.	Cette disposition a été mise en place afin de garantir le maintien d'activités commerciales en rez-de-chaussée, dans un objectif de confortation du tissu commercial existant constitué en entrée de ville. Évolution par rapport au PLU actuel : Il s'agit d'une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU révisé.



Périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

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 30 avril 2019. Elle soumet la révision du PLU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Le détail des impacts du PLU sur l'environnement se trouve dans la pièce 2.3 Evaluation environnementale du PLU

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 au sein de l'Évaluation Environnementale 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 ;

Le détail des indicateurs de suivi du PLU sur l'environnement se trouve dans la pièce 2.3 Evaluation environnementale du PLU



Révision du **PLAN LOCAL D'URBANISME**



2.3 Évaluation environnementale

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 8 octobre 2020

SOMMAIRE

Résumé non technique	10
1. PERPESCTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU	11
1.1 Perspectives d'évolution de la consommation d'espace	11
1.2 Perspectives d'évolution du milieu physique.....	11
1.3 Perspectives d'évolution des risques	12
1.4 Perspectives d'évolution des nuisances et pollutions.....	13
1.5 Perspectives d'évolution des milieux naturels	13
1.6 Perspectives d'évolution du paysage et du patrimoine	14
1.7 Perspectives d'évolution du milieu humain	14
2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/SCHEMAS/PROGRAMMES	15
3. DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES QUE LE PLU EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT	19
4. MESURES ERC (ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER).....	24
Présentation de la révision du PLU de Mareil-Marly	31

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L' ABSENCE DE REVISION DU PLU.....	35
1. PRÉAMBULE	36
2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	36
3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU MILIEU PHYSIQUE	38
4. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES RISQUES	40
5. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES NUISANCES ET POLLUTIONS	41
6. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES MILIEUX NATURELS.....	42
7. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE.....	42
8. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU MILIEU HUMAIN.....	43
ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/SCHEMAS/PROGRAMMES	45
1. PRÉAMBULE.....	46
1. ARTICULATION AVEC LE SDRIF (Schéma Directeur d'Ile-de-France).....	46
2. ARTICULATION AVEC LE SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement).....	57
3. ARTICULATION AVEC LE PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunal)	58
4. ARTICULATION AVEC LE PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d' Ile-de-France).....	60
5. ARTICULATION AVEC LE SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).....	62
6. ARTICULATION AVEC LE SDADEY (Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines).....	72
7. ARTICULATION AVEC LE PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation).....	76

8. ARTICULATION AVEC LE SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)	82
9. ARTICULATION AVEC LE SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie).....	96
10. ARTICULATION AVEC LE PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial)	97
Description des incidences notables que le projet est susceptible d’avoir sur l’environnement	99
1. PRÉAMBULE.....	100
1.1 L’évaluation des incidences : contexte règlementaire.....	100
1.2 La définition des incidences (aussi appelées effets)	100
2. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LA CONSOMMATION D’ESPACE.....	101
3. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE	104
4. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE CLIMAT / VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	107
4.1 Climat Local	107
4.2 Vulnérabilité au changement climatique	107
5. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES RISQUES	108
6. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS	110
7. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS	112
8. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE CULTUREL	114
9. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE MILIEU HUMAIN	114
10. ANALYSE DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ETRE AFFECTÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA RÉVISION DU PLU (ZONES AU ET UP	118

10.1 Zone AUp1 : Les Violettes.....	118
10.2 Zone AUp2 : Champs-Droux.....	122
11. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES ZONES NATURA 2000	138
11.1 Contexte et enjeux	138
11.2 Description des sites.....	139
11.3 Les incidences liées à la modification du PLU	140
12. EFFETS CUMULATIFS AVEC LES DIFFERENTS PROJETS	140
12.1 Préambule	140
12.2. Présentation des projets	141
12.2.1 Réaménagement de la mairie et de ses abords.....	141
12.3 Incidences sur la qualité de l'air	142
12.4 Incidences sur la ressource en eau.....	142
12.5 Incidences sur les sols	142
12.6 Incidences sur le paysage et le patrimoine	143
12.7 Incidences sur la population.....	143
12.8 Incidences sur les nuisances acoustiques	143
12.9 Incidences sur le trafic.....	143
12.10 Incidences sur le milieu naturel	144

13. SYNTHÈSE DES INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	145
Justification des choix retenus.....	150
1. PRÉAMBULE.....	151
2. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	151
2.1 Conforter un « esprit village ».....	151
2.2 Valoriser l'or vert et l'or bleu du territoire dans le cadre de la transition écologique	155
2.3 Améliorer chaque mode de déplacement.....	155
2.4 Renforcer le caractère convivial et la dynamique économique collaborative.....	158
2.5 Favoriser de nouveaux modes d'habitat accessibles à tous	158
3. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET RÈGLEMENT	161
3.1 Le zonage.....	161
Globalement, le zonage a évolué d'une manière très positive sur le territoire communal.	164
12.3 Le règlement.....	165
4. LES CHOIX RETENUS POUR LES OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION).....	178
4.1 Zone AUp1 « Les Violettes ».....	178
4.2 Zone AUp2 « Champs Droux ».....	182
4.3 Zone AUp3 « La Bossue »	185
4.4 Zone AUp3 « Les Bigaudes »	188

4.5 Zone UPc « Pinché »	191
4.6 OAP communes aux différentes zones.....	193
Mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser)	196
1. PRÉAMBULE.....	197
1.1 Les mesures d'évitement	197
1.2 Les mesures de réduction	197
1.3 Les mesures de compensation	197
2. LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LA CONSOMMATION D'ESPACE	197
3. LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE	198
3.5 Climat et vulnérabilité au changement climatique	201
13 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES RISQUES.....	202
14 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES NUISANCES ET POLLUTIONS.....	203
15 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES MILIEUX NATURELS	205
16 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE PAYSAGE ET PATRIMOINE CULTUREL	209
17 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE MILIEU HUMAIN.....	210
18 SYNTHÈSE DES MESURES ERC.....	213
Indicateurs et modalités de suivi.....	220
Méthodologie de l'Évaluation environnementale.....	230

1. PRÉAMBULE.....	231
2. DÉROULÉ DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	231
2.1 Démarche de l'évaluation environnementale.....	231
2.2 Déroulé en détail de la réalisation de l'évaluation environnementale.....	231
3. SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES.....	232
4. MÉTHODES D'ANALYSES UTILISÉES.....	233
5. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES.....	234
5.1 L'évolution du projet de PLU.....	234
5.2 Les indicateurs de suivi.....	234

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

1.1 Perspectives d'évolution de la consommation d'espace

En l'absence de révision du PLU de Mareil-Marly, la consommation d'espace dépendrait d'une part de l'urbanisation des zones AU indiquées par le PLU en vigueur, et d'autre part par la densification des zones urbaines U.

Le PLU en vigueur identifie 10 zones à urbaniser AU pour un total d'environ 51.8 hectares, soit environ 29.25% de la superficie communale. De plus, les zones urbaines U ont pour la plupart une emprise au sol autorisée de 20%, on retrouve en revanche une emprise au sol de 25% en zone UAa, 50% en zone Uj et 60% en zone UA.

1.2 Perspectives d'évolution du milieu physique

1.2.1 Topographie

En l'absence de révision du PLU, la topographie n'est pas susceptible d'être modifiée, si ce n'est sur les zones AU lors des phases travaux des divers aménagements.

1.2.2 Géologie/Pédologie

En l'absence de révision du PLU, les caractéristiques géologiques ne seront pas modifiées, si ce n'est pas érosion naturelle des couches superficielles, mais cela reste négligeable.

Les sous-sols pourraient être légèrement modifiés via l'aménagement de voiries, de réseaux ou aménagements en sous-sols.

1.2.3 Eaux souterraines et de surfaces

Le PLU en vigueur propose une importante proportion de zones à urbaniser qui sont susceptibles d'être urbanisées.

Cette surface accrue de sol imperméable accentue la difficulté d'infiltration des eaux vers les nappes souterraines. De plus, les eaux pluviales seraient davantage susceptibles de ruisseler et d'accumuler des polluants (notamment hydrocarbures liés aux véhicules motorisés) qui pourraient contaminer les nappes.

Par ailleurs, le PLU en vigueur propose peu de mesures vis-à-vis du ruissellement urbain, ce phénomène pourrait donc être important localement.

Concernant l'aspect quantitatif des masses d'eau souterraines, l'augmentation de population jusqu'à environ 5340 habitants en 2030 provoquerait des prélèvements importants de la ressource en eau.

D'autre part, le PLU en vigueur ne propose pas de mesure spécifique de protection du ru des Marivaux contrairement au PLU révisé.

1.2.4 Usages de la ressource en eau et rejets

Actuellement, la population mareilloise représente environ 4700 habitants, soit une consommation annuelle d'environ 257 325 m³. Ce chiffre est sujet à augmentation, en l'absence de révision du PLU au fil que la démographie augmente (292 365 m³ à l'horizon 2030 si la commune atteint 5340 habitants). Concernant les rejets, il est précisé que

les capacités des réseaux d'assainissement seront renforcées. Le traitement des eaux usées serait donc bien assuré malgré une démographie croissante sur le territoire même en l'absence de révision du PLU.

1.2.5 Climat et vulnérabilité au changement climatique

En l'absence de révision du PLU, le climat suivra son régime naturel, mais sera largement influencé par les changements climatiques globaux. Les principaux changements viseront :

- Une augmentation de la température moyenne du globe comprise entre 1,5 et 6,4 °C d'ici la fin du XXI^e siècle ;
- Une hausse très probable de la fréquence des températures extrêmement élevées, des vagues de chaleur ;
- Une hausse très probable de la fréquence des épisodes de fortes précipitations.

Le PLU en vigueur propose de nombreuses zones AU qui une fois urbanisées pourraient accroître l'effet d'îlots de chaleur urbain (et perte d'espaces naturels qui créés des îlots de fraîcheur). Cela pourrait aussi accentuer le risque d'inondation (plus d'épisodes de fortes pluies et beaucoup de surfaces imperméables).

Enfin le Plu en vigueur n'encourage pas les formes de bâti performantes d'un point de vue énergétique et confort thermique.

1.3 Perspectives d'évolution des risques

1.3.1 Aléas retrait-gonflement des argiles

L'absence de révision du PLU ne modifierait pas significativement le risque de retrait-gonflement des argiles.

En revanche, le PLU en vigueur ne fait pas mention dans son règlement des risques liés aux aléas retrait-gonflement des argiles.

1.3.2 Risque sismique

L'absence de révision du PLU n'apporterait aucune modification quant au risque sismique, qui est très faible sur la commune.

1.3.3 Risque d'inondation

Le PLU en vigueur propose beaucoup de zones AU qui une fois imperméabilisées pourrait fortement accroître les risques de ruissellement. Peu de mesures sont prises par le PLU actuel vis-à-vis des risques d'inondations si ce n'est pour les plantations et l'aménagement paysager des zones AU : *« Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés ».*

Notons cependant que le PLU en vigueur prévoit des coefficients d'emprise au sol moins importants en zone urbaine que le PLU révisé. Ainsi, en l'absence de révision du PLU, les espaces interstitiels perméables des zones urbaines seraient plus étendus.

1.3.4 Risques de Transport de Matière Dangereuse (TMD)

En l'absence de révision du PLU, le risque de TMD ne changera pas significativement.

1.3.5 Sites et sols pollués

En l'absence de révision du PLU, les sites BASIAS et BASOL ne sont pas susceptibles de changer, seules des prospections supplémentaires

pourraient être à l'origine de l'ajout de sites BASOL ou BASIAS à ceux déjà identifiés.

1.4 Perspectives d'évolution des nuisances et pollutions

1.4.1 Les nuisances sonores

Les nuisances sonores seront susceptibles d'augmenter en l'absence de révision du PLU en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants.

Le PLU en vigueur projette une population à 5340 habitants en 2030, soit une augmentation d'environ 486 voitures sur la commune.

1.4.2 Les nuisances lumineuses

Les nuisances lumineuses seraient susceptibles d'être plus importantes en lien avec l'urbanisation des zones AU, ne laissant ainsi que très peu d'espaces encore obscurs sur la commune.

1.4.3 La qualité de l'air

La qualité de l'air serait susceptible de se dégrader en lien avec la hausse des émissions de GES dues à la hausse du nombre de véhicules motorisés et à la hausse des consommations énergétiques (augmentation de la population au fil du temps). Ce pronostic doit cependant être mis au regard des ambitions actuelles de réduction des GES (via la mise en place de diverses actions dans les Plan Climat Air Energie Territoriaux par exemple), et de l'émergence de nouveaux modes de chauffage, construction et déplacement moins émetteurs de GES.

1.4.4 La gestion des déchets

En l'absence de modification du PLU, la gestion des déchets n'est pas susceptible d'être modifiée. La proportion de déchets augmentera cependant en lien avec l'augmentation de la population.

En revanche, le PLU en vigueur ne fait pas mention de composteurs.

1.5 Perspectives d'évolution des milieux naturels

1.5.1 Les zonages d'inventaire et de protection de la biodiversité

Le PLU en vigueur protège cette zone par un zonage « N », la ZNIEFF n'est donc pas susceptible d'être touchée.

1.5.2 Les milieux naturels locaux

En l'absence de révision du PLU, les milieux naturels locaux seraient considérablement impactés. En effet, le PLU en vigueur propose une multitude de zones AU, dont certaines sont très étendues et se positionnent sur des espaces actuellement naturels et semi-naturels (boisements, prairies, vergers, cultures de framboisiers, friches).

1.5.3 La Trame Verte et Bleue (TVB)

Le SRCE n'identifie pas d'espaces majeurs pour la TVB en dehors de la forêt de Marly. Cependant, localement les différents milieux naturels et semi-naturels participent à faciliter les déplacements de la faune.

Les éléments cités au chapitre précédent (« les milieux naturels locaux ») sont également valables dans ce chapitre.

De plus, le PLU en vigueur n'identifie aucun corridor écologique contrairement au PLU révisé.

1.6 Perspectives d'évolution du paysage et du patrimoine

L'ancien PLU comprend peu de dispositions de protection du cadre de vie, notamment les perspectives vers les coteaux de Marly-le-Roi et La Défense qui disparaissent petit à petit. Par ailleurs, la multitude de zones AU prévues menace d'une part les vues remarquables, mais aussi le caractère bucolique de la commune qui adopterait alors un caractère plus « urbain ».

1.7 Perspectives d'évolution du milieu humain

1.7.1 Démographie

En l'absence de révision du PLU, la population est estimée à déjà plus de 5000 habitants à l'horizon 2030 (entre 5135 et 5340), et ce sans tenir compte des zones AU non constructibles.

1.7.2 Cadre de vie et dynamique économique

La disparition des vergers et autres espaces anciennement agricole est rapide. Le PLU actuel ne l'anticipe pas, alors que le nouveau propose la mise en place d'une économie circulaire avec la valorisation d'une agriculture de proximité (permaculture entre autres).

La caractère bucolique de la commune ne serait pas assez préservé et mis en valeur avec une surconsommation d'espace comme expliqué précédemment.

Le PLU en vigueur ne permet par ailleurs pas d'affirmer la place des mobilités douces dans les déplacements quotidiens (pas de parkings vélo, sentes sous exploitées, pas de liaisons piétonnes entre les différents quartiers).

1.7.3 Déplacements

Sans la révision du PLU, les modes de déplacement doux ne seraient pas assez valorisés, et les sentes seraient sous-utilisées, la marche à pied représente en effet 4% seulement des déplacements actuellement.

Le PLU en vigueur ne prévoit pas assez de places de stationnement vu la croissance démographique locale, le nombre de places de stationnement est faible, 142 places au total réparties sur 7 zones.

D'autre part, dans le contexte du PLU actuel, la faible desserte et fréquence de passage des transports en commun n'incitent pas à utiliser ce report modal

1.7.4 Santé

Le PLU en vigueur n'est pas optimisé pour préserver la santé des habitants sur plusieurs points :

- Mobilités douces sous-valorisées : émissions de GES liées aux véhicules, ne favorise pas la pratique de la marche ou du vélo bons pour la santé ;
- Grandes surfaces de zones à urbaniser : retire des puits de carbone et espaces de contact avec la nature ;
- L'emploi de matériaux de construction non-polluants n'est pas encouragé.

2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/SCHEMAS/PROGRAMMES

2.1 Articulation avec le SDRIF (Schéma Directeur d'Ile-de-France)

Le PLU révisé de Mareil-Marly est compatible avec le SDRIF, notamment par rapport aux orientations suivantes :

- **Mixité** : On retrouve une mixité des types de logements (différents types de logements pour différents publics) ainsi qu'une mixité fonctionnelle des quartiers (habitations, activités économiques, autres activités comme l'agriculture urbaine)
 - Le PLU prévoit également de renforcer les équipements publics (et de consolider la voirie et le balisage/la signalisation. Ceci répond à l'objectif de « **Renforcer les centres-ville existants et leur armature** ».
 - **Proximité habitat/transport** : Le nouveau PLU prévoit plusieurs nouveaux quartiers à proximité de la gare, comme cela est demandé par le SDRIF : quartier des Violettes à proximité immédiate, quartier des Champs-Droux et des Bigaudes à 250-300 mètres à vol d'oiseau.
 - **Encourager un approvisionnement alimentaire durable** : La révision du PLU permet d'intégrer les notions d'agriculture de proximité et de permaculture et arboriculture dans le projet territorial.
 - **Limiter la consommation d'espaces ouverts** : De nombreuses zones « AU » au PLU en vigueur sont reclassées en zone naturelle « N », l'urbanisation y est abandonnée au profit de la préservation des espaces naturels et semi-naturels présents.
 - **Construire 70 000 logements/an en moyenne** : Le PLU révisé répond à cet objectif en offrant une offre de logements diversifiée pour un total de 500 nouveaux logements d'ici 2030.
 - **Dans les secteurs d'urbanisation préférentielle densité « au moins égale à 35 logements par hectare »** : Les OAP du PLU révisé imposent des densités qui sont en accord avec celle prescrite par le SDRIF, soit 35 logements/ha.
 - **Créer 28 000 emplois en moyenne par an** : Les espaces dédiés à l'agriculture (dont permaculture) sur le territoire seront l'occasion de créer de nouveaux emplois, notamment via des projets de réinsertion professionnelle. Le PADD annonce en effet la volonté suivante « *Accompagner et dynamiser des démarches alliant production locale, circuits courts, centre de formation, ferme pédagogique et projet de réinsertion professionnelle* ».
- Le PADD évoque aussi le souhait d'attirer de petites entreprises ou travailleurs indépendants en facilitant la création de locaux d'activités adaptées et modulables.
- **Concernant la part de logements locatifs sociaux, le SDRIF fixe un objectif de 30% de logements locatifs sociaux**. Le PLU révisé, à travers le PADD et les OAP précise qu'une part de logements sociaux sera prévue dans les prochains aménagements : entre 40% et 60% des logements

construits dans les zones à urbaniser seront dédiés aux logements sociaux.

2.2 Articulation avec le SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)

Le PLU révisé anticipe le SRHH dans la mesure du possible en planifiant la réalisation de 500 logements dont un minima seront dédiés au logement social, participant ainsi aux objectifs fixés de 70 000 logements neufs par an dont 30% de logements sociaux dans la région Ile-de-France. Le PADD explicite la volonté de la commune de créer des quartiers mixtes à la fois d'un point de vue fonctionnel, mais aussi social et intergénérationnel, ce qui répond aux exigences du SRHH.

La transition énergétique est elle aussi un objectif que se fixe la commune puisqu'une charte de la construction durable encadrera les nouvelles constructions, notamment dans leurs choix de matériaux en priorisant des matériaux innovants, mais aussi dans le choix des sources d'énergie.

Enfin, le SRHH porte des ambitions liées aux mobilités en souhaitant favoriser la mobilité des ménages et en développer l'offre de transports. Par la valorisation des sentes, la création de liaisons et voiries supplémentaires et l'amélioration de la desserte, Mareil-Marly participe à la réalisation de ces objectifs.

2.3 Articulation avec le PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunal)

Le PADD met en avant sa volonté de tenir compte des ambitions et objectifs de la Communauté d'Agglomération « *Contribuer à la politique de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de*

Seine en proposant des logements pour des publics spécifiques (séniors, handicapés...) dans le cadre d'opérations maîtrisées et programmées à moyen et long terme. »

De manière générale, l'ensemble du cinquième axe du PADD « Favoriser de nouveaux modes d'habitat accessibles à tous » permet de répondre aux attentes du PLHI. En effet, comme évoqué précédemment, le PLU révisé permet la création d'environ 500 logements à l'horizon 2030 en maintenant plusieurs zones à urbaniser.

L'offre de logements devra être variée comme le précisent le PADD et les OAP. Une large partie sera dédiée au logement social, une partie des logements seront locatifs, d'autres en accession. Des logements adaptés aux séniors devront être mis en place, avec des logements type T3/T4 qui seront à proximité des équipements, commerces et services adaptés.

Les jeunes pourront quant à eux se tourner vers des logements plus petits type T2/T3, en priorité pour les primo-accédants notamment à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations.

Enfin, des logements dédiés aux personnes en situation de handicap seront construits dans la zone des Champs-Droux.

2.4 Articulation avec le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France)

Le développement des déplacements doux au profit des voitures est un des objectifs fixés par le PADD et qui revient dans toutes les OAP sectorielles et dans l'OAP thématique.

La commune de Mareil-Marly bénéficie d'un remarquable réseau de sentes qui sont très bien maillées. Le PLU révisé préserve, et valorise le réseau de sentes, notamment grâce à une OAP thématique dédiée en intègre les sentes dans toutes les OAP sectorielles. Le renforcement parallèle du balisage et la valorisation des circuits de promenade et de randonnée devraient, ensemble, accroître les déplacements actifs (marche et vélo), permettant d'atteindre la croissance de 10% du PDUIF.

Hormis ces sentes, les voies carrossables seront mieux balisées pour distinguer les différents modes de déplacement, il s'agit de repenser le partage de la voirie, et ainsi encourager les Mareillois à prendre leur vélo plus souvent.

Enfin, la desserte globale de la commune sera améliorée afin que chacun puisse profiter des transports en commun, les nouveaux secteurs d'aménagement ne seront pas oubliés. Il est notable que les véhicules de transport en commun seront choisis selon leur impact sur l'environnement (bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz).

Enfin, le développement du tram-train qui s'étendra à terme sur plus de 18 km (soit 11 stations) viendra s'ajouter au réseau de transports en commun présents sur le territoire.

2.5 Articulation avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Afin d'être conforme à ces engagements, le PLU de Mareil-Marly révisé prévoit diverses dispositions permettant de gérer de manière responsable la ressource en eau. Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle dès que cela est possible, et ce sur l'ensemble de la commune (en fonction de la nature du sol). Les eaux pluviales sont ainsi gérées avec un débit de fuite régulé très faible.

Afin de gérer au mieux les eaux usées, celles-ci sont traitées avant leur éventuel rejet dans le réseau, et la commune prévoit d'augmenter la capacité de ses réseaux d'assainissement.

De plus, pour répondre aux objectifs de gestion de la rareté de l'eau, le PLU encourage le stockage et la réutilisation des eaux à des fins domestiques.

Les risques d'inondations quant à eux sont limités par la conservation d'espaces libres (De nombreuses zones reclassées en zone naturelle « N », ainsi que par les 25% d'espaces verts dans les zones d'aménagement). Ces derniers limitent les phénomènes de ruissellement en favorisant l'infiltration naturelle de l'eau dans les sols. Cela permet aussi d'éviter que les eaux de ruissellement ne se chargent en polluants avant de rejoindre les nappes. Des noues paysagères et aménagements de rétention des eaux sont aussi prévus dans certaines zones AU.

Enfin, concernant la gestion des cours d'eau, le règlement prévoit que les propriétaires doivent assurer l'entretien des cours d'eau conformément à l'article L.215-14 du CE. De plus, une marge de recul de 10 mètres est prévue depuis le cours d'eau afin d'y interdire toute construction ce qui permet de préserver davantage le cours d'eau et la biodiversité qui s'y trouve.

2.6 Articulation avec le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation)

Le PLU révisé participe à la réduction des risques d'inondation d'une part car il réduit massivement les surfaces de zones à urbaniser « AU » par rapport au PLU en vigueur. Ceci réduit donc l'imperméabilisation des sols et facilite l'infiltration des eaux de surface vers les nappes souterraines.

Le PLU prévoit également des aménagements de retenue des eaux avec des bassins de rétention voire de filtrage et des noues paysagères. D'autre

part, au sein même des zones d'aménagement des surfaces perméables sont maintenues via le minimum d'espaces verts imposé par les OA. Enfin, les aménagements prévus à proximité des cours d'eau (ru des Marivaux) devront respecter une marge de recul de 10 mètres minimum ce qui permet de réduire la mise en danger des biens et personnes en période de crue.

2.7 Articulation avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

La forêt de Marly qui s'étale sur la partie Ouest de Mareil-Marly est classée en zone naturelle « N » dans le PLU de la commune qui souhaite préserver cette surface importante.

Aucun autre espace n'est identifié par le SRCE au sein de la commune.

Toutefois, la volonté communale est de prendre en compte localement les objectifs de biodiversité, en créant localement une trame verte et bleue dans le PLU, dans la logique de la TVB du SRCE afin de favoriser les liaisons et axes de circulation pour la faune. Ce projet de trame verte et bleue s'appuie sur :

- Les espaces verts de la ville, qui forment de petits réservoirs de biodiversité ;
- Les futurs aménagements d'agriculture urbaine servent également d'appui pour les espèces ;
- Les sentes et autres éléments ponctuels (vieux arbres, haies) quant à eux sont propices aux déplacements de la faune. Ils sont identifiés au nouveau PLU au titre des articles R151-19 et R151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Les alignements d'arbres et haies à préserver repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : ils doivent être

maintenus, en cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

2.8 Articulation avec le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie)

Le PLU révisé répond aux attentes du SRCAE sur plusieurs points.

Tout d'abord en termes de sobriété et performance énergétique, le PADD, les OAP comme le règlement prônent le court à une ingénierie bioclimatique (il s'agit de tirer le meilleur parti des atouts et contraintes d'un site pour que le projet qui se destine à y être implanté soit à la fois confortable tout en ayant l'impact économique et écologique le plus faible possible). Ainsi, 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.

Par ailleurs, le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires est encouragé sous conditions, sauf dans certains secteurs spécifiques.

Concernant les mobilités, les mobilités douces sont largement mises en avant via le réseau de sentes comme expliqué précédemment. De plus, des bornes de recharge pour véhicules électriques seront mises en place et les bus de transport en commun seront choisis selon leur moindre impact écologique.

Enfin, le SRCAE souhaite favoriser une agriculture durable et le PLU révisé permet le maintien et la création d'espaces d'agriculture urbaine et visant des techniques innovantes et respectueuses de l'environnement comme la permaculture par exemple.

2.9 Articulation avec le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est défini à l'article L 222-26 du Code de l'environnement et précisé aux articles R 229-51 et R221-56. Ce document cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la réduction des émissions de GES et autres polluants atmosphériques et l'adaptation des territoires au changement climatique.

Il n'existe pas à ce jour de PCAET sur le territoire mais des réflexions ont commencé à être engagées à ce sujet. Le PLU révisé anticipe à minima les attentes du PCAET au sens où les mobilités douces sont valorisées ce qui permet de réduire le taux de circulation des véhicules émetteurs de GES, les formes d'habitat utilisant des matériaux durables et des énergies renouvelables sont encouragées. Par ailleurs, la préservation de larges espaces naturels et semi-naturels permettra de conserver des puits de carbone plus ou moins importants.

3. DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES QUE LE PLU EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT

Attention il s'agit ici d'un tableau très synthétique, le détail des incidences est donné dans le corps de l'évaluation environnementale.

Qualification des incidences	Impact nul	Impact positif faible	Impact négatif faible
		Impact positif modéré	Impact négatif modéré
		Impact positif fort	Impact négatif fort

Champs environnementaux	Incidences du projet		
	Phase travaux	Phase exploitation	
Consommation d'espace			
Consommation d'espace	Consommation d'espaces naturels par l'urbanisation des zones AU		
	Maitrise de la consommation d'espace par le reclassement de nombreuses zones AU en zone N		
Milieu physique			
Topographie	Modification ponctuelle de la topographie (déblais/remblais)	Modification légère de la topographie en zone AU, « effet terrasse » des constructions	
Géologie/ Pédologie	Modification temporaire des sous-sols	Pas d'incidences	
Eaux souterraines	Potentielle pollution des eaux souterraines	Augmentation de la	Plus de surfaces

		consommation d'eau et des rejets, diminution de la surface d'infiltration via l'imperméabilisation des sols	perméables : moins de risque de contamination de l'eau par ruissellement sur des surfaces imperméables
Eaux superficielles	Augmentation des ruissellements	Protection du Ru des Marivaux	
Usages de la ressource en eau / eau pluviale	Besoins spécifiques en eau pour le chantier	Utilisation de la ressource en eau accrue avec l'augmentation de la population	Meilleure gestion des eaux pluviales (plus de surfaces perméables, noues, bassins)
Climat et vulnérabilité au changement climatique			
Vulnérabilité au changement climatique	Augmentation des ruissellements (tassement/compactage des sols) : plus de risques face aux épisodes de forte pluie	Augmentation des ruissellements par imperméabilisation des zones AU : plus de risques face aux épisodes de forte pluie Artificialisation des sols : potentiel effet d'îlot de chaleur urbain	Plus de surfaces naturelles perméables conservées par rapport au PLU en vigueur : limite les ruissellements, espaces de respiration, puits de carbone Bâti prévu pour être adaptés au changement climatique : confort thermique, performance énergétique
Risques			
Mouvements de terrain	Étude de sol avant toute construction pour appréhender le risque de mouvement de terrain	Étude de sol avant toute construction pour appréhender le risque de mouvement de terrain	
Risque sismique	Pas d'incidences		Pas d'incidences
Inondations	Risque d'inondation par remontée de nappes et ruissellements : tassement/compactage des sols qui complique l'infiltration de l'eau	Risque d'inondation par remontée de nappes et ruissellements :	-Plus de surfaces perméables maintenues (reclassement de surfaces

		l'imperméabilisation des sols en zone AU augmente le risque d'inondation	en zone naturelle) -Efforts pour perméabilité dans les secteurs d'aménagement (espaces verts, stationnement perméable, possibilité de toitures végétales) -Systèmes de gestion des eaux pluviales (noues, bassins)
TMD	<i>Pas d'incidences</i>	Zone d'étude à proximité de la voie ferrée et non loin d'une route départementale : population exposée au risque de TMD	
Sites et sols pollués	<i>Pas d'incidences</i>	<i>Pas d'incidences</i>	
Nuisances et pollutions			
Qualité de l'air	Emissions de GES, polluants chimiques, génération de poussière/particules	Emissions de GES via les véhicules et consommations énergétiques, urbanisation des zones AU donc réduction des puits de carbone	Effort engagés pour plus de mobilités douces : moins d'émissions de GES liées aux voitures Préservation de vastes surfaces naturelles : puits de carbone
Déchets	Les chantiers génèrent des déchets	Augmentation du nombre de ménages donc de la production de déchets	Installation de composteurs
Nuisances sonores	Circulation des engins, utilisation d'outils bruyants	Circulation des véhicules des nouveaux riverains, proximité de la voie ferrée	Incitation au report modal : renforcement/valorisation cheminements doux et amélioration desserte et fréquence des transports

Nuisances lumineuses	Eclairages sur le chantier et véhicules	Eclairages des bâtis	Plus de surfaces conservées en dehors de l'urbanisation donc plus de surfaces qui restent obscures la nuit
Milieux naturels et biodiversité			
Zonages d'inventaire : ZNIEFF de Marly	<i>Pas d'incidences</i>		
Habitats en présence sur la commune	Destruction partielle des milieux, nuisances sonores, lumineuses, pollution de l'air, potentielles pollutions du milieu, présence d'Hommes perturbant la faune	Sur les zones AU : milieux en partie artificialisés, nuisances sonores et lumineuses, présence d'Hommes et de véhicules	Reclassement de vastes zones AU en zone N Protection du Ru des Marivaux Protection d'espaces au titre de l'article L.151-23
TVB	Destruction partielle des éléments naturels et semi-naturels	Milieux en partie artificialisés, nuisances lumineuses : milieu moins engageant pour les espèces qu'auparavant	Meilleur maillage écologique que le PLU en vigueur, plus de surfaces naturelles conservées, corridors écologiques identifiés au zonage, nature en ville plus accentuée
Paysage et patrimoine			
Monuments historiques, sites classés et inscrits, vestiges archéologiques	<i>Pas d'incidences</i>		
Paysage sur la zone d'étude	Altération du paysage pendant la phase chantier (palissades, engins de chantier, déblais/remblais, etc...)	Artificialisation des zones AU	Maintien de plus de surfaces naturelles Maintien de cônes de vue Efforts engagés pour qualité architecturale du bâti Protection d'éléments particuliers au titre de

			l'article L.151-19
Milieu humain			
Démographie	<i>Pas d'incidences</i>	Plus de jeunes ménages, plus d'actifs, ralentissement du phénomène de vieillissement de la population	
Cadre de vie / dynamique économique	Employés sur le chantier participent à l'économie locale (achats de nourriture sur place par exemple)	Plus d'actifs susceptibles de travailler, nouveaux ménages participant à l'économie locale ; Plus de logements pour répondre à la demande et élargissement de l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous Plus d'espaces verts protégés pour garder le cadre bucolique de la commune Plus de mobilités douces Plus d'espaces de rencontre, parfois en lien avec la nature et l'agriculture	
Déplacements	Ralentissement de la circulation, éventuelles déviations si nécessaire	Densification du trafic	Efforts engagés pour un maillage de cheminements doux Réalisation de stationnements pour prévenir le stationnement sauvage
Santé	Circulation de véhicules de chantier et émissions de poussière qui peuvent créer des gênes respiratoires	Plus de voitures sur le territoire donc plus d'émissions de GES	Plus d'espaces verts conservés par rapport au PLU en vigueur donc maintient d'espace bénéfique pour la qualité de l'air Plus de mobilités douces : moins d'émissions de GES et incitation à une activité physique

4. MESURES ERC (ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER)

Attention il s'agit ici d'un tableau très synthétique, le détail des mesures est donné dans le corps de l'évaluation environnementale.

De plus, les mesures indiquées pour la phase travaux sont des mesures proposées par Mediaterrée conseil, BE en charge de l'évaluation environnementale. Ces mesures ne sont pas inscrites directement dans le PLU.

E : Eviter / R : Réduire : / C : Compenser

Champs environnementaux	Mesures prévues	
	Phase travaux	Phase exploitation
Consommation d'espace		
Consommation d'espace	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	E : Densification au sein même du tissu urbain E : Reclassement de 5 zones AU en zone N (tout ou partie de la zone) R : emprise au sol règlementée R : 25% d'espaces verts en zone AU R : Espaces protégés en dehors de l'urbanisation comme les sentes et marge de recul depuis les sentes, les espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 R : bande de constructibilité en dehors desquelles les constructions nouvelles sont interdites
Milieu physique		
Topographie	R : Aire de stockage des matériaux et de chargement des camions R : terres extraites réutilisées pour les travaux paysagers	R : Prise en compte de la pente dans la conception des aménagements
Géologie/ Pédologie	R : Les matériaux excavés lors des travaux seront soit réutilisés sur le site, soit mis en dépôts	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>

Eaux souterraines	E : Bacs de rétention, fossés autour des aires de stationnement, enlèvement des bidons d'huile usagés R : En phase travaux, avant tout rejet, les eaux du chantier seront déshuilées et décantées R : Les éventuelles aires de stockage de carburant et centrales d'élaboration du béton seront entourées de fossés collecteurs des eaux de ruissellement C : En cas de pollution, absorption du polluant, récupération de l'effluent, dispositifs de confinement, piégeage de la pollution, extraction des terres polluées, etc...	R : Limitation d'imperméabilisation grâce au coefficient d'emprise au sol imposé par le règlement en zone U R : Espaces verts = 25% de la surface en zone AU R : Aires de stationnement perméables en zone AU R : Conservation de vastes espaces naturels = surfaces perméables R : Raccordement aux réseaux d'eaux usées
Eaux superficielles	Les mesures citées pour les eaux souterraines sont valables pour les eaux superficielles	E : Protection du Ru des Marivaux R : Recul de 10 mètres depuis le cours d'eau des Marivaux
Usages de la ressource en eau / eau pluviale	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	E : Accroissement de la capacité des réseaux prévue R : Réglementation sur raccordement et traitement des eaux usées R : Systèmes de gestion des eaux pluviales en zone d'aménagement : noues, bassins, espaces de perméabilité via les espaces verts R : Stockage et la réutilisation des eaux à des fins domestiques
Climat et vulnérabilité au changement climatique		
Vulnérabilité au changement climatique	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	R : L'ensemble des mesures visant une gestion maîtrisée des eaux pluviales et la non-imperméabilisation des surfaces participe à l'adaptation au changement climatique R : Etude de sol avant travaux pour anticiper le risque de mouvement de terrain R : Confort thermique des bâtiments, bâtiments

		visant la sobriété et performance énergétique, toitures végétalisées R : Utilisation de matériaux biosourcés R : Possibilité d'utilisation de l'énergie solaire R : Maintien d'espaces verts = puits de carbone R : Incitation au report modal et bornes de recharge pour véhicules électriques
Risques		
Mouvements de terrain	R : Le règlement rappelle le risque de mouvement de terrain et impose des études de sols avant toute construction	R : Le règlement rappelle le risque de mouvement de terrain et impose des études de sols avant toute construction
Risque sismique	Pas de mesures spécifiques prévues	
Inondations	Pas de mesures spécifiques prévues	R : Maintien de vastes zones perméables en zone naturelle, maintien et élargissement des sentes dont les sols sont perméables R : Emprise au sol règlementée en zone U R : 25% d'espaces verts en zones AU R : Stationnement perméable en zone AU R : Possibilité de toitures végétalisées R : Systèmes spécifiques de gestion des eaux pluviales : noues, bassins
TMD	Pas de mesures spécifiques prévues	
Sites et sols pollués	Pas de mesures spécifiques prévues	
Nuisances et pollutions		
Qualité de l'air	R : Limitation de la vitesse pour les engins de chantier	R : Minimisation des consommations énergétiques des bâtiments R : Minimisation de l'utilisation de la voiture personnelle par la proximité des services, des transports en commune et le maillage de cheminements doux R : Déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques

		R : Maintien de vastes espaces de nature qui captent le carbone atmosphérique et mesures pour un minima de nature en ville
Déchets	R : Respect de la réglementation en vigueur	R : Installation de points de collecte et de tri, dispositifs de compostage en zone AU
Nuisances sonores	R : Le chantier sera organisé physiquement et dans les horaires et délais de réalisation pour limiter les nuisances sonores, palissades anti-bruit si nécessaire	R : Incitation au report modal par renforcement et valorisation des modes doux et amélioration desserte et fréquence des bus R : Déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques qui sont pas ou peu bruyants
Nuisances lumineuses	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	E : Reclassement de plusieurs zones à urbaniser en zone naturelle
Milieux naturels et biodiversité		
Zonages d'inventaire : ZNIEFF	E : Classement en zone N et EBC	E : Classement en zone N et EBC
Habitats en présence sur la zone d'étude	E : Mesures préventives en matière de pollution et mise en défens du chantier si nécessaire R : Adaptation du calendrier des travaux	E : Reclassement de 5 zones AU en zone N (tout ou partie de la zone) E : Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 E : Protection du ru des Marivaux R : 25% d'espaces verts en zone AU R : Emprise au sol réglementée en zone U et bandes de constructibilité R : Sentes conservées, protégées voire élargies et marges de recul depuis ces sentes R : Pour les nouvelles plantations utilisation d'espèces autochtones R : Systèmes de gestion des eaux pluviales pouvant être exploités par la biodiversité (noues, bassins)
TVB	L'ensemble des mesures citées pour la thématique « Habitats en présence sur la zone d'étude » sont valables ici	L'ensemble des mesures citées pour la thématique « Habitats en présence sur la zone d'étude » sont valables ici

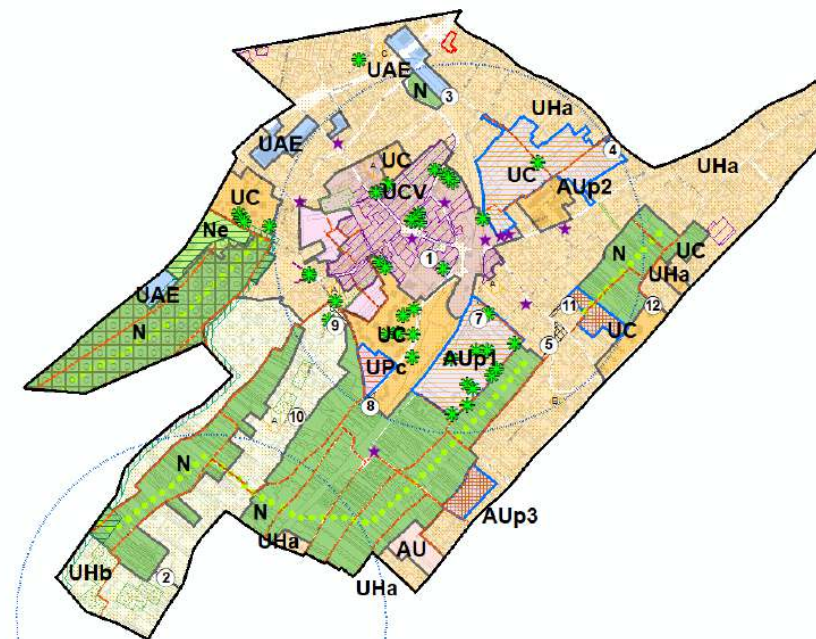
		E : Corridors écologiques identifiés au plan de zonage et protégés R : Obligation de haies pour les clôtures donnant sur rue
Paysage et patrimoine		
Monuments historiques, sites classés et inscrits, vestiges archéologiques	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	
Paysage sur la zone d'étude	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	L'ensemble des mesures citées pour la thématique « Habitats en présence sur la zone d'étude » sont valables ici E : Protection d'éléments naturels et bâtis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU E : Cônes de vue maintenus R : Conservation dans la mesure de la flore remarquable sur les zones d'aménagement R : Conservation des sentes R : Surface minimale d'espaces verts en zone d'aménagement R : Le règlement du PLU impose des règles sur les façades, l'implantation du bâti (par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux autres constructions), sur les clôtures ou encore les hauteurs des constructions. R : Charte de construction durable : aide pour le choix des matériaux R : Architecture organique et bioclimatique en zone d'aménagement R : espaces de transition paysagère proposés par les OAP
Milieu humain		
Démographie	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	E : Fermeture de plusieurs zones à l'urbanisation R : une des zones AU est une zone type 2AU non

		urbanisable dans l'immédiat
Cadre de vie et dynamique économique	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	
Déplacement	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	R : Conservation des sentes et renforcement du réseau avec 3 km en plus de sentes R : Marges de recul depuis les sentes R : Meilleur partage de la voirie pour favoriser les modes actifs R : Meilleure desserte et fréquence des bus R : Déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques R : stationnement vélo prévu R : Stationnement pour véhicules motorisés adapté à la hausse de population
Santé	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	L'ensemble des mesures évoquées pour la qualité de l'air sont valables ici

PRÉSENTATION DE LA RÉVISION DU PLU DE MAREIL-MARLY

Le nouveau PLU repense l'organisation du territoire de Mareil-Marly afin d'en faire une commune accueillante répondant aux objectifs démographiques tout en préservant et valorisant un cadre de vie unique.

Carte de zonage du PLU révisé de Mareil-Marly



Le nouveau PLU s'articule autour de 5 axes principaux, comme suit :



Le projet de la commune est d'accroître le nombre d'habitants sur le territoire tout en adoptant une urbanisation maîtrisée, qui puisse se faire étape par étape au sein du territoire. Les formes des nouveaux bâtis et les matériaux utilisés devront être adaptés à la fois à l'identité de Mareil-Marly, et aux exigences liées à la transition énergétique (matériaux peu polluants, peu émetteurs de GES, permettant de faire des économies d'énergie). Le paysage et le patrimoine sont pris en compte afin de mettre en avant les éléments remarquables (maisons de vignerons, lavoirs, vergers) et les vues exceptionnelles. De même, l'évolution progressive de l'urbanisation, le maintien d'espaces ouverts et la conservation d'espaces verts au sein des zones aménagées sont tant d'initiatives prises afin de préserver à minima la biodiversité locale.

La ville sera repensée dans ses équipements et ses aménagements pour permettre aux riverains de bénéficier d'un cadre de vie agréable et optimisé du point de vue des services (renforcement de l'offre de services) et des déplacements en privilégiant les mobilités douces.

De nouveaux espaces mélangeant habitations et petits bureaux, voire restauration seront mis en place dans une optique de mixité fonctionnelle. Outre cette mixité fonctionnelle, la commune promeut également une mixité intergénérationnelle et sociale qui doit pouvoir se ressentir davantage dans les quartiers grâce à une offre de logement plus large.

Ce projet doit permettre de rendre Mareil-Marly davantage attractive et d'attirer, entre autres, de nouveaux actifs qui puissent participer à l'économie et au savoir-faire du territoire.

Ainsi, à l'horizon 2030, Mareil Marly :

- Comptera 5500 habitants ;
- Bénéficiera de 47 ha d'espaces naturels, d'une part importante part d'espaces verts dans le tissu urbain et d'un réseau de sentes valorisées ;
- Réalisera 500 logements ;
- Sera plus mixte d'un point de vue générationnel et social au sein de chaque quartier ;
- Renforcera les équipements publics (scolaire, périscolaire, petite enfance, culturel, loisir, sportif et associatif) ;
- Possèdera un espace convivial dans le bâtiment gare : café, espace associatif, multi-services ;
- Renforcera l'esprit village de la commune (préservation des lavoirs, bâti remarquable, vergers, etc...)
- Profitera d'une desserte renforcée grâce au Tram 13 express ;
- Profitera d'une agriculture de proximité (vergers, permaculture entre autres) ;
- Promouvra l'économie circulaire.

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L' ABSENCE DE REVISION DU PLU

1. PRÉAMBULE

Le scénario « 0 », encore appelé scénario tendanciel, se fixe pour objectif de décrire l'évolution à venir du territoire, à échéance 15-20 ans, en se projetant d'après les évolutions actuelles. Il s'agit d'un scénario au fil de l'eau, sans modification du PLU, pour mettre l'accent sur les tendances lourdes qui influent sur le territoire. Le but est également de comparer ces évolutions avec celles du territoire lors de la mise en œuvre de la modification du PLU afin de relever de potentiels écarts d'évolution, des impacts positifs ou négatifs.

2. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

En l'absence de révision du PLU de Mareil-Marly, la consommation d'espace dépendrait d'une part de l'urbanisation des zones AU indiquées par le PLU en vigueur, et d'autre part par la densification des zones urbaines U.

Le PLU en vigueur identifie 10 zones à urbaniser AU pour un total d'environ 51.8 hectares, soit environ 29.25% de la superficie communale. De plus, les zones urbaines U ont pour la plupart une emprise au sol autorisée de 20%, on retrouve en revanche une emprise au sol de 25% en zone UAa, 50% en zone Uj et 60% en zone UA.

Le nouveau PLU prend une direction tout à fait différente quant à la consommation d'espace puisque, conformément à la loi ALUR, il privilégie largement la densification urbaine par rapport à l'étalement urbain. Le nouveau PLU propose alors des zones urbaines plus denses (coefficients d'emprise au sol globalement plus importants mais suppression massive de zones AU).

Ainsi, en l'absence de révision du PLU la consommation d'espace sur le territoire communal serait bien plus importante avec une urbanisation importante d'espaces actuellement naturels ou composés de vergers.

Zonage en vigueur PLU actuel	Surfaces		Emprise au sol autorisée (issue du règlement)	
	En hectares	En % du total surfacique de la commune	En % de surface de la zone	En hectares
AU1	2 ha	1.13 %	60% (déduction faite des espaces réservés et hors services publics d'intérêt collectif, équipements collectifs d'intérêt général)	1.2 ha (déduction faite des espaces réservés et hors services publics d'intérêt collectif, équipements collectifs d'intérêt général)
AU2	0.7 ha	0.39 %	20% (déduction faite des espaces réservés et hors services publics d'intérêt collectif, équipements collectifs d'intérêt général)	0.14 ha (déduction faite des espaces réservés et hors services publics d'intérêt collectif, équipements collectifs d'intérêt général)
AUc	3 ha	1.69%	20% (hors équipements collectifs d'intérêt général et commerces)	0.6 ha (hors équipements collectifs d'intérêt général et commerces)
AUd	5.4 ha	3.05%	20% (déduction faite des espaces réservés et hors services publics d'intérêt collectif, équipements collectifs d'intérêt général)	1.08 ha (déduction faite des espaces réservés et hors services publics d'intérêt collectif, équipements collectifs d'intérêt général)
AUe	6.2 ha	3.50%	20% (déduction faite des espaces réservés)	1.24 ha (déduction faite des espaces réservés)
AUf	6.6 ha	3.73%	20% (déduction faite des espaces réservés et hors services publics d'intérêt collectif, équipements collectifs d'intérêt général)	1.32 ha (déduction faite des espaces réservés et hors services publics d'intérêt collectif, équipements collectifs d'intérêt général)
AUg	6.7 ha	3.78%	20% (déduction faite des espaces réservés)	1.34 ha (déduction faite des espaces réservés)
AU non constructible « Les Bigaudes »	5.8 ha	3.28%	Sans objet dans le règlement	/
AU non constructible « la Châtaigneraie »	7.1 ha	4.01%	Sans objet dans le règlement	/

AU non constructible « Les Sablons »	8.3 ha	4.69%	Sans objet dans le règlement	/

3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU MILIEU PHYSIQUE

3.1 Topographie

Le territoire communal est localisé sur un coteau incliné vers le Nord, en direction de la Seine mais aussi vers l'Est, en direction du ru de l'Étang.

En l'absence de révision du PLU, la topographie n'est pas susceptible d'être modifiée, si ce n'est sur les zones AU lors des phases travaux des divers aménagements.

Sur les zones de pente, les potentielles constructions pourraient modifier le profil altimétrique du territoire en créant un effet de « terrasses ».

3.2 Géologie/Pédologie

En l'absence de révision du PLU, les caractéristiques géologiques ne seront pas modifiées, si ce n'est pas érosion naturelle des couches superficielles, mais cela reste négligeable.

Les sous-sols pourraient être légèrement modifiés via l'aménagement de voiries, de réseaux ou aménagements en sous-sols.

3.3 Eaux souterraines et de surfaces

En l'absence de révision du PLU, les eaux de surface comme les eaux souterraines seraient moins protégées et davantage sujettes au risque de pollution. En effet, le premier élément qui conduit à cette réflexion est l'omniprésence de zones AU dans le PLU en vigueur, zones AU qui correspondent sur le terrain à des espaces naturels et semi-naturels pour la grande majorité, ainsi qu'à quelques espaces dorénavant construits. Étant identifiés comme zones à urbaniser, ces espaces seraient susceptibles d'être artificialisés et imperméabilisés. Cette surface accrue de sol imperméable accentue la difficulté d'infiltration des eaux vers les nappes souterraines. De plus, les eaux pluviales seraient davantage susceptibles de ruisseler et d'accumuler des polluants (notamment hydrocarbures liés aux véhicules motorisés) qui pourraient contaminer les nappes. Ceci serait d'autant plus important que le PLU actuel, avec autant de zones AU, pourrait engendrer une forte hausse du nombre d'habitants et donc du nombre de véhicules motorisés sur le secteur. Cet effet sur l'environnement est à nuancer car de nouvelles réglementations sont mises en place vis-à-vis du parc automobile, contraignant ainsi l'utilisation des véhicules les plus polluants.

Par ailleurs, le PLU en vigueur propose peu de mesures vis-à-vis du ruissellement urbain, ce phénomène pourrait donc être important localement.

Concernant l'aspect quantitatif des masses d'eau souterraines, l'augmentation de population jusqu'à environ 5340 habitants en 2030 provoquerait des prélèvements importants de la ressource en eau.

D'autre part, le PLU en vigueur ne propose pas de mesure spécifique de protection du ru des Marivaux contrairement au PLU révisé. Ce ru serait donc davantage susceptible de ressentir les pressions anthropiques et d'être sujet à des pollutions (pas de zone de protection autour du Ru dans le PLU en vigueur).

3.4 Usages de la ressource en eau et rejets

Le PLU actuel ne donne pas de prescription en matière d'usage de l'eau. La consommation moyenne annuelle d'eau domestique est de 54.75m³ par habitant et par an dans les Yvelines. Actuellement, la population mareilloise représente environ 4700 habitants, soit une consommation annuelle d'environ 257 325 m³. Ce chiffre est sujet à augmentation, en l'absence de révision du PLU au fil que la démographie augmente (292 365m³ à l'horizon 2030 si la commune atteint 5340 habitants). Concernant les rejets, il est précisé que les capacités des réseaux d'assainissement seront renforcées. Le traitement des eaux usées serait donc bien assuré malgré une démographie croissante sur le territoire même en l'absence de révision du PLU. L'état des eaux destinées à la consommation, que ce soit d'un point de vue quantitatif ou qualitatif n'évoluerait pas significativement en l'absence de PLU, mais seulement en fonction de l'évolution démographique actuelle.

3.5 Climat et vulnérabilité au changement climatique

Le PLU en vigueur n'a pas d'incidences directes sur le climat. En l'absence de révision du PLU, le climat suivra son régime naturel, mais sera largement influencé par les changements climatiques globaux. Les principaux changements viseront :

- Une augmentation de la température moyenne du globe comprise entre 1,5 et 6,4 °C d'ici la fin du XXI^e siècle ;
- Une hausse très probable de la fréquence des températures extrêmement élevées, des vagues de chaleur ;
- Une hausse très probable de la fréquence des épisodes de fortes précipitations.

D'autre part, les effets à dénoter vis-à-vis du climat et du changement climatique sont liés d'une part à la consommation d'espace et à l'artificialisation importante des milieux naturels. Cette artificialisation des milieux prévue par le PLU en vigueur (nombreuses zones AU) rogne d'une part une surface importante de puits de carbone, d'autre part cela augmente l'effet d'îlots de chaleur urbain en lien avec les surfaces bitumées.

Par ailleurs le PLU en vigueur ne consacre pas de mesures en lien avec les performances énergétiques des bâtiments, leur isolation et orientations par rapport aux rayons solaires, ni l'utilisation d'énergies renouvelables. Le plan d'urbanisme actuel incite donc peu les riverains à se fondre dans le mouvement de transition énergétique permettant de s'adapter au contexte de changement climatique actuel.

D'autre part, le changement climatique induira davantage de risques naturels (fréquence et intensité) en lien notamment avec la perturbation des cycles hydrologiques. Le PLU actuel ne permet pas une juste balance entre espaces artificialisés et espaces perméables, ce qui peut aggraver les risques d'inondation notamment.

4. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES RISQUES

4.1 Aléas retrait-gonflement des argiles

L'absence de révision du PLU ne modifierait pas significativement le risque de retrait-gonflement des argiles.

En revanche, le PLU en vigueur ne fait pas mention dans son règlement des risques liés aux aléas retrait-gonflement des argiles. Il n'y a pas réellement de mesures spécifiques présentes en ce sens malgré un risque notable sur la commune. Les biens et les personnes pourraient alors être touchés par ce risque, notamment dans les zones AU concernées par ce type d'aléas.

4.2 Risque sismique

L'absence de révision du PLU n'apporterait aucune modification quant au risque sismique, qui est très faible sur la commune.

4.3 Risque d'inondation

En l'absence de révision du PLU, le risque d'inondation pourrait s'accroître au fil du temps sur la commune. En effet, ce dernier est d'une part conditionné par le changement climatique. D'autre part, le PLU actuel prévoit de nombreuses zones AU, et malgré une emprise au sol règlementée, cela conduirait à une importante artificialisation des sols. Cette imperméabilisation des sols provoquerait un accroissement considérable du risque de ruissellement, et donc d'inondation.

Le risque de ruissellement est davantage considéré dans le nouveau PLU avec davantage de zones naturelles conservées en l'état (zonage N contre AU au PLU actuel), la création de noues paysagères et d'ouvrages de retenue perpendiculaires aux axes d'écoulement et de ruissellement des eaux pluviales. L'ancien PLU précisait uniquement pour les plantations et l'aménagement paysager des zones AU : « *Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés* ». Ainsi, en l'absence de révision du PLU, l'urbanisation croissante sans l'application de mesures adéquates vis-à-vis du ruissellement n'auraient fait qu'accroître ce risque. Notons cependant que le PLU en vigueur prévoit des coefficients d'emprise au sol moins importants en zone urbaine que le PLU révisé. Ainsi, en l'absence de révision du PLU, les espaces interstitiels perméables des zones urbaines seraient plus étendus, permettant dans ces secteurs une infiltration plus directe.

4.4 Risques de Transport de Matière Dangereuse (TMD)

Mareil-Marly n'est pas fortement impactée par le risque de TMD par voie routière ou ferroviaire (occasionnel). En revanche, une canalisation de gaz naturel traverse la commune sur sa moitié Est.

En l'absence de révision du PLU, le risque de TMD ne changera pas significativement.

4.5 Sites et sols pollués

En l'absence de révision du PLU, les sites BASIAS et BASOL ne sont pas susceptibles de changer, seules des prospections supplémentaires

pourraient être à l'origine de l'ajout de sites BASOL ou BASIAS à ceux déjà identifiés.

5. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES NUISANCES ET POLLUTIONS

5.1 Les nuisances sonores

Les nuisances sonores seront susceptibles d'augmenter en l'absence de révision du PLU en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants. Le PLU en vigueur projette une population à 5340 habitants en 2030. On comptera ainsi 640 habitants en plus, soit environ 256 ménages et d'après l'INSEE le taux de motorisation est de 1.9 voiture par ménage. Il y aurait donc une augmentation d'environ 486 voitures sur la commune. Ceci augmentera donc les nuisances sonores sur le territoire.

5.2 Les nuisances lumineuses

Les nuisances lumineuses sont d'ores et déjà très importantes sur le territoire. Cependant, quelques petites zones restent moins impactées par cette pollution lumineuse, il s'agit des zones en marge des activités et des habitations. Or, le Plu en vigueur prévoit l'urbanisation de la quasi-totalité de ces zones (exceptées les zones naturelles au niveau de la forêt de Marly). Les nuisances lumineuses augmenteraient donc encore un peu plus en l'absence de révision du PLU, ne laissant quasiment plus d'espaces « noirs ».

5.3 La qualité de l'air

Comme expliqué précédemment, l'augmentation de la population en lien avec l'urbanisation des zones AU conduirait à une hausse de 486 voitures environ sur le territoire communal. Les émissions de GES seraient donc plus importantes et engendreraient une dégradation de la qualité de l'air. La qualité de l'air peut être également impactée de manière plus indirecte, en lien avec les consommations énergétiques et modes de chauffage des nouveaux ménages (+256 ménages environ à l'horizon 2030).

Ce pronostic doit cependant être mis au regard des ambitions actuelles de réduction des GES (via la mise en place de diverses actions dans les Plan Climat Air Energie Territoriaux par exemple), et de l'émergence de nouveaux modes de chauffage, construction et déplacement moins émetteurs de GES.

5.4 La gestion des déchets

En l'absence de modification du PLU, la gestion des déchets n'est pas susceptible d'être modifiée. La proportion de déchets augmentera cependant en lien avec l'augmentation de la population.

En revanche, le PLU en vigueur ne fait pas mention de composteurs, démarche qui serait donc peu développée en l'absence de révision du PLU.

6. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES MILIEUX NATURELS

6.1 Les zonages d'inventaire et de protection de la biodiversité

La commune de Mareil-Marly compte une partie de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II « Forêt de Marly » sur l'Ouest de son territoire.

Le PLU en vigueur protège cette zone par un zonage « N ».

6.2 Les milieux naturels locaux

En l'absence de révision du PLU, les milieux naturels locaux seraient considérablement impactés. En effet, le PLU en vigueur propose une multitude de zones AU, dont certaines sont très étendues et se positionnent sur des espaces actuellement naturels et semi-naturels (boisements, prairies, vergers, cultures de framboisiers, friches). Ces milieux naturels constituent une réelle richesse pour la commune en offrant une mosaïque de milieux propice au développement de la biodiversité locale et en offrant un cadre de vie qualitatif aux habitants.

En l'absence de révision du PLU, de nombreuses zones seraient urbanisées, les habitats naturels seraient donc en partie détruits, les espaces fragmentés rendant plus difficiles les déplacements de la faune.

Le PLU en vigueur propose tout de même une limitation des surfaces bâties grâce à un coefficient d'emprise au sol et des règles sur les plantations. Ces mesures sont tout de même moindres face à celles proposées par le nouveau PLU (nichoirs, architecture respectueuse de

l'environnement, espaces de permaculture, ferme pédagogique, espaces verts, choix des espèces autochtones...). De plus le PLU révisé protège largement plus de surface via un zonage « N ».

6.3 La Trame Verte et Bleue (TVB)

Le SRCE n'identifie pas d'espaces majeurs pour la TVB en dehors de la forêt de Marly. Cependant, localement les différents milieux naturels et semi-naturels participent à faciliter les déplacements de la faune.

Les éléments cités au chapitre précédent (« les milieux naturels locaux ») sont également valables dans ce chapitre.

De plus, le PLU en vigueur n'identifie aucun corridor écologique contrairement au PLU révisé.

7. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

En l'absence de révision du PLU, moins de mesures d'aménagement à l'égard du patrimoine et des vues remarquables seraient adoptées.

L'ancien PLU comprend peu de dispositions de protection du cadre de vie, notamment les perspectives vers les coteaux de Marly-le-Roi et La Défense qui disparaissent petit à petit. Il n'y a pas de protection spécifique des sentes et vergers qui font l'identité de la commune et risquent eux aussi de disparaître. En outre la division des terrains dotés d'assainissement n'est pas limitée, ce qui peut se traduire par une forte densification de la trame urbaine, au détriment du cadre de vie.

Par ailleurs, la multitude de zones AU prévues menace d'une part les vues remarquables, mais aussi le caractère bucolique de la commune qui adopterait alors un caractère plus « urbain ».

8. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU MILIEU HUMAIN

8.1 Démographie

Avec le PLU en vigueur, la population de Mareil-Marly peut croître au vu des surfaces de zones AU sur le territoire et de son solde naturel.

En effet, le solde naturel est positif sur la commune (0.2) bien qu'il baisse au cours du temps à cause du vieillissement de la population et du faible nombre d'installations de jeunes ménages sur le territoire communal du fait du manque de logements adaptés à la demande. Ce solde naturel se traduit donc par un nombre de naissances supérieur au nombre de décès qui engendre des hausses de population.

D'autre part, le solde migratoire étant également positif (0.2), l'installation de nouveaux ménages sur la commune participe également à accroître le nombre d'habitants de Mareil-Marly.

Le taux d'accroissement de la population mareilloise est ainsi de 0.4.

Le PLU en vigueur propose d'ores et déjà des zones d'aménagements pouvant accueillir les nouveaux ménages (les Mardelles, les Ruelles, les abords de la gare, les Violettes, les Champs-Droux). Ainsi, en l'absence de révision du PLU, la population est estimée à déjà plus de 5000 habitants à l'horizon 2030 (entre 5135 et 5340), et ce sans tenir compte des zones AU non constructibles.

8.2 Cadre de vie et dynamique économique

La disparition des vergers et autres espaces anciennement agricoles est rapide. Le PLU actuel ne l'anticipe pas, alors que le nouveau propose la mise en place d'une économie circulaire avec la valorisation d'une agriculture de proximité (arboriculture, permaculture entre autres).

La caractère bucolique de la commune ne serait pas assez préservé et mis en valeur avec une surconsommation d'espace comme expliqué précédemment.

De plus, le PLU en vigueur n'est pas assez optimisé pour attirer de nouveaux actifs sur le territoire (pas assez de valorisation des mobilités douces, pas d'agriculture de proximité et d'économie circulaire qui sont des thématiques susceptibles d'attirer de jeunes actifs sensibles au développement durable par exemple), il ne permet donc pas d'affirmer la dynamique économique de la commune. Le nombre d'actifs est d'environ 3 318 dont 3 093 personnes ayant un emploi actuellement au sein de la population mareilloise (70.6% d'actifs et 65.8% de part d'actifs avec emplois).

En l'absence de révision du PLU, la qualité de vie des Mareillois serait moins bonne au sens où le cœur de village resterait tel quel, sans mise en valeur particulière des éléments patrimoniaux tandis que le nouveau PLU propose de conforter l'esprit village de la commune. Les mobilités douces ne seraient pas assez valorisées (pas de parkings vélo, sentes sous exploitées, pas de liaisons piétonnes entre les différents quartiers), et les espaces de promenade et de repos pas assez mis en valeur (pas de coulée bleue et verte).

8.3 Déplacements

Sans la révision du PLU, les modes de déplacement doux ne seraient pas assez valorisés, et les sentes seraient sous-utilisées, la marche à pied représente en effet 4% seulement des déplacements actuellement.

De plus, sans le nouveau PLU les voies de circulation ne bénéficieraient pas de voies particulières pour les différents modes de transports ce qui ne facilite pas une circulation fluide, d'autant plus que l'accroissement de la population provoque des « points noirs et de dangerosité » aux heures de pointe.

Le PLU en vigueur ne prévoit pas assez de places de stationnement vu la croissance démographique locale, le nombre de places de stationnement est faible, 142 places au total réparties sur 7 zones, à savoir le parking de la mairie, la rue de Saint-Germain, le cimetière, la rue des Quatre chemins, le parking devant la maison de retraite, le parc de la place de la gare et le complexe sportif des Bois Noirs. Ce nombre de places reste insuffisant lorsque l'on sait que le taux de motorisation des ménages est de 1.9 voitures par ménage.

D'autre part, dans le contexte du PLU actuel, la faible desserte et fréquence de passage des transports en commun n'incitent pas à utiliser ce report modal, particulièrement le week-end où le niveau de service peut être très faible. Le PADD du nouveau PLU précise quant à lui que des efforts seront faits sur ces points.

8.4 Santé

En l'absence de révision du PLU, les modes de circulation douce ne seraient pas assez mis en valeur et les transports en commun trop peu utilisés, conduisant à l'utilisation plus fréquente des véhicules motorisés

et donc à l'émission de GES. De plus, l'absence de révision du PLU conduit tout de même à une augmentation du nombre d'habitants, ce qui engendre également une hausse des émissions de polluants atmosphériques. D'autre part, le PLU en vigueur ne met pas l'accent sur l'optimisation énergétique du bâti, l'emploi de matériaux durables et non polluants vis-à-vis de l'environnement et de la santé humaine.

Enfin, l'urbanisation de nombreux espaces naturels et semi-naturels prive les habitants de puits de carbone non négligeables.

ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/SCHEMAS/PROGRAMMES

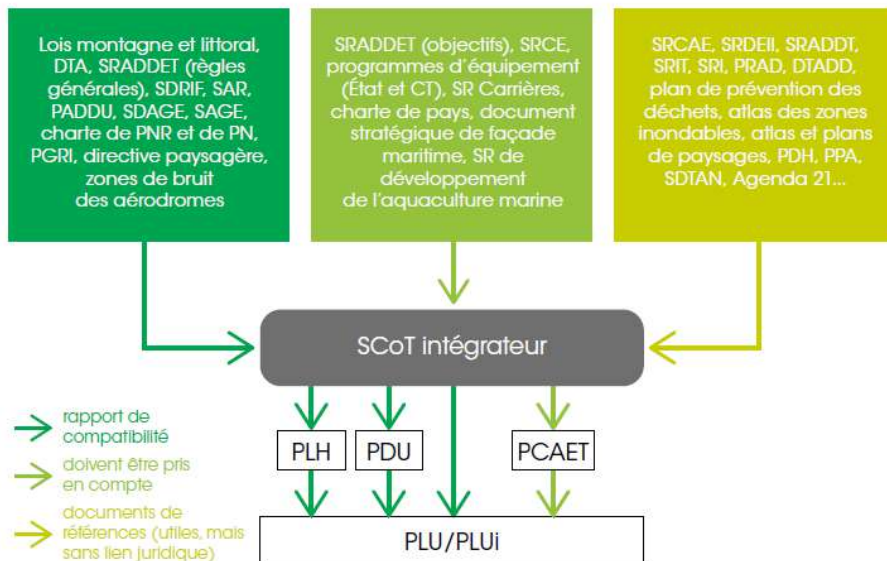
1. PRÉAMBULE

Le second paragraphe de l'article L.151-1 dispose que le PLU soit « compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 » du Code de l'Urbanisme.

La présente analyse a alors plusieurs objectifs :

- Identifier les objectifs et orientations relatifs à la révision du PLU ;
- Mettre en exergue les enjeux environnementaux identifiés dans ces documents de rang supérieur ;
- Analyser l'articulation de la révision de PLU avec ces plans/schémas et programmes.

Le schéma précédent met en évidence les relations entre les différents



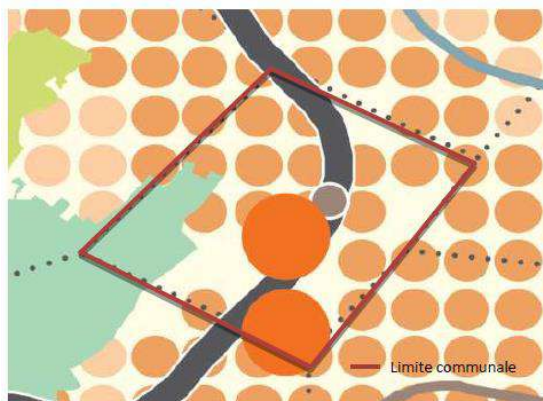
outils de planification. Ainsi, il apparaît que le PLU doit être compatible et prendre en compte divers plans et programmes, qui sont eux-mêmes liés entre eux.

1. ARTICULATION AVEC LE SDRIF (Schéma Directeur d'Ile-de-France)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par décret le 27 décembre 2013 et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec ce dernier. Pour se faire, le PLU doit permettre la réalisation des objectifs fixés par le SDRIF, et ne pas compromettre la réalisation des objectifs retenus pour une phase ultérieure.

Par son document graphique, le SDRIF impose au PLU de Marly-Mareil des contraintes d'aménagement :

- Des espaces urbanisés (les pastilles bistres) à densifier dans un rayon de 1000 mètres autour de la gare;
- Des secteurs d'urbanisation préférentielle (la pastille orange) ;
- Des espaces naturels ou boisés à préserver, au niveau de la forêt de Marly (l'aplat vert) ;



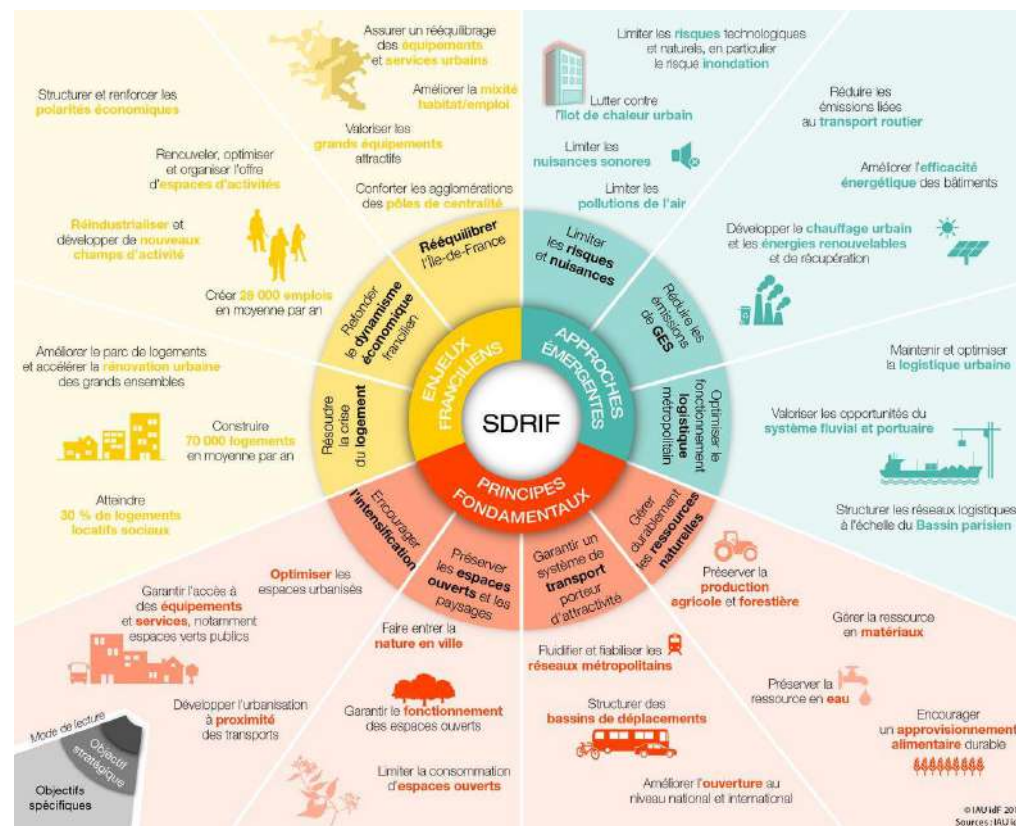
Les nouveaux espaces d'urbanisation

 Secteur d'urbanisation préférentielle

Enfin, par ses orientations réglementaires, le SDRIF soumet le PLU de Mareil-Marly à des contraintes précises d'aménagement :

- Dans les « *espaces urbanisés à densifier* », « *à l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 15 % : De la densité humaine ; De la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale* »
- La pastille orange indique une « *capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares, [...] en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets* », avec une densité « *au moins égale à 35 logements par hectare* »
- L'aplat vert indique un espace vert à préserver « *Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés.* »

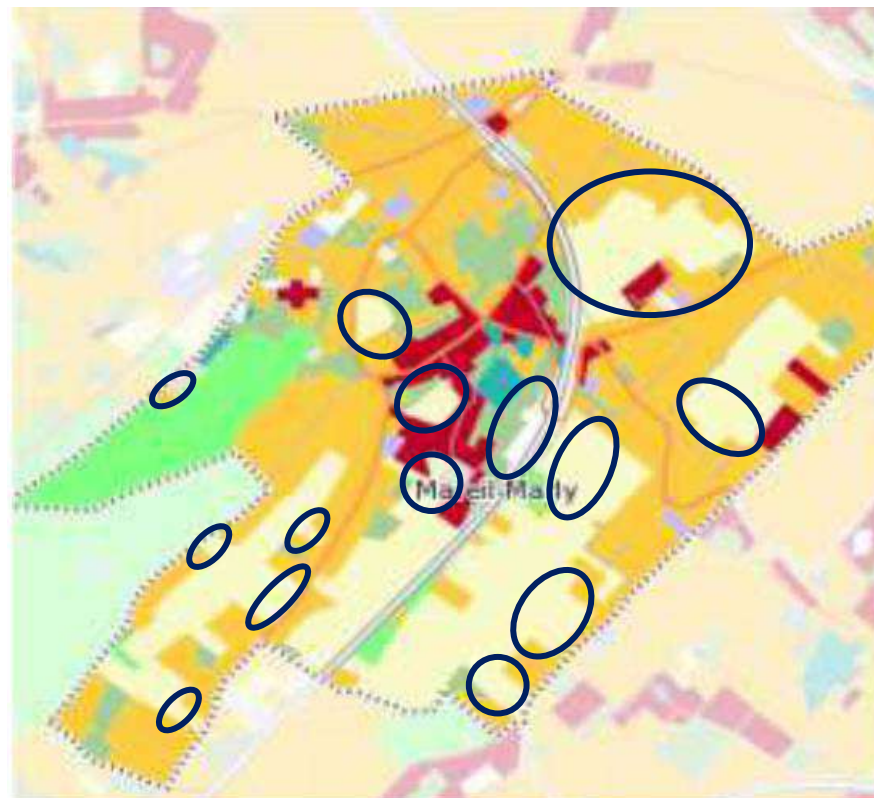
D'autre part, le SDRIF touche d'autres thématiques comme la mixité fonctionnelle des quartiers, l'emploi, la préservation des espaces paysagers, les transports, etc..



Orientations du SDRIF en matière de limitation de la consommation d'espaces non encore urbanisés :

Dans le cadre du PLU révisé, la consommation d'espaces non urbanisés par rapport à l'occupation du sol en 2013 est de l'ordre de 18,5 hectares.

- environ 1 hectare dans le quartier des Sablons, rue du Mur du Tour d'Echelle. (Il s'agit de constructions permises par le PLU actuel et déjà réalisées et classées en UHb),
- 0,5 hectare dans le secteur des Bois Noirs correspond au site de projet identifié pour la réalisation d'une activité artisanale,
- 4 hectares dans les secteurs identifiés en zone urbaine (UC et UP). Il s'agit des sites Gare, Ruelles, Mardelles et du Pinché
- 13 hectares dans 5 zones à urbaniser (AU) identifiées dans le PLU révisé. Il s'agit des secteurs Bigaudes, Champs Droux, Bossue, Violettes et la Tournelle.



 Secteurs consommés entre 2013 et 2030 dans le cadre du PLU révisé

Articulation du PLU

Le PLU révisé de Mareil-Marly est compatible avec le SDRIF, notamment par rapport aux orientations suivantes :

- **Mixité** : il renforce « la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace ». En effet, les OAP inscrivent des mesures particulières pour permettre une mixité fonctionnelle des nouveaux quartiers. Cette mixité se traduit à la fois par différentes formes de logements, mais aussi par la mosaïque créée avec habitations, activités économiques et autres activités comme l'agriculture urbaine.
- Le PLU prévoit également de renforcer les équipements publics (scolaire, périscolaire, petite enfance, culturel, loisir, sportif et associatif) et de consolider la voirie et le balisage/la signalisation. Ceci répond à l'objectif de « **Renforcer les centres-ville existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.)** ».
- **Proximité habitat/transport** : Le nouveau PLU prévoit plusieurs nouveaux quartiers à proximité de la gare, comme cela est demandé par le SDRIF : quartier des Violettes à proximité immédiate, quartier des Champs-Droux et des Bigaudes à 250-300 mètres à vol d'oiseau.
- **Encourager un approvisionnement alimentaire durable** : La révision du PLU permet d'intégrer les notions d'agriculture de proximité et de permaculture et arboriculture dans le projet territorial. Ceci permet de profiter de circuits courts avec des

productions qui sont locales mais aussi de consommer « durable » grâce à un mode d'agriculture respectueux de l'environnement qui limite l'utilisation des pesticides au profit des bénéfices plante-plante.

- **Limiter la consommation d'espaces ouverts** : De nombreuses zones « AU » au PLU en vigueur sont reclassées en zone naturelle « N », l'urbanisation y est abandonnée au profit de la préservation des espaces naturels et semi-naturels présents. Les espaces naturels du PLU en vigueur sont conservés en tant que tel, ou protégés par l'article L.151-23 lorsque cela est plus adéquat.
- **Construire 70 000 logements/an en moyenne** : Le PLU révisé répond à cet objectif en offrant une offre de logements diversifiée pour un total de 500 nouveaux logements d'ici 2030. Les zones de projet se situent en plus sur des pastilles identifiées par le SDRIF comme des secteurs d'urbanisation préférentielle ou secteurs à densifier comme figuré sur le schéma précédent.
- **Dans les secteurs d'urbanisation préférentielle densité « au moins égale à 35 logements par hectare »** : Les OAP du PLU révisé imposent des densités qui sont en accord avec celle prescrite par le SDRIF, soit 35 logements/ha.
- **Créer 28 000 emplois en moyenne par an** : Les espaces dédiés à l'agriculture (dont permaculture) sur le territoire seront l'occasion de créer de nouveaux emplois, notamment via des projets de réinsertion professionnelle. Le PADD annonce en effet la volonté

suivante « *Accompagner et dynamiser des démarches alliant production locale, circuits courts, centre de formation, ferme pédagogique et projet de réinsertion professionnelle* ».

Le PADD évoque aussi le souhait d'attirer de petites entreprises ou travailleurs indépendants en facilitant la création de locaux d'activités adaptées et modulables, via le développement d'espaces dédiés aux Violettes.

- **Concernant la part de logements locatifs sociaux, le SDRIF fixe un objectif de 30% de logements locatifs sociaux.** Le PLU révisé, à travers le PADD et les OAP précise qu'une part de logements sociaux sera prévue dans les prochains aménagements : entre 40% et 60% des logements construits dans les zones à urbaniser seront dédiés aux logements sociaux. Ceci permettra de relever le taux actuel de 9.47% de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

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 43,8 en habitants + emplois par hectare. Elle était de 38,10 en 2013. • 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 15,4 logements par hectare. Elle était de 13,4 en 2013. L'ensemble des zones urbaines est visé par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».  Quartier à densifier à proximité d'une gare	La commune de Mareil-Marly possédant une gare sur le territoire, le SDRIF identifie l'ensemble des quartiers résidentiels comme quartier à densifier à proximité des gares, aussi une augmentation de la densité à hauteur de 15 % minimum est demandée. <u>Densité des espaces d'habitat</u> Pour pouvoir atteindre une densité de 15,4 logements à l'hectare, la commune doit donner la possibilité de réaliser 202 logements supplémentaires au sein du tissu urbain existant à l'horizon 2030. Entre 2012 et 2019, 97 logements ont déjà été réalisés au sein des espaces urbains conformément à la carte de l'occupation des sols 2012 de l'IAU Ile de France (base de référence du SDRIF). En effet, l'opération « Louvre » située rue du Louvre a permis de réaliser 43 logements. Par ailleurs, les règles du PLU actuel ont permis de réaliser environ 9 logements par an soit 54 logements supplémentaires dans les quartiers. Le PLU doit alors rendre possible la réalisation de 105 logements supplémentaires d'ici 2030. Deux projets en renouvellement urbain permettront de réaliser un total de 18 à 20 logements : • 10 logements : Rue de Marly, site accueillant une activité économique qui se délocalise sur un autre secteur de la ville • 14 logements : chemin du Buisson Guérin, site accueillant des bureaux réhabilités en logements Enfin dans le diffus, dans la poursuite du rythme de construction moyen annuel, et dans le respect des règles du PLU révisé : 100 logements peuvent être réalisés en

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
	densification du tissu urbain existant notamment dans la zone UH. Soit la réalisation de 118 à 120 logements supplémentaires. Le PLU révisé est compatible avec le SDRIF puisqu'environ 215 logements pourront être réalisés d'ici 2030. <u>Densité humaine</u> Pour pouvoir atteindre une densité de 43,8 en 2030, la commune doit rendre possible l'accueil d'environ 580 nouveaux habitants en considérant que le nombre d'emplois augmente de 22 unités. Cette augmentation est réaliste compte-tenu des activités qui se sont installées récemment sur le territoire (chemin des Groux de la Selle notamment) et des activités à venir avec l'arrivée du tram 13 express. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,7. Le nombre de logements programmés entre 2013 et 2030 au sein des zones urbaines est de 215 logements soit 580 nouveaux habitants. Le PLU répond donc aux objectifs du SDRIF en matière de densité humaine
Un secteur d'urbanisation préférentielle	
Deux pastilles d'urbanisation préférentielle sont présentes sur la carte de destination générale des sols sur la partie sud-ouest du territoire. Ces pastilles indiquent une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares chacune soit 50 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	L'ensemble des zones à urbaniser (AU) identifié dans le PLU révisé comptabilise une surface de 13,47 hectares) Sur ces 13 hectares, 12 hectares sont ouverts à l'urbanisation (AUp). Chaque site de projet ouvert à l'urbanisation fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation imposant une densité de 35 logements à l'hectare. Quatre secteurs identifiés en zone urbaine (UC et UP) sont également considérés comme des sites d'extension au titre du SDRIF, il s'agit des sites Gare, Ruelles, Mardelles et du Pinché. Le secteur Gare : 119 logements ont été livrés sur une emprise de 1 hectare soit une densité de 119 logements/ha

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
	Le secteur Ruelles (UPb) : 28 logements seront livrés sur une emprise de 0,7 hectare soit une densité de 40 logements/ha Le secteur Mardelles (UPa) : 56 logements seront livrés sur une emprise de 1,4 hectares soit une densité de 40 logements/ha Enfin le secteur du Pinché (UPc) fait l'objet d'une OAP avec une densité imposée à 35 logements /ha sur une emprise de 0,8 hectare. Au total, les secteurs de projet en cours de réalisation et prévus dans le PLU en extension représentent une superficie de 17 hectares et une densité moyenne de 50 logements / ha sur l'ensemble du territoire. Les objectifs fixés par le SDRIF sont donc parfaitement respectés et la commune est vertueuse en termes de consommation de l'espace et de densité.
Les espaces boisés et les espaces naturels	
Le SDRIF identifie des espaces à protéger : Le massif des Bois Noirs compris dans la forêt de Marly est identifié comme espace boisé à protéger. Par ailleurs, les lisières des massifs de plus de 100 hectares devront être protégées en dehors des sites urbains constitués.  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). Le PLU révisé pérennise de manière sensible les espaces naturels sur le territoire avec le reclassement de plus de 30 hectares en zone naturelle (N). Par ailleurs, les lisières sont protégées sur l'ensemble du territoire puisqu'une bande inconstructible de 50 mètres s'applique depuis la limite du massif boisé hors site urbain constitué et une bande inconstructible de 15 mètres s'applique également en site urbain constitué. La protection de ces espaces est donc prise en compte dans le PLU.

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Les espaces agricoles L'orientation du SDRIF est la suivante : les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver Des espaces agricoles sur les secteurs Nord-Ouest, et Est du territoire semblent être identifiés comme espaces agricoles à préserver.  Les espaces agricoles	Les secteurs des Sablons, de la Châtaigneraie et des Egarés sont classés en zone naturelle (N) permettant de conserver le caractère naturel existant. Il n'existe pas d'espaces agricoles en tant que tels sur le territoire puisqu'ils se limitent à la présence de vergers exploités ou en friche. Le règlement de la zone naturelle permet le maintien ou la création d'exploitations agricoles raisonnées et respectueuses du site.

Le cas du projet des Bois Noirs

Un projet de construction lié à une activité traiteur sera réalisé sur le site des Bois Noirs, dans la lisière de 50 mètres depuis les boisements de plus de 100 hectares identifiés par le SDRIF.

Ce projet, qui a nécessité mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly, a été soumis à évaluation environnementale qui donne donc plus de détails sur la compatibilité avec le SDRIF.

Les justifications rédigées se basaient sur plusieurs arguments réels portant sur :

- l'environnement bâti attenant et en vis-à-vis direct implanté sur la commune déléguée de Fourqueux (Truffaut et entreprises artisanales)
- sur la présence de bâtis existants de part et d'autre du site : une maison individuelle occupée et des équipements sportifs couverts (tennis)

-Le site global des Bois Noirs dans lequel s'inscrit le secteur de projet présente une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre en zone agglomérée

-Le site est desservi par une voie de desserte carrossable circulée et en bon état (trame viaire)

-Il est de même desservi par les réseaux d'eaux et d'assainissement.

Aussi, nous attirons l'attention sur le rapport d'articulation entre les PLU et le SDRIF qui doit être un rapport de compatibilité et non de conformité. Le rapport de comptabilité impose le respect de l'esprit de la règle supérieure, tandis qu'un rapport de conformité impose le strict respect de la règle supérieure. Le rapport de compatibilité implique donc une certaine souplesse, comme cela nous a été confirmé par la DDT lors de l'examen conjoint de la déclaration du projet. Ainsi, nous nous attachons à analyser la compatibilité globale du PLU de Mareil-Marly avec le SDRIF.

Tout d'abord, notons que la forêt de Marly correspond à une ZNIEFF de type II. Cela correspond à un zonage d'inventaire et non de protection. Par ailleurs, contrairement aux ZNIEFF de type I, les ZNIEFF de type II correspondent à des espaces ayant des potentialités écologiques, ce ne sont pas des points chauds de biodiversité. La forêt de Marly correspond à un large espace naturel, sans pour autant être exceptionnelle d'un point de vue écologique car elle est cernée par l'urbanisation et traversée par des infrastructures de transport qui fragmentent fortement ce milieu (A13 et plusieurs routes départementales).

De plus, sur la commune de Mareil-Marly, la forêt a tendance à s'étendre, plusieurs massifs sont assez récents. Ainsi, historiquement c'est davantage la forêt qui prend le pas sur la commune plutôt que l'inverse.

Par ailleurs, la lisière de la forêt de Marly est globalement préservée sur la commune de Mareil-Marly. Le règlement du PLU précise que toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière en site urbain constitué. Les lisières sont donc préservées de toute construction et gestion inappropriée (plantations inadéquates par exemple). Les abords des lisières sur la commune correspondent à des habitations desservies

majoritairement par des sentes et les parcelles présentent un important taux de végétalisation (60 à 70% d'espaces verts sur l'unité foncière). La révision du PLU propose de conserver en zone naturelle de vastes espaces aux alentours des lisières correspondant à une mosaïque d'espaces ouverts et de boisements. Des efforts ont été engagés par la commune pour accorder une place importante aux espaces naturels sur le territoire communal (la révision du PLU permet de conserver 47.7 hectares de zone naturelle, soit 26.9% de la surface communale, c'est 19.1% de plus que le PLU en vigueur).

La lisière représente environ 1.55Km sur la commune de Mareil-Marly. La construction prévue sur le site des Bois Noirs viendrait impacter seulement une petite partie de la lisière correspondant à environ 110m.

Ainsi, le PLU de Mareil-Marly est dans sa globalité compatible avec le SDRIF en préservant de larges espaces naturels, dont une bande continue de lisière forestière le long de la forêt de Marly, excepté sur le site des Bois-Noirs où du stationnement sera présent dans cette marge de 15m. Notons que le projet a évolué et il s'agit maintenant d'installer un stationnement perméable type evergreen afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

2. ARTICULATION AVEC LE SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)

La loi MAPTAM a confié au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). La loi prévoit que ce schéma décline les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement :

- Augmenter la production de logements
- Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux
- Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés
- Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages
- Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants
- Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles

- Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé
- Repenser la place du logement social dans les parcours résidentiels
- Offrir des parcours adaptés vers l'accession
- Développer des passerelles de la rue au logement autonome
- Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable
- Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion par le logement et le maintien
- Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes
- Vers une meilleure intégration des gens du voyage
- Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement
- Contribuer à la transition énergétique de la région
- Améliorer et requalifier le parc existant francilien
- Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé
- Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires
- Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées
- Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement

Articulation du PLU

Le PLU révisé anticipe le SRHH dans la mesure du possible en planifiant la réalisation de 500 logements dont un minima seront dédiés au logement social, participant ainsi aux objectifs fixés de 70 000 logements neufs par an dont 30% de logements sociaux dans la région Ile-de-France. Le PADD explicite la volonté de la commune de créer des quartiers mixtes à la fois d'un point de vue fonctionnel, mais aussi social et intergénérationnel, ce qui répond aux exigences du SRHH.

La transition énergétique est elle aussi un objectif que se fixe la commune puisque des nouvelles constructions devront répondre aux principes de la charte éco-quartier, notamment dans leurs choix de matériaux en priorisant des matériaux innovants, mais aussi dans le choix des sources d'énergie.

Enfin, le SRHH porte des ambitions liées aux mobilités en souhaitant favoriser la mobilité des ménages et en développer l'offre de transports. Par la valorisation des sentes, la création de liaisons et voiries supplémentaires et l'amélioration de la desserte, Mareil-Marly participe à la réalisation de ces objectifs.

3. ARTICULATION AVEC LE PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunal)

Le Programme local de l'habitat est un document obligatoire pour les Communautés d'Agglomération.

Mareil-Marly fait partie de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de Seine.

Les élus de la boucle ont travaillé tout au long de l'année 2015 pour élaborer un nouveau PLH pour les six années à venir, le PLH actuel arrivant à expiration.

Ce PLH vient d'être approuvé le 12 octobre 2015 par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et il a été adopté par le conseil communautaire le 28 octobre 2015.

L'ambition de la CASGBS est de maintenir une urbanisation maîtrisée de son territoire pour garder l'âme des villes qui la composent tout en respectant les obligations imposées par l'Etat.

5 orientations stratégiques ont été identifiées pour la CASGBS. :

- Produire des logements adaptés au territoire : Un objectif de programmation de 1111 nouveaux logements par an a été défini pour répondre à une croissance démographique de 1.65% par an et un effort de construction de logements sociaux afin de respecter les obligations triennales de rattrapage SRU, pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025 en soutenant financièrement les communes.

- Renforcer l'intervention sur le parc existant : Poursuivre les actions engagées dans le Programme d'Intérêt Général, assurer un repérage et une veille sur les copropriétés, mettre en place des actions sur les copropriétés dégradées.
- Assurer la gestion et l'amélioration du parc social : Renforcer l'attractivité et la qualité du parc social, veiller à l'équilibre et à la mixité au sein du parc social.
- Apporter des solutions d'hébergement aux publics spécifiques : Apporter une solution aux jeunes en recherche de logements au sein du territoire, accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées (adaptation des logements, créations de places dans des structures spécialisées), apporter des solutions aux personnes handicapées (construction de résidences accueil), accompagner les personnes défavorisées vers un parcours résidentiel ascendant, poursuivre la mise en compatibilité du schéma départemental des gens du voyage en fonction des obligations fixées par l'Etat.
- Suivre et piloter le PLH

Articulation du PLU

Le PADD met en avant sa volonté de tenir compte des ambitions et objectifs de la Communauté d'Agglomération « *Contribuer à la politique de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de Seine en proposant des logements pour des publics spécifiques (séniors, handicapés...) dans le cadre d'opérations maîtrisées et programmées à moyen et long terme.* »

De manière générale, l'ensemble du cinquième axe du PADD « Favoriser de nouveaux modes d'habitat accessibles à tous » permet de répondre aux attentes du PLHI. En effet, comme évoqué précédemment, le PLU révisé permet la création d'environ 500 logements à l'horizon 2030 en maintenant plusieurs zones à urbaniser.

L'offre de logements devra être variée comme le précisent le PADD et les OAP. Une large partie sera dédiée au logement social, une partie des logements seront locatifs, d'autres en accession. Des logements adaptés aux séniors devront être mis en place, avec des logements type T3/T4 qui seront à proximité des équipements, commerces et services adaptés.

Les jeunes pourront quant à eux se tourner vers des logements plus petits type T2/T3, en priorité pour les primo-accédants notamment à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations.

Enfin, des logements dédiés aux personnes en situation de handicap seront construits dans la zone des Champs-Droux.

4. ARTICULATION AVEC LE PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France)

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement.

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 à pied et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le PDUIF soulève 9 défis à relever :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Le partage multimodal de la voirie au cœur de la stratégie du PDUIF
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

En termes d'objectifs chiffrés, voici quelques chiffres clés fixés par le PDUIF :

- 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.

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.

Articulation du PLU

Le développement des déplacements doux au profit des voitures est un des objectifs fixés par le PADD et qui revient dans toutes les OAP sectorielles et dans l'OAP thématique.

La commune de Mareil-Marly bénéficie d'un remarquable réseau de sentes qui sont très bien maillées. Ces petits chemins facilitent les déplacements d'un quartier à un autre, assurent l'accès au centre-ville et à la gare de façon piétonne. En plus de leur aspect pratique, ces sentes

offrent un aspect esthétique qualitatif favorable à la promenade, et un sentiment de sécurité et de convivialité en favorisant les rencontres. Le PLU révisé préserve, et valorise le réseau de sentes, notamment grâce à une OAP thématique dédiée en intègre les sentes dans toutes les OAP sectorielles. Le renforcement parallèle du balisage et la valorisation des circuits de promenade et de randonnée devraient, ensemble, accroître les déplacements actifs (marche et vélo), permettant d'atteindre la croissance de 10% du PDUIF.

Hormis ces sentes, les voies carrossables seront mieux balisées pour distinguer les différents modes de déplacement, il s'agit de repenser le partage de la voirie, et ainsi encourager les Mareillois à prendre leur vélo plus souvent.

Enfin, la desserte globale de la commune sera améliorée afin que chacun puisse profiter des transports en commun, les nouveaux secteurs d'aménagement ne seront pas oubliés. Il est notable que les véhicules de transport en commun seront choisis selon leur impact sur l'environnement (bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz).

Enfin, le développement du tram-train qui s'étendra à terme sur plus de 18 km (soit 11 stations) viendra s'ajouter au réseau de transports en commun présents sur le territoire.

Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projets afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement : o Repenser le partage de la voirie et l'intégration des différents modes de déplacements ; o Améliorer la desserte globale du village et notamment des secteurs de projets tout en veillant à limiter le report des difficultés de circulation sur d'autres quartiers en créant de nouvelles liaisons.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE MAREIL-MARLY :

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 45 m² maximum de surface de plancher dans un périmètre de moins de 500 m d'un point de desserte en transports collectifs structurants (gare)

- Au-delà d'un périmètre de 500 m d'un point de desserte en transports collectifs structurants, 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 MAREIL-MARLY

• 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 Mareil-Marly : 1,6) :
 - $1,6 \times 1,5 \approx 2,4$ places par logement

5. ARTICULATION AVEC LE SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Institués par la loi sur l'eau de 1992, les SDAGE(s) sont des documents de planification qui ont évolué suite à la DCE. Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de "bon état des eaux".

Saisi par la FNSEA et plusieurs Chambres d'agriculture, le Tribunal administratif de Paris a annulé pour vice de forme le Schéma

d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 du bassin Seine Normandie. Le SDAGE à prendre en compte est donc le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015.

Ce dernier fixe 8 grandes orientations afin d'atteindre le bon état des eaux et de protéger cette ressource :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Articulation du PLU

Afin d'être conforme à ces engagements, le PLU de Mareil-Marly révisé prévoit diverses dispositions permettant de gérer de manière responsable la ressource en eau.

Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle dès que cela est possible, et ce sur l'ensemble de la commune (en fonction de la nature du sol). Les eaux pluviales sont ainsi gérées avec un débit de fuite régulé très faible. Afin de gérer au mieux les eaux usées, celles-ci sont traitées avant leur éventuel rejet dans le réseau, et la commune prévoit d'augmenter la capacité de ses réseaux d'assainissement.

De plus, pour répondre aux objectifs de gestion de la rareté de l'eau, le PLU encourage le stockage et la réutilisation des eaux à des fins domestiques.

Les risques d'inondations quant à eux sont limités par la conservation d'espaces libres (De nombreuses zones reclassées en zone naturelle « N », ainsi que par les 25% d'espaces verts dans les zones d'aménagement). Ces derniers limitent les phénomènes de ruissellement en favorisant l'infiltration naturelle de l'eau dans les sols. Cela permet aussi d'éviter que les eaux de ruissellement ne se chargent en polluants avant de rejoindre les nappes. Des noues paysagères et aménagements de rétention des eaux sont aussi prévus dans certaines zones AU.

Enfin, concernant la gestion des cours d'eau, le règlement prévoit que les propriétaires doivent assurer l'entretien des cours d'eau conformément à l'article L.215-14 du Code de l'environnement, et ce afin de respecter les écoulements naturels et le bon fonctionnement de ces derniers. De plus, une marge de recul de 10 mètres est prévue depuis le cours d'eau afin d'y interdire toute construction ce qui permet de préserver davantage le cours d'eau et la biodiversité qui s'y trouve.

Objectifs du SDAGE	Dispositions du PLU
Institués par la loi sur l'eau de 1992, les SDAGE sont des documents de planification qui ont évolué suite à la DCE. Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de "bon état des eaux". Saisi par la FNSEA et plusieurs Chambres d'agriculture, le Tribunal administratif de Paris a annulé pour vice de forme le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 du bassin Seine Normandie. Le SDAGE à prendre en compte est donc le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015. Ce dernier fixe 8 grandes orientations afin d'atteindre le bon état des eaux et de protéger cette ressource : • Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques • Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques • Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses • Réduire les pollutions microbiologiques des milieux • Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future • Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides • Gestion de la rareté de la ressource en eau • Limiter et prévenir le risque d'inondation L'unité hydrographique dans laquelle se trouve Mareil-Marly correspond à	<u>PADD</u> : La deuxième carte du PADD identifie le ru des Marivaux à valoriser, ainsi que les sources, puits et fontaines. Le PADD affiche l'ambition de la commune de tenir compte de la ressource en eau et des milieux aquatiques : « <i>Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame bleue :</i> <i>o Créer et protéger une coulée bleue, centrée sur les rus, notamment le rû des Marivaux, qui constituent une identité forte du village;</i> <i>o Protéger les éléments constitutifs de la trame bleue fortement présents sur le territoire.</i> <i>Ces zones en eau ou zones humides demeurent des milieux naturels fragiles, supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique.</i> <i>Valoriser la ressource en eau tant du point de vue patrimonial qu'énergétique et économique : Le pont des Marivaux comme point hydrologique, le rû des Marivaux, les lavoirs, les sources et fontaines mais aussi la ressource en eau souterraine très présente sur le territoire seront protégés et valorisés.</i> <i>La valorisation de la ressource en eau pourra se faire en lien avec le</i>

l'unité « IF11a : Seine Parisienne – Grands Axes ». Les enjeux sur cette unité recouvrent principalement : • Protéger les aires d'alimentation de captage et sécuriser l'AEP ; • Améliorer la qualité des eaux superficielles (pollutions d'origine domestique, urbaine, agricole et industrielle) • Restaurer la dynamique fluviale, l'hydromorphologie des rivières, la continuité écologique et la diversité des habitats • Protéger les zones humides ; • Lutter contre les inondations et les ruissellements. Les mesures clefs qui s'appliquent à Mareil-Marly et ses alentours : • Amélioration des traitements et/ou des capacités des stations d'épuration • Amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées (restructuration des réseaux d'assainissement, séparativité et extraction des rivières) • Amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales des collectivités (fiabiliser le traitement des eaux pluviales et renforcer celui des infrastructures routières/mise en place de normes de rejets pour les rejets d'eaux pluviales) • Limitation des usages de pesticides par les collectivités et particuliers • Réduction des rejets polluants chroniques de l'industrie et artisanat • Maitrise des raccordements aux réseaux d'assainissement urbain (mise à jour des autorisations de rejets et des conventions de raccordement) • Prévention de pollution accidentelle (y compris pluviale) d'origine industrielle ou artisanale	<i>développement de la permaculture et de l'agriculture de proximité.</i> <i>Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. Les préconisations du SAGE sont intégrées dans le PLU :</i> <i>o La préservation des espaces verts pour limiter le ruissellement et l'érosion ;</i> <i>o Sur l'ensemble de la commune, autant que possible (en fonction de la nature du sol) les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle avec un débit de fuite régulé très faible ;</i> <i>o Stockage et réutilisation à des fins domestiques ;</i> <i>o Traitement des eaux avant leur éventuel rejet dans le réseau.</i> <i>Accroître la capacité des réseaux d'assainissement et obliger un assainissement collectif pour toute nouvelle construction. »</i> <u>Zonage :</u> • Le Ru des Marivaux est situé en majeure partie en zone naturelle « N » • Le PLU révisé permet de reclasser 34.2 hectares en zone naturelle ce qui permet de laisser de plus amples espaces perméables propices à l'infiltration des eaux pluviales vers les nappes phréatiques. Cela permet donc de limiter les ruissellements, faciliter la recharge des nappes et limiter le risque de contamination de l'eau de surface via l'entraînement de polluants dans les eaux de ruissellement avant

• Réhabilitation des sites pollués sur les nouvelles zones d'aménagement urbain • Travaux de renaturation/restauration/entretien de cours d'eau • Animation, diagnostics, études, suivi sur la restauration et l'entretien des cours d'eau • Amélioration/restauration de la continuité écologique des cours d'eau • Entretien et/ou restauration des zones humides • Maintien ou restauration de zones d'expansion de crue • Maitrise du ruissellement urbain et/ou de l'urbanisation	rejet dans le milieu naturel. <u>Règlement :</u> <i>Cours d'eau</i> « -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 : le propriétaire participe à l'entretien du cours d'eau pour permettre l'écoulement des eaux et le bon état écologique. -Recul minimum de 10 mètres à compter de l'axe du cours d'eau pour toute nouvelle construction concernant le ru des Marivaux » Ces règles ont plusieurs bénéfices : elles permettent de limiter les risques d'eutrophisation du cours d'eau des Marivaux par son bon entretien et ainsi préserver les écoulements et le fonctionnement naturel de ce ru. La marge de recul de 10 mètres depuis le cours d'eau permet à la fois de réduire l'exposition des personnes au risque d'inondation (même si le risque est faible sur le ru des Marivaux) et de limiter les risque de contamination du cours d'eau en laissant de part et d'autre de ce dernier des espaces de perméabilité, ce qui permet d'éviter que les eaux de ruissellement qui pourraient se charger en polluant n'atteignent directement le cours d'eau sans une première filtration naturelle.

	<i>Assainissement</i> « -Si une construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. -Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. -Dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte. » Ces règles permettent de raccorder tout nouveau projet aux réseaux d'assainissement en favorisant le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Dans le cas d'une zone non desservie par les réseaux collectifs, les dispositifs d'assainissement autonomes doivent être aux normes. Ainsi, pour tout nouvel aménagement cela permet d'éviter le rejet direct des eaux usées dans le milieu naturel et ainsi de limiter les risques de pollution.

	<i>Eaux pluviales</i> « -Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence de nappes subaffleurantes. Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant : <i>*la non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;</i> <i>*la mise en œuvre de toitures végétalisées ;</i> <i>*le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;</i> <i>*la réutilisation pour des usages domestiques ;</i> <i>*les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;</i> <i>*seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...).</i> <i>-Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé.</i> <i>-Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et</i>

	<i>assurant une protection efficace du milieu naturel.</i> <i>-Conformément aux OAP, des espaces verts de pleine terre et des dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être mis en œuvre dans les secteurs concernés. »</i> Ces règles permettent de gérer les eaux pluviales à la parcelle et donc de limiter le risque d'inondation et de pollution des milieux lié à des ruissellements ou à une sursaturation des réseaux. Le but est d'avoir un débit de fuite régulé très faible et de limiter les déplacements de l'eau pluviale en favorisant leur infiltration au plus près du point de chute. Le PLU prend aussi en compte les pressions sur l'état quantitatif de la ressource en eau en encourageant la réutilisation des eaux pluviales. <u>OAP :</u> L'ensemble des OAP sectorielles précisent que « <i>La réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux</i> ». Cela permet de contrôler l'urbanisation en fonction des réelles capacités des réseaux, et d'envisager des travaux en cas d'insuffisance. • OAP les Violettes : Les nappes phréatiques subaffleurantes et les sources seront prises en compte dans les projets en exigeant une étude de sol avant toute

	construction Une attention particulière sera portée au risque de ruissellement avec l'aménagement de noues paysagères, des réalisations de toitures végétalisées et des ouvrages de retenue perpendiculaires aux axes d'écoulement et de ruissellement des eaux pluviales afin de retenir les eaux sur site. • OAP des Champs Droux : Les risques en présence ainsi que le dimensionnement des réseaux devront être étudiés pour permettre la réalisation des aménagements dans de bonnes conditions. Enfin, une attention particulière sera portée au risque de ruissellement avec l'aménagement de noues paysagères, des réalisations de toitures végétalisées, etc...afin de retenir les eaux sur site. • OAP la Bossue : Il s'agit de valoriser le ru des Marivaux. Comme pour les autres aménagements prévus sur le territoire, les risques en présence ainsi que le dimensionnement des réseaux devront être étudiés pour permettre la réalisation des aménagements dans de bonnes conditions. L'OAP fait aussi apparaître un espace vert en bas de pente (perpendiculaire à la pente) pour retenir les eaux de surface et de ruissellement. Cela permet entre autres de réponse au risque de remontée de nappe présent sur cette partie du périmètre de l'OAP. • OAP les Bigaudes : Les risques en présence ainsi que le dimensionnement des réseaux devront

	être étudiés pour permettre la réalisation des aménagements dans de bonnes conditions. Une attention particulière sera portée au risque de ruissellement avec l'aménagement de noues paysagères, des réalisations de toitures végétalisées, etc...afin de retenir les eaux sur site. Par ailleurs, contrairement à la zone de la Bossue, l'OAP ne fait pas apparaître la localisation de l'espace vert car la zone des Bigaudes n'est pas concernée par le risque de remontée de nappes. • OAP le Pinché : Les mêmes prescriptions d'un point de vue insertion paysagère que pour l'ensemble des autres secteurs d'urbanisation sont attendues, à savoir un traitement végétalisé des espaces, la préservation d'au moins 25% des surfaces pour un espace vert à usage collectif, la présence de noues paysagères et d'aménagements adaptés pour le traitement des eaux. • OAP thématique : Il est notable que les mécanismes d'arrosage feront l'objet d'une réflexion spécifique en vue d'économiser l'eau. Afin de limiter le ruissellement, des solutions seront recherchées pour que les places de stationnements soient réalisées avec des matériaux perméables.

6. ARTICULATION AVEC LE SDADEY (Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines)

ORIENTATION DU SDADEY	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Mareil-Marly, 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.	Le PADD de Mareil-Marly fixe des objectifs en matière de développement urbain, de transports et déplacements, d'environnement au sens large de la manière suivante : <i>L'ambition d'un village nature innovant.</i> CONFORTER SON « ESPRIT VILLAGE ». Assurer un développement soutenable qui s'inscrit dans l'identité mareilloise et en respecte les caractéristiques autour d'un cœur de village revitalisé L'ensemble des orientations d'aménagement définies dans le PADD se traduira, à l'horizon 2030, par la construction d'environ 500 logements. La réalisation de l'ensemble de ces projets portera le nombre d'habitants à environ 5 500 en 2030. Maîtriser le développement communal afin d'assurer la préservation de son cadre de vie et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles : La mobilisation des dents creuses permettra accueillir des constructions nouvelles de type résidentiel, plusieurs sites sont identifiés pour des petits programmes immobiliers. L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé afin d'identifier les sites mutables qui seraient susceptibles d'accueillir de nouveaux projets de construction de logements. Développer l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie, en tenant compte des contraintes des sites et du cadre de vie : Le projet intègre la possibilité de réalisation de 100 logements pour les 10 ans à venir dans les dents creuses, ce qui représente une densification de 8,6 logements/ha (qui était de 7,6 logements/ha en 2015). Parmi ces logements, en

ORIENTATION DU SDADEY	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
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).	cas de possibilité de petits programmes, la création de logements sociaux sera privilégiée. AMÉLIORER CHAQUE MODE DE DÉPLACEMENT ➤ Développer les déplacements entre les grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs ➤ Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projet afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement : ○ Repenser le partage de la voirie et l'intégration des différents modes de déplacements, en donnant priorité aux circulations douces et aux transports en commun, ○ Améliorer la desserte globale du village et notamment des secteurs de projets tout en veillant à limiter le report des difficultés de circulation sur d'autres quartiers en créant de nouvelles liaisons, ○ Réduire la circulation automobile interne aux nouvelles zones de projet, notamment en limitant les stationnements le long des voies et en aménageant des parkings visiteurs de taille raisonnable répartis en périphérie de ces zones. ➤ Optimiser les espaces de stationnement de manière adaptée aux besoins des usagers et des activités économiques locales ➤ Développer les liaisons supracommunales notamment en lien avec le tram 13 Express et la Communauté d'Agglomération Saint- Germain Boucles de Seine ○ Renforcer l'interconnexion du réseau local des sentes avec les itinéraires de promenade des communes voisines et plus globalement du Département et de la Région ; ○ Favoriser le développement et la fréquence des transports collectifs en bus ;

ORIENTATION DU SDADEY	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
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.	○ Améliorer la desserte en transports en commun de certains quartiers ; ○ Promouvoir l'utilisation de petits véhicules à énergie « propre » pour les transports en commun (Bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz). VALORISER SON « OR VERT ET BLEU » DANS LE CADRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ➤ Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique qu'est la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure. ➤ Créer les conditions de développement de projets innovants centrés sur la permaculture et l'agriculture urbaine intégrée au village ➤ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte : La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles : ▪ la végétation liée aux zones naturelles; ▪ les boisements ; ▪ les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ; ▪ la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ; ▪ certaines friches ; ▪ les vergers et potagers. ○ Créer et protéger des coulées vertes, centrées sur les sentes qui constituent une identité forte du village : protéger les sentes historiques et remarquables (paysages, cônes de vue...). Une OAP Sentes, biodiversité et paysage sera créée. ○ Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants ainsi que les cœurs d'îlots verts principaux qui ont un double rôle : maintien de la biodiversité et qualité du cadre de vie. Ils offrent une qualité paysagère au village, qu'il conviendrait de conserver, tout en adaptant les

ORIENTATION DU SDADEY	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	mesures de protection à leur taille et leur nature (qu'ils soient publics ou privés). ➤ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame bleue : ○ Créer et protéger une coulée bleue, centrée sur les rus, notamment le ru des Marivaux, qui constituent une identité forte du village ; ○ Protéger les éléments constitutifs de la trame bleue fortement présents sur le territoire. Ces zones en eau ou zones humides demeurent des milieux naturels fragiles, supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique. ➤ Valoriser la ressource en eau tant du point de vue patrimonial qu'énergétique et économique : Le pont des Marivaux comme point hydrologique, le rû des Marivaux, les lavoirs, les sources et fontaines mais aussi la ressource en eau souterraine très présente sur le territoire seront protégés et valorisés. La valorisation de la ressource en eau pourra se faire en lien avec le développement de la permaculture et de l'agriculture de proximité. Les orientations du PADD s'inscrivent parfaitement dans celles du SDADEY.

7.ARTICULATION AVEC LE PGRI (Plan de Gestion des Risques d’Inondation)

Le plan de gestion des risques d’inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement (dite loi Grenelle II).

Le PGRI du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 7 décembre 2015.

Quatre objectifs prioritaires ont ainsi été identifiés :

- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Agir sur l’aléa pour réduire le coût des dommages
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

Articulation du PLU

Le PLU révisé participe à la réduction des risques d’inondation d’une part car il réduit massivement les surfaces de zones à urbaniser « AU3 par rapport au PLU en vigueur. Ceci réduit donc l’imperméabilisation des sols et facilite l’infiltration des eaux de surface vers les nappes souterraines.

Le PLU prévoit également des aménagements de retenue des eaux avec des bassins de rétention voire de filtrage et des noues paysagères. D’autre part, au sein même des zones d’aménagement des surfaces perméables sont maintenues via le minimum d’espaces verts imposé par les OAP au titre des articles L.151-23 et L.151-38 du CU. Enfin, les aménagements prévus à proximité des cours d’eau (ru des Marivaux) devront respecter une marge de recul de 10 mètres minimum ce qui permet de réduire la mise en danger des biens et personnes en période de crue.

Objectifs du PGRI		Dispositions du PLU
Cadre général du PGRI Seine Normandie		
Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II). Le PGRI du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 7 décembre 2015. Quatre objectifs prioritaires ont ainsi été identifiés : • Réduire la vulnérabilité des territoires • Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages • Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés • Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque Le PGRI développe ensuite des objectifs spécifiques selon les territoires des TRI. Mareil-Marly est comprise dans le périmètre du TRI de la Métropole Francilienne donc les objectifs sont détaillés ci-dessous.		<i>Voir mesures citées ci-dessous</i>
Réduire la vulnérabilité des territoires		
1.A-Réduire la vulnérabilité technique et organisationnelle des réseaux structurants	Réduire la vulnérabilité à moyen terme des réseaux dans le cadre des projets d'aménagement et du renouvellement des réseaux.	Le PADD indique qu'il faudra « <i>Accroître la capacité des réseaux d'assainissement et obliger un assainissement collectif pour toute nouvelle construction.</i> ».

Les OAP sectorielles conditionnent les nouveaux aménagements « *par la réalisation des réseaux d'eau (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux* ».

Le règlement oblige les nouveaux projets à se raccorder au réseau public lorsque c'est possible.

Par ailleurs, le règlement impose une série de règles sur la gestion des eaux pluviales pour limiter la quantité d'eau pluviale dans les réseaux (et donc leur surcharge) en favorisant l'infiltration à la parcelle :

« -Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence de nappes subaffleurantes. Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

**la non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;*

**la mise en œuvre de toitures végétalisées ;*

**le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;*

**la réutilisation pour des usages domestiques ;*

**les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;*

**seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...).*

-Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait

		<i>envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. »</i>
1.B-Réduire la vulnérabilité des activités économiques	Développer la culture du risque au sein des entreprises ; Identifier les secteurs d'activité les plus vulnérables et en réduire la vulnérabilité ; Réduire la vulnérabilité et augmenter la résilience des équipements publics (mairies, écoles, ...).	Les zones à risque ont été identifiées dans la partie diagnostic/état initial de l'environnement. La zone de projet de la Bossue est soumise au risque de remontée de nappe. Pour y faire face, l'OAP sectorielle y prévoit un espace vert en perpendiculaire à la pente et situé en bas de pente (zone de risque) afin d'une part de recueillir et retenir les eaux de surface, et d'éviter d'implanter du bâti directement dans la zone à risque.
Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages		
2.A-Améliorer la connaissance de l'aléa	Améliorer la connaissance concernant le phénomène de remontée de nappe ; Améliorer la connaissance des conditions de ressuyage des crues.	Les zones à risque ont été identifiées dans la partie diagnostic/état initial de l'environnement.
2.B-Préserver les zones naturelles d'expansion des crues	Préserver les zones d'expansion de crues, pour celles qui ne le sont pas encore dans le cadre du PPRI ou dans le cadre d'un document d'urbanisme ; Valoriser ces zones afin de renforcer leur préservation en mettant en avant leur intérêt patrimonial, de loisirs ou agricole.	La commune de Mareil-Marly ne comporte pas de zones naturelles d'expansion des crues.
2.C-Gérer les ouvrages de protection		
2.D-Optimiser la gestion des ouvrages d'écroulement des crues à l'amont		<i>Ces sous-objectifs ne concernent pas directement le PLU de Mareil-Marly</i>

2.E-Concilier les enjeux en matière d'inondation et de gestion des barrages de navigation		
Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés		
3.A-Concevoir des quartiers résilients	Améliorer la conscience du risque auprès des bailleurs sociaux et des syndicats de copropriétés (également objectif 4 du PGRI) ; Améliorer la conscience du risque chez les populations s'installant en zone inondable (également objectif 4 du PGRI) ; Assurer la prise en compte du risque d'inondation dans les projets d'aménagement du Grand Paris et en secteur d'opération d'intérêt national (OIN), notamment la résilience des quartiers.	Les zones à risque ont été identifiées dans la partie diagnostic/état initial de l'environnement. Afin de limiter le risque d'inondation, les zones de projet prévoient des surfaces libres perméables traitées en espaces verts sur 25% de la surface de l'OAP. La zone de projet de la Bossue est soumise au risque de remontée de nappe. Pour y faire face, l'OAP sectorielle y prévoit un espace vert en perpendiculaire à la pente et situé en bas de pente (zone de risque) afin d'une part de recueillir et retenir les eaux de surface, et d'éviter d'implanter du bâti directement dans la zone à risque. Les OAP sectorielles précisent pour la plupart que des noues paysagères sont à prévoir, et que des solutions innovantes seront à envisager pour le traitement des eaux à la parcelle : toits végétalisés, bassins de rétention et/ou de filtrage. Le règlement impose aussi des mesures pour permettre l'infiltration des eaux à la parcelle (règles citées précédemment), ce qui permet d'éviter une surcharge des réseaux qui conduirait à des inondations.
3.B-Se préparer et gérer la crise		
3.C-Développer la résilience en facilitant le retour à la normale		<i>Ces sous-objectifs ne concernent pas directement le PLU de Mareil-Marly</i>
Mobiliser tous les acteurs via le maintien et le développement de la culture du risque		
4.A-Développer la culture du risque et l'information préventive des populations	Accroître la conscience du risque de la population qu'elle soit située en zone inondable ou en zone d'impact	Les zones à risque ont été identifiées dans la partie diagnostic/état initial de l'environnement.

indirect ; Développer la culture du risque chez les décideurs publics et privés en matière d'inondation.	Les OAP sectorielles font apparaître des espaces de gestion des eaux et/ou des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales afin d'informer à minima les porteurs de projet.

8. ARTICULATION AVEC LE SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

Le SRCE est un document-cadre est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional « trames verte et bleue » (CRTVB) créé dans chaque région. La trame verte et bleue (TVB) «a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.» (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

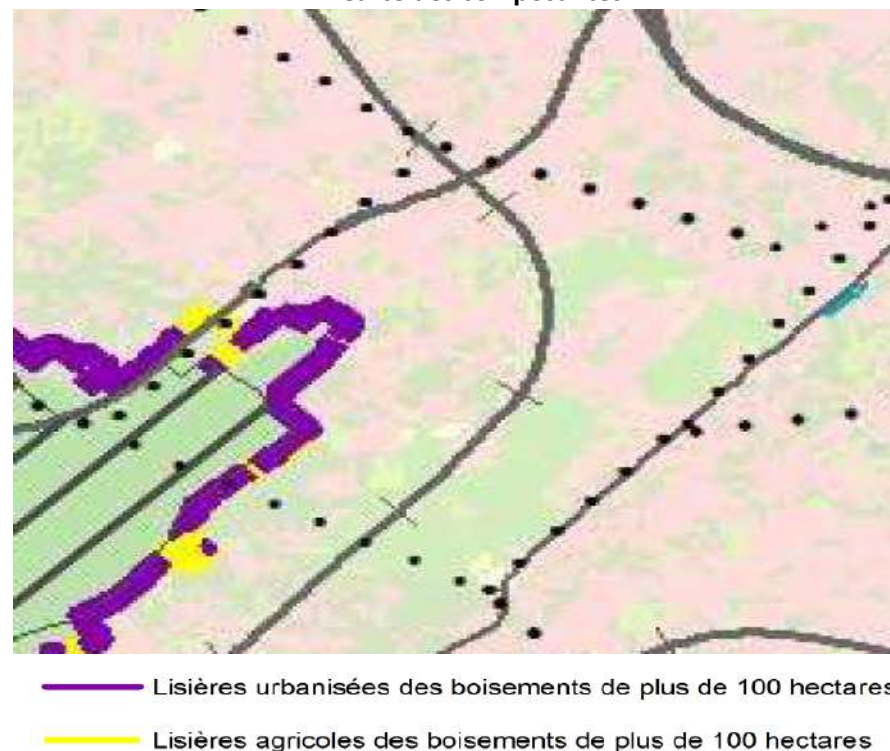
Le SRCE d'Ile de France a identifié et cartographié les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la région.

La forêt de Marly et sa lisière est le seul élément identifié par le SRCE comme étant important en termes biologiques et écologiques.

Articulation du PLU

La forêt de Marly qui s'étale sur la partie Ouest de Mareil-Marly est classée en zone naturelle « N » dans le PLU de la commune qui souhaite préserver cette surface importante.

Carte des composantes



Aucun autre espace n'est identifié par le SRCE au sein de la commune.

Toutefois, la volonté communale est de prendre en compte localement les objectifs de biodiversité, en créant localement une trame verte et bleue dans le PLU, dans la logique de la TVB du SRCE afin de favoriser les liaisons et axes de circulation pour la faune. Ce projet de trame verte et bleue s'appuie sur :

- Les espaces verts de la ville, qui forment de petits réservoirs de biodiversité ;

- Les futurs aménagements d'agriculture urbaine servent également d'appui pour les espèces ;
- Les sentes et autres éléments ponctuels (vieux arbres, haies) quant à eux sont propices aux déplacements de la faune. Ils sont identifiés au nouveau PLU au titre des articles R151-19 et R151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Les alignements d'arbres et haies à préserver repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : ils doivent être maintenus, en cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

Aucune coupure de réservoir de biodiversité n'est référencée. L'enjeu le plus important est la prise en compte de la lisière forestière. Cette zone de contact entre les boisements et les zones bâties est susceptible d'être longée par la faune/flore mais est difficilement traversée par des espèces à dispersion terrestre qui ne pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures parfois peu perméables aux espèces.

Le traitement des lisières doit faire l'objet de prescriptions spécifiques de manière à prendre en compte les enjeux d'écosystèmes pour certaines espèces (avifaune en particulier).

Carte des objectifs



Objectifs du SRCE

Dispositions du PLU

Cadre général du SRCE Ile de France

Le SRCE est un document-cadre est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional « trames verte et bleue » (CRTVB) créé dans chaque région. La trame verte et bleue (TVB) «a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.» (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

Le SRCE d'Ile de France a identifié et cartographié les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la région. La forêt de Marly et sa lisière sont les seuls éléments identifiés par le SRCE. Cela correspond donc à un réservoir de biodiversité de la sous-trame arborée. Dans le SRCE, la sous-trame arborée correspondant à l'ensemble des formations végétales ligneuses arborées ou arbustives : forêts, bosquets, haies, alignements d'arbres et arbustes, arbres isolés, etc. Plusieurs sous-ensembles peuvent être définis en fonction de divers paramètres comme la taille des boisements (grands massifs forestiers, bosquets), la forme (haies, alignements d'arbres) le type de sol (calcaire, acide ou neutre, humide ou non) ou encore le degré d'artificialisation (boisements naturels, plantations, parcs et plantations en ville).

Orientations pour les documents d'urbanisme :

- Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme
- Intégrer, dans les documents d'urbanisme, la TVB présente sur le

La forêt de Marly qui s'étale sur la partie Ouest de Mareil-Marly est classée en zone naturelle « N » sur plus de 10 hectares dans le PLU de la commune qui souhaite préserver cette surface importante. De plus, ces espaces boisés sont classés en espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Les lisières du massif boisé sont également identifiées par le SRCE. Une bande inconstructible de 50 mètres est inscrite en dehors des sites urbains constitués et une bande de 15 mètres inconstructibles est également inscrite dans les sites urbains constitués



Aucun autre espace n'est identifié par le SRCE au sein de la commune.

Toutefois, la volonté communale est de prendre en compte localement les objectifs de biodiversité, en créant une trame verte et bleue dans le PLU, dans la logique de la TVB du SRCE afin de favoriser les liaisons

et axes de circulation pour la faune.

Ce projet de trame verte et bleue s'appuie sur :

- Les espaces verts de la ville, qui forment de petits réservoirs de biodiversité ;
- Les futurs aménagements d'agriculture urbaine servent également d'appui pour les espèces ;

territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCOT, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue	- Les sentes et autres éléments ponctuels (vieux arbres, haies) quant à eux sont propices aux déplacements de la faune. Ils sont identifiés au nouveau PLU au titre des articles L.151-38 et L151-23 du Code de l'urbanisme ; - Les alignements d'arbres et haies à préserver repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : ils doivent être maintenus, en cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.
Gouvernance	
S'assurer de la bonne collaboration des acteurs locaux et mobiliser l'expertise locale pour favoriser la prise en compte de la trame verte et bleue, dans les dispositifs participatifs lors de l'élaboration des documents d'urbanisme	Conformément au bilan de la concertation, l'élaboration du PLU a fait l'objet de plusieurs réunions avec les acteurs locaux notamment sur la forme d'ateliers participatifs dont l'un avait pour thème spécifique la prise en compte de l'environnement et de la trame verte et bleue. Par ailleurs une balade urbaine a permis d'identifier les espaces paysagers remarquables notamment à proximité des sentes. Enfin des contributions écrites ont permis d'identifier des espaces verts en milieu urbain à préserver.
Diagnostic	
Réaliser un diagnostic écologique intégrant l'analyse de la fonctionnalité écologique pour tout document d'urbanisme en élaboration et avant chaque évolution des documents d'urbanisme. La carte des composantes constitue un porter à connaissance de niveau régional à utiliser pour élaborer les documents de planification et préciser la trame verte et bleue à l'échelon local.	La carte des composantes du SRCE a été étudiée et figure dans la partie diagnostic/état initial du rapport de présentation. Elle met en avant l'importance de la forêt de Marly et de sa lisière mais n'identifie aucun autre élément sur la commune. L'analyse de la TVB a été réalisée à l'échelle intercommunale. À l'échelle intercommunale, Mareil-Marly se situe à l'interface entre : Deux grands massifs forestiers que sont la forêt de Marly et la forêt de Saint-Germain, Le fleuve Seine et son bassin versant. Puis une analyse a également été réalisée à l'échelle communale afin d'identifier les composantes locales de la TVB. Ceci apparait également dans la partie diagnostic/état initial du rapport de présentation. On y observe différentes composantes : espaces boisés et forestiers, coteaux boisés,
Identifier à une échelle adaptée, les éléments isolés ou les petits réseaux d'espaces naturels (mares et mouillères, zones humides et milieux associés, berges des cours d'eau, mosaïques agricoles, bosquets, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, lisières forestières, landes, pelouses, prairies...) dans les documents de planification notamment dans un but de préservation.	

	quelques zones enherbées, espaces « agricoles » (vergers), espaces publics et privés qui participent à la création de cœurs d'îlot complémentaires aux principales composantes de la trame verte.
	PADD
3 objectifs :	Le PADD de Mareil-Marly donne comme grande orientation : « Valoriser son or vert et son or bleu ». Avec comme enjeux : • Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique qu'est la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure. • Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte • Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame bleue L'ensemble forestier « Forêt de Marly-le-Roi - Bois Noirs » 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 : ➤ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte : La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles : ▪ la végétation liée aux zones naturelles; ▪ les boisements ; ▪ les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ; ▪ la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ; ▪ certaines friches ; ▪ les vergers et potagers.

	Des éléments fragmentants, à savoir la D98 et la voie ferrée sont identifiés comme facteurs de risque de collisions avec la faune : Le PADD affiche les orientations suivantes : Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique qu'est la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure Créer et protéger des coulées vertes, centrées sur les sentes qui constituent une identité forte du village : protéger les sentes historiques et remarquables (paysages, cônes de vue...).
OAP	
Identifier à une échelle adaptée, les éléments isolés ou les petits réseaux d'espaces naturels (mares et mouillères, zones humides et milieux associés, berges des cours d'eau, mosaïques agricoles, bosquets, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, lisières forestières, landes, pelouses, prairies...) dans les documents de planification notamment dans un but de préservation.	Chaque OAP sectorielle identifie en principes d'aménagement : - la préservation d'espaces verts à hauteur de 25 % de la superficie de l'OAP (hormis l'OAP Bois Noirs, où les espaces verts inconstructibles sont identifiés directement sur l'OAP) - la protection des sentes élargies (des bandes inconstructibles de part et d'autre des sentes présentes en secteur d'OAP sont identifiées) garantissant le maintien de la trame verte et bleue au sein de chaque secteur de projet - l'OAP La Bossue vise à préserver et mettre en valeur le ru des Marivaux, celui-ci fait partie des éléments remarquables de la trame bleue de Mareil-Marly. L'OAP La Bossue préserve également une zone tampon verte liée à une zone susceptible d'être concernée par des remontées de la nappe phréatique et donc potentielle humide. L'OAP Bois Noirs identifie une bande inconstructible de 15 mètres en lisière du massif boisé. L'OAP Bois Noirs identifie également des espaces paysagers inconstructibles

	participant à la préservation de la trame verte. Enfin, l'OAP thématique sentes protège les sentes et leurs abords sur une profondeur de 5, 8 et 15 mètres suivant les zones. Ces bandes inconstructibles contribuent au maintien des continuités écologiques en milieu urbain.
Document graphique	
Traiter dans un document graphique les enjeux de préservation et de remise en bon état de la trame verte et bleue en intégrant l'analyse des points de fragilité et des points de blocage dans les documents d'urbanisme. Selon les documents, cette cartographie n'est pas obligatoire mais elle présente de nombreux avantages : la localisation des principales composantes de la TVB et des objectifs correspondants. Elle peut, en outre, constituer un outil opérationnel précieux pour le passage de la préconisation du SCOT à l'échelon local.	Le PLU de Mareil-Marly ne fait pas apparaître de carte avec les enjeux de préservation et remise en bon état de la trame verte et bleue en intégrant l'analyse des points de fragilité et des points de blocage. Elle fait en revanche apparaître des espaces naturels (zone N à hauteur de 47 hectares), des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (à hauteur de 10 hectares), des lisières inconstructibles en lisière de massif boisé de 50 mètres hors site urbain constitué et de 15 mètres en site urbain constitué, des espaces à préserver au titre de l'article L.151-23 et des corridors écologiques au titre de l'article L.151-23.
Intégrer « les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » dans les PLU : L'article R123-11 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme prévoit que les documents graphiques du règlement des plans locaux d'urbanisme, fassent apparaître, s'il y a lieu, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (i).	Les principaux espaces constituant la TVB locale sont identifiés en zone « N » sur le document graphique. Ces espaces naturels correspondent à des boisements, des zones de vergers, des espaces ouverts qui s'enrichissent parfois et des prairies. Le document graphique identifie aussi dans le tissu urbain des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. On en trouve en zone UHb à l'extrémité Sud-Ouest de la commune et le long de la rue des Sablons, en zone UC autour du chemin rural des ruelles, en zone UCv sous la rue des Saules et vers la rue de Saint-Germain. De plus, des corridors écologiques apparaissent également sur le document

	graphique au titre de l'article L.151-23. Ils se situent le long de la voie ferrée et dans les zones naturelles du PLU. On trouve aussi un EBC (Espace Boisé Classé) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme correspondant à la forêt de Marly. Depuis ce boisement, des lisières de 15 mètres en site urbain constitué et 50 mètres hors site urbain constitué apparaissent sur le plan de zonage.
	Echelle
Systématiser une approche multiscalaire dans les documents d'urbanisme, depuis le cadre national ou régional jusqu'au plan local en passant par une échelle intermédiaire dans le cas des plans intercommunaux. Dans cette logique, l'aire d'étude comprendra une zone tampon d'au moins 1 km autour du territoire concerné par le plan.	La carte des composantes du SRCE a été étudiée et figure dans la partie diagnostic/état initial du rapport de présentation. L'analyse de la TVB a aussi été réalisée à l'échelle intercommunale, Mareil-Marly se situe à l'interface entre deux grands massifs forestiers que sont la forêt de Marly et la forêt de Saint-Germain, Le fleuve Seine et son bassin versant. Puis une analyse a également été réalisée à l'échelle communale afin d'identifier les composantes locales de la TVB. Ceci apparaît également dans la partie diagnostic/état initial du rapport de présentation. On y observe différentes composantes : espaces boisés et forestiers, coteaux boisés, quelques zones enherbées, espaces « agricoles » (vergers), espaces publics et privés qui participent à la création de cœurs d'îlot complémentaires aux principales composantes de la trame verte.

Règlement	
Exploiter l'ensemble des dispositifs existants dans le code de l'urbanisme pour le maintien et la restauration des continuités écologiques, par exemple par l'application de l'article L. 151-23.	L'ensemble des dispositifs réglementaires existants a été exploité dans le PLU, dont le détail figure ci-après : • Les corridors écologiques Plusieurs « corridors écologiques » 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, excepté pour les travaux rendus nécessaires et les besoins liés au trafic du Tram 13 Express. • Les espaces verts protégés et les arbres remarquables Des « espaces verts protégés » et « des arbres remarquables » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. « Les espaces verts protégés » 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. « 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. • 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code.

- Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en application du SDRIF

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionné sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Hors site urbain constitué :

- toute construction nouvelle est interdite.
- Sont autorisées les extensions des constructions existantes à hauteur de 20 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne constituent pas une nouvelle avancée vers le massif boisé sauf celles liées à une exploitation agricole ;

Site urbain constitué :

- toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière.
- Sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne constitue pas une nouvelle avancée vers le massif boisé.

- Les haies et alignements d'arbres

Des alignements d'arbres à protéger et des haies à préserver ont été repérés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Les alignements d'arbres doivent être maintenus. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué. Les haies existantes repérées ne doivent en aucun cas être supprimées. Elles doivent être maintenues en l'état ou a minima recrées.

- Les plantations d'arbres et d'arbustes

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre, au moins pour 200 m² de surface calculée par tranche échue. L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est vivement 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.

- Implantation des constructions par rapport aux sentes et chemins ruraux

En compatibilité avec l'OAP sentes, un recul minimum de 5 8 ou 15 mètres suivant les zones, de part et d'autre de la sente ou du chemin rural devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations

- Implantation des constructions par rapport au ru des Marivaux

De plus, un recul minimum de 10 mètres, à compter de l'axe du cours d'eau devra être respecté pour toute nouvelle construction

Milieu boisé	
Lutter contre l'enclavement total des massifs et des boisements en maintenant des espaces de transition et des percées garantissant la fonctionnalité de la sous-trame boisée et des interfaces avec les espaces cultivés et les corridors alluviaux.	Le PLU révisé a permis de reclasser plusieurs zones « AU » en zone « N » dont des zones de boisements, ce qui permet de maintenir un réseau boisé sur le territoire communal. Par ailleurs, on note que la forêt de Marly est entourée d'une zone « Ne » accueillant des équipements sportifs et de zones urbaines. Ainsi, les alentours de la forêt de Marly sont d'ores et déjà urbanisés et l'une des limites de la forêt sont marquées d'un muret sur une bonne partie de la commune. On note donc que la forêt de Marly est déjà en partie enclavée sur le territoire de Mareil-Marly.
Paysage	
S'appuyer sur une analyse paysagère pour intégrer la réflexion sur la continuité écologique dans les documents d'urbanisme. Cette approche permet d'expliquer un territoire dans toutes ses dimensions. Elle révèle la multifonctionnalité d'un territoire, et permet d'en restituer une image complète et vivante, plaçant l'homme et ses activités au cœur de son patrimoine et de son devenir.	La partie diagnostic/état initial de l'environnement fait une analyse des entités paysagères et du patrimoine bâti et naturel de la commune de Mareil-Marly. En termes d'entités paysagères, on distingue le plateau forestier, le coteau de la Seine et le Vallon du Ru de l'étang. La richesse paysagère de la commune s'appuie sur la présence de vergers, de chemins et de sentes et de points de vue remarquables. Le diagnostic a permis pour chaque grand espace libre de la commune de relever les éléments de patrimoine, point de vue et entités naturelles présentes (dans l'analyse du potentiel foncier). Le diagnostic analyse également le patrimoine lié à l'eau. Le PLU s'appuie sur le côté « village nature » et met en relation la trame verte et bleue et le cadre de vie/paysage)

Le PADD, a pour ambition de :

- valoriser son « or vert et bleu » dans le cadre de la transition écologique
- Permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, part d'espaces verts)
- Valoriser la qualité du cadre de vie et le caractère bucolique constitué par la présence de sentes, de vergers, de friches, de jardins
- Préserver son cadre de vie d'exception ;
- Valoriser ses paysages, ses perspectives, ses vergers, ses vues, ses panoramas d'exception, vers le Grand Paris, la vallée de la Seine, les collines « impressionnistes » ;

L'OAP thématique Sentes vise à protéger les coulées vertes, mettre en valeur le patrimoine paysager et le paysage, valoriser les cônes de vue.

Les OAP sectorielles allient aménagement du territoire, préservation du paysage et maintien de la trame verte et bleue en définissant des orientations adaptées

La structure du zonage et les règles définies dans le règlement permettent de préserver les formes urbaines du village et garantir le maintien de la diversité du paysage mareillois.

Clôtures

Selon le document d'urbanisme, réglementer la nature et le type de clôtures et recommander un traitement de ces dernières afin de garantir

La possibilité de réaliser des haies végétales y compris sur rue est de nature à assurer une certaine perméabilité vis-à-vis de la petite faune. Par ailleurs, il

une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune selon l'échelle du plan.

est fortement recommandé de ne pas clôturer son terrain en vis-à-vis des sentes afin de conserver un paysage ouvert et garantir le maintien des corridors écologiques.

- Les clôtures sur rue :

Les clôtures seront réalisées en harmonie avec les façades de la construction et seront constituées :

- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture en simple grillage de telle sorte que la végétation fasse disparaître le grillage, ou clôture légère en bois type ganivelle ;
- soit d'un muret plein d'une hauteur maximale d'un mètre et d'une partie supérieure doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas.

- Les clôtures en limite de sente et chemins ruraux :

Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur et seront composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un treillage ou grillage de teinte vert foncé ou taupe ou naturel (acier galvanisé).

Il est fortement recommandé qu'il ne soit pas édifié de clôture en limite de sente et chemins ruraux afin de participer au paysage Mareillois conformément à l'OAP sentes.

- Les clôtures en limites séparatives :

Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Sont interdites les clôtures composées de : supports plastiques, canisses, barbelés, les tôles, assemblages de matériaux divers. Sont vivement conseillées les clôtures constituées d'une haie vive, ou doublées d'une haie vive.

9. ARTICULATION AVEC LE SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie)

Le SRCAE, socle de la transition énergétique en Ile-de-France, définit les objectifs et orientations en matière d'efficacité énergétique, de

développement des énergies renouvelables et de récupération et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il a été élaboré conjointement par le Conseil régional et l'État et adopté par le Préfet de région en décembre 2012.

Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré dans un processus de concertation, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional.

Les objectifs fixés pour la région sont les suivants :

- Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances
- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques
- Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment
- Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés

- Maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés
- Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement
- Limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air
- Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises
- Favoriser le développement d'une agriculture durable
- Réduire l'empreinte carbone des consommations des franciliens
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens
- Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique
- Se doter des outils nécessaires à une mise en œuvre du SRCAE au sein des territoires

Articulation du PLU

Le PLU révisé répond aux attentes du SRCAE sur plusieurs points.

Tout d'abord en termes de sobriété et performance énergétique, le PADD, les OAP comme le règlement prônent le court à une ingénierie

bioclimatique (il s'agit de tirer le meilleur parti des atouts et contraintes d'un site pour que le projet qui se destine à y être implanté soit à la fois confortable tout en ayant l'impact économique et écologique le plus faible possible). Ainsi, 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.

Par ailleurs, le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires est encouragé sous conditions, sauf dans certains secteurs spécifiques.

Concernant les mobilités, les mobilités douces sont largement mises en avant via le réseau de sentes comme expliqué précédemment. De plus, des bornes de recharge pour véhicules électriques seront mises en place et les bus de transport en commun seront choisis selon leur moindre impact écologique.

Enfin, le SRCAE souhaite favoriser une agriculture durable et le PLU révisé permet le maintien et la création d'espaces d'agriculture urbaine et visant des techniques innovantes et respectueuses de l'environnement comme la permaculture par exemple.

10. ARTICULATION AVEC LE PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est défini à l'article L 222-26 du Code de l'environnement et précisé aux articles R 229-51 et R221-56. Ce document cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de développement durable dont la

finalité est la réduction des émissions de GES et autres polluants atmosphériques et l'adaptation des territoires au changement climatique.

Il n'existe pas à ce jour de PCAET sur le territoire mais des réflexions ont commencé à être engagées à ce sujet. Le PLU révisé anticipe à minima les attentes du PCAET au sens où les mobilités douces sont valorisées ce qui permet de réduire le taux de circulation des véhicules émetteurs de GES, les formes d'habitat utilisant des matériaux durables et des énergies renouvelables sont encouragées. Par ailleurs, la préservation de larges espaces naturels et semi-naturels permettra de conserver des puits de carbone plus ou moins importants.

DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES QUE LE PROJET EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT

1. PRÉAMBULE

1.1 L'évaluation des incidences : contexte réglementaire

L'article R 122-20 du code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale doit comprendre un descriptif « *des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages. Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets.* »

1.2 La définition des incidences (aussi appelées effets)

1.2.1 Effets positifs et négatifs

La réglementation relative aux évaluations environnementales distingue effets positifs et effets négatifs :

Un effet positif se traduit par une amélioration de la situation initiale. Par conséquent, il ne nécessite pas la mise en œuvre de mesure ;

Un effet négatif est un effet qui dégrade la situation initiale (c'est-à-dire avant le projet). Contrairement à l'effet précédent, l'effet négatif va

nécessiter l'instauration de mesures de natures différentes (suppressives, réductrices ou compensatrices) suivant l'incidence générée.

1.2.2 Effets permanents et temporaires

La réglementation relative aux évaluations environnementales fait aussi la distinction entre effets permanents et effets temporaires :

Un effet permanent est un effet persistant dans le temps ; il est dû à la construction même du projet ou à son exploitation et son entretien ;

Un effet temporaire est un effet limité dans le temps, soit parce qu'il disparaît immédiatement après cessation de la cause, soit parce que son intensité s'atténue progressivement jusqu'à disparaître. Les travaux de réalisation d'un aménagement sont par essence limités dans le temps : la plupart des effets liés aux travaux sont de ce fait des effets temporaires.

1.2.3 Effets cumulés

Les effets cumulatifs sont le résultat du cumul et de l'interaction de plusieurs projets dans le temps et l'espace, pouvant conduire à des changements du milieu. Il importe d'analyser les effets cumulés avec des projets « arrêtés ».

Dans certains cas, le cumul des effets séparés de plusieurs projets peut conduire à un effet synergique, c'est-à-dire à un effet supérieur à la somme des effets élémentaires.

2. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

La Commune de Mareil-Marly s'inscrit dans un cadre naturel remarquable avec des espaces boisés divers (dont une partie de la forêt de Marly au Sud-Ouest), des vergers plus ou moins entretenus, des jachères, ainsi que des prairies. Des espaces agricoles sont également recensés sur Mareil-Marly bien qu'ils ne soient pas zonés en « A ».

Ensemble, les espaces naturels et agricoles représentent environ 34% du territoire communal. Le territoire est situé sur un coteau assurant une continuité paysagère et écologique entre les grands naturels environnants à savoir la forêt de Saint-Germain-en-Laye et la forêt de Marly. Le rapport ancien PLU/nouveau PLU se traduit de la manière suivante :

Zonage en vigueur	Surfaces		Zonage du PLU révisé
	En hectares	En % du total	
UA	13.3 ha	7.5 %	UCV
UAa			UC + UCV
UC	16.7 ha	9.4 %	UHa + UC + AUp3
UE	7.9 ha	4.5 %	UC + UPc
UHa	62.7 ha	35.4 %	UHa + UCV
UHb			UHa + UCV + UHb + N
UHc			UHb
Uj	3.8 ha	2.1 %	UHa + UAE + UCV
Uja			UAE
UM	3.4 ha	1.9 %	UHa + N
AU1	2.2 ha	1.2 %	UCV + UPa
AU2	0.7 ha	0.4 %	UPb
AUc	3 ha	1.7 %	UC
AUd	5.6 ha	3.2 %	AUp1 + N
AUe	6.4 ha	3.6 %	AUp2
AUf	6.6 ha	3.7 %	AU + N
AUg	6 ha	3.4 %	N

	Zonage PLU en vigueur		Zonage PLU révisé		Évolution vis-à-vis du PLU en vigueur		
	En hectares	En % du total	En hectares	En % du total	En hectares	En % du total	Tendance
N	13.5 ha	7.8 %	47.7 ha	26.9 %	+ 34.2 ha	+ 19.1 %	↗
1 AU	30.5 ha	17.6 %	12.41 ha	7.2 %	- 17.53 ha	-10.2 %	↘
2 AU	21.1 ha	12.2 %	1.06 ha	0.6 %	- 20.04 ha	-11.6 %	↘
U	107.8 ha	62.3 %	113.76 ha	65.79 %	+ 5.96 ha	+ 3.49 %	↗

Par rapport au PLU en vigueur, le PLU révisé ferme plusieurs zones à l'urbanisation en convertissant de vastes surfaces autrefois classées 1AU ou 2AU en zone naturelle N. Si l'on considère la zone AU dans sa globalité (1AU + 2AU), c'est 34.2 hectares environ qui sont reclassés en zone naturelle et qui échappent ainsi à l'urbanisation à court et long terme.

Le PLU révisé conserve 12.41 hectares de zones de type 1AU et environ 1.06 hectares de zone de type 2AU. Au sein de chaque secteur d'aménagement prévu, c'est-à-dire pour toutes les zones 1AU ainsi que pour le secteur du Pinché (UPc), une OAP sectorielle impose 25% de la surface en espaces verts (comprenant les sentes).

Ainsi, le PLU révisé est bien plus raisonnable en termes de consommation d'espace que le PLU en vigueur, à la fois par la préservation directe de vastes espaces naturels et « agricoles » (vergers principalement), mais

aussi par l'obligation de minimum d'espaces verts en secteur d'aménagement.

➡ **Effets positifs directs permanents**

3. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

3.1 Incidences sur la topographie

Les impacts du PLU sur le relief sont essentiellement liés aux phases de terrassement des projets et à la constitution de stockages de matériaux, qui pourront induire ponctuellement et temporairement des modifications de la topographie du secteur. Sur les zones de pente, les constructions vont modifier le profil altimétrique du territoire en créant un effet de « terrasses ».

 **Effets modérément négatifs directs temporaires** : : Attention à mettre au regard du PLU en vigueur qui induisait le même type d'incidences

3.2 Incidences sur la géologie/pédologie

Les sous-sols de la commune se composent d'une part d'une couche de marnes à huîtres, d'argiles vertes, et de sables de Beauchamp, mais aussi de plusieurs strates géologiques issues de la lente sédimentation de la « mer éocène ».

La révision du PLU n'entraîne pas d'incidences directes sur le contexte géologique de Mareil-Marly, la nature des sols en soit n'est pas vouée à changer. Les seules incidences notables concernent le remaniement des sols liés aux travaux nécessaires pour l'urbanisation des zones 1AU (creusements localisés pour les fondations de bâtiments, les voiries et stationnements, et éventuellement pour les systèmes de gestion des eaux pluviales lorsque cela est nécessaire).

 **Effets faibles négatifs directs temporaires** : : Attention à mettre au regard du PLU en vigueur qui induisait le même type d'incidences

3.3 Incidences sur les eaux souterraines et de surface

3.3.1 Eaux souterraines

Les incidences de la révision du PLU sur les eaux souterraines peuvent être diverses. Elles sont principalement liées à l'urbanisation de nouvelles zones actuellement naturelles ou agricoles, et à l'augmentation de population liée aux nouveaux logements créés et à la densification des zones urbaines existantes. Il est cependant important de souligner que

les incidences qui seront évoquées ici ne reposent pas réellement sur la révision du PLU en soit, puisque le PLU en vigueur aurait également conduit à l'urbanisation de nouvelles zones (zones AU déjà prévues) et à une augmentation de la population communale.

Dans un premier temps, nous pouvons évoquer les incidences potentielles des travaux sur les eaux souterraines. Des chantiers seront en effet nécessaires pour l'aménagement des diverses zones AU prévues par le PLU révisé. En phase travaux, l'incidence sur les eaux souterraines peut être quantitative du fait essentiellement des prélèvements potentiels pour les besoins du chantier (humidification des matériaux pour compactage, arrosage des pistes...), et qualitative en raison du risque de pollution des aquifères via les eaux superficielles ou par infiltration directe. En effet le lessivage des sols mis à nu par les travaux entraîne une pollution terrigène et la présence d'engins de chantier entraîne la présence inévitable d'hydrocarbures et un risque de pollution accidentelle.

Une fois les travaux terminés, les effets éventuels sur les masses d'eau souterraines sont divers.

Ils sont d'une part quantitatifs, car la révision du PLU entraîne la réalisation de logements avec pour objectif un nombre de + 500 logements et hébergements. Le PLU en vigueur prévoyait un développement de la population tel que l'on compte entre 5135 et 5340 habitants en 2030. Les hypothèses du PLU révisé prévoient environ 5 500 habitants d'ici 2030. Cette hausse de population conduira à une augmentation des prélèvements en eau et donc davantage de pression sur l'état quantitatif des eaux.

De plus, les projets réalisés via la révision du PLU entraînent une imperméabilisation des sols, réduisant ainsi la surface d'infiltration des eaux pluviales, ce qui complique la recharge des nappes souterraines. Cette imperméabilisation des sols correspond à l'urbanisation des zones 1AU proposées par le PLU révisé.

Notons que la révision du PLU est bénéfique concernant les surfaces de sols imperméabilisés puisque de nombreuses zones de type 1AU et 2AU ont été abandonnées et reclassées en zone naturelle « N ».

Cela permet ainsi de conserver des surfaces perméables et d'éviter que les eaux de surface ne ruissellent sur de longues distances et se chargent en polluants avant d'être infiltrées vers les nappes.

D'autre part, l'augmentation de la population et l'artificialisation des sols a aussi des conséquences sur l'état qualitatif des eaux souterraines. Les sources de pollution sont diverses : il peut s'agir d'une part de rejets d'eaux usées mal traitées (mais un raccordement au réseau d'assainissement devrait permettre de limiter ces pollutions), mais aussi de l'infiltration de substances polluantes dans le sol, notamment les résidus d'hydrocarbures des véhicules motorisés.

Une fois de plus, le PLU révisé limite largement l'imperméabilisation des sols en proposant moins de zones à urbaniser que le PLU en vigueur, ce qui permet de limiter les pollutions.

 ***Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation sur les eaux souterraines mais effets positifs indirects permanents de la révision du PLU (plus vertueux que le PLU précédent)***

3.3.2 Eaux de surface

Le réseau hydrographique de la commune de Mareil-Marly est très limité.

Situés sur les franges du territoire, le ru de Buzot et le ru de la Sabotte (ou ru de l'Étang) coulent dans les fonds de Saint-Germain et l'Étang-la-Ville.

Le ru des Marivaux quant à lui est localisé au sud du territoire.

Les potentielles incidences négatives résultent de l'apport de polluants par les eaux de ruissellement dans le ru des Marivaux, qui constitue le seul cours d'eau du territoire.

Cependant ce cours d'est est situé dans une zone dorénavant classée naturelle dans le PLU en vigueur, et les zones environnantes sont elles aussi classées en zone naturelle, contrairement au PLU en vigueur qui classait l'ensemble du secteur en zone 1AU.

Le cours d'eau est donc mieux protégé, la révision du PLU est bénéfique.

De plus, le règlement du PLU impose un recul de 10 mètres à compter de l'axe du cours d'eau pour toute nouvelle construction concernant le ru des Marivaux.

 ***Effets positifs indirects permanents***

3.4 Effets sur les usages et rejets d'eau

Le PLU révisé permet l'accueil de nouveaux habitants, d'autant plus que le projet se veut attractif et accessible à tous les ménages. Ainsi, c'est 5 500 habitants environ qui sont attendus d'ici 2030, soit une augmentation d'environ 800 habitants en plus par rapport à actuellement (environ 4700 habitants actuellement depuis les aménagements récents de la zone des Mardelles, de la zone des Ruelles, et de la zone à proximité de la gare pour lesquelles le permis de construire est délivré et les constructions

sont en cours). Ceci implique l'augmentation de la consommation d'eau potable, ainsi que l'augmentation des rejets d'eaux usées.

La consommation actuelle d'eau domestique est d'environ 257 325m³ par an sur la commune (en considérant une consommation de 54.75m³ d'eau domestique par habitant et par an, (chiffres de l'Agreste pour les Yvelines)) et pourrait atteindre environ 301 125 m³ par an à l'horizon 2030 si la population croît selon les scénarios envisagés (5500 habitants).

La ressource en eau, via les capacités de stockage et de productivité des nappes, doit être suffisante pour pouvoir alimenter une population croissante. Notons par ailleurs que la commune de Mareil-Marly est classée en ZRE (Zone de Répartition des Eaux), un point de vigilance devra donc être accordé au suivi de l'état quantitatif des eaux.

D'autre part, les dispositifs de traitement des eaux doivent être suffisants pour gérer l'ensemble des eaux usées, d'autant plus qu'il est notable qu'une partie des installations autonomes d'assainissement déjà en place est à réhabiliter. Les OAP du PLU révisé précisent alors « *La réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux* ».

➡ **Effets négatifs indirects permanents** : Attention à mettre au regard du PLU en vigueur qui induisait le même type d'incidences

4. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE CLIMAT / VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

4.1 Climat Local

Le climat des Yvelines présente des particularités par rapport au climat moyen rencontré en Île-de-France : la pluviométrie y est légèrement supérieure à la moyenne francilienne en raison du 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 très légèrement inférieures à la moyenne régionale.

Le PLU n'aura pas d'incidences sur le climat, ce dernier suivra son régime naturel, mais sera largement influencé par les changements climatiques globaux.

Les principaux changements viseront :

- Une augmentation de la température moyenne du globe comprise entre 1,5 et 6,4 °C d'ici la fin du XXI^e siècle ;
- Une hausse très probable de la fréquence des températures extrêmement élevées, des vagues de chaleur ;
- Une hausse très probable de la fréquence des épisodes de fortes précipitations.

➡ **Effets neutres**

4.2 Vulnérabilité au changement climatique

Les territoires seront de plus en plus soumis à des contraintes liées au changement climatique : au niveau des risques naturels, du confort thermique des bâtiments, de la dégradation probable de la qualité de l'air voire de l'eau (baisse des quantités et donc de la qualité), etc...

D'une part, le PLU prévoit plusieurs secteurs d'aménagement qui seront donc en partie artificialisés et imperméabilisés.

Or, le changement climatique bouleverse les cycles hydrologiques et les épisodes de fortes pluies, et par conséquent les risques de ruissellement et d'inondation sont de plus en plus fréquents. Ainsi, les espaces en question seront davantage soumis au risque de ruissellement, certains se trouvent en plus dans des axes d'écoulement naturels, ce qui augmente les risques d'inondations rendant vulnérables les biens et les personnes présents sur site.

Cependant, notons que le PLU révisé est bien plus vertueux que le PLU en vigueur et permet une meilleure résilience du territoire face au changement climatique d'une part via une meilleure prise en compte des risques naturels. En effet, les OAP précisent que les aménagements devront prendre en compte les risques de ruissellement, de mouvement de terrain et de remontée des nappes dans leur conception. De plus, bien plus de surfaces perméables sont maintenues sur le territoire communal par rapport au PLU en vigueur, ce qui permet de limiter le ruissellement.

D'autre part, les solutions innovantes en termes de performance et sobriété énergétique sont encouragées.

Les mesures du PLU permettant de faire face au changement climatique sont davantage détaillées dans le chapitre mesures ERC.

 ***Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation mais effets positifs indirects permanents de la révision du PLU (plus vertueux que le PLU précédent)***

5. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES RISQUES

5.1 Incidences sur le risque retrait-gonflement des argiles

La commune de Mareil-Marly est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

Le retrait-gonflement des argiles est un phénomène susceptible de provoquer des mouvements de terrain et d'altérer les constructions (apparition de fissures par exemple). La quasi-totalité de la commune de Mareil-Marly est concernée par ce risque, qui ne peut donc en soi être évité. Les futurs aménagements seront donc soumis à ce risque.

En revanche, le PLU révisé insiste sur la prise en compte de ce risque à travers ses OAP et son règlement. Une annexe d'indications pour terrasser et fonder un ouvrage dans les secteurs de risques est jointe au PLU.

 ***Effets positifs indirects permanents de la révision du PLU qui permet de mieux anticiper ce risque par rapport au PLU en vigueur***

5.2 Incidences sur le risque sismique

La commune de Mareil-Marly est située en zone de sismicité très faible (zone 1 sur 5).

Les règles de construction parasismiques sont différentes selon les catégories d'importance des bâtiments, établies en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux (cf. : tableau ci-contre).

Catégorie d'importance	Description
I	 ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	 ■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, $h \leq 28$ m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III	 ■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, $h > 28$ m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV	 ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Catégories d'importance des bâtiments

Le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu. Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité (cf. : tableau qui suit).

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3	PS-MI ¹			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4	PS-MI ¹			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5	CP-MI ²			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

Eurocode 8 : règles de constructions parasismiques harmonisées à l'échelle européenne

Exigences sur le bâti neuf

La commune de Mareil-Marly est classée en zone de sismicité 1. Aucune règle de construction parasismique ne s'applique en zone 1. En conséquence, il n'y a pas de règles particulières à édicter dans le cadre du PLU révisé.

➡ Effets neutres

5.3 Incidences sur le risque d'inondation

Le risque de ruissellement est un phénomène de plus en plus observé au vu des changements climatiques globaux et de l'urbanisation croissante. Du fait du relief marqué, ce risque est bien présent sur le territoire, et les ruissellements sont constatés en cas de forte pluie. Ces zones de ruissellement sont constatées sur les zones de pente sur lesquelles l'eau ruisselle pour se diriger en bas de pente. Ces bas de pente sont situés

principalement sur la limite Est de la commune, ainsi que sur la limite Nord. Les zones de La Tournelle et de La Bossue sont des espaces qui sont susceptibles de recevoir des quantités importantes d'eau de ruissellement en cas de forte pluie.

Comme cela a été évoqué précédemment, la révision du PLU a permis de restreindre fortement les zones destinées à l'urbanisation. De ce fait, les surfaces perméables permettant de limiter les ruissellements sont largement plus vastes que ce qui était prévu avec le PLU en vigueur.

Par ailleurs, dans les secteurs d'aménagement plusieurs mesures sont envisagées pour limiter au maximum les risques d'inondation. Ces mesures sont détaillées au chapitre « Mesures ERC ».

➡ ***Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation mais effets positifs indirects permanents de la révision du PLU (plus vertueux que le PLU précédent)***

5.4 Incidences sur le risque de TMD (Transport de Matière Dangereuse)

Mareil-Marly n'est pas fortement impactée par le risque de TMD par voie routière ou ferroviaire (occasionnel). En revanche, une canalisation de gaz naturel traverse la commune sur sa moitié Est.

La révision du PLU n'aura pas d'incidences particulières sur ce risque. En revanche, il ne doit pas être négligé car la zone des Champs-Droux se situe à proximité de ladite canalisation.

➡ ***Effets neutres***

5.5 Incidences sur les sites et sols pollués

La présence des sites BASIAS et BASOL n'est pas susceptible de changer, seules des prospections supplémentaires pourraient être à l'origine de l'ajout de sites BASOL ou BASIAS à ceux déjà identifiés.

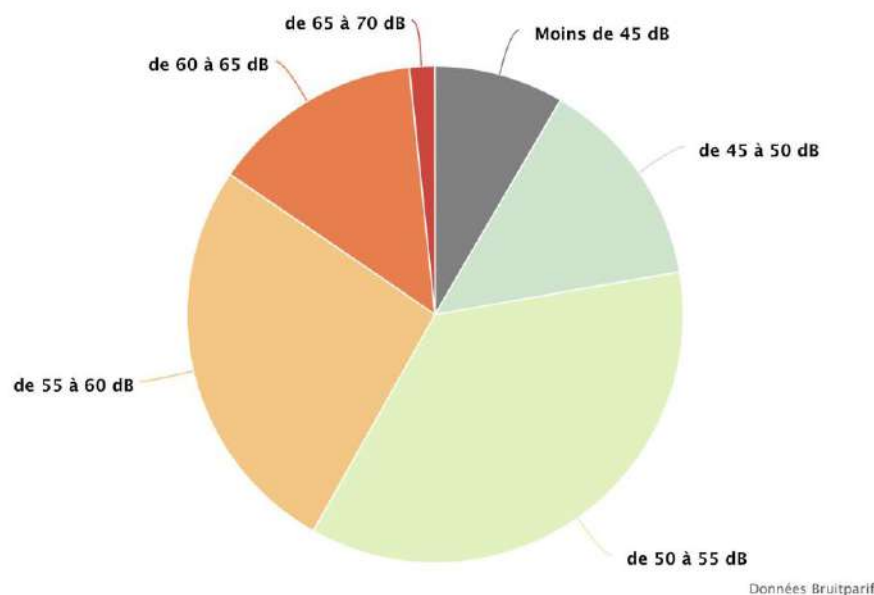
➡ ***Effets neutres***

6. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS

6.1 Incidences sur les nuisances sonores

Le PLU propose plusieurs zones d'aménagement qui sont actuellement occupées par des surfaces naturelles ou semi-naturelles et projette la population à environ 5 500 habitants à l'horizon 2030. Ainsi, la commune comptera environ 800 en plus, soit environ 320 ménages et d'après l'INSEE le taux de motorisation est de 1.9 voiture par ménage. Il y aurait donc une augmentation d'environ 608 voitures sur la commune. Ceci augmentera donc les nuisances sonores sur le territoire.

À titre d'indication, le graphique qui suit indique dans quelle mesure la population est exposée au bruit selon les différents niveaux de bruit.



Répartition du nombre d'habitants exposés par niveau de bruit
Source : Bruitparif

Notons en revanche que le PLU révisé met l'accent sur les mobilités douces afin de réduire au maximum l'utilisation de la voiture personnelle.

➡ Effets négatifs indirects permanents

6.2 Incidences sur les nuisances lumineuses

La pollution lumineuse est d'ores et déjà omniprésente sur la commune. L'urbanisation des zones d'aménagement créera encore davantage de nuisances lumineuses, mais notons que le PLU révisé propose bien moins

de zones à urbaniser que le PLU en vigueur, ce qui permettra de préserver quelques zones dans une pénombre plus importante.

➡ Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation mais effets positifs indirects permanents de la révision du PLU (plus vertueux que le PLU précédent)

6.3 Incidences sur la qualité de l'air

À Mareil-Marly, les secteurs d'activité polluants sont principalement le secteur résidentiel et tertiaire (environ 70.8 % des gaz à effet de serre (GES)), et dans une moindre mesure le trafic routier (environ 21.3 % des GES).

L'urbanisation et l'arrivée de nouveaux ménages seront à l'origine de dégradations de la qualité de l'air.

L'arrivée de ces nouveaux ménages va provoquer une hausse des émissions liées au secteur résidentiel, ainsi qu'une hausse du nombre de véhicules en circulation sur la commune. Cela représentera environ 608 voitures en plus sur le territoire communal. Cependant, le trafic routier n'est à l'origine de que 20% des émissions de GES.

Notons par ailleurs que l'urbanisation de zones actuellement naturelles ou semi-naturelles soustrait des puits de carbone à la commune, ce qui amplifie les altérations de la qualité de l'air.

En revanche, l'urbanisation est bien plus raisonnée qu'auparavant et le PLU révisé propose diverses mesures qui, indirectement, participent à limiter la dégradation de la qualité de l'air. L'ensemble de ces mesures est décrit au chapitre « Mesures ERC ».

➡ **Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation mais effets positifs indirects permanents de la révision du PLU (plus vertueux que le PLU précédent)**

6.4 Incidences sur la gestion des déchets

La production de déchets va augmenter en lien avec le nombre de ménages, mais la commune a les capacités suffisantes pour inclure cette nouvelle production de déchets dans son système de collecte et de traitement dédié. Afin d'avoir une idée globale de la production de déchets supplémentaires dus aux ménages, on considère une production moyenne de 513 Kg de déchets par an et par habitant (chiffre pour la France en 2017). Avec environ 800 habitants en plus, cela représentera une hausse d'environ 410 400 Kg de déchets supplémentaires par an.

À cela s'ajoute la production de déchets due aux activités économiques. Notons cependant que l'objectif de compostage a été ajouté dans le PLU via les OAP sectorielles.

➡ **Effets négatifs indirects permanents**

7. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS

7.1 Espaces naturels compris dans la ZNIEFF

La commune de Mareil-Marly compte une partie de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II « Forêt de Marly » sur l'Ouest de son territoire. Cette zone est maintenue

en zone N « stricte » dans le PLU révisé et ne sera donc pas impactée directement par des projets d'aménagement.

➡ **Effets neutres**

7.2 Espaces naturels n'appartenant pas à un zonage de protection ou d'inventaire

Les espaces naturels qui ne bénéficient pas de zonage d'inventaire ou de protection correspondent à l'ensemble des milieux naturels du territoire (boisements, vergers, friches, prairies, alignements d'arbres, Ru de Marivaux), excepté l'extrémité Nord-Est de la commune qui appartient à une ZNIEFF de type II.

Le PLU révisé permet de nettes améliorations concernant la préservation des milieux naturels et de la biodiversité territoriale. En effet, la surface de zones à urbaniser a chuté de quasiment 38 hectares. Attention, notons que plusieurs surfaces ont effectivement été urbanisées depuis l'approbation du dernier PLU et sont reclassées en zone urbaine « U » dorénavant, mais cela concerne une minorité de ces zones « AU ». Une large part des zones à urbaniser a en effet été abandonnée et reclassée en zone naturelle « N ». On compte ainsi 34.2 hectares de zones naturelles en plus, soit un total de 47.7 hectares de zones classées naturelles (N). Cela permet de préserver de vastes zones où la flore locale s'épanouit et qui sont par ailleurs le support de zones de repos, nourrissage reproduction et nidification pour de nombreuses espèces animales.

Par ailleurs, le maintien de ces zones naturelles en l'état sur diverses zones de la commune permet de limiter la fragmentation du territoire et

de faciliter la circulation des espaces d'un patch naturel à un autre. Ces déplacements pourront aussi être effectués grâce aux sentes lorsqu'elles ne sont pas trop fréquentées par les riverains, car le PLU révisé protège l'ensemble des sentes et souhaite même renforcer ce réseau de cheminements doux.

Notons par ailleurs que le seul cours d'eau présent à Mareil-Marly, le Ru des Marivaux, est dorénavant protégé par une règle spécifique dans le règlement et fait maintenant partie d'une vaste zone naturelle sur le document graphique.

Cependant, il ne faut pas négliger pour autant les effets néfastes que les zones d'aménagement, bien que moins nombreuses, auront sur les milieux naturels et la biodiversité locale.

En effet, toute urbanisation d'un secteur naturel ou semi-naturel entraîne inévitablement la destruction partielle des habitats, des dérangements des espèces pendant les travaux d'aménagement (bruit, poussière, lumière, fréquentation du site, etc...) et fragmente en partie le territoire.

Notons que la commune de Mareil-Marly compte plusieurs espèces protégées (perdrix rouge, faucon crécerelle, prêle panachée par exemple). Ces espèces particulières devront être prises en compte si leur présence est avérée sur une zone de projet.

 ***Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation mais effets positifs indirects permanents de la révision du PLU (plus vertueux que le PLU précédent)***

7.4 Incidences sur la TVB (Trame Verte et Bleue)

Les éléments expliqués au sous-chapitre précédent sur les milieux naturels s'appliquent également à ce sous-chapitre.

La TVB locale est bien mieux préservée par le PLU révisé avec la conservation de vastes surfaces naturelles, qui sont de plus espacées de faibles distances, rendant les déplacements plus aisés pour les espèces. Des corridors écologiques sont en plus repérés au plan de zonage et protégé par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Qu'ils soient continus ou non, ces corridors facilitent les transitions d'un espace à un autre.

La protection des sentes, leur renforcement et les marges de recul imposées depuis ces dernières sont des éléments qui permettront également à la faune d'utiliser ces éléments comme corridors en dehors des périodes de fortes fréquentations par les habitants.

Par ailleurs, le PLU révisé favorise la nature en ville avec l'obligation d'espaces verts dans les zones d'aménagement, il impose aussi le maintien ou la création de haies pour les clôtures donnant sur rue. Cela permet de limiter un minima les effets de la fragmentation liée à l'urbanisation.

 ***Effets positifs directs et indirects permanents***

8. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE CULTUREL

La commune de Mareil-Marly bénéficie d'un cadre de vie privilégié en étant à la fois composée d'éléments paysagers structurants (nombreux éléments naturels), d'éléments patrimoniaux (lavoirs, édifices religieux, monuments historiques) et de points de vue remarquables, offrant des perspectives sur Paris.

Le PLU révisé aura sur la commune des effets à la fois positifs et d'autres potentiellement négatifs.

En effet, l'urbanisation des secteurs d'aménagement prévus viendra altérer localement les paysages naturels et le cadre bucolique de la commune. En cela, le PLU a des incidences négatives sur le paysage. En revanche, les zones à urbaniser prévues, que ce soit à court ou à long terme, sont moins nombreuses que dans le PLU en vigueur. Certaines de ces zones, notamment les zones en pente sur le Sud, présentent de nombreux points de vue remarquables que le PLU en vigueur mettait en danger en proposant une urbanisation. Le zonage naturel proposé par le PLU révisé permet de conserver ces vues.

D'autre part, l'esprit village sera renforcé et visible du point de vue paysager et les formes d'architecture respecteront au mieux l'environnement. Pour chaque secteur d'aménagement, des prescriptions paysagères sont données et les cônes de vue identifiés. Le détail des

mesures du PLU sur le paysage et patrimoine est donné au chapitre « Mesures ERC ».

 **Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation mais effets positifs indirects permanents de la révision du PLU (plus vertueux que le PLU précédent)**

9. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE MILIEU HUMAIN

9.1 Incidences sur la démographie

La population actuelle de Mareil-Marly comptait environ 3700 habitants en 2017. Certains projets ont par ailleurs récemment été lancés.. Il s'agit de la zone des Mardelles, de la zone des Ruelles, et de la zone à proximité de la gare pour lesquelles le permis de construire est délivré et les constructions sont en cours. Avec les projets déjà engagés, la commune comptera environ 4 700 habitants, soit environ 1000 habitants supplémentaires dont environ 700 issus uniquement de l'occupation des nouveaux logements.

D'après les scénarii envisagés, la population pourrait croître jusqu'à 5500 habitants d'ici 2030. En effet, le PLU révisé maintient plusieurs zones AU de la commune, il propose des aménagements spécifiques sur les zones AU constructibles en l'état (1AU), et ce à travers les OAP, et impulse une dynamique attractive pour la ville susceptible d'attirer de nombreux ménages.

 **Effets directs permanents**

9.2 Incidences sur le cadre de vie et la dynamique économique

Le projet de PLU aura globalement pour effet d'améliorer le cadre de vie des habitants puisqu'il a été conçu afin de respecter au maximum les principes du développement durable et de développer l'attractivité économique et les services du territoire. L'enjeu de cette amélioration de la qualité de vie est de concilier au mieux hausse de la population et offre de biens et services sur la commune.

Un des objectifs du PADD est de conforter un esprit village, le cœur de ville sera alors organisé au travers de réaménagements (pôle administratif et culturel), de dynamisation du pôle scolaire et festif autour de « La Terrasse », lieu culturel de rencontre de la commune. Les espaces publics seront mis en valeur et le pôle gare sera repensé avec l'arrivée du Tram 13 Express.

Le développement économique associatif sera mis à l'honneur afin de renforcer les liens dans la commune. Ce développement associatif sera mis en lien avec la nature au travers de la permaculture et de l'arboriculture à développer sur des terrains non construits (friches, vergers), et du patrimoine spécifique (maisons, lavoirs). Ceci permettra de surcroît de mettre en valeur les richesses et témoins du passé de Mareil-Marly.

De plus, des minima d'espaces verts sont obligatoires sur l'ensemble du territoire et les sentes sont valorisées pour permettre des déplacements doux et agréables. De nombreux espaces initialement prévus pour être urbanisés sont finalement conservés en l'état, cela permet de maintenir

des espaces de promenade et de conserver l'aspect village de la commune.

D'autre part, de nouveaux logements seront conçus afin de répondre aux besoins de chacun. Pour se faire, la commune compte développer des programmes d'aménagement mixtes pour promouvoir une diversité fonctionnelle et générationnelle. Un des grands objectifs est également de répondre à la demande en logements aidés pour les familles modestes et les jeunes.

Les programmes de logements seront développés sur des positions stratégiques en termes de transports en proximité de services.

Il sera proposé une offre de logements de petite et moyenne taille (T2/T3) en priorité pour les primo-accédants notamment à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations.

L'ensemble des orientations d'aménagement définies dans le PADD se traduira, à l'horizon 2030, par la construction d'environ 500 logements. Ceci portera le nombre d'habitants à environ 5 500 en 2030.

Dans un esprit de dynamisation économique, Mareil-Marly envisage des actions pour attirer les actifs sur son territoire, et renforcer la qualité de vie et les commodités de ceux déjà présents sur le territoire. L'ouverture du Tram 13 Express sera l'occasion d'attirer de nouveaux acteurs économiques, et c'est aussi dans cette optique que le quartier de la gare sera restructuré.

La création de locaux adaptés et modulables sera facilitée, notamment sur les sites d'activités existants et dans le bourg. Les commerces seront pérennisés voire renforcés pour pouvoir répondre à une demande multi-services.

Les équipements publics seront également renforcés et diversifiés afin de s'adapter à des hausses de population (équipements scolaires, périscolaires, petite enfance, équipements culturels, sportifs, associatifs, etc). Ces mesures sont indispensables entre autres pour attirer de jeunes ménages avec enfants, qui participent activement au dynamisme économique de la commune.

Globalement, la révision du PLU permet d'élargir l'offre de logements en répondant aux besoins de tous, d'offrir les équipements et services nécessaires à des distances raisonnables des logements et accessibles notamment via les sentes. Les aménagements prévus sont dans l'air du temps, il s'adapteront au cadre bucolique de la commune tout en prenant en compte le changement climatique. La mixité fonctionnelle des quartiers est mise en avant, sans que les riverains soient pour autant exposés à plus de nuisances.

Effets positifs directs et indirects permanents

9.3 Incidences sur les déplacements

La révision du PLU, par le maintien de zones AU et la volonté de dynamiser la commune et de la rendre attractive conduira à une augmentation de la population, et avec elle le nombre de véhicules motorisés sur la commune comme évoqué précédemment. Il existe déjà des « points noirs et de dangerosité » liés à la circulation dense aux heures de pointe et aux sorties d'écoles sur la commune. En tenant compte de la moyenne de 1.9 véhicules par ménage sur le territoire, c'est environ 4 180 véhicules appartenant aux Mareillois qui circuleront sur le territoire d'ici 2030, et ce en plus des véhicules « externes » (véhicules sui

ne font que traverser la commune, véhicules des actifs ne résidant pas à Mareil-Marly mais y travaillant, véhicules qui s'arrêtent temporairement sur la commune). Le risque de perturbation du trafic pourra être potentiellement plus important mais le PADD du PLU révisé précise que la desserte globale de la commune, particulièrement sur les secteurs de projets, sera améliorée en veillant à limiter le report des difficultés de circulation sur d'autres quartiers en créant de nouvelles liaisons. Les aménagements seront réalisés dans le but de fluidifier au maximum le trafic.

L'augmentation du nombre de véhicules sur le territoire entrainera des besoins supplémentaires en termes de places de stationnement (avec 608 véhicules supplémentaires environ d'ici 2030). La commune compte actuellement 142 places de stationnement, ce qui en l'état sera insuffisant mais le PLU révisé stipule que le nombre de places de stationnement sera adapté aux exigences des projets et que de nouvelles places seront créées autour du pôle gare. Chaque OAP sectorielle consacre d'ailleurs un volet au stationnement afin d'optimiser le nombre de places (suffisant mais pas excessif). Le règlement lui aussi impose des règles de stationnement minimal.

Le nouveau PLU prévoit également de renforcer la desserte de la ville par les transports en commun, et d'en augmenter la fréquence de passage ce qui devrait inciter davantage les riverains à se reporter sur ce mode de transport, notamment pour les actifs dont le lieu de travail se trouve relativement proche de leur lieu de résidence.

Enfin, les mobilités actives seront encouragées grâce à l'aménagement et la valorisation des sentes et itinéraires de promenade. Le PLU révisé affirme sa volonté de renforcer ce réseau de cheminements doux (+ 3Km de sentes prévus).

De plus, des places de stationnement réservées au vélo permettront d'offrir plus de possibilités aux cyclistes et des espaces piétons seront créés dans les espaces publics.

➡ ***Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation (plus de ménages donc plus de véhicules) mais effets positifs indirects permanents de la révision du PLU (plus de report modal)***

9.4 Incidences sur la santé humaine

Comme expliqué précédemment, l'augmentation de la population suite à de plus de surfaces urbanisées pourra conduire à l'augmentation du trafic routier, et donc à davantage d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores. Cela induit également davantage d'émissions liées par exemple aux émissions dues aux modes de chauffage des ménages.

Les émissions de GES sont actuellement de 8.9 ktCO₂eq par an à Mareil-Marly dont environ 21.3% sont issues du trafic routier (soit 1.9 ktCO₂eq par an) et 70.8% (soit 6.3 ktCO₂eq par an) des secteurs résidentiels et tertiaires (source Energif IAU Ile-de-France). L'augmentation du nombre de véhicules appartenant aux Mareillois projettera le nombre de véhicules à environ 4 180 véhicules à l'horizon 2030 et ainsi augmenter les émissions de GES dues au trafic. Les émissions de GES issues des secteurs résidentiels et tertiaires augmenteront elles aussi avec l'arrivée d'environ 320 nouveaux ménages.

En revanche, le maintien de vastes espaces naturels et la création d'espaces verts en secteurs d'aménagement pourront créer de petits « poumons verts », capteurs de carbone.

Notons également que les efforts du PLU en matière de mobilités douces permettront d'une part de réduire l'utilisation de la voiture personnelle et donc les émissions de GES qui y sont liées, et d'autre part cela permet d'inciter à une activité physique plus régulière (marche, running, cyclisme).

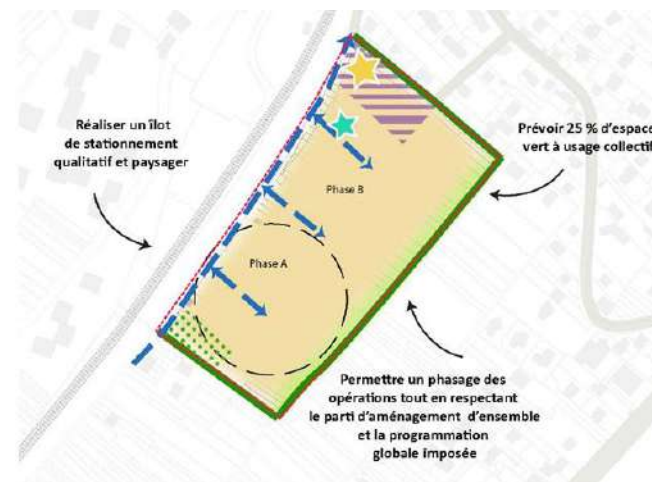
➡ ***Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation (plus de ménages) mais effets positifs indirects permanents de la révision du PLU (plus de report modal, plus d'espaces verts)***

10. ANALYSE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE AFFECTÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA RÉVISION DU PLU (ZONES AU ET UP)

Les zones AU :

10.1 Zone AUp1 : Les Violettes

Site n° 1 : AUp1 Les Violettes



Localisation : Entre chemin de la butte et chemin du Clair

Superficie : 4.57 hectares

Caractéristiques

Impacts et mesures du PLU

Milieux naturels : Chênaie-frênaie calcicole, prairies de fauche, vergers entretenus et *Impacts :*

fructifères calcicoles (vergers abandonnés)	Destruction des espaces naturels en présence, dérangement de la faune (travaux, bruit, passage, lumière) <i>Mesures :</i> <u>Evitement</u> : Certains arbres seront dans la mesure du possible préservés, pour garder un aspect naturel et rural du site ; L'espace de vergers au Sud-Ouest de la zone est à protéger et valoriser. <u>Réduction</u> : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter les impacts sur la biodiversité (<i>cf évaluation environnementales p101-103</i>) <u>Compensation</u> : 25% de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts à usage collectif comprenant notamment un espace vert de grande qualité qui sera aménagé de manière à offrir au public un véritable « théâtre de verdure ».
Risques : Aléa de retrait-gonflement des argiles moyen ; Pente dont l'axe est perpendiculaire aux chemins de la butte et du Clair, pouvant conduire à des ruissellements.	<i>Impacts :</i> Imperméabilisation des sols conduisant à l'augmentation des ruissellements ; Exposition des personnes au risque de retrait-gonflement des argiles qui provoquent des fissures dans le bâti en cas d'alternance importante d'épisodes de fortes pluies et forte sécheresse. <i>Mesures :</i> <u>Réduction</u> : La forte déclivité du terrain et les axes de ruissellement seront pris en compte ; Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter l'exposition des personnes aux risques. (<i>cf évaluation environnementales p107</i>) ; L'aménagement du site devra anticiper et s'adapter aux risques et aux dérèglements climatiques en prenant en compte : • les risques de ruissellement • le retrait-gonflement des argiles lors de la conception des constructions et des aménagements (fondation, plantation d'arbres...) • les nappes phréatiques subaffleurentes et les sources dans l'aménagement du site en imposant une étude de sol avant tout projet de construction ; Des noues paysagères seront à prévoir, elles permettent de limiter les ruissellements ;

	Un traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc). ce qui permet là encore de limiter les ruissellements de surface ; Le stationnement sur voirie est à proscrire (priviliégiant stationnement privé sur parcelle) et sera enherbé et/ou perméabilisé.
Nuisances/pollutions : Proximité immédiate de la voie ferrée le long du chemin de la butte	<i>Impacts :</i> Potentielle exposition des personnes au bruit <i>Mesures :</i> <u>Réduction</u> : Les aménagements devront être conformes aux normes en vigueur.
Éléments de paysage/Vue remarquable : Entité paysagère du vallon du ru de l'étang ; Site qualitatif vue l'importante présence végétale ; Des arbres remarquables ; Vues remarquables vers la vallée des impressionnistes.	<i>Impacts :</i> Perte de surfaces naturelles qui contribuent au caractère bucolique de Mareil-Marly. <i>Mesures :</i> <u>Evitement</u> : Certains arbres seront dans la mesure du possible préservés, pour garder un aspect naturel et rural du site, le plan de zonage fait apparaître une dizaine d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 sur cette zone. La sente du chemin du clair sera préservée conformément à l'OAP Sentes ; Des percées visuelles devront être préservées, cela est notamment possible grâce à la création d'accès au niveau des cônes de vue (pas de bâti qui bouche la vue) ; L'espace de vergers au Sud-Ouest de la zone est à protéger et valoriser, cela permet de conserver l'identité paysagère de Mareil-Marly et de préserver des vues vers la vallée. <u>Réduction</u> : La forte déclivité du terrain et les axes de ruissellement seront pris en compte, les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site ; Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale (concept Charte Ecoquartier), à la qualité et à la variété architecturale (architecture biophile et organique, matériaux), ainsi qu'à sa volumétrie ; Un traitement paysager en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter.

Intérêt urbain : Proximité du centre-ville (services, commerces) ;
Proximité de la gare ;
Secteur d'urbanisation préférentielle du SDRIF.

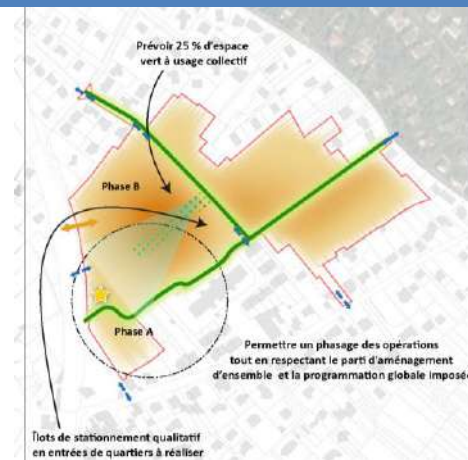
Compensation : 25% de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts à usage collectif comprenant notamment un espace vert de grande qualité qui sera aménagé de manière à offrir au public un véritable « théâtre de verdure ».

Le projet d'ensemble devra être conçu pour limiter au maximum l'impact de la voiture. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un maillage de circulations douces renforcé (en direction de la gare et des écoles) et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté.

L'accès principal se fera à partir du chemin de la Butte. Une voie « intérieure » pourra être créée, desservant l'ensemble du projet. La sente du chemin du clair sera préservée conformément à l'OAP Sentés.

10.2 Zone AUp2 : Champs-Droux

Site n° 2 : AUp2 les Champs Droux



Localisation : Entre le chemin des mares et la rue de Port-Marly

Superficie : 6.36 hectares

Caractéristiques

Impacts et mesures du PLU

Milieux naturels : Cultures de framboisiers, fructifères calcicoles (vergers abandonnés), robineraies, prairie de fauche

Impacts :

Destruction des espaces naturels en présence, dérangement de la faune (travaux, bruit, passage, lumière)

Mesures :

Evitement : Espace de verger à protéger et valoriser ;

L'aménagement paysager préservera au maximum la flore remarquable ou structurante (à l'instar des grands arbres).

Réduction : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter les impacts sur la biodiversité (cf *évaluation environnementale* p101-103).

Compensation : 25 % de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts à usages collectifs. Cette surface inclut entre autres les sentes, les noues, les friches, les vergers et la zone multi-activités ;

L'aménagement paysager et intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges.

Risques : Aléa de retrait-gonflement des argiles moyen	<i>Impacts :</i> Imperméabilisation des sols conduisant à l'augmentation des ruissellements ; Exposition des personnes au risque de retrait-gonflement des argiles qui provoquent des fissures dans le bâti en cas d'alternance importante d'épisodes de fortes pluies et forte sécheresse. <i>Mesures :</i> <u>Réduction</u> : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter l'exposition des personnes aux risques (<i>cf évaluation environnementale p107</i>) ; Une attention particulière sera portée aux problématiques de ruissellement ; Des noues paysagères seront à prévoir ; Les eaux de surface et pluviales seront traitées en priorité à la parcelle (toits végétalisés, bassins de rétention et/ou de filtrage). ; L'ensemble du stationnement en surface sera enherbé et/ou perméabilisé.
Nuisances/pollutions : Proximité immédiate de la voie ferrée le long du chemin de la butte	<i>Impacts :</i> Potentielle exposition des personnes au bruit <i>Mesures :</i> <u>Réduction</u> : Les aménagements devront être conformes aux normes en vigueur.
Éléments de paysage/Vue remarquable : Entité paysagère des coteaux de la Seine ; Site qualitatif vu l'importante présence végétale ; Vue remarquable vers le clocher de l'église ; Arbre remarquable.	<i>Impacts :</i> Perte de surfaces naturelles qui contribuent au caractère bucolique de Mareil-Marly. <i>Mesures :</i> <u>Evitement</u> : L'aménagement paysager préservera au maximum la flore remarquable ou structurante (à l'instar des grands arbres) ; Un arbre remarquable est repéré et protégé au titre de l'article L.151-23 ; Espace de verger à protéger et valoriser ; Plusieurs sentes à protéger et valoriser Cône de vue vers l'église à conserver ; Les plantations ne devront pas masquer la vue sur l'église Saint-Etienne, classée au titre des Monuments Historiques. <u>Réduction</u> : La topographie du terrain sera exploitée afin d'optimiser l'intégration des

constructions dans le paysage ;

Une attention particulière sera donnée à l'intégration environnementale dans le respect de la réglementation de l'habitat écologique, à la qualité et à la variété architecturale (en s'inspirant de préférence de l'architecture biophile et organique, avec une volumétrie d'ensemble cohérente) ;

Le nouveau quartier viendra s'insérer en extension du village, tout en s'adaptant à la proximité du tissu pavillonnaire existant. La densité sera dégressive afin d'avoir un aménagement en miroir ;

De nouveaux accès seront réalisables à condition de ne pas dénaturer le caractère rural et paysager du village ;

Le projet d'ensemble sera desservi par des axes de forme adaptée à la topographie, rappelant l'atmosphère du centre-village, le hameau se déployant en îlots diffus, grâce à un réseau et cheminement doux (sentes existantes et à créer) ;

Un traitement paysager en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter ;

L'aménagement extérieur sera traité en harmonie avec le bâti historique de la ville et travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.).

Compensation : 25 % de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts à usages collectifs. Cette surface inclut entre autres les sentes, les noues, les friches, les vergers et la zone multi-activités ;

L'aménagement paysager et intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges ;

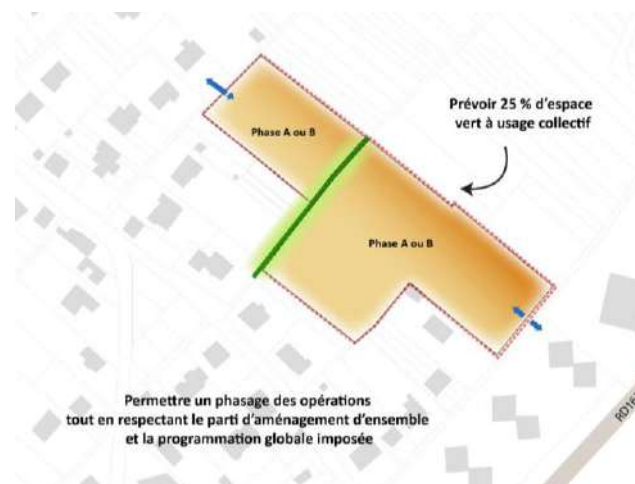
Intérêt urbain : Quartier à densifier d'après le SDRIF ;
Proximité de la gare.

Le projet d'ensemble devra être conçu pour limiter au maximum l'impact de la voiture. Au delà de l'accessibilité prioritaire des résidents, la traversée de la zone devra être découragée. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un maillage de circulations douces renforcé et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté ;

Une passerelle enjambant l'emprise du tram 13 express pourra être proposée, reliant le cœur de village et le secteur des Champs Droux

10.3 Zone AUp3 : Les Bigaudes

Site n° 3 : AUp3 Les Bigaudes



Localisation : Entre le chemin des doigts et la rue des bigaudes

Superficie : 0.97 hectare

Caractéristiques

Impacts et mesures du PLU

Milieux naturels : Boisement de feuillus mixte xéro à mésophile, enrichement partiel du milieu

Impacts :

Destruction des espaces naturels en présence, dérangement de la faune (travaux, bruit, passage, lumière)

Mesures :

Evitement : L'aménagement paysager préservera au maximum la flore remarquable ou structurante (à l'instar des grands arbres).

Réduction : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter les impacts sur la biodiversité (cf évaluation environnementale p101-103)

Compensation : 25% de la superficie du périmètre de l'OAP sera consacré à des espaces verts à usage collectif ;

L'aménagement paysager et intégrera la plantation d'arbres de haute tige.

Impacts :

Imperméabilisation des sols conduisant à l'augmentation des ruissellements ;

Exposition des personnes au risque de retrait-gonflement des argiles qui provoquent des fissures dans le bâti en cas d'alternance importante d'épisodes de fortes pluies et forte sécheresse.

Mesures :

Réduction : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter l'exposition des personnes aux risques (*cf évaluation environnementale p107*) ;

La forte déclivité du terrain et les axes de ruissellement seront pris en compte ;

Le stationnement sur voirie est à proscrire (privilégiant stationnement privé sur parcelle) et sera enherbé et/ou perméabilisé ;

L'aménagement du site devra anticiper et s'adapter aux risques et aux dérèglements climatiques en prenant en compte :

- les risques de ruissellement=
- le retrait-gonflement des argiles lors de la conception des constructions et des aménagements (fondation, plantation d'arbres...)
- les nappes phréatiques subaffleurentes et les sources dans l'aménagement du site en imposant une étude de sol avant tout projet de construction

Des noues paysagères seront à prévoir ;

Un traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc) ;

L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.).

Risques : Aléas de retrait-gonflement des argiles moyen ;

Risque de remontée de nappe à proximité de la zone en bas de pente ;

Pente dont l'axe est perpendiculaire au chemin des doigts, pouvant conduire à des ruissellements.

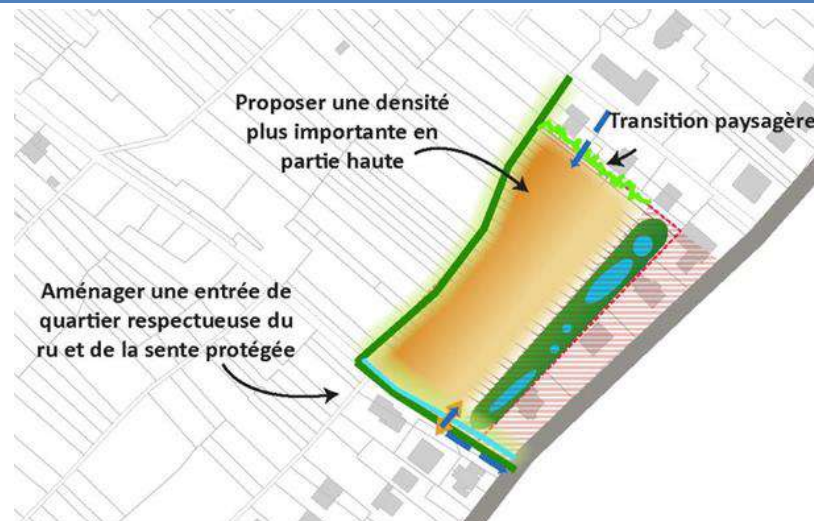
Nuisances/pollutions : Pas de nuisances majeures

/

Éléments de paysage/Vue remarquable : Pas d'éléments notables ; Site très végétal mais apportant peu de plus-value paysagère	<i>Impacts :</i> Perte de surfaces végétales mais ces impacts sont moindres d'un point de vue paysager <i>Mesures :</i> <u>Evitement</u> : Des percées visuelles devront être préservées ; La sente du chemin des Bas Doigts sera préservée au maximum en cohérence avec l'OAP Sentes. <u>Réduction</u> : Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale (concept Charte Ecoquartier), à la qualité et à la variété architecturales (architecture biophile et organique, matériaux), ainsi qu'à sa volumétrie ; Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site ; Un traitement paysager en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter ; Un traitement paysager des limites avec l'espace paysager à l'ouest sera attendu. <u>Compensation</u> : 25% de la superficie du périmètre de l'OAP sera consacré à des espaces verts à usage collectif
Intérêt urbain : Proximité de la RD161 permettant de se rendre facilement sur les autres communes	Le projet d'ensemble devra être conçu pour limiter au maximum l'impact de la voiture. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un maillage de circulations douces renforcé et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté.

10.4 Zone AUp3 : La Bossue

Site n° 4 : AUp3 La Bossue



Localisation : Entre le chemin des tas de pierres et la RD161

Superficie : 1.05 hectares

Caractéristiques

Impacts et mesures du PLU

Milieux naturels : Régénération de feuillus

Impacts :

Destruction des espaces naturels en présence, dérangement de la faune (travaux, bruit, passage, lumière)

Mesures :

Evitement : L'aménagement paysager préservera au maximum la flore remarquable ou structurante (à l'instar des grands arbres).

Réduction : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter les impacts sur la biodiversité (cf *évaluation environnementale* p101-103)

Compensation : 25% de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts à usage collectif ;

L'aménagement paysager et intégrera la plantation d'arbres de haute tige ;

Des jardins collectifs/privatifs, et des vergers, seront, dans la mesure du possible, proposés.

Impacts :

Imperméabilisation des sols conduisant à l'augmentation des ruissellements ;

Exposition des personnes au risque de remontée de nappes.

Exposition des personnes au risque de retrait-gonflement des argiles qui provoquent des fissures dans le bâti en cas d'alternance importante d'épisodes de fortes pluies et forte sécheresse.

Mesures :

Réduction : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter l'exposition des personnes aux risques.(cf *évaluation environnementale* p107) ;

La forte déclivité du terrain et les axes de ruissellement seront pris en compte. L'espace vert permettra de retenir les eaux de surface et de ruissellement en étant situé en bas de pente, perpendiculaire à celle-ci.

Le stationnement sur voirie est à proscrire (priviliégiant stationnement privé sur parcelle) et sera enherbé et/ou perméabilisé ;

L'aménagement du site devra anticiper et s'adapter aux risques et aux dérèglements climatiques en prenant en compte :

- les risques de ruissellement
- le retrait-gonflement des argiles lors de la conception des constructions et des aménagements (fondation, plantation d'arbres...)
- les nappes phréatiques subaffleurentes et les sources dans l'aménagement du site en imposant une étude de sol avant tout projet de construction

Des noues paysagères seront à prévoir ;

Un traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc).

Risques : Aléas de retrait-gonflement des argiles moyen ;
Risque de remontée de nappe sur la limite de la zone côté route départementale ;
Pente dont l'axe est perpendiculaire au chemin des tas de pierres, pouvant conduire à des ruissellements.

Nuisances/pollutions : RD161 à proximité de la zone

Impacts :

	Potentielle exposition des personnes au bruit <i>Mesures :</i> <u>Réduction</u> : Les aménagements devront être conformes aux normes en vigueur.
Éléments de paysage/Vue remarquable : Site qualitatif vue l'importante présence végétale	<i>Impacts :</i> Perte de surfaces naturelles qui contribuent au caractère bucolique de Mareil-Marly. <i>Mesures :</i> <u>Evitement</u> : La sente du chemin des Tas de Pierres sera préservée en cohérence avec l'OAP Sentes. Cependant, elle pourra exceptionnellement être aménagée en voie partagée (si cela s'avère indispensable) sur une partie de son linéaire dans le but de desservir la nouvelle opération, en veillant toutefois à respecter au maximum cet espace paysager et de biodiversité remarquable. <u>Réduction</u> : Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale (concept Charte Ecoquartier), à la qualité et à la variété architecturale (en s'inspirant de préférence de l'architecture biophile et organique, avec une volumétrie d'ensemble cohérente) ; Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site ; Un aménagement spécifique de qualité pour traverser le ru des Marivaux devra être proposé. ; Un traitement paysager en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter. ; L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc. ; Un traitement paysager des limites avec l'espace paysager au nord sera attendu ; <u>Compensation</u> : 25% de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts à usage collectif.
Intérêt urbain : Dents creuses entre 2 zones bâties ; Réseau viaire intéressant avec la proximité de la RD161 pour se rendre sur les autres communes.	Le projet d'ensemble devra être conçu pour limiter au maximum l'impact de la voiture. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un maillage de circulations douces renforcé et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté.

10.5 Zone AU (type 2AU) : La Tournelle

Cette zone est une zone AU stricte, son urbanisation n'est pas prévue dans un futur proche.

Site n° 5 : AU La Tournelle



Localisation : Entre le chemin des Morelles et la RD 161

Superficie : 1.04 hectares environ

Caractéristiques

Impacts et mesures du PLU

Milieux naturels : Prairie en lisière de boisement feuillu avec présence ponctuelle d'une strate arbustive à arborée (chênes, arbres fruitiers)

Impacts :

Destruction des espaces naturels en présence, dérangement de la faune (travaux, bruit, passage, lumière)

Mesures :

Réduction : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter les impacts sur la biodiversité (cf *évaluation environnementale p101-103*) . ajouter le fait que cette zone est en AU fermée, une réserve foncière, qui nécessitera une révision générale du PLU pour son ouverture à l'urbanisation.

Risques : Aléas de retrait-gonflement des argiles moyen ; Risque de remontée de nappe ; Pente dont l'axe est perpendiculaire à la RD161, pouvant conduire à des ruissellements.	<i>Impacts :</i> Imperméabilisation des sols conduisant à l'augmentation des ruissellements ; Exposition des personnes au risque de remontée de nappes. Exposition des personnes au risque de retrait-gonflement des argiles qui provoquent des fissures dans le bâti en cas d'alternance importante d'épisodes de fortes pluies et forte sécheresse. <i>Mesures :</i> <u>Réduction</u> : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter l'exposition des personnes aux risques (cf <i>évaluation environnementale p107</i>)
Nuisances/pollutions : Zone en limite de la RD161	<i>Impacts :</i> Potentielle exposition des personnes au bruit <i>Mesures :</i> <u>Réduction</u> : Les aménagements devront être conformes aux normes en vigueur.
Éléments de paysage/Vue remarquable : Site qualitatif vu l'importante présence végétale, alignements d'arbres	/
Intérêt urbain : Site d'urbanisation préférentielle d'après le SDRIF ; Zone entourée de 2 zones déjà bâties ; Proximité de la RD161 permettant de se rendre facilement sur les autres communes.	/

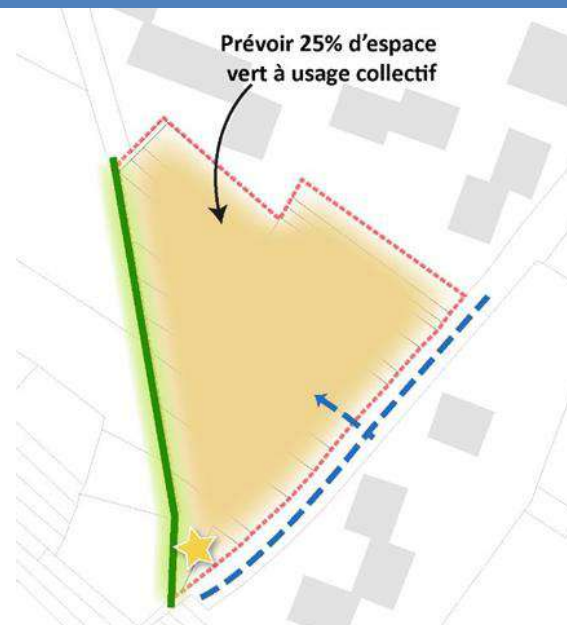
Les zones UP :

On note que sur les zones UPa et UPb, des permis de construire ont été déposés et sont d'ores et déjà purgés. De ce fait, la révision du PLU ne peut plus avoir d'impact sur ces 2 zones qui seront aménagées selon la conception voulue des projets. Sur ces zones, des travaux ont commencé avec remaniements de sol pour le moment.

En revanche, la zone UPc est encore naturelle et aucun permis de construire n'a été déposé sur cette zone. La zone est analysée page suivante.

10.6 Zone UPc : Le Pinché

Site n° 1 : UPc



Localisation : Entre le chemin de la pointe des Sablons et la rue des Violettes

Superficie : Environ 0.7 hectare

Caractéristiques

Impacts et mesures du PLUi

Milieux naturels : Friche et boisements de feuillus mixtes mésophiles

Impacts :

Destruction des espaces naturels en présence, dérangement de la faune (travaux, bruit, passage, lumière)

Mesures :

Evitement : L'aménagement paysager préservera au maximum la flore remarquable ou structurante (à l'instar des grands arbres).

Réduction : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter les impacts sur la biodiversité (cf évaluation environnementale p101-103).

	<u>Compensation</u> : 25% de la superficie du périmètre de l'OAP sera consacré à des espaces verts à usage collectif ; L'aménagement paysager et intégrera la plantation d'arbres de haute tige.
Risques : Aléas de retrait-gonflement des argiles moyen ; Pente perpendiculaire à la rue des Violettes.	<u>Impacts</u> : Imperméabilisation des sols conduisant à l'augmentation des ruissellements ; Exposition des personnes au risque de retrait-gonflement des argiles qui provoquent des fissures dans le bâti en cas d'alternance importante d'épisodes de fortes pluies et forte sécheresse. <u>Mesures</u> : <u>Réduction</u> : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter l'exposition des personnes aux risques (<i>cf évaluation environnementale p107</i>) ; La forte déclivité du terrain et les axes de ruissellement seront pris en compte ; Le stationnement se fera au maximum en souterrain. Le stationnement sur voirie es sera enherbé et/ou perméabilisé ; Des noues paysagères seront à prévoir ; Un traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc).
Nuisances/pollutions : Proximité de la voie ferrée	<u>Impacts</u> : Potentielle exposition des personnes au bruit <u>Mesures</u> : <u>Réduction</u> : Les aménagements devront être conformes aux normes en vigueur.
Éléments de paysage/Vue remarquable : Pas d'éléments notables ; Site très végétal mais apportant peu de plus-value paysagère	<u>Impacts</u> : Perte de surfaces végétales mais ces impacts sont moindres d'un point de vue paysager <u>Mesures</u> : <u>Evitement</u> : Des percées visuelles devront être préservées ; La sente du chemin de la Pointe des Sablons sera préservée, en cohérence avec l'OAP Sentés. <u>Réduction</u> : Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale, à la qualité et à la variété architecturale (architecture biophile et organique, matériaux), ainsi qu'à sa volumétrie ;

Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site ;

Un traitement paysager en lisière des espaces bâtis et viaires sera réalisé, les masques solaires seront à éviter ;

L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc).

Compensation : 25% de la superficie du périmètre de l'OAP sera consacré à des espaces verts à usage collectif.

Intérêt urbain : Site d'urbanisation préférentielle selon le SDRIF ;
Proximité du centre-ville (services, commerces) ;
Proximité de la gare.

L'accès principal se fera depuis la rue des Violettes. Une nouvelle voie de desserte depuis la rue des Violettes sera à créer donnant aux riverains une possibilité de retournement.

Des cheminements piétons pourront être proposés.

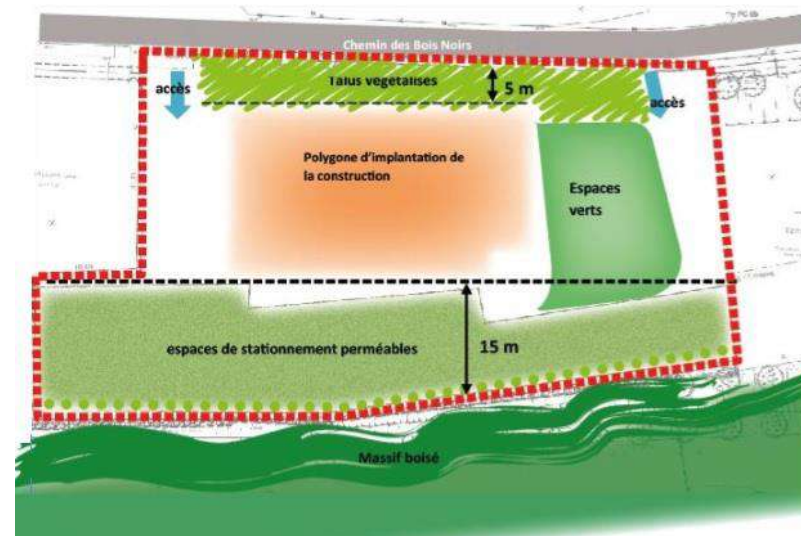
La zone Uj* :

La zone Uj* a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly. Cette zone, pour l'instant vierge et située en lisière de forêt, devra accueillir de nouveaux locaux de l'entreprise traiteur de la Maison Varlet.

Cette mise en compatibilité a été soumise à évaluation environnementale. Cette évaluation, ainsi que le mémoire de réponse à l'avis de la MRAe qui a été produit, donnent plus de détails sur les impacts potentiels de la zone Uj* et les mesures adoptées en réponse à ces impacts.

10.7 Zone Uj* : Les Bois Noirs

Site n° 3 : Uj* Les Bois Noirs



Localisation : le long du chemin des Bois Noirs

Superficie : 0.5 hectare

Caractéristiques

Impacts et mesures du PLU

Milieux naturels : Prairie qui s'enrichit en lisière de la forêt de Marly, lisière de la forêt de Marly, zones anthropisées (dépôts, remaniements des sols), flore commune (geranium, lotier corniculé, consoude, achillée millefeuille, millepertuis commun, vesce) et indices de présence de zone humide (calamagrostide commun, phragmites, joncs diffus, saules)

Impacts :

Destruction des espaces naturels en présence dont possibilité de destruction de zone humide (non avérée), dérangement de la faune (travaux, bruit, passage, lumière), recul de la faune vers l'intérieur de la forêt de Marly

Mesures :

Evitement

- Conservation du talus
- Conservation des arbres excepté ceux situés sur les futurs accès

Réduction

- Réduction des nuisances lumineuses et sonores
- Bande inconstructible de 15 mètres depuis la forêt

	-Perméabilité de l'espace de stationnement Plusieurs mesures de réduction sont adoptées pour réduire les risques de pollution du milieu et de l'eau : -Séparateur hydrocarbure avec bypass -Pavés enherbés, surface perméable -Mise en place d'un bac à graisse -Raccordement au réseau public -Mise en place de systèmes hydro-économiques -Utilisation des eaux pluviales pour les sanitaires, le nettoyage des locaux ou l'arrosage des espaces verts <u>Compensation</u> -Création d'un espace vert de 250m² planté d'espèces autochtones
Risques : Aléas faibles de remontée de nappes et de retrait-gonflement des argiles.	<i>Impacts :</i> Imperméabilisation des sols conduisant à l'augmentation des ruissellements. <i>Mesures :</i> <u>Réduction</u> : Le règlement du PLU propose des mesures pour limiter l'exposition des personnes aux risques (<i>cf évaluation environnementale p107</i>) ; -Surface de stationnement perméable ; -Espace vert d'un seul tenant de 350m² ; -Gestion des eaux de voirie.
Nuisances/pollutions : Le site va accueillir une activité traiteur et réception (accueil de clients, allers et venues, musique, lumière)	<i>Impacts :</i> Potentielle exposition des personnes au bruit ; Nuisances lumineuses pour la biodiversité locale. <i>Mesures :</i> <u>Réduction</u> : Les aménagements devront être conformes aux normes en vigueur. Isolation phonique optimale des bâtiments ; Parkings éclairés par des LED ; Intérieur de bâtiments éclairés de LED ; Enseigne éclairée aux LED ; Horaires de fonctionnement de l'enseigne et autres éclairages adaptés ;
Éléments de paysage/Vue remarquable : Site qualitatif vu l'importante présence végétale, lisière forestière	<i>Impacts :</i> Pertes de surfaces végétales, le site ne présente pas pour autant de particularités paysagères

notables.

Mesures :

Evitement

-Conservation du talus planté d'arbres de hautes tiges

Réduction

-Intégration optimale du bâti dans l'environnement avec des matériaux adaptés

-Parkings végétalisés

-Zone inconstructible de 15 mètres depuis la forêt

-Hauteur des constructions limitée à 9.50 mètres

Compensation

-Création d'un espace vert de pleine terre de 350m²

Intérêt urbain : Délocalisation de l'activité permettant, sur le site actuel localisé route de Marly, de réaliser une opération d'une dizaine de logements locatifs sociaux ;
Positionnement très proche de sa zone de vente aussi bien en traiteur que des points de vente de marchés ;
Accès clients / fournisseurs plus fluide et surtout moins risqué que le site précédent ;
Le site est desservi par une route et des réseaux existants.

L'accès véhicule et piéton à la propriété se fera depuis le chemin des Bois Noirs. Un parking de 62 places (dimension des places : 2,70 x 5,30 mètres) sera créé. Une rampe inclinée à 14% desservira les places de parking accessibles au public. Un accès aux places de parking pour le personnel est prévu par l'entrée des livraisons. Une clôture en treillis soudé accompagnée de haies variées sera installée en limite de parcelle.

conserver, voire restaurer les habitats et les espèces (faune et flore), et de manière plus générale, de préserver la diversité biologique tout en tenant compte du contexte économique et social de chaque secteur.

11. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES ZONES NATURA 2000

11.1 Contexte et enjeux

Le réseau Natura 2000 rassemble les espaces naturels et semi-naturels d'intérêt patrimonial à l'échelle de l'Union européenne. L'objectif est de

Chaque zone Natura 2000 doit faire l'objet d'une attention particulière dès lors qu'elle est potentiellement menacée par tout projet impliquant des incidences significatives sur les habitats et espèces présentes. L'évaluation des incidences Natura 2000 est transcrite depuis 2001 dans le droit français et le décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des

incidences Natura 2000 et le décret du 16 août 2011 relatif au régime propre d'autorisation propre à Natura 2000 ont renforcé la législation en la matière.

Ce chapitre vise à préciser quelle(s) zone(s) Natura 2000 se situe(nt) dans le périmètre d'étude ou quelles sont les zones les plus proches, quels sont les principaux enjeux qui y sont liés et en quoi la modification du PLU peut porter atteinte à la biodiversité présente, conformément R*122-2 du Code de l'urbanisme :

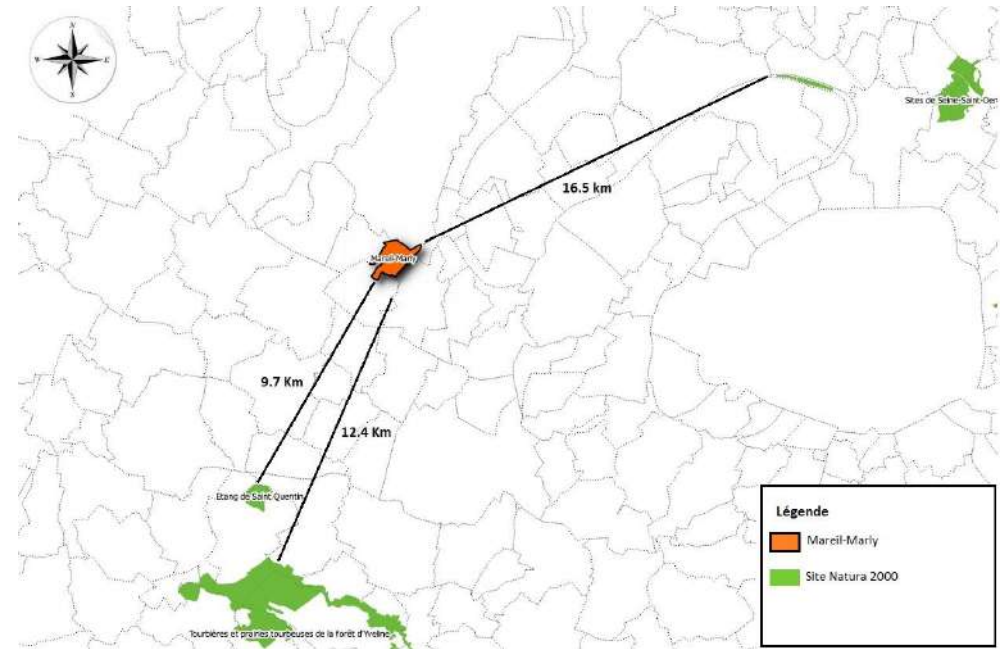
« Le rapport de présentation : [...] 4° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan/ schéma sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement [...] ».

11.2 Description des sites

La commune de Mareil-Marly ne compte aucun site Natura 2000 sur son territoire. Le plus proche se situe à environ une dizaine de kilomètres de là, il s'agit de la ZPS « Etangs de Saint-Quentin » située sur la commune de Trappes.

Classe d'habitat	Couverture (%)
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	60%
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	10%

Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	20%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	10%



Les autres sites Natura 2000 se situent à environ 12Km (Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline) et 16 Km (Sites de Seine-Saint-Denis) comme le met en évidence la carte ci-dessus.

L'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines a été créé au XVIIe siècle dans le cadre d'un réseau hydraulique destiné à alimenter en eau les fontaines du

château de Versailles. L'eau y est amenée par diverses rigoles et aqueducs depuis les étangs de Holonde et de saint-Hubert en forêt de Rambouillet. Le niveau des eaux de l'étang a continuellement varié à la fois pour des raisons naturelles (saisonnières ou annuelles) ou artificielles (volume de déverse, impact des bombes de la seconde guerre mondiale sur le fond de l'étang..). Les variations du niveau sont à l'origine de l'intérêt écologique du site et c'est l'un des hauts lieux de l'ornithologie francilienne ; ce qui a conduit le Groupe Ornithologique Parisien à demander sa protection au début des années 1970 ; celui-ci faisant également l'objet d'un projet de création d'une base de loisirs. Le classement d'environ un tiers de l'étang en Réserve Naturelle sera obtenu en 1986. L'intérêt majeur du site repose sur l'avifaune. Plus de 220 espèces, dont 70 nicheuses y ont été observées depuis 40 ans. Parmi elles, le groupe des "limicoles" présente un intérêt particulier. Ces petits échassiers migrateurs se nourrissent sur les vases découvertes des bords de l'étang lors de leurs haltes printanières et automnales.

Objectifs de gestion :

- Restaurer et augmenter la biodiversité en oiseaux migrateurs. Ceci implique, notamment, le maintien ou la création de vasières, la conservation de formations ouvertes autour des points d'eau, l'entretien des lisières, la création de nouvelles zones d'alimentation et le suivi des populations faunistiques ;
- Gérer les niveaux d'eau compatibles avec le stationnement des oiseaux migrateurs en établissant "un règlement d'eau" avalisé par les différents acteurs.

11.3 Les incidences liées à la modification du PLU

Les espèces caractéristiques du site Natura 2000 ne sont pas présentes sur le secteur d'étude. Le site est par ailleurs assez éloigné du secteur d'étude, situé environ 10 kilomètres, dans un contexte écologique globalement différent. Ainsi, aucune incidence directe ou indirecte n'est à craindre.

Le projet de révision du PLU n'induit pas d'incidence notable sur les enjeux d'intérêt communautaire

- ❖ Pas d'effet d'emprise sur le site Natura 2000, donc pas d'effet d'emprise sur les habitats d'intérêt communautaire ;
- ❖ Pas de destruction d'espèce végétale d'intérêt communautaire ;
- ❖ Pas d'incidences directes ou indirectes sur les espèces animales d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

La révision du PLU de Mareil-Marly n'aura aucune incidence sur le site Natura 2000 « Etangs de Saint-Quentin ».

En conséquence, aucune évaluation détaillée des incidences du projet au titre de Natura 2000 n'apparaît nécessaire.

12. EFFETS CUMULATIFS AVEC LES DIFFERENTS PROJETS

12.1 Préambule

Règlementation

Selon l'article R. 122-5 du code de l'environnement, l'évaluation doit décrire les incidences sur l'environnement résultant, entre autres, « du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées ».

Quels peuvent être les effets cumulés ?

Les effets cumulés des projets sur l'environnement sont la résultante de 2 facteurs principaux :

- *Le contexte spatial* : Deux projets ou plus sont réalisés dans un même secteur, leurs incidences sur l'environnement sont susceptibles d'être accrues du fait de leur proximité. Il peut s'agir par exemple de projets d'installation d'industries polluantes ou bruyantes qui, si elles sont proches, pourraient ensemble représenter des nuisances accrues.
- *Le contexte temporel* : Deux projets ou plus sont réalisés en même temps. Ils sont susceptibles de créer des effets cumulés même s'ils ne sont pas dans la même aire d'étude, car leurs chantiers respectifs génèreront par exemple un ralentissement du trafic dû à la circulation des engins (qui pourraient emprunter des sections de routes communes pour se rendre sur chaque chantier).

Quels sont les projets prévus sur la commune de Mareil-Marly ?

- Réaménagement de la mairie et de ses abords
- Agrandissement de l'école primaire et maternelle

Dans ce chapitre seront rappelés à titre d'information les effets potentiels cumulés si d'autres projets sont envisagés d'ici là, si les projets prévus sont concomitants avec l'urbanisation des zones AU. Il s'agit ici d'un rappel des effets cumulés globaux susceptibles de se produire.

12.2. Présentation des projets

12.2.1 Réaménagement de la mairie et de ses abords

La place de la mairie sera réaménagée en optimisant le nombre de places de stationnement afin d'atteindre un objectif de 45 emplacements disponibles. Là aussi, un parvis sera créé permettant de relier la place à la mairie. Enfin, la réalisation d'aménagements paysagers inscrira la place dans un espace végétal.

Ces aménagements ont pour but de :

- Proposer une offre de stationnement modulable et d'en améliorer la lisibilité ;
- Recréer un espace central rassemblant diverses fonctions et activités (parking, marché, fête, espace libre) ;
- Recréer un « esprit village » et valoriser le paysage avec une végétation omniprésente ;
- Lier la place et le bâtiment de la mairie pour une plus grande lisibilité et fonctionnalité du site.

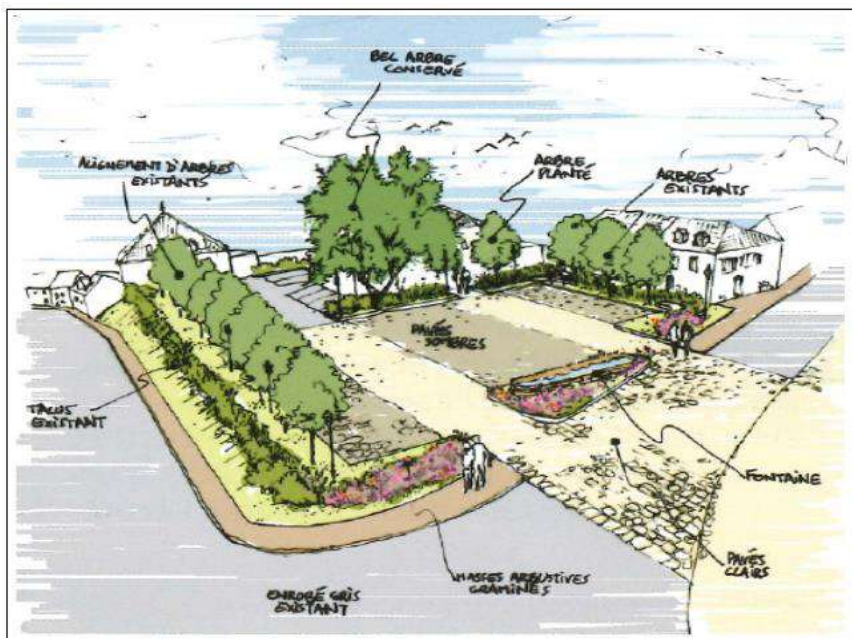


Schéma cartographique des aménagements prévus au niveau de la mairie et ses abords

12.2.2 Agrandissement de l'école primaire et maternelle

Ce projet consiste à agrandir l'école primaire et maternelle de la commune et créant de nouvelles classes. Cela permettra d'accueillir les enfants des nouveaux ménages liés à l'urbanisation des zones AU. Il s'agit de créer au total 19 classes supplémentaires.

12.3 Incidences sur la qualité de l'air

Les projets pouvant être réalisés de manière concomitante et localisés à proximité des zones d'aménagement prévues par le PLU révisé pourraient générer des nuages de poussière (comme c'est souvent le cas pendant les chantiers) qui viendraient se cumuler aux poussières générées par les travaux découlant de la révision du PLU. De plus, la circulation des engins de chantier engendre des émissions plus ou moins importantes de gaz à effet de serre (GES). Si des projets sont réalisés sur une même temporalité, les émissions de GES pourraient être plus importantes durant la période de chantier.

12.4 Incidences sur la ressource en eau

Des pollutions de la ressource en eau peuvent apparaître dans le cadre des autres projets réalisés. En effet, la nature des travaux en elle-même peut représenter des risques du point de vue de la pollution de l'eau (déversement de substances nocives, déchets, hydrocarbures des véhicules, etc...). Cela peut particulièrement être le cas lors de travaux relatifs aux réseaux ou aux voiries où les sols sont mis à nu. Les polluants potentiels peuvent être déversés plus rapidement et facilement en sous-sols et atteindre plus aisément les nappes souterraines.

12.5 Incidences sur les sols

De la même manière que cela a été expliqué au sous-chapitre précédent concernant la ressource en eau, les sols sont susceptibles d'être pollués dans le cadre de l'urbanisation liée à la révision du PLU, mais aussi des divers projets prévus en dehors du cadre du PLU (particulièrement travaux de voirie et stationnements). Ces risques de pollution peuvent

provenir de la phase chantier (circulation des engins de chantier, utilisation de substances polluantes), mais aussi des polluants accumulés plus tard par les eaux pluviales qui ruissellent sur les sols imperméables.

Outre l'effet de pollution potentielle des sols par les différents projets, ces derniers vont aussi entraîner une destruction directe des sols. En effet, pour tout projet d'extension (de voirie ou bâti), de création de voirie ou stationnement, les sols naturels en place actuellement sur le territoire seront détruits. Cela vient s'ajouter à la destruction des sols effectuée dans le cadre de l'urbanisation des zones AU proposées par le PLU.

12.6 Incidences sur le paysage et le patrimoine

La réalisation de chantiers de manière simultanée peut amplifier les incidences d'un point de vue paysager (circulations d'engins, dépôts...).

Le paysage de Mareil-Marly se caractérise par une large part d'espaces naturels, semi-naturels et agricoles. Comme cela a été expliqué précédemment, les impacts paysagers du PLU correspondent à l'urbanisation des zones AU qui altéreront le caractère rural et bucolique de la commune.

Cependant, les projets prévus sont aussi l'occasion de restructurer et valoriser le paysage avec par exemple la création d'un parvis devant l'école et « La Terrasse ». De même, le réaménagement des abords de la mairie viendra conforter l'esprit village et intégrera des espaces végétalisés.

12.7 Incidences sur la population

Une concertation entre les entreprises de travaux des différents projets pourra avoir lieu afin de répartir dans le temps et dans l'espace la

circulation des engins de chantier, et afin de limiter l'encombrement des voies d'accès aux activités commerciales du secteur qui peuvent en pâtir.

12.8 Incidences sur les nuisances acoustiques

La densification des projets en phase de réalisation au niveau d'un même quartier ou le passage systématique de camions de livraison de matériaux au niveau d'un même axe, d'un même point faute d'itinéraire alternatif, générera des contraintes plus importantes pour les habitants. Cette gêne concernera des contraintes sonores dans un milieu déjà urbanisé. Seuls les sites à proximité les uns des autres pourront occasionner une gêne cumulée des nuisances sonores. Toutefois, rien n'indique pour le moment que les travaux auront lieu en même temps. Le respect des niveaux sonores des engins de chantiers et le respect des périodes de travail seront d'autant plus importants pour ces chantiers s'ils sont concomitants.

12.9 Incidences sur le trafic

La réalisation des aménagements prévus par la révision du PLU couplée avec des projets en phase travaux simultanément dans le secteur pourrait créer des encombrements au niveau de la circulation avec le trafic des camions de chantiers, mais également avec les travaux de voirie (fermeture de rues, déviations, alternance de circulation, etc.). Les perturbations habituellement générées par un seul projet pourraient potentiellement s'additionner dans l'espace urbain créant de plus amples perturbations. Concernant la circulation automobile, les engins de chantier sont susceptibles d'emprunter les mêmes voies d'accès, ce qui pourra créer ponctuellement des encombrements du trafic.

12.10 Incidences sur le milieu naturel

Le PLU va entraîner, de par l'urbanisation des zones AU proposées, des destructions plus ou moins importantes d'espaces naturels et semi-naturels. Le PLU révisé prévoit en effet 4 zones de type 1AU et 1 zone de type 2AU.

Les projets prévus en dehors du cadre spécifique du PLU susceptibles de nuire aux espaces naturels / semi-naturels sont moindres car ils s'implantent au sein du tissu urbain existant. Les impacts possibles de ces projets sur les milieux naturels concernent le potentiel besoin en abatage d'arbres et en défrichement. Notons tout de même que tout projet d'aménagement qui s'implante dans un espace autrefois naturel ou semi-naturel participe à la fragmentation de l'espace.

13. SYNTHÈSE DES INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Qualification des incidences	Impact nul	Impact positif faible	Impact négatif faible
		Impact positif modéré	Impact négatif modéré
		Impact positif fort	Impact négatif fort

Champs environnementaux	Incidences du projet		
	Phase travaux	Phase exploitation	
Consommation d'espace			
Consommation d'espace	Consommation d'espaces naturels par l'urbanisation des zones AU		
	Maitrise de la consommation d'espace par le reclassement de nombreuses zones AU en zone N		
Milieu physique			
Topographie	Modification ponctuelle de la topographie (déblais/remblais)	Modification légère de la topographie en zone AU, « effet terrasse » des constructions	
Géologie/ Pédologie	Modification temporaire des sous-sols	Pas d'incidences	
Eaux souterraines	Potentielle pollution des eaux souterraines	Augmentation de la consommation d'eau et des rejets, diminution de la surface d'infiltration via l'imperméabilisation des sols	Plus de surfaces perméables : moins de risque de contamination de l'eau par ruissellement sur des surfaces imperméables
Eaux superficielles	Augmentation des ruissellements	Protection du Ru des Marivaux	
Usages de la ressource en eau / eau pluviale	Besoins spécifiques en eau pour le chantier	Utilisation de la ressource en eau accrue avec	Meilleure gestion des eaux pluviales (plus de surfaces perméables,

		l'augmentation de la population	noues, bassins)
Climat et vulnérabilité au changement climatique			
Vulnérabilité au changement climatique	Augmentation des ruissellements (tassement/compactage des sols) : plus de risques face aux épisodes de forte pluie	Augmentation des ruissellements par imperméabilisation des zones AU : plus de risques face aux épisodes de forte pluie Artificialisation des sols : potentiel effet d'îlot de chaleur urbain	Plus de surfaces naturelles perméables conservées par rapport au PLU en vigueur : limite les ruissellements, espaces de respiration, puits de carbone Bâti prévus pour être adaptés au changement climatique : confort thermique, performance énergétique
Risques			
Mouvements de terrain	Étude de sol avant toute construction pour appréhender le risque de mouvement de terrain	Étude de sol avant toute construction pour appréhender le risque de mouvement de terrain	
Risque sismique	<i>Pas d'incidences</i>	<i>Pas d'incidences</i>	
Inondations	Risque d'inondation par remontée de nappes et ruissellements : tassement/compactage des sols qui complique l'infiltration de l'eau	Risque d'inondation par remontée de nappes et ruissellements : l'imperméabilisation des sols en zone AU augmente le risque d'inondation	-Plus de surfaces perméables maintenues (reclassement de surfaces en zone naturelle) -Efforts pour perméabilité dans les secteurs d'aménagement (espaces verts, stationnement perméable, possibilité de toitures végétales) -Systèmes de gestion des eaux pluviales (noues,

			bassins)
TMD	Pas d'incidences	Zone d'étude à proximité de la voie ferrée et non loin d'une route départementale : population exposée au risque de TMD	
Sites et sols pollués	Pas d'incidences	Pas d'incidences	
Nuisances et pollutions			
Qualité de l'air	Emissions de GES, polluants chimiques, génération de poussière/particules	Emissions de GES via les véhicules et consommations énergétiques, urbanisation des zones AU donc réduction des puits de carbone	Effort engagés pour plus de mobilités douces : moins d'émissions de GES liées aux voitures Préservation de vastes surfaces naturelles : puits de carbone
Déchets	Les chantiers génèrent des déchets	Augmentation du nombre de ménages donc de la production de déchets	Installation de composteurs
Nuisances sonores	Circulation des engins, utilisation d'outils bruyants	Circulation des véhicules des nouveaux riverains, proximité de la voie ferrée	Incitation au report modal : renforcement/valorisation cheminements doux et amélioration desserte et fréquence des transports
Nuisances lumineuses	Eclairages sur le chantier et véhicules	Eclairages des bâtis	Plus de surfaces conservées en dehors de l'urbanisation donc plus de surfaces qui restent obscures la nuit
Milieux naturels et biodiversité			
Zonages d'inventaire : ZNIEFF de Marly	Pas d'incidences		
Habitats en présence sur la commune	Destruction partielle des milieux, nuisances	Sur les zones AU :	Reclassement de vastes

	sonores, lumineuses, pollution de l'air, potentielles pollutions du milieu, présence d'Hommes perturbant la faune	milieux en partie artificialisés, nuisances sonores et lumineuses, présence d'Hommes et de véhicules	zones AU en zone N Protection du Ru des Marivaux Protection d'espaces au titre de l'article L.151-23
TVB	Destruction partielle des éléments naturels et semi-naturels	Milieux en partie artificialisés, nuisances lumineuses : milieu moins engageant pour les espèces qu'auparavant	Meilleur maillage écologique que le PLU en vigueur, plus de surfaces naturelles conservées, corridors écologiques identifiés au zonage, nature en ville plus accentuée
Paysage et patrimoine			
Monuments historiques, sites classés et inscrits, vestiges archéologiques	<i>Pas d'incidences</i>		
Paysage sur la zone d'étude	Altération du paysage pendant la phase chantier (palissades, engins de chantier, déblais/remblais, etc...)	Artificialisation des zones AU	Maintien de plus de surfaces naturelles Maintien de cônes de vue Efforts engagés pour qualité architecturale du bâti Protection d'éléments particuliers au titre de l'article L.151-19
Milieu humain			
Démographie	<i>Pas d'incidences</i>	Plus de jeunes ménages, plus d'actifs, ralentissement du phénomène de vieillissement de la population	
Cadre de vie / dynamique économique	Employés sur le chantier participent à l'économie locale (achats de nourriture sur place par	Plus d'actifs susceptibles de travailler, nouveaux ménages participant à l'économie locale ;	

	exemple)	Plus de logements pour répondre à la demande et élargissement de l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous Plus d'espaces verts protégés pour garder le cadre bucolique de la commune Plus de mobilités douces Plus d'espaces de rencontre, parfois en lien avec la nature et l'agriculture	
Déplacements	Ralentissement de la circulation, éventuelles déviations si nécessaire	Densification du trafic	Efforts engagés pour un maillage de cheminements doux Réalisation de stationnements pour prévenir le stationnement sauvage
Santé	Circulation de véhicules de chantier et émissions de poussière qui peuvent créer des gênes respiratoires	Plus de voitures sur le territoire donc plus d'émissions de GES	Plus d'espaces verts conservés par rapport au PLU en vigueur donc maintient d'espace bénéfique pour la qualité de l'air Plus de mobilités douces : moins d'émissions de GES et incitation à une activité physique

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Il convient alors de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable.

1. PRÉAMBULE

À partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a été défini. Il doit permettre à la commune de poursuivre un développement respectueux des espaces naturels et des paysages en favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs. Ce projet doit aussi améliorer le cadre de vie des habitants.

Il s'agit, grâce à ce projet de préserver l'identité de la commune et de valoriser les fondements de cette identité tout en permettant une diversification résidentielle, économique, source d'équilibre et de mixité sociale. La construction du projet de PLU a dû rechercher une harmonie entre les contraintes du territoire et les choix politiques. Les contraintes du territoire sont diverses, avec notamment la présence de nombreux espaces naturels et de plusieurs points de vue remarquables. La commune est aussi concernée par des aléas moyens de retrait-gonflement des argiles, ainsi que des risques de ruissellement. Tout ceci nécessite des mesures de protection particulières, notamment en matière de préservation des qualités paysagères et naturelles.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue la pièce centrale du PLU. Le PADD définit pour la décennie suivante et au-delà, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic et partagés avec les Mareillois. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution de la commune en tenant compte des spécificités du territoire et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire. Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire

2.1 Conforter un « esprit village »

La commune de Mareil-Marly est consciente des richesses de son territoire à savoir les espaces naturels, les paysages remarquables et la qualité du patrimoine bâti. Dans un esprit de respect de l'identité de la ville et de conformité avec les lois (notamment les lois ALUR et Grenelle

2), ces éléments sont pris en compte dans le PADD qui fixe les grandes orientations à suivre afin de les conserver, voire les mettre en valeur.

Ainsi, un équilibre devra être respecté entre surfaces bâties et surfaces naturelles. Le souhait premier est de limiter l'étalement de l'urbanisation en privilégiant tout d'abord la densification au sein du tissu urbain lorsque cela est possible, la rénovation et réhabilitation de bâti, le comblement de dents creuses au sein de la matrice urbaine.

Les nouvelles constructions seront faites sur des sites bien identifiés pour éviter une urbanisation trop diffuse.

Ces zones ont été retenues sur plusieurs critères, à savoir leur taille pouvant accueillir des projets immobiliers permettant de diversifier l'offre de logements, leur localisation pour que les déplacements soient fonctionnels, de leur capacité d'évolution rapide au vu de la structure foncière et de l'occupation actuelle du sol.

Les sites de nouveaux projets à court ou moyen termes ont été identifiés pour des logements, des équipements, des projets de développement de l'activité économique, de l'agriculture périurbaine avec mise en valeur des sentes, des paysages et du centre historique.

L'évolution des quartiers sera également encadrée afin de respecter les contraintes du territoire. Pour les quartiers comprenant du bâti rural ancien (le bourg) l'accent est mis sur la préservation du patrimoine (architecture de qualité, cours, vieux murs, jardins clos). Pour les quartiers d'habitations déjà réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement par exemple), l'évolution du bâti sera modérée en autorisant seulement des extensions. Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des espaces de verdure, de nouvelles constructions

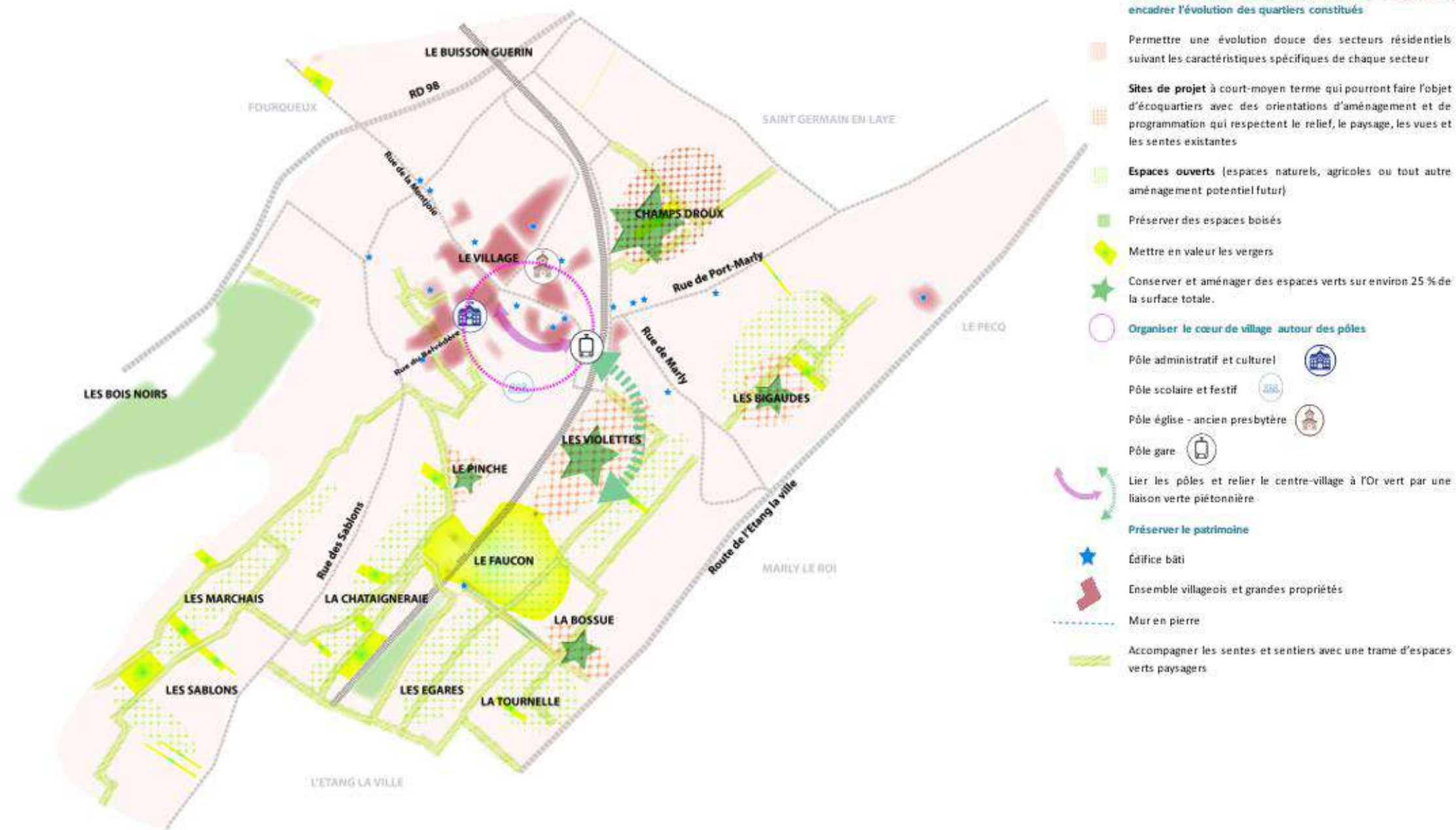
pourront être réalisées à plusieurs conditions. La couverture végétale sera à minima maintenue pour préserver la biodiversité et les paysages, les clôtures et le traitement végétal seront également encadrés, enfin une proportion d'espace de pleine terre perméable sera maintenue afin de limiter les ruissellements.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Pour se faire, l'architecture organique et bioclimatique sera encouragée et l'intégration dans le paysage sera surveillée. Les vues remarquables seront préservées, notamment les vues à partir de sentes préalablement identifiées.

Toujours dans l'esprit de conforter un esprit village, le cœur de ville sera organisé au travers de réaménagements (pôle administratif et culturel), de dynamisation du pôle scolaire et festif autour de « La Terrasse », lieu culturel de rencontre de la commune. Les espaces publics seront mis en valeur et le pôle gare sera repensé avec l'arrivée du Tram 13.

Enfin, le développement économique associatif sera mis à l'honneur afin de renforcer les liens dans la commune. Ce développement associatif sera en lien avec la nature au travers de la permaculture et de l'arboriculture à développer sur des terrains non construits (friches, vergers), et du patrimoine spécifique (maisons, lavoirs). Ceci permettra de surcroît de mettre en valeur les richesses et témoins du passé de Mareil-Marly.

Carte : CONFORTER SON « ESPRIT VILLAGE »



2.2 Valoriser l'or vert et l'or bleu du territoire dans le cadre de la transition écologique

2.2.1 Valoriser l'or vert

Les espaces naturels principaux seront préservés afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité.

Les patches d'habitats et éléments naturels particuliers feront l'objet d'une trame verte permettant à la flore de s'épanouir et à la faune de circuler.

Les sentes présentes sur la commune feront l'objet d'une coulée verte.

Le PADD prévoit également de créer des conditions de développement de projets innovants centrés sur la permaculture et l'agriculture urbaine intégrée au village.

2.2.2 Valoriser l'or bleu

De même que pour la trame verte, les éléments relatifs aux zones humides seront identifiés et intégrés dans une trame bleue. Le ru des Marivaux, notamment, constitue un élément pouvant faire l'objet d'une coulée bleue.

Les préconisations du SDAGE sont intégrées dans le PLU avec la préservation d'espaces verts pour limiter le ruissellement, la gestion de l'eau à la parcelle est privilégiée lorsque cela est possible, l'eau est stockée et réutilisée à des fins domestiques, les eaux usées sont traitées avant leur rejet. La capacité de réseaux d'assainissement sera d'ailleurs augmentée.

Ces démarches sont importantes à la fois pour la préservation des espèces et de leur cycle biologique, pour limiter le risque d'inondation, mais aussi pour conserver un cadre de vie agréable pour les riverains.

2.2.3 Limiter les impacts des constructions et déplacements sur l'environnement

Afin de réduire l'empreinte écologique des Mareillois, plusieurs mesures sont inscrites dans le PADD.

Les modes de déplacements doux sont favorisés par la mise en valeur du réseau de sentes et la création de circuits de randonnée. Les transports de marchandises sont réduits en privilégiant les circuits courts, notamment grâce au développement d'une agriculture de proximité.

Les constructions doivent également être éco-responsables, elles doivent répondre aux principes de la charte éco-quartier afin d'encourager l'isolation, les énergies renouvelables, les matériaux recyclables et d'encadrer le choix des plantations et le traitement des eaux pluviales.

2.3 Améliorer chaque mode de déplacement

2.3.1 Renforcer et repenser le maillage existant

Afin d'améliorer les déplacements des Mareillois et d'assurer une circulation fluide, malgré l'augmentation de la population, une des orientations du PADD concerne les modes de déplacements.

Le maillage existant sera renforcé, notamment au niveau des sentes qui représentent un atout majeur du territoire et permettent d'insérer la commune dans des itinéraires de randonnée d'échelle régionale (ceinture verte de l'Île de France, GR1). Le partage de la voirie sera également repensé et la desserte globale de la ville sera améliorée en créant de nouvelles liaisons.

Il est notable qu'une signalétique adaptée sera mise en place afin d'améliorer la sécurité et les déplacements des personnes en situation de handicap.

2.3.2 Optimiser les espaces de stationnement

Avec l'arrivée de nouveaux riverains, les véhicules seront plus nombreux sur la commune, il est donc nécessaire de réfléchir aux solutions possibles de stationnement. Des espaces de stationnement pour vélos seront créés, pour les véhicules motorisés la quantité des places de stationnement sera également adaptée. La signalétique sera renforcée et des sites de recharge pour véhicules électriques seront mis en place.

2.3.3 Réaménager le pôle gare

La commune souhaite réaménager les espaces autour de la gare afin d'améliorer la fluidité et de favoriser les modes de déplacements doux. Pour se faire, des espaces dédiés aux piétons seront créés et reliés au réseau de sentes et le partage de la voirie sera repensé pour accueillir différents modes de déplacements. L'agencement des voies sera conçu

pour fluidifier le trafic et la capacité des espaces de stationnement sera améliorée pour désengorger le secteur.

De plus, une attention particulière sera portée aux transports en commun dont la fréquence de passage devrait augmenter, et la desserte améliorée pour éviter l'isolement de certains quartiers. Le choix des véhicules de transports en commun se fera sur des engins à énergie « propre » (bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz).

2.3.4 Objectifs

Les objectifs de ces différentes mesures sont d'améliorer les déplacements des citoyens et augmenter les capacités d'accueil de véhicules et vélos. Les aménagements sont pensés pour favoriser la circulation vers les pôles d'activité et de services. Le but est également de permettre aux habitants de circuler aisément entre les différents quartiers, et vers les communes voisines.



Préserver la trame verte

- Les espaces boisés et les espaces verts existants
- Aménager des espaces ouverts
- Accompagner les sentes et sentiers avec une trame d'espaces verts paysagers

Valoriser la trame bleue

- Les rus
- Mettre en valeur le ru des Marivaux
- Les sources, puits, fontaines, lavoirs
- Pont des Marivaux point hydrologique

Valoriser des espaces dédiés à l'agriculture de proximité

- Mise en valeur des vergers
- Protéger les jardins familiaux
- Développer des espaces de permaculture (ferme pédagogique/formation...)

Protéger les vues et les paysages

- Valoriser les paysages
- Valoriser l'itinéraire « panorama exceptionnel »
- Conserver les vues et les panoramas les plus significatifs vers le Grand Paris, la vallée de la Seine, les collines « impressionnistes »

Améliorer la mobilité

- Aménager la polarité gare
- Améliorer la visibilité des espaces de stationnement
- Relier le centre village à l'or vert par une liaison verte piétonnière
- Conforter le maillage de liaisons douces existantes. Favoriser les liens vers les itinéraires de randonnées (GRI)

2.4 Renforcer le caractère convivial et la dynamique économique collaborative

2.4.1 Renforcer la dynamique économique

Dans un esprit de dynamisation économique, Mareil-Marly envisage des actions pour attirer les actifs sur son territoire, et renforcer la qualité de vie et les commodités de ceux déjà présents sur le territoire. L'ouverture du Tram 13 sera l'occasion d'attirer de nouveaux acteurs économiques, et c'est aussi dans cette optique que le quartier de la gare sera restructuré. La création de locaux adaptés et modulables sera facilitée, notamment sur les sites d'activités existants et dans le bourg. Les commerces seront pérennisés voire renforcés pour pouvoir répondre à une demande multi-services.

2.4.2 Restructurer et dynamiser l'offre d'équipements et de services

Il est souhaité de restructurer l'offre d'équipements et de services afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, et de pouvoir en accueillir de nouveau dans de bonnes conditions. Pour se faire, les pôles scolaire et périscolaire devront être reconfigurés, les équipements destinés à la petite enfance devront également être renforcés. Ces mesures sont indispensables pour attirer de jeunes ménages avec enfants, qui participent activement au dynamisme économique de la commune. De plus et comme expliqué précédemment, l'offre de stationnement sera densifiée.

D'autres infrastructures comme les complexes sportifs seront repensées et renforcées pour pouvoir accueillir davantage de riverains.

Enfin, les zones d'aménagement devront prévoir des espaces dédiés aux équipements.

2.5 Favoriser de nouveaux modes d'habitat accessibles à tous

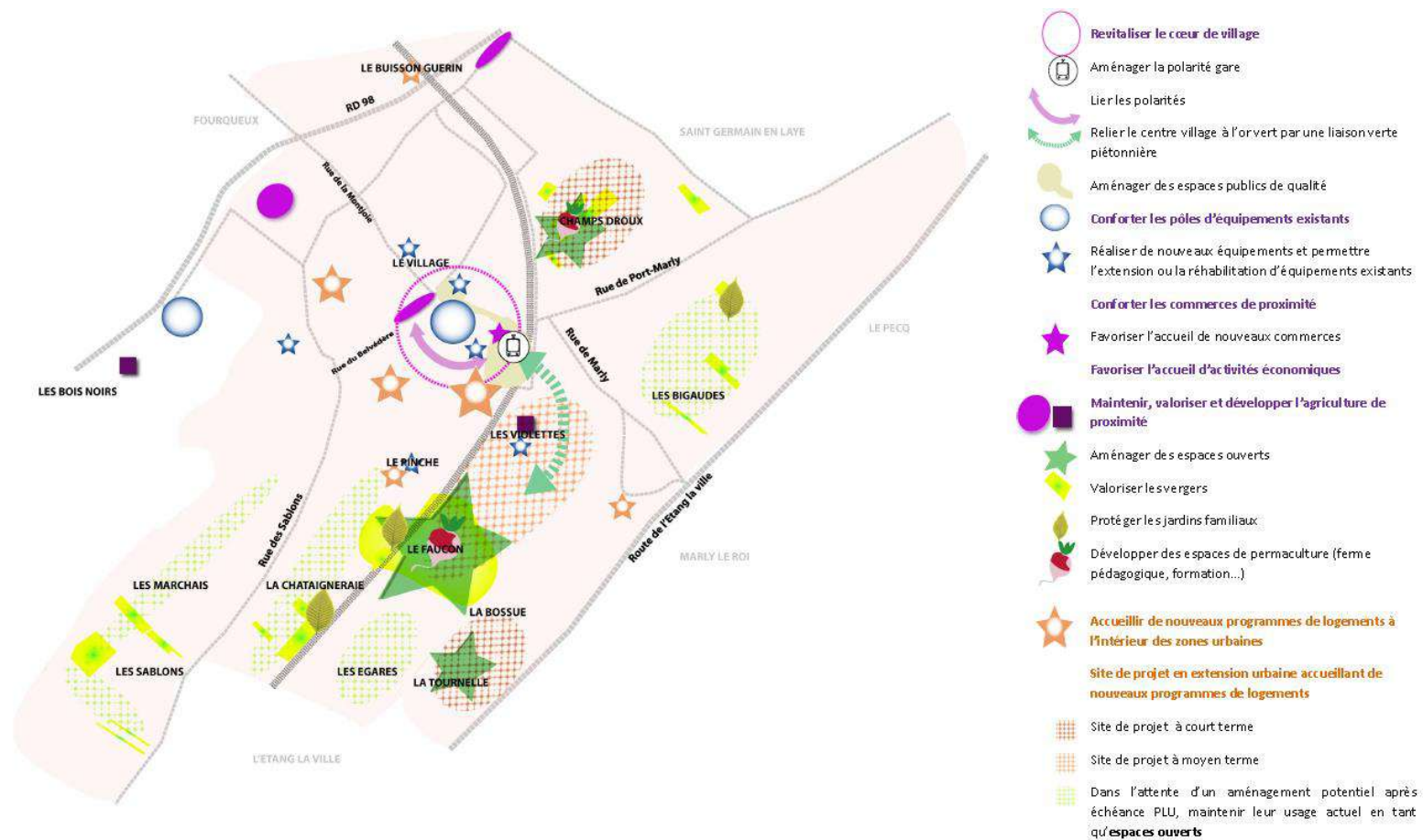
Le but de nouveaux modes de logements est de pouvoir répondre aux besoins de chacun. Pour se faire, la commune compte développer des programmes d'aménagement mixtes pour promouvoir une diversité fonctionnelle et générationnelle. Un des grands objectifs est également de répondre à la demande en logements aidés pour les familles modestes et les jeunes.

Les programmes de logements seront développés sur des positions stratégiques en termes de transports en proximité de services.

Il sera proposé une offre de logements de petite et moyenne taille (T2/T3) en priorité pour les primo-accédants notamment à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations.

L'ensemble des orientations d'aménagement définies dans le PADD se traduira, à l'horizon 2030, par la construction d'environ 500 logements.

Ceci portera le nombre d'habitants à environ 5 500 en 2030.



3. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET REGLEMENT

3.1 Le zonage

Zonage PLU en vigueur	Zonage PLU révisé	Descriptif de la zone	Atteinte des objectifs du PADD et des documents supra-communaux
UA	UCV	-Maintien d'une zone urbaine	 Pas de changement notable
UAa	UC + UCV	-Maintien d'une zone urbaine	
UC	UHa + UC + AUp3	-Maintien d'une zone urbaine -Création d'une zone à urbaniser sur un espace considéré comme « U » dans le PLU actuel mais correspondant en réalité à une surface libre	 Zonage plus cohérent par rapport à la réalité de terrain ; La création d'une zone AU permet de créer une OAP spécifique sur ce secteur
UE	UC + UPc	-Maintien d'une zone urbaine	 Pas de changement notable
UHa	UHa + UCV	-Maintien d'une zone urbaine	
UHB	UHa + UCV + UHB + N	-Maintien d'une zone urbaine -Petite zone UHB au Sud-Est qui est reclassée en zone naturelle « N »	 Préservation des espaces naturels et semi-naturels communaux
UHc	UHB	-Maintien d'une zone urbaine	 Pas de changement notable
Uj	UHa + UAE + UCV	-Maintien d'une zone urbaine	
Uja	UAE	-Maintien d'une zone urbaine	

Zonage PLU en vigueur	Zonage PLU révisé	Descriptif de la zone	Atteinte des objectifs du PADD et des documents supra-communaux
UM	UHa + N	-Maintien d'une zone urbaine -Mise en place d'une nouvelle zone « N » correspondant à des talus enherbés et plantés le long de la voie ferrée, ainsi qu'aux larges bandes végétalisées contre ce talus	 Préservation des espaces naturels et semi-naturels communaux
AU1	UCV + UPa	-Actualisation du zonage : les zones désignées « AU » ont été urbanisées, elles font maintenant parti du tissu urbain (« U »)	 Actualisation du zonage, cohérent par rapport à la réalité de terrain
AU2	UPb	-Actualisation du zonage : la zone désignée « AU » a été urbanisée, elle fait maintenant parti du tissu urbain (« U »)	 Actualisation du zonage, cohérent par rapport à la réalité de terrain
AUc	UC	-Actualisation du zonage : la zone désignée « AU » a été urbanisée, elle fait maintenant parti du tissu urbain (« U »)	 Actualisation du zonage, cohérent par rapport à la réalité de terrain
AUd	AUp1 + N	-Réduction massive de la zone « AUd » pour ne conserver qu'une partie d'une zone à urbaniser (« AUp1 ») et passer le reste de l'actuelle zone « AUd » en zone naturelle	 Etalement urbain et consommation de l'espace maîtrisés Préservation des espaces naturels et semi-naturels communaux Accroissement de la population maîtrisé
AUe	AUp2	-La zone AU entre le chemin des Champs Droux et la voie ferrée est conservée mais renommée	 Pas de changement notable

Zonage PLU en vigueur	Zonage PLU révisé	Descriptif de la zone	Atteinte des objectifs du PADD et des documents supra-communaux
AUf	AU + N	-Réduction massive de la zone « AUf » pour ne conserver qu'une petite partie d'une zone à urbaniser (« AU ») et passer le reste de l'actuelle zone « AUf » en zone naturelle La petite zone conservée en « AU » est située entre 2 zone « U » et vient compléter un vide dans le tissu urbain, au contraire le reste de la zone AUf est plus isolé du tissu urbain, il est conservé en zone naturelle.	 Etalement urbain et consommation de l'espace maîtrisés Préservation des espaces naturels et semi-naturels communaux Accroissement de la population maîtrisé
AUg	N	-Disparition de la zone à urbaniser « AUg » au profit d'une zone naturelle « N »	 Etalement urbain et consommation de l'espace maîtrisés Préservation des espaces naturels et semi-naturels communaux Accroissement de la population maîtrisé
AU	N + Ne + AUp3	-Conservation d'une partie de la zone « AU » entre le chemin de Montval et la rue des Bigaudes -Conversion du reste de la zone « AU » en zone naturelle « N »	 Etalement urbain et consommation de l'espace maîtrisés Préservation des espaces naturels et semi-naturels communaux Accroissement de la population maîtrisé

Zonage PLU en vigueur	Zonage PLU révisé	Descriptif de la zone	Atteinte des objectifs du PADD et des documents supra-communaux
Na UAE créé dans le cadre de la modification du PLU en vigueur	Ne + UAE	-Maintien d'une zone naturelle à vocation d'équipements sportifs/de loisirs et renommée Ne -Conversion d'une partie de la zone « Na » en zone urbaine pour mieux coller à la réalité de terrain puisque cette zone accueillera des bâtiments de m'entreprise Varlet	 Maintien de la zone naturelle accueillant des équipements sportifs La zone UAE était autrefois Na, puis changée par modification du PLU en vigueur pour correspondre aux bâtis de l'entreprise Varlet
N	UCV + N	-Maintien de la zone « N » située au niveau de la forêt de Marly -Conversion de la zone « N » située dans le tissu urbain le long de la rue de Saint-Germain en zone urbaine « U » : correspond à une vaste jardin composé de nombreux arbres de haute tige ; zone protégée par l'article L. 151-23 du CU	 Maintien de la zone naturelle majeure au niveau de la forêt de Mareil-Marly Etalement urbain et consommation de l'espace maîtrisés  Perte d'une zone naturelle « N » : Espace dorénavant protégé au titre de l'article L. 151-23 du CU

Globalement, le zonage a évolué d'une manière très positive sur le territoire communal.

D'une part, les actualisations nécessaires ont été réalisées afin que le document graphique soit le plus représentatif possible de la réalité de terrain. Les zones urbanisées durant les années écoulées de l'approbation du dernier PLU ont été classées en zone urbaine (U). De nombreuses zones qui étaient à l'origine destinées à l'urbanisation ont été reclassées en zone naturelle (N) avec le reclassement en zone naturelle de la majeure partie de la zone des Bigaudes, de la majeure partie de la zone de la Tournelle, de la zone des Trémelles, de la zone des Sablons, et de la zone de la Châtaigneraie.

De plus, une zone naturelle supplémentaire au aussi été ajoutée au niveau de la rue de Saint-Germain au niveau d'un espace vert comprenant une pelouse, une strate arbustive et des arbres de haute-tige, notons cependant que cette zone était déjà protégée au PLU en vigueur en tant qu'élément de paysage.

Plusieurs espaces qui n'étaient auparavant pas protégés le sont maintenant grâce à l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de secteurs situés entre le quartier des Sablons et de la Châtaigneraie le long de la rue des Sablons, en limite de commune au niveau du chemin des Boulins, le long de la zone UPa non loin de la rue des Saules et le long de la zone UPb vers le chemin des Ruelles.

Outre ces nouvelles zones, des zones naturelles déjà protégées ont aussi été conservées comme la forêt de Marly, ou encore l'espace de jardin au niveau de la grande propriété rue de Saint-Germain, dorénavant protégés au titre de l'article L.151-23.

Le document graphique permet également de repérer des éléments particuliers comme des ensembles bâtis à protéger, des éléments ponctuels de paysage à protéger ou encore des murs à protéger (article L151-19 du Code de l'Urbanisme). À cela s'ajoute les corridors écologiques les éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme mais aussi les sentes à préserver.

En termes de développement socio-économique, le document graphique indique les zones devant bénéficier de logements locatifs sociaux et quelle part ces derniers doivent représenter au sein de ladite zone.

12.3 Le règlement

De manière générale, le règlement du PLU révisé est plus pédagogique que le règlement du PLU en vigueur. Il propose en effet une série de définitions mais aussi de nombreux schémas explicatifs qui permettront aux habitants de mieux comprendre les différentes règles qui s'appliquent dans chaque type de zone.

3.2.1 Les dispositions générales

Consommation d'espace/Préservation des milieux naturels	
Ce que dit le règlement	Intérêt
-Bandes de constructibilité en dehors desquelles sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes de 20 m ² d'emprise au sol maximum, les annexes de 20 m ² d'emprise au sol maximum et les piscines de 50 m ² d'emprise au sol maximum.	-Limitation de la consommation d'espace naturel -Maintien d'espaces de perméabilité -Maintien d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité locale

-Plusieurs « <i>corridors écologiques</i> » à protéger ont été identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite, exception faite des travaux nécessaires à la réalisation du Tram 13 express.	-Limitation des entraves à la circulation de la faune -Préservation d'espaces naturels -Maintien d'espaces de perméabilité
-Espaces verts protégés identifiés : protection et mise en valeur de ces sites, 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.	- Limitation de la consommation d'espace naturel -Maintien d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité locale -Maintien d'espaces de perméabilité -Maintien de puits de carbone
-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.	-Maintien de sites de nourrissage et de nidification pour l'avifaune et de refuges potentiels pour les chiroptères
-Les espaces classés en espaces boisés classés 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.	- Limitation de la consommation d'espace naturel -Maintien d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité locale -Maintien d'espaces de perméabilité -Maintien de puits de carbone
-Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. En site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière.	-Limitation de la consommation d'espace naturel -Maintien d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité locale -Limitation des dérangements potentiels vis-à-vis des espèces -Maintien de potentiels corridors écologiques
-Les alignements d'arbres et haies à préserver sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : ils doivent être maintenus, en cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.	-Maintien de sites de nourrissage et de nidification pour l'avifaune et de refuges potentiels pour les chiroptères -Participation à une TVB locale
-Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre, au	-Apport de végétation bénéfique à la biodiversité, éviter les

moins pour 200 m ² de surface calculée par tranche échue. L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est vivement conseillée pour assurer une diversité et un équilibre végétal.	plantations monospécifiques afin de garder les écosystèmes fonctionnels
-Recul minimum de 5, 8 ou 15 mètres suivant les zones de part et d'autre de la sente ou du chemin rural pour toute nouvelle construction (excepté ravalement de façade, réhabilitation, constructions annexes limitées à 5m ²).	-Maintenance de la végétation au niveau des sentes -Limitation des dérangements pour la faune utilisant les sentes à titre de zone de nourrissage, passage, repos ou reproduction
-Recul minimum de 10 mètres à compter de l'axe du cours d'eau pour toute nouvelle construction concernant le ru des Marivaux	-Maintenance de du profil d'écoulement du cours d'eau avec ses méandres naturels -Etablissement d'une végétation ripicole possible -Limitation des pollutions potentielles
-La haie vive est un élément d'identité du paysage mareillois. Elle devra constituer ou accompagner toute clôture donnant sur la rue. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas	-Maintenance ou création d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité locale -Participation à une TVB locale
-Emprises au sol réglementées sur les différentes zones (sauf zones AU qui doivent s'en tenir à l'OAP) : 20% à 70%	-Limitation de la consommation d'espace naturel -Maintenance d'espaces de perméabilité -Maintenance d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité locale
-Règles sur le pourcentage dédié aux espaces verts sur les différentes zones : 20 à 70% de la surface de l'unité foncière (règle non applicable en zone « AU stricte » et en zone « N ») -Règles sur le pourcentage d'espaces verts traités en espace de pleine terre : 50% à 90%	-Limitation de la consommation d'espace naturel -Maintenance d'espaces de perméabilité -Maintenance d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité locale

Paysage	
Ce que dit le règlement	Intérêt
-Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées : règles spécifiques sur les toitures, les ouvertures de toit, les dispositifs permettant l'utilisation d'ENR, les façades, les rampes de parking, les antennes paraboliques, la restauration et extension des bâtiments. -Règles spécifiques sur les clôtures (traitement, choix des matériaux, couleurs, hauteur) et les portails (traitement, dimensions).	-Uniformité du paysage -Cohérence et respect de l'identité urbaine
-Des ensembles ou éléments bâtis remarquables sont repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme . Tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine.	-Respect des éléments bâtis remarquables -Cohérence et respect de l'identité urbaine
-Recul minimum de 5, 8 ou 15 mètres suivant les zones de part et d'autre de la sente ou du chemin rural pour toute nouvelle construction (excepté ravalement de façade, réhabilitation, constructions annexes limitées à 5m²).	-Préservation de l'aspect bucolique des sentes
-Ensemble des règles en faveur du maintien des espaces et éléments naturels (citées au tableau précédent).	-Préservation d'un paysage naturel -Respect de l'identité bucolique et de l'aspect « village » de Mareil-Marly
-Marge de retrait des constructions par rapport aux voiries	-Uniformité du paysage

-Implantation spécifique des constructions par rapport aux limites séparatives	-Cohérence et respect de l'identité urbaine
-Règles sur les hauteurs des bâtiments	

Gestion de l'eau et des milieux aquatiques	
Ce que dit le règlement	Intérêt
-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 : le propriétaire participe à l'entretien du cours d'eau pour permettre l'écoulement des eaux et le bon état écologique.	-Maintien d'un bon état écologique ou à défaut tendre vers un bon état écologique, éviter l'eutrophisation et ainsi participer à la qualité des eaux de surface
-Recul minimum de 10 mètres à compter de l'axe du cours d'eau pour toute nouvelle construction concernant le ru des Marivaux	-Maintien de du profil d'écoulement du cours d'eau avec ses méandres naturels -Etablissement d'une végétation ripicole possible -Limitation des pollutions potentielles
-Si une construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. -Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. -Dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.	-Bonne gestion des eaux usées, limitation des pollutions potentielles
-Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes	-Limitation des contaminations de l'eau (par entrainement de particules polluantes sur sols imperméables : ruissellement)

particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence de nappes sub-affleurantes. Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant : *la non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ; *la mise en œuvre de toitures végétalisées ; *le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; *la réutilisation pour des usages domestiques ; *les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ; *seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...).	-Limitation des risques d'inondations par ruissellement -Infiltration facilitée des eaux de pluie vers les nappes souterraines grâce au maintien de surfaces perméables : participation au bon état quantitatif des eaux -Maintien du fonctionnement naturel des écosystèmes lorsque les surfaces naturelles perméables sont préservées
-Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé.	-Gestion maîtrisée des eaux pluviales, limitation des rejets
-Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.	-Limitation des pollutions, protection des milieux naturels

Gestion des risques	
Ce que dit le règlement	Intérêt
-Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans les secteurs de retrait-gonflement des argiles. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du PLU.	-Limitation des dommages sur les biens et personnes en cas de retrait-gonflement des argiles
-Conformément aux OAP, des espaces verts de pleine terre et des dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être mis en œuvre dans les secteurs concernés.	-Limitation des dommages sur les biens et personnes en cas de retrait-gonflement des argiles
-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 : le propriétaire participe à l'entretien du cours d'eau pour permettre l'écoulement des eaux et le bon état écologique.	-Le bon fonctionnement des cours d'eau permet d'éviter des épisodes trop fréquents de débordement
-Ensemble des règles permettant la préservation d'espaces libres, espaces verts et plantations végétales.	-Maintien d'espaces perméables limitant le risque de ruissellement.

Énergies/ Qualité de l'air / Déchets	
Ce que dit le règlement	Intérêt
-Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs	-Incitation à l'utilisation de véhicules hybrides ou électriques et anticipation des besoins associés -Limitation des émissions de GES

de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. -Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable.	
-Installations de parking vélos, protection et valorisation des sentes.	-Incitation aux mobilités douces, limitation des émissions de GES
-Les constructions doivent prévoir des locaux pour les déchets en respectant les codes pour le tri sélectif. Tout programme de 5 logements et plus doivent prévoir un emplacement pour un composteur de déchets verts.	-Incitation au tri sélectif, participation au processus de recyclage, favorisation du compost
-Les énergies renouvelables et le confort thermiques sont encouragés : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. Les panneaux solaires sont encouragés mais doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. 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.	-Incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables -Adaptation au changement climatique -Limitation de l'empreinte carbone

Déplacements / Stationnement	
Ce que dit le règlement	Intérêt
-Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble (constructions à destination	-Anticipation des besoins en stationnement -Limitation du stationnement abusif

d'habitation, d'artisanat, d'activités de services, de restauration, d'hôtellerie) : par exemple pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2,4 places par logement, pour les opérations comportant de 6 logements et plus, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 6 logements , pour les hébergements, il est imposé 1 place pour 5 unités d'hébergement, etc...	
-Règles particulières pour les stationnements vélos : dimensions à respecter pour les parkings vélos liés aux habitations ; Pour les constructions à destination de commerces, activités de service, industrie de plus de 500 m² de surface de plancher doit être prévu a minima une place pour dix employés ; Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif uniquement pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. Pour les constructions à destination d'habitation groupant au moins 2 logements, , l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Pour les constructions à destination de bureaux [...], l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.	-Anticipation des besoins en stationnement vélo -Valorisation des modes de transports « doux » -Fluidification de la circulation routière par incitation à l'utilisation du vélo
-Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée : Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre le ramassage aisé des ordures ménagères et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.	-Anticipation des besoins en voirie -Limitation des perturbations du trafic

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique.	-Maintien d'une circulation fluide -Limitation des insécurités routières

Mixité sociale	
Ce que dit le règlement	Intérêt
-Des secteurs de mixité sociale sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs, 40 à 60 % des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU. Pour les opérations aboutissant à 3 logements et plus sur une même unité foncière, au moins 45 % 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.	-Mixité sociale -Offre de logement plus diversifiée, commune attractive pour un public plus large

3.2.1 Les règles spécifiques par zone

	ZONE UCV Centre-village	ZONE UC Dominante habitat collectif	ZONE UHa Habitat individuel	ZONE UHb Habitat individuel quartier des Sablons	ZONE UP Secteurs de projet en cœur de village	ZONE UAE Activités économiques
Emprise au sol	70 %	30 %	250 m ² par édifice 25 %	250 m ² par édifice 20 %	UPa et UPc = 60% UPb = 20%	60 %
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Possibilité d'alignement ou de retrait de 5m mini avec obligation de marquer l'alignement par un mur. Bande d'implantation de 25 m depuis la voie au-delà inconstructible Retrait de 5 m sente	Retrait 5 m mini	Retrait 5 m mini Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le retrait minimum de 5 mètres s'applique sur chacune des voies. Retrait de 5 m sente	Retrait 5 m mini et bande d'implantation de 30 m depuis la voie existante à la date d'application du règlement – au-delà inconstructible Retrait de 15 m par rapport à la sente (hormis 8m pour la sente du chemin neuf)	Retrait de 2m mini UPa : retrait sentes 8m UPb et UPc : retrait sentes 5m	Retrait 6 m mini
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Limite ou retrait Suivant la largeur de la parcelle <15 m Entre 15 et 30 m > 30 m 8 m si ouverture 4 m dans le cas contraire	En retrait D=H si vue et D=H/2 dans les autres cas	Si implantation sur une limite construction voisine implantation sur cette limite autorisée Sinon retrait En retrait 8 m si ouverture 4 m dans le cas contraire Extension autorisée dans le prolongement de la façade Limite avec la zone N = 15m Limite avec la zone AU _p = 8m	En retrait 8m par rapport aux LS Extension autorisée dans le prolongement de la façade Limite avec la zone N ou AU : 15 m	UPa : bande de 25m depuis la voie, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou retrait. Au-delà des 25m, implantation en retrait. UPb et UPc : implantation en retrait de toutes limites séparatives : 6m ou D=H/2 selon conditions	En retrait 8 m / 4 m
Implantation des constructions les unes	12 m si ouverture 6 m dans le cas	D=H	12 m si ouverture 8 m dans le cas contraire	16 m si ouverture 12 m dans le cas contraire	6m mini	6 m

par rapport aux autres sur une même propriété	contraire					
Hauteur des constructions	7 m à l'égout 10 m faîtage R+1+C/attique	12 m faîtage ou à l'acrotère soit R+2+c ou R+3	5 m à l'égout 10 m faîtage R+1 ou R+1+C/attique	5 m à l'égout 7,5 m faîtage R+1 ou R+1+C/attique 4m si implantation à 4m de la séparative, sur une profondeur e 4 m min	UPa et UPb : 12 mètres au faitage ou à l'acrotère soit R+3 UPc 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère soit R+1+Cou R+2	10 m faîtage ou acrotère R+2
Espaces verts	20 % de l'unité foncière en espaces verts dont 90 % en pleine terre	60 % de l'unité foncière en espace verts dont 80 % pleine terre	60 % de l'unité foncière en espaces verts dont 90 % pleine terre	60 % de l'unité foncière en espaces verts dont 90 % pleine terre	UPa et UPc : 30% dont 50% en pleine terre UPb : 70% dont 60% de pleine terre	30 % de l'unité foncière en espace verts dont 70% pleine terre

	ZONE AU_p1 A urbaniser Violettes	ZONE AU_p2 A urbaniser Champs Droux	ZONE AU_p3 A urbaniser Bossue et Bigaudes	Zone AU stricte Les Tournelles	Zone N Et Ne (équipement)
Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle-conforme à l'OAP	Il n'est pas fixé de règle-conforme à l'OAP	Il n'est pas fixé de règle-conforme aux OAP	Il n'est pas fixé de règle	Extensions limitées à 30m ² de SDP
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En limite ou en retrait Retrait de 5 m des sentes	En limite ou en retrait Retrait de 5 m des sentes	En limite ou en retrait Retrait de 5 m des sentes	En retrait de 6m Retrait de 8m des sentes	Retrait de 15m Retrait de 15m des sentes
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Il n'est pas fixé de règle Limite séparative avec la zone U = 8m minimum	Il n'est pas fixé de règle Limite séparative avec la zone U = 8m minimum	Il n'est pas fixé de règle Limite séparative avec la zone U = 8m minimum	Il n'est pas fixé de règle	En retrait de 8m – annexe dans un rayon de 15m de la construction principale
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle
Hauteur des constructions	12 mètres au faîtage ou à l'acrotère soit R+2+Cou R+2+attique	10 mètres au faîtage ou à l'acrotère soit R+1+C ou R+2. A titre exceptionnel, la hauteur pourra être portée à 12 m uniquement sur une partie du volume bâti de préférence en attique si la topologie, l'ensoleillement et l'insertion dans le voisinage le permet	10 mètres au faîtage ou à l'acrotère soit R+1+Cou R+2	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère soit R+3	Hauteur des constructions existantes ou 4 m pour les nouvelles constructions
Espaces verts	25% de la surface comportant l'OAP conformément à l'OAP	25% de la surface comportant l'OAP conformément à l'OAP	25% de la surface comportant l'OAP conformément à l'OAP	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle

4. LES CHOIX RETENUS POUR LES OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

4.1 Zone AUp1 « Les Violettes »

■ LE CHOIX DU SITE

La zone visée par les aménagements s'étend sur une surface de 4 hectares, à proximité immédiate de la gare et du cœur de village. Il s'insère dans un cadre relativement vert avec la présence de sentes et de boisements. L'implantation à proximité d'un secteur gare apparaît pertinente au vu des objectifs portés à plus large échelle de densifier le milieu urbain près des pôles de mobilité pour favoriser les déplacements et l'économie des secteurs. De plus, des voies d'accès à la zone sont déjà présentes et permettent une desserte efficace et sans réaménagement du quartier futur.

■ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le programme prévoit un maximum de 160 logements avec une part importante de logements sociaux et une densité moyenne pour donner un aspect hameau au village. La densité voulue reste correcte par hectare pour être en accord avec le bâti existant : secteur pavillonnaire et espaces

naturels et les prescriptions du SDRIF. Les logements seront diversifiés tout en restant en accord avec les caractéristiques urbaines actuelles sur le quartier et aux abords. Sont ainsi attendus un habitat de maisons de ville, habitats intermédiaires ainsi que des petits logements collectifs. A la diversité des types de logement vient s'ajouter la volonté de proposer des logements locatifs sociaux pour 40% minimum. Cette pluralité des types de logement permet de répondre aux objectifs de mixité de la population communale et du point de vue générationnel (répondant ainsi aux objectifs du PADD). Pour répondre aux attentes de mixité fonctionnelle et aux besoins inhérents à l'accueil d'une population nouvelle, des lieux de production liés au domaine de l'agroalimentaire, des commerces et services pourront être aménagés ainsi qu'un équipement public, dans la mesure du possible, en rez-de-chaussée d'un bâtiment d'habitat collectif, toujours dans un objectif d'intégration optimale des éléments du bâti.

■ QUALITE ARCHITECTURALE

Les aménagements prévus sont basés sur un principe d'éco-quartier, répondant ainsi à des attentes élevées au niveau environnemental et paysager des éléments bâtis et extérieurs. L'objectif du quartier est donc de répondre aux besoins formulés pour l'accueil de toutes les populations sur le secteur, avec un cadre de vie qualitatif d'un point de vue aménagements extérieurs et bâtiments réalisés. Ainsi, les réflexions menées ont permis de bien appréhender les contraintes de la zone et notamment de réaliser les aménagements en prenant en compte la topographie et les écoulements en lien. Les volumétries sont limitées (hauteur maximale 12 mètres) afin de ne pas dénoter avec le bâti en continuité et de ne pas entacher les vues paysagères du quartier.

L'OAP reprend bien dans ses intentions la volonté d'accueillir une population nouvelle dans les conditions de vie les plus optimales, sans dénaturer pour autant la commune. Cela passe notamment par des constructions réfléchies, de qualité, respectueuses du bâti actuel et de l'architecture. L'intégration architecturale des futurs bâtiments est toujours un élément primant dans la conception et la réflexion d'un projet communal. Cela l'est d'autant plus pour une commune de cette dimension où l'aménagement urbain caractérise et définit les différents espaces et forge l'identité globale.

Un effort a été réalisé pour permettre aux logements de bénéficier d'espaces extérieurs collectifs (sous la forme d'un théâtre de verdure notamment) et d'espaces collaboratifs. Ces aménagements participent à l'accroissement de la qualité de vie et représentent également un atout d'un point de vue écologique puisqu'ils peuvent être en partie exploités par la faune et la flore.

À travers les éléments de l'OAP se retrouve la volonté de conserver ce qui représente la commune à travers les nouvelles réalisations : espaces de natures, bâti de qualité, intégration des éléments dans le paysage...

▪ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Le projet s'accompagne de plusieurs éléments vis-à-vis de la mobilité piétonne et automobile. Des liaisons douces de type sentes sont présentes et seront préservées, voire valorisées par des aménagements paysagers pour permettre un déplacement piéton agréable et facilité en interne du quartier, ainsi que depuis et vers les extérieurs.

Au-delà de l'aspect végétal des liaisons douces, l'OAP intègre un aspect gestion du bâti vis-à-vis des cheminements, en imposant une bande inconstructible par rapport aux axes de déplacements piétons, et ce afin de préserver la qualité visuelle et paysagère des liaisons mais aussi de conserver le caractère aéré et agréable des liaisons douces en milieu urbain pour ne pas créer un effet de couloir urbain.

Les voiries destinées aux déplacements motorisés quant à elles sont pensées pour permettre des accès aux différents espaces lotis tout au long du cheminement déjà présent, limitant ainsi la création de voiries et les impacts sur les espaces perméables. La présence de véhicules est ainsi minimisée sur le quartier et l'objectif est de réduire l'impact de la voiture sur la zone. Ces aménagements devront s'accompagner de zones de circulations douces permettant notamment la liaison vers le cœur urbain du village mais surtout vers la gare au Nord.

Les voies carrossables au sein même de la zone sont donc limitées pour privilégier les modes de déplacement doux.

Les stationnements sur voirie sont interdits et les espaces prévus à cet effet devront être perméables et paysagers, toujours dans un but de préservation d'espaces naturels et pour une gestion efficace des eaux pluviales.

▪ INSERTION PAYSAGERE

Les aménagements prévus dans la zone des Violettes devront s'intégrer dans le paysage en prenant en compte les atouts du site, à savoir la proximité de la gare, la topographie, les vergers, les sentes, les vues, le lavoir et le ru des Marivaux. Ainsi, l'opération sera ancrée dans son

territoire en conservant une partie des vergers, en valorisant le lavoir et le ru, ainsi qu'en conservant des vues et perspectives vers la vallée des impressionnistes et Marly-le-Roi.

Les bâtis seront conçus selon une architecture respectueuse de l'environnement, ils prioriseront des matériaux innovants et durables (bois, matériaux recyclés) et intégreront des niches écologiques pour insectes et oiseaux. Le risque de retrait-gonflement des argiles sera pris en compte lors de la conception des aménagements (fondation, plantation d'arbres...). L'opération visera également la sobriété énergétique, notamment grâce à une forte isolation des bâtiments.

Toujours dans un souci de respect de l'environnement, un point d'honneur sera mis sur la préservation de la ressource en eau. Ainsi, le cours d'eau du ru des Marivaux sera valorisé. Les nappes phréatiques subaffleurantes et les sources seront prises en compte dans les projets en exigeant une étude de sol avant toute construction.

L'urbanisation va entraîner la présence d'une population nouvelle sur le territoire, donc des consommations plus importantes et des rejets en hausse. L'OAP avance la nécessité de réaliser les nouveaux logements en accord avec les dimensionnements des réseaux existants et leurs capacités d'absorption. Enfin, une attention particulière sera portée au

risque de ruissellement avec l'aménagement de noues paysagères, des réalisations de toitures végétalisées et des ouvrages de retenue perpendiculaires aux axes d'écoulement et de ruissellement des eaux pluviales afin de retenir les eaux sur site.

La conservation de 25% minimum du site en espaces verts collectif limite l'imperméabilisation des sols, permet de jouer un rôle de zone tampon lors des épisodes de ruissellement et participe à la bonne intégration paysagère et environnementale des aménagements dans leur quartier. Sur ces espaces, la conservation d'espèces locales (trèfle, souci des Champs) sera privilégiée.

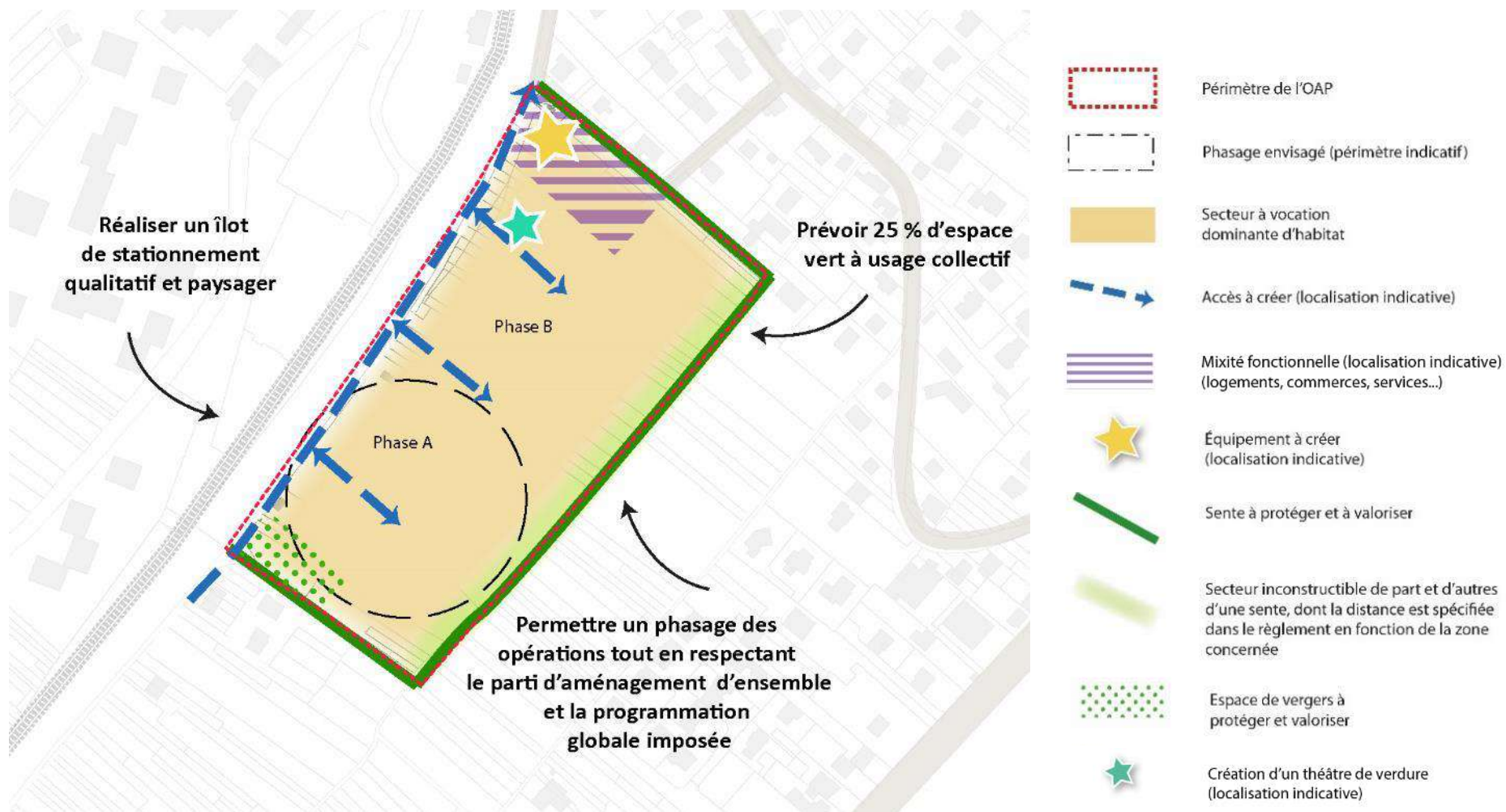


Schéma des OAP pour le secteur « Les Violettes »

4.2 Zone AUp2 « Champs Droux »

■ LE CHOIX DU SITE

Le secteur à urbaniser, d'une surface d'environ 6 hectares, se situe en milieu urbain à proximité de la gare de Mareil-Marly, et desservi par plusieurs axes de transports routiers. L'implantation à proximité d'un secteur gare apparaît pertinente au vu des objectifs portés à plus large échelle de densifier le milieu urbain près des pôles de mobilité pour favoriser les déplacements et l'économie des secteurs. De plus, des voies d'accès à la zone et des sentes sont déjà présentes et permettent une desserte efficace et sans réaménagement du quartier futur.

■ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur voué à l'urbanisation doit se composer de 210 logements au plus, dont environ 40% seront des logements sociaux. L'habitat sera diversifié sur le secteur avec des habitats individuels et petits collectifs, et ce afin de répondre aux attentes formulées dans le PADD en matière de diversification de l'offre en logements, d'atteinte des objectifs démographiques et d'accueil d'une population diversifiée. La densité prévue sur le secteur répond également aux prescriptions du SDRIF. Une zone multi activité est prévue (>5000m²) permettant la réalisation d'activités culturelles, sociales et sportives. Ces aménagements permettent de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle portés par le PLU.

■ QUALITE ARCHITECTURALE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone Champs Droux ont pour mission de cadrer un projet de grande qualité paysagère et environnementale pouvant accueillir une communauté intergénérationnelle.

Les bâtis seront construits en respectant l'identité du site et en prenant en compte les atouts présents : topographie, vergers, sentes, vue sur le clocher de l'église, proximité avec la gare. Ces constructions devront être durables par leur innovation et performance, notamment énergétique. Pour se faire les matériaux les moins impactant (bois, matériaux recyclés) seront choisis et les énergies renouvelables seront privilégiées.

■ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Les sentes déjà présentes seront préservées et valorisées. Les circulations douces sont favorisées au sein du quartier grâce à une traversée sur les axes nord-sud et est-ouest de cheminements piétons, permettant une circulation sécurisée et agréable sur l'ensemble du secteur, et vers les quartiers voisins.

Les accès principaux sont identifiés à titre indicatif, et sont disposés de manière à permettre de rejoindre les axes routiers à proximité sans nécessité une traversée du quartier. Des axes secondaires pourront être proposés. La présence de véhicules est bien minimisée sur le quartier et l'objectif de réduire l'impact de la voiture sur la zone en limitant les possibilités de déplacements en interne est atteint. Les voies carrossables au sein même de la zone sont donc limitées pour privilégier les modes de déplacement doux et conserver le caractère agréable du secteur.

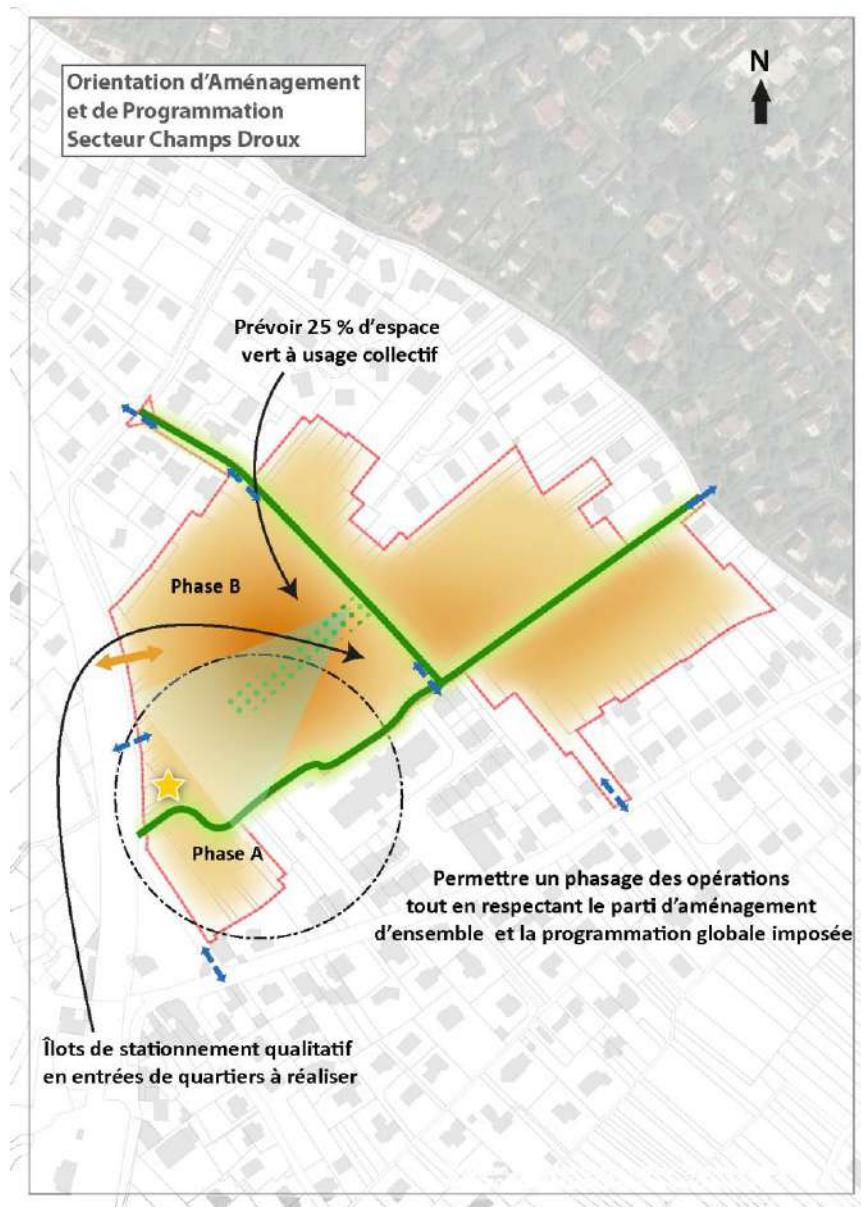
Les stationnements sur voirie sont interdits et les espaces prévus à cet effet devront être perméables et paysagers, toujours dans un but de préservation d'espaces naturels et de gestion efficace des eaux pluviales.

- **INSERTION PAYSAGERE**

Le projet veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du territoire.

La conservation de 25% minimum du site en espaces verts collectif limite l'imperméabilisation des sols, permet de jouer un rôle de zone tampon lors des épisodes de ruissellement et participe à la bonne intégration paysagère et environnementale des aménagements dans leur quartier. Sur ces espaces, la conservation d'espèces locales sera à privilégier. L'aménagement paysager préservera ainsi au maximum la flore remarquable ou structurante, intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges et visera à préserver les éléments de types vergers, sentes, cônes de vue. Pour une meilleure insertion du bâti dans son quartier, les éléments seront traités en harmonie avec l'existant et dans le respect de l'identité communale et notamment du bâti historique et rural.

Les risques en présence ainsi que le dimensionnement des réseaux devront être étudiés pour permettre la réalisation des aménagements dans de bonnes conditions. Enfin, une attention particulière sera portée au risque de ruissellement avec l'aménagement de noues paysagères, des réalisations de toitures végétalisées, etc...afin de retenir les eaux sur site.



-  Périmètre de l'OAP
-  Phasage envisagé (périmètre indicatif)
-  Secteur à vocation dominante d'habitat (densité dégressive)
-  Accès à créer (localisation indicative)
-  Passerelle à créer (localisation indicative)
-  Équipement à créer (localisation indicative)
-  Sente à protéger et à valoriser
-  Secteur inconstructible de part et d'autres d'une sente, dont la distance est spécifiée dans le règlement en fonction de la zone concernée
-  Cône de vue à respecter

Schéma des OAP pour le secteur « Champ Droux »

4.3 Zone AUp3 « La Bossue »

■ LE CHOIX DU SITE

La zone visée par les aménagements s'étend sur une surface d'un hectare, à proximité immédiate de la route de l'Étang rejoignant Saint-Germain-en-Laye. Le secteur s'insère dans un cadre relativement vert avec la présence de sentes, de boisements, au sein d'un tissu majoritairement pavillonnaire. L'implantation apparaît pertinente vis-à-vis de sa position géographique : centralité du territoire, insertion dans la continuité du tissu urbain existant, proximité de l'axe de transports routiers RD161.

■ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur voué à l'urbanisation doit se composer de 35 logements au plus, dont environ 60% seront des logements sociaux. L'habitat sera diversifié sur le secteur avec des habitats individuels et petits collectifs, et ce afin de répondre aux attentes formulées dans le PADD en matière d'objectifs démographiques et d'accueil d'une population diversifiée. La densité prévue sur le secteur, de 35 logements/ hectares, répond également aux prescriptions du SDRIF.

■ QUALITE ARCHITECTURALE

La qualité des bâtiments devra être pensée pour s'inscrire convenablement dans le tissu urbain existant, à savoir un tissu résidentiel et des espaces naturels. Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale à la qualité et à la variété architecturale ainsi qu'à sa volumétrie pour répondre à la volonté de préservation de l'identité locale et ne pas créer un quartier qui viendrait dénaturer les espaces en présence. L'urbanisation prévoit d'adapter les hauteurs de

bâti au terrain en appliquant une densité dégressive sur la zone avec les espaces à densité plus importante en partie haute.

Les aménagements prévus répondent à des attentes élevées au niveau environnemental et paysager des éléments bâtis et extérieurs. L'objectif du quartier est une urbanisation qui répond aux besoins formulés pour l'accueil de toutes les populations sur le secteur, avec un cadre de vie qualitatif d'un point de vue aménagements extérieurs et bâtiments réalisés. Ainsi, les réflexions menées ont permis de bien appréhender les contraintes de la zone et notamment de réaliser les aménagements en prenant en compte la topographie et les écoulements en lien. Les volumétries sont limitées (hauteur maximale 10 mètres) afin de ne pas dénoter avec le bâti en continuité et de ne pas entacher les vues paysagères du quartier.

■ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur.

Les accès principaux se feront par la rue des Trémelles et le chemin des Marivaux, déjà existants, évitant ainsi tout impact relevant de la création d'une voirie. Les sentes déjà présentes seront préservées et valorisées. Si nécessaire, la sente du chemin des tas de pierres peut être aménagée en voie partagée en partie de son linéaire dans le but de desservir la nouvelle opération, en veillant toutefois à respecter au maximum cet espace paysager et de biodiversité remarquable.

La présence de véhicules est minimisée sur le quartier et l'objectif est de réduire l'impact de la voiture sur la zone. Les voies carrossables au sein même de la zone sont donc limitées pour privilégier les modes de déplacement doux et conserver le caractère agréable du secteur.

Les stationnements sur voirie sont interdits et les espaces prévus à cet effet devront être perméables et paysagers, toujours dans un but de préservation d'espaces naturels et pour une gestion efficace des eaux pluviales.

■ INSERTION PAYSAGERE

Comme sur les autres zones, une part importante sera accordée aux espaces verts : la conservation de 25% minimum du site en espaces verts collectif limite l'imperméabilisation des sols, permet de jouer un rôle de zone tampon lors des épisodes de ruissellement et participe à la bonne intégration paysagère et environnementale des aménagements dans leur quartier. Sur ces espaces, la conservation d'espèces locales sera à privilégier. L'aménagement paysager préservera ainsi au maximum la flore remarquable ou structurante et intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges.

L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale en accord avec les alentours. Concernant les eaux qui s'écoulent au travers de cours d'eau, il est prévu de valoriser le ru des Marivaux.

Des transitions paysagères sont prévues en partie nord du quartier pour permettre une intégration optimale vis-à-vis des secteurs urbanisés à proximité. En effet, la limite nord de l'OAP ne prévoit pas de cheminements piétons paysagers comme le reste du secteur, il apparaît donc pertinent d'implanter des bandes paysagères sur le linéaire de

l'aménagement pour créer un espace tampon entre l'existant et le bâti futur.

Comme pour les autres aménagements prévus sur le territoire, les risques en présence ainsi que le dimensionnement des réseaux devront être étudiés pour permettre la réalisation des aménagements dans de bonnes conditions.

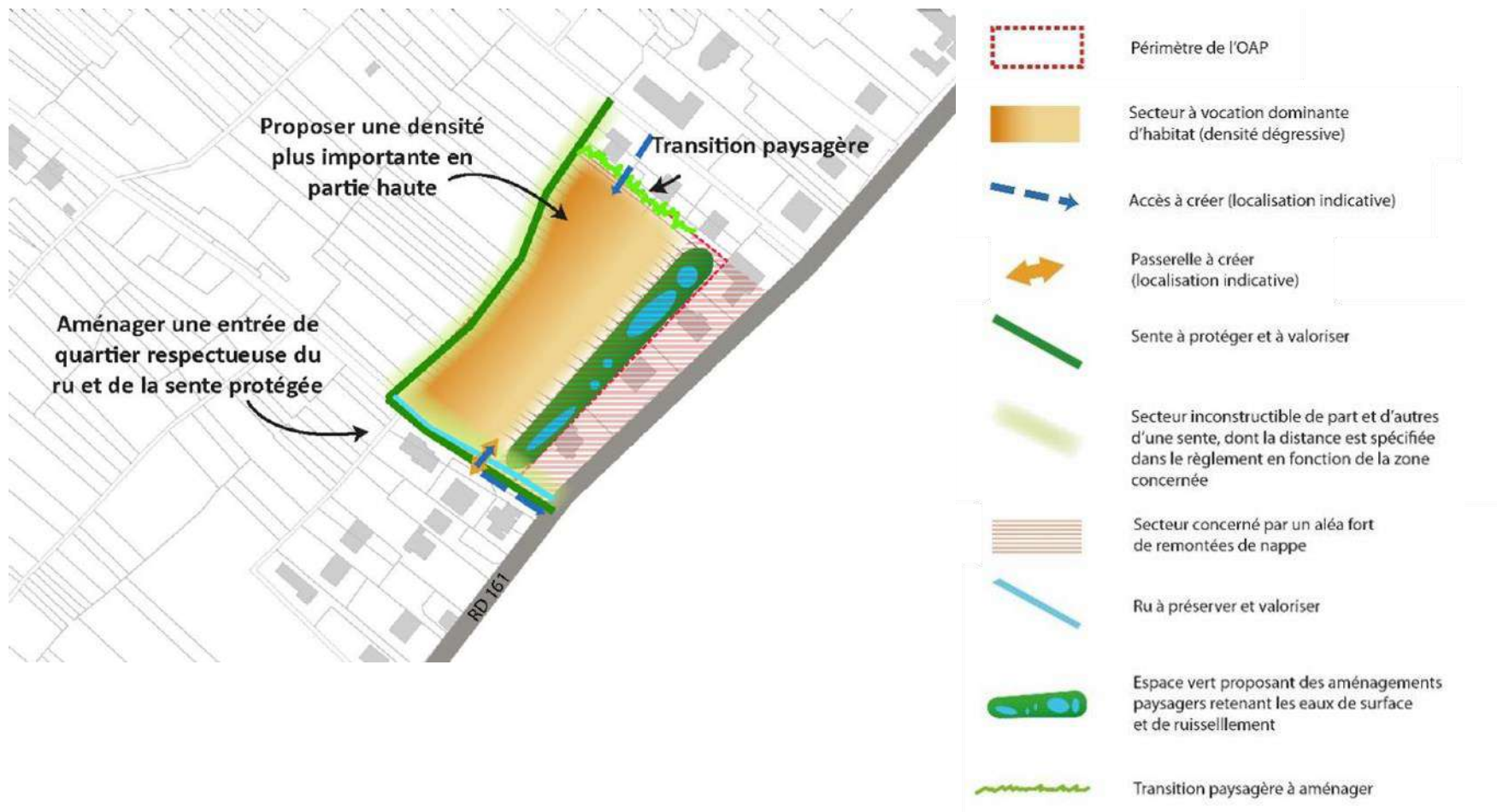


Schéma des OAP pour le secteur « La Bossue »

4.4 Zone AUp3 « Les Bigaudes »

▪ LE CHOIX DU SITE

La zone visée par les aménagements s'étend sur une surface d'environ 1 hectare, à proximité immédiate de la rue de Marly et de l'axe routier RD161 rejoignant Saint-Germain-en-Laye. Le secteur s'insère dans un cadre verdoyant avec la présence de sentes, de boisements dans la continuité au sein d'un tissu pavillonnaire en partie nord et sud, et du collectif à l'est. L'implantation apparaît pertinente vis-à-vis de sa position géographique : insertion dans la continuité du tissu urbain existant, proximité de l'axe de transports routiers RD161 et proximité de la gare ferroviaire.

▪ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur voué à l'urbanisation doit se composer de 35 logements au plus, dont environ 60% seront des logements sociaux. L'habitat sera diversifié sur le secteur avec des habitats individuels et petits collectifs, et ce afin de répondre aux attentes formulées dans le PADD en matière d'objectifs démographiques et d'accueil d'une population diversifiée. La densité prévue sur le secteur, de 35 logements/ hectares, répond également aux prescriptions du SDRIF.

▪ QUALITE ARCHITECTURALE

La qualité des bâtiments devra être pensée pour s'inscrire convenablement dans le tissu urbain existant, à savoir un tissu résidentiel et des espaces naturels. Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale, à la qualité et à la variété architecturale ainsi qu'à sa volumétrie pour répondre à la volonté de préservation de

l'identité locale et ne pas créer un quartier qui viendrait dénaturer les espaces en présence. L'urbanisation prévoit d'adapter les hauteurs de bâti au terrain en appliquant une densité dégressive sur la zone avec les espaces à densité plus importante en partie haute.

L'objectif du quartier est une urbanisation qui répond aux besoins formulés pour l'accueil de toutes les populations sur le secteur, avec un cadre de vie qualitatif d'un point de vue aménagements extérieurs et bâtiments réalisés. Ainsi, les réflexions menées ont permis de bien appréhender les contraintes de la zone et notamment de réaliser les aménagements en prenant en compte la topographie et les écoulements en lien. Les volumétries sont limitées (hauteur maximale 10 mètres) afin de ne pas dénoter avec le bâti en continuité et de ne pas entacher les vues paysagères du quartier.

▪ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur.

Les accès principaux se feront par la rue des Bigaudes et le chemin des Doigts, déjà existants, évitant ainsi tout impact relevant de la création d'une voirie. Les sentes déjà présentes seront préservées et valorisées.

La présence de véhicules est minimisée sur le quartier et l'objectif est de réduire l'impact de la voiture sur la zone. Les voies carrossables au sein même de la zone sont donc limitées pour privilégier les modes de déplacement doux et conserver le caractère agréable du secteur.

Les stationnements sur voirie sont interdits et les espaces prévus à cet effet devront être perméables et paysagers, toujours dans un but de préservation d'espaces naturels et pour une gestion efficace des eaux pluviales.

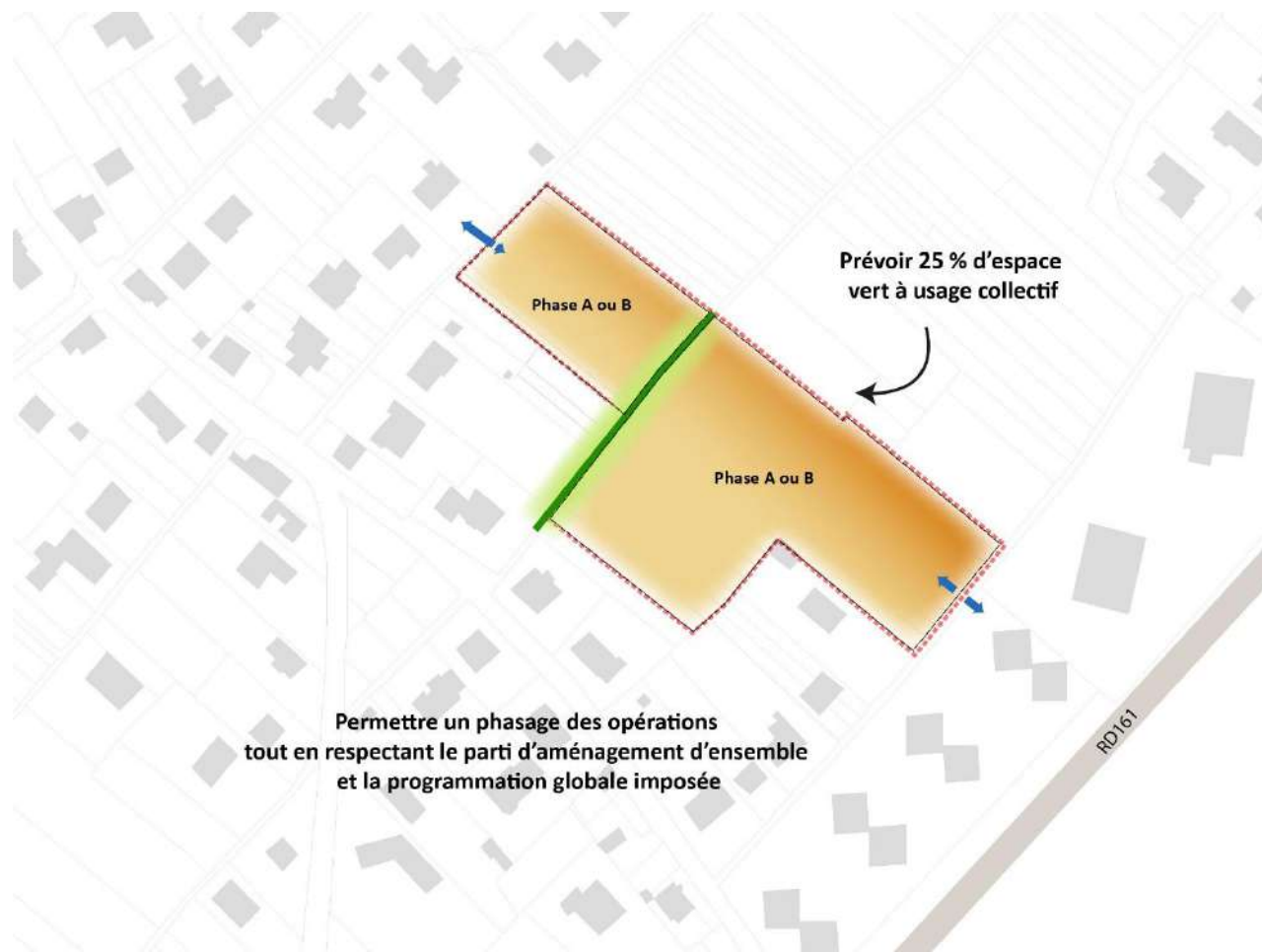
■ INSERTION PAYSAGERE

Le projet veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du territoire. Comme sur les autres zones, une part importante sera accordée aux espaces verts : la conservation de 25% minimum du site en espaces verts collectif limite l'imperméabilisation des sols, permet de jouer un rôle de zone tampon lors des épisodes de ruissellement et participe à la bonne intégration paysagère et environnementale des aménagements dans leur quartier. Sur ces espaces, la conservation d'espèces locales sera à privilégier. L'aménagement paysager préservera ainsi au maximum la flore remarquable ou structurante, intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges et visera à préserver les éléments de types vergers, sentes, cônes de vue.

Les risques en présence ainsi que le dimensionnement des réseaux devront être étudiés pour permettre la réalisation des aménagements dans de bonnes conditions. Enfin, une attention particulière sera portée au risque de ruissellement avec l'aménagement de noues paysagères, des réalisations de toitures végétalisées, etc...afin de retenir les eaux sur site.

Schéma de l'OAP pour le secteur « Les Bigaudes »

-  Périmètre de l'OAP
-  Phasage envisagé (périmètre indicatif)
-  Secteur à vocation dominante d'habitat (densité dégressive)
-  Accès à créer (localisation indicative)
-  Sente à protéger et à valoriser
-  Secteur inconstructible de part et d'autres d'une sente, dont la distance est spécifiée dans le règlement en fonction de la zone concernée



4.5 Zone UPc « Pinché »

▪ LE CHOIX DU SITE

La zone visée par les aménagements s'étend sur une surface de 0.7 hectare, à proximité immédiate de la gare et du cœur de village. Le secteur s'insère dans un cadre verdoyant proche d'espaces bâtis collectifs. L'implantation à proximité d'un secteur gare apparaît pertinente au vu des objectifs portés à plus large échelle de densifier le milieu urbain près des pôles de mobilité pour favoriser les déplacements et l'économie des territoires. De plus, des voies d'accès à la zone sont déjà présentes et permettent une desserte efficace et sans réaménagement du quartier futur.

▪ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur voué à l'urbanisation doit se composer de 25 logements maximum, dont environ 50% seront des logements sociaux. L'habitat sera de types petits collectifs en majorité. La densité prévue sur le secteur, de 35 logements/ hectares, répond également aux prescriptions du SDRIF. Un équipement public est à créer en pointe sud de l'aménagement afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle de la commune.

▪ QUALITE ARCHITECTURALE

Les mêmes prescriptions d'un point de vue architectural et qualité du bâti que pour l'ensemble des autres secteurs d'urbanisation sont attendues, à savoir un traitement extérieur en accord avec l'existant, la prise en compte des caractéristiques physiques du territoire, des hauteurs adaptées à la zone d'implantation.

▪ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

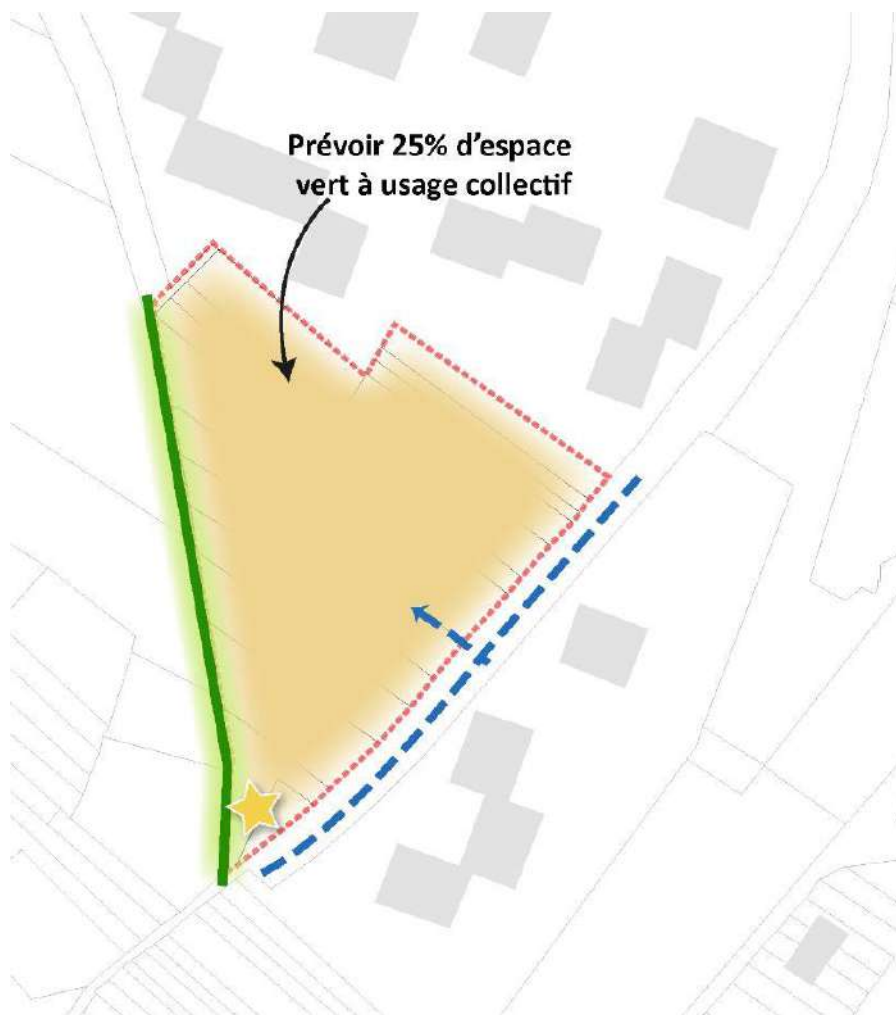
L'accès principal se fera depuis la rue des Violettes. Une nouvelle voie de desserte depuis la rue des Violettes sera à créer donnant aux riverains une possibilité de retournement.

Des cheminements piétons pourront être proposés et la sente du chemin de la Pointe sera préservée et valorisée avec des aménagements paysagers.

Le stationnement se fera au maximum en souterrain, et le stationnement sur voirie sera enherbé et/ou perméabilisé pour permettre la préservation des espaces en herbes et réduire l'impact des eaux pluviales sur la zone.

▪ INSERTION PAYSAGERE

Les mêmes prescriptions d'un point de vue insertion paysagère que pour l'ensemble des autres secteurs d'urbanisation sont attendues, à savoir un traitement végétalisé des espaces, la préservation d'au moins 25% des surfaces pour un espace vert à usage collectif, la présence de noues paysagères et d'aménagements adaptés pour le traitement des eaux, la préservation des espaces naturels au maximum et le recours à des essences locales et de qualité.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation dominante d'habitat
-  Accès à créer (localisation indicative)
-  Sente à protéger et à valoriser
-  Secteur inconstructible de part et d'autres d'une sente, dont la distance est spécifiée dans le règlement en fonction de la zone concernée
-  Équipement à créer (localisation indicative)

Schéma de l'OAP pour le secteur « Pinché »

4.6 OAP communes aux différentes zones

4.6.1 Composition urbaine et paysagère

Les projets d'aménagement des différentes zones devront s'intégrer au mieux au paysage et respecter l'identité de Mareil-Marly.

Pour se faire, l'accent sera mis sur des bâtis innovants et performants qui respectent à la fois les éléments naturels, mais aussi les constructions patrimoniales. Plusieurs critères sont inscrits dans les OAP, tels que :

- o Une éco-conception pour faire de l'ensemble du quartier un éco-quartier conciliant densité et qualité de vie,
- o Une intégration au territoire avec l'objectif de se fondre dans l'espace naturel,
- o Une méthode de construction innovante via des matériaux à haute qualité environnementale,
- o Une forte végétalisation du site.

4.6.2 Les constructions

Les constructions devront s'intégrer et respecter leur environnement en étant durables et performantes. Les projets s'implantent dans des zones conditionnées par la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme des unités foncières.

Les formes d'architecture moderne seront encouragées, on parle d'architecture organique et bioclimatique pour des architectures qui s'intéressent à l'harmonie entre l'habitat humain et le monde « naturel » au moyen d'une approche conceptuelle à l'écoute de son site, les conditions du site et de l'environnement (le climat et le microclimat, la géographie et la géomorphologie) ont également une place

prépondérante dans l'étude et la réalisation du projet d'architecture qui y est prévu.

Ainsi, les matériaux de construction seront attentivement choisis en privilégiant les matériaux tels que le bois et les matériaux recyclés, à la défaveur des matériaux synthétiques et imitations. Une forte isolation permettra de limiter les dépenses énergétiques et l'utilisation d'énergies renouvelables sera encouragée, notamment grâce à l'énergie solaire.

4.6.3 Les clôtures

De façon générale, le traitement des limites entre espaces privés et espaces publics, ou entre deux espaces privés, devra répondre à une logique de cohérence et d'intégration. Il devra y avoir une cohérence et harmonie avec les architectures proposées, ainsi qu'une utilisation accrue du végétal.

4.6.4 Espaces paysagers et plantations

Les projets doivent intégrer l'aspect naturel et/ou semi-naturel de chaque zone, l'architecture devra être mêlée étroitement à une présence végétale remarquable. Ainsi, les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible et de nouvelles plantations seront réalisées. Le développement de cette végétation doit être pris en compte en termes d'emprise minimale (fosses, épaisseur de terre), et de revêtement du sol par des matériaux perméables. Les essences autochtones seront privilégiées pour développer des milieux adaptés au climat et à la faune locale. Ainsi toutes les plantations participent aux ambiances des espaces publics et au-delà, participent à l'inscription d'une trame verte continue. Il est notable que les mécanismes d'arrosage feront l'objet d'une réflexion spécifique en vue d'économiser l'eau.

4.6.5 Les parkings

Des solutions diversifiées devront être mises en œuvre pour organiser le stationnement des voitures en misant notamment sur le regroupement de poches de parking en périphéries des îlots favorisant la mutualisation. Afin de limiter le ruissellement, des solutions seront recherchées pour que les places de stationnements soient réalisées avec des matériaux perméables. Les stationnements devront être réalisés de manière à masquer au maximum les véhicules depuis l'espace public (position de bâtiments, enterrement complet ou partiel, végétalisation, clôtures, etc.).

4.6.6 Les sentes

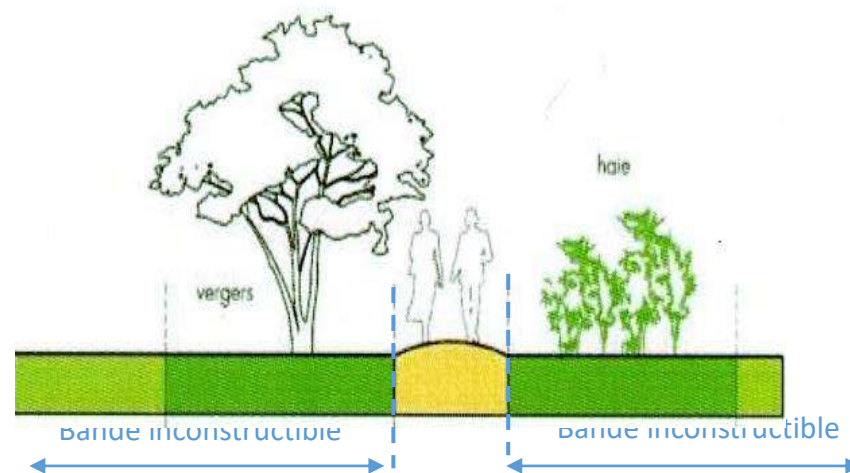
Une OAP thématique du PLU de Mareil-Marly est consacrée aux sentes présentes sur la commune.

Elles facilitent les déplacements doux des riverains et créent des déplacements sécurisés pour les personnes. Ce sont aussi des passages écologiques pour la faune et la flore, ou encore comme des lieux de stockage pour l'ensemble des eaux souterraines (en s'appuyant sur les sources existantes).

Il s'agit de les protéger, en les prolongeant et en les renforçant de part et d'autre du tracé qui donnerait à la nature plus de place qu'aux murs ou édifices. Le développement du maillage doux permet la réalisation de parcours pédestres faisant le lien entre quartiers résidentiels et zones d'équipement et de service.

Il est prévu, en plus d'une création de 3 km de sentes supplémentaires (soit un tiers de plus que l'existant), de protéger ces sentes et d'en

augmenter la largeur en aménageant ou conservant des espaces verts à leurs abords et en imposant un retrait des clôtures et des constructions. La gestion du bâti vis-à-vis des cheminements et des sentes est donc intégrée aux mesures, en imposant une bande inconstructible par rapport aux axes de déplacements piétons, et ce afin de préserver la qualité visuelle et paysagère des sentes mais aussi de conserver le caractère aéré et agréable des liaisons douces en milieu urbain pour ne pas créer un effet de couloir urbain. La largeur de ces sentes sera alors comprise entre cinq mètres et quinze mètres (visuellement).



Bande inconstructible de part et d'autre de la sente de 5, 8 ou 15 mètres suivant les zones (cf. règlement) devant être respectée. Cette bande devra obligatoirement être paysagée.



Sente à protéger et à valoriser



Secteur inconstructible de part et d'autres d'une sente, dont la distance est spécifiée dans le règlement en fonction de la zone concernée



Espace de vergers à protéger et valoriser



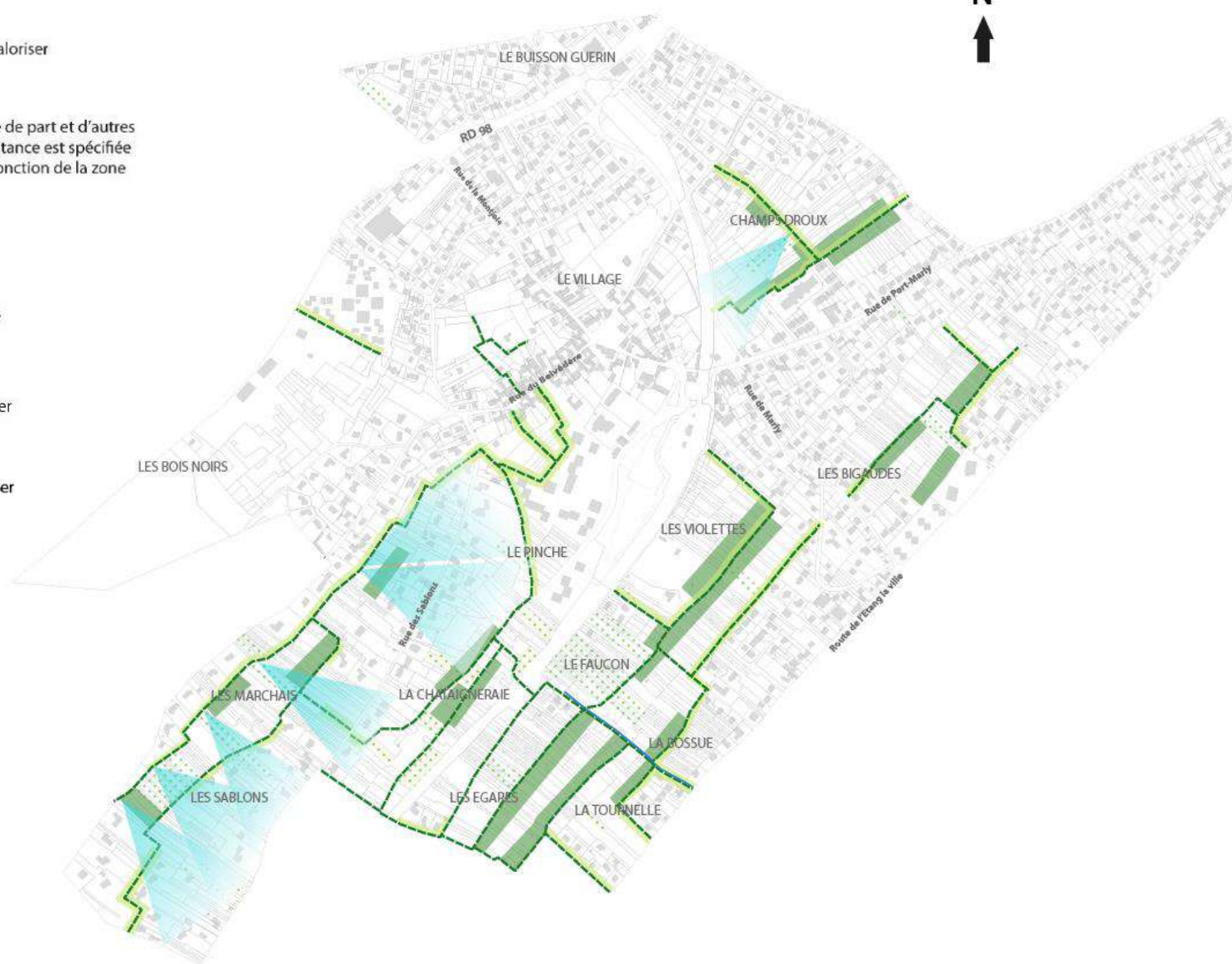
Espace de biodiversité à préserver



Cône de vue à respecter



Ru à préserver et valoriser



MESURES ERC (ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER)

1. PRÉAMBULE

La démarche progressive de l'évaluation environnementale implique d'abord un ajustement du projet au cours de son élaboration vers le moindre impact. Cependant, malgré cette approche préventive, tout projet induit des impacts. Dès lors qu'un impact dûment identifié comme dommageable ne peut être totalement supprimé, le maître d'ouvrage a l'obligation de mettre en œuvre des mesures réductrices et compensatoires.

1.1 Les mesures d'évitement

Les mesures d'évitement sont rarement identifiées en tant que telles. Elles sont généralement mises en œuvre ou intégrées dans la conception du projet :

- soit en raison du choix d'un parti d'aménagement qui permet d'éviter un impact jugé intolérable pour l'environnement,
- soit en raison de choix technologiques permettant de supprimer des effets à la source.

1.2 Les mesures de réduction

Les mesures réductrices sont mises en œuvre dès lors qu'un projet négatif ou dommageable ne peut être supprimé totalement lors de la conception du projet. Elles visent à atténuer les effets négatifs du projet sur le lieu et au moment où ils se développent.

Elles peuvent s'appliquer aux phases de chantier, de fonctionnement et d'entretien des aménagements. Il peut s'agir d'équipements particuliers, mais aussi de règles d'exploitation et de gestion.

1.3 Les mesures de compensation

Ces mesures à caractère exceptionnel sont envisageables dès lors qu'aucune possibilité de supprimer ou de réduire les impacts d'un projet n'a pu être déterminée. Elles peuvent ainsi se définir comme tous travaux, actions et mesures :

- ayant pour objet d'apporter une contrepartie aux conséquences dommageables qui n'ont pu être évitées ou suffisamment réduites,
- justifiées par un effet direct ou indirect clairement identifié et évalué, s'exerçant dans le même domaine, ou dans un domaine voisin, que celui touché par le projet,
- intégrées au projet pouvant être localisées, s'il s'agit de travaux, hors de l'emprise finale du projet et de ses aménagements connexes.

2. LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LA CONSOMMATION D'ESPACE

Mesures d'évitement prévues par le PLU

Il s'agit de limiter l'étalement de l'urbanisation en privilégiant tout d'abord la densification au sein du tissu urbain lorsque cela est possible, la rénovation et réhabilitation de bâti, le comblement de dents creuses au sein de la matrice urbaine comme cela est inscrit dans le PADD. Ainsi, grâce à ce principe, certaines parcelles naturelles ou agricoles échappent à l'urbanisation sans que les objectifs de démographie de la commune ne soient entravés.

Par ailleurs, comme cela a été évoqué précédemment dans le document, la révision du PLU de Mareil-Marly a permis le reclassement de plusieurs zones en zone naturelle alors qu'elles étaient proposées comme zones à urbaniser (type 1AU ou 2AU) par le PLU en vigueur. Ceci représente un réel effort et permet une croissance urbaine beaucoup plus cohérente et bien plus économe en espace, d'autant plus que les zones en question sont des espaces vastes et représentent une proportion de la superficie non négligeable. Ainsi environ une trentaine d'hectares ont été reclassés en zone naturelle, la zone naturelle représente à présent 26.9% de la surface communale, contre 7.8% auparavant.

Mesures de réduction prévues par le PLU

Sur chaque zone urbaine, le règlement fixe une emprise au sol maximale allant de 20% à 70% de la surface totale, en sachant que les emprises maximales sont réservées aux quartiers tels que le centre-village ou bien la zone d'activités économiques. Ceci permet de raisonner la consommation d'espace dans le tissu urbain existant.

D'autre part, chaque zone ouverte à l'urbanisation devra comprendre dans sa composition un espace vert, dit espace libre, représentant 25% de la surface totale de la zone.

De plus, des bandes de constructibilité sont prévues par le règlement, en dehors desquelles les constructions nouvelles sont interdites (hors extensions, piscines et annexes de 20m² maximum et 50m² pour les piscines). Le maintien d'une surface naturelle minimale permettra de conserver un taux raisonnable de surfaces non imperméable et de maintenir l'équilibre matrice urbaine-matrice naturelle.

De plus, les nombreuses sentes présentes sur le territoire seront préservées et même élargies, participant ainsi à un certain maintien

d'espaces semi-naturels et d'espèces particulières. Ces sentes participent au réseau de corridors écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ces corridors sont donc à protéger de toute urbanisation.

D'autres espaces particuliers tels que les espaces boisés classés et les espaces identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 permettent de garder là encore des espaces hors de l'urbanisation.

Enfin, les marges de recul imposées depuis les sentes permettent de garder des espaces en dehors de l'urbanisation (5, 8 ou 15 mètres depuis la sente selon les zones).

3. LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

3.1 Topographie

Mesures de réduction proposées par Mediaterrre pour la phase travaux

Pendant les travaux relatifs à l'aménagement des zones destinées à l'urbanisation, pourra être mise en place une aire de stockage des matériaux et de chargement des camions. Leur évacuation pourra être organisée en relation avec des services techniques municipaux et départementaux. Ils seront dirigés vers des sites de dépôts ou

éventuellement sur des chantiers proches déficitaires en matériaux. Il est également possible que les terres extraites soient réutilisées sur place dans le cadre des travaux paysagers.

3.3 Géologie/Pédologie

Mesures de réduction proposées par Mediaterrre pour la phase travaux

Les matériaux excavés lors des travaux seront soit réutilisés sur le site, soit mis en dépôts.

3.3 Eaux souterraines et de surface

Mesures d'évitement proposées par Mediaterrre pour la phase travaux

Les dispositions à prendre en phase chantier sont limitées et classiques mais permettent efficacement d'éviter les risques :

- La mise en place de bacs de rétention pour le stockage des produits inflammables ;
- L'enlèvement des bidons d'huile usagés à des intervalles réguliers ;
- La création de fossés autour de l'aire de stationnement des engins pour limiter les déversements accidentels.

Mesures de réduction proposées par Mediaterrre pour la phase travaux

En phase travaux, avant tout rejet, les eaux du chantier seront déshuilées et décantées. Le système de traitement devra satisfaire aux normes minimales suivantes :

- Matières En Suspension totales : 30mg/l ;
- Demande Biologique en Oxygène : 40mg/l à pleine charge et 30mg/l en moyenne sur 24 heures ;

- Demande Chimique en Oxygène : 120mg/l à pleine charge et 90mg/l en moyenne sur 24 heures.

Les éventuelles aires de stockage de carburant et centrales d'élaboration du béton seront entourées de fossés collecteurs des eaux de ruissellement pour éviter toute perte dans le milieu naturel. On évitera les périodes où les orages sont fréquents pour réaliser les terrassements. Enfin, des sanitaires seront installés pendant toute la durée du chantier.

Mesures de compensation proposées par Mediaterrre pour la phase travaux

En phase chantier, en cas de pollution accidentelle, un dispositif d'alerte ayant pour but de prévenir l'ensemble des responsables sera mis en place. L'intervention doit être la plus rapide possible, notamment en cas de pollution accidentelle toxique.

Les moyens mis en œuvre en cas de déversement accidentel consistent également :

- Pour un accident sur la chaussée :

-Absorption et pompage des effluents répandus ;
-Récupération de l'effluent non déversé ;
-Récupération des éventuels fûts, bidons... dispersés sur la chaussée.

- Pour une intervention hors chaussée :

-Mise en œuvre des dispositifs de confinement ;
-Piégeage de la pollution et récupération par pompage notamment ;
-Extraction des terres contaminées ;
-Injection d'eau sous pression sur la chaussée puis aspiration ;

-Mise en place de dispositifs spécifiques si nécessaire en fonction du polluant déversé.

Mesures de réduction prévues par le PLU

Les préconisations du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands sont également inscrites dans le PLU afin de favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. Ainsi, sur l'ensemble de la commune, autant que possible (en fonction de la nature du sol), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle avec un débit de fuite régulé très faible.

Les cours d'eau (en l'occurrence le Ru des Marivaux, seul cours d'eau communal) seront également entretenus par les propriétaires comme le précise le règlement au titre de l'article L.215-14 du Code de l'environnement, ce qui permet de maintenir les faciès d'écoulement des eaux et éviter l'eutrophisation.

Aux abords du ru des Marivaux, un recul minimum de 10 mètres, à compter de l'axe du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction, limitant ainsi les possibles pollutions et permettant l'installation d'une végétation ripicole le long des méandres.

3.4 Usages de la ressource en eau et rejets, gestion de l'eau pluviale

Mesures d'évitement prévues par le PLU

La commune de Mareil-Marly prévoit d'accroître la capacité de ses réseaux d'assainissement afin d'éviter toute saturation de ces réseaux.

Le dossier au cas par cas déposé auprès de la MRAe décrivait une potentielle insuffisance des réseaux car le schéma directeur d'assainissement projette une population de 4047 habitants à Mareil-Marly à l'horizon 2030, contre 5500 habitants prévus par le PLU pour cette même année. Nous disposons de ce seul argument pour supposer une insuffisance des réseaux, et n'avons pas d'éléments précis et localisés sur d'éventuels dysfonctionnements.

Une prise de contact a été effectuée avec le syndicat d'assainissement de la région de Saint-Germain-en-Laye. Après consultation du zonage du PLU révisé, des OAP sectorielles et projections de populations, En octobre 2019 (données transmises par mail au bureau d'études Médiaterre, le syndicat indique que les capacités du réseau unitaire seront susceptibles de recueillir les eaux usées des nouvelles parcelles à urbaniser. Il s'agit d'un ovoïde T 150 (hauteur 1.5m et largeur 0.9m).

Mesures de réduction prévues par le PLU

Concernant la consommation d'eau, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Au niveau de la gestion des eaux usées et pluviales, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers un réseau public d'assainissement, ou à défaut vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales quant à elles devront être traitées au plus près du point de chute grâce au maintien ou à la création de surfaces perméables, à la mise en œuvre de toitures végétales ou au stockage aérien par exemple.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé.

Notons que certaines OAP sectorielles font apparaître des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales, ces espaces sont localisés en fonction de la topographie locale, et donc, des axes de ruissellement naturels.

Par ailleurs, le PLU prévoit dans l'OAP La Bossue uniquement, des aménagements de retenue des eaux avec des bassins de rétention voire de filtrage et des noues paysagères. Il ne s'agit pas de bassins collectifs mais uniquement d'ouvrages de rétention des eaux pluviales à réaliser dans le cadre spécifique de l'aménagement de cette OAP. En effet, ce secteur présente un risque de remontées de nappe phréatique en partie basse, une zone tampon doit donc être conservée à cet effet.

La réalisation de bassins de rétention collectifs est prévue par le syndicat des eaux sur la commune de Marly le Roi dans le cadre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales (données transmises à Médiaterre par mail en octobre 2019).

Les installations industrielles, artisanales ou commerciales devront se doter d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

D'autre part, le stockage et la réutilisation des eaux à des fins domestiques est une mesure prévue et inscrite dans le PADD et le règlement.

La valorisation de la ressource en eau pourra aussi se faire en lien avec le développement de la permaculture et de l'agriculture de proximité.

3.5 Climat et vulnérabilité au changement climatique

Mesures de réduction prévues par le PLU

Le PLU révisé permet une meilleure résilience du territoire face au changement climatique d'une part via une meilleure prise en compte des risques naturels. En effet, les OAP précisent que les aménagements devront prendre en compte les risques de ruissellement, de mouvement de terrain et de remontée des nappes dans leur conception. Le règlement précise aussi que des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans les secteurs de retrait-gonflement des argiles. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du PLU.

De plus, bien plus de surfaces perméables sont maintenues sur le territoire communal par rapport au PLU en vigueur, ce qui permet de limiter le ruissellement (via l'obligation de minima d'espaces verts en secteur d'aménagement, des règles d'emprise au sol en zone urbaine, le maintien de vastes surfaces naturelles, le maintien d'éléments naturels particuliers repérés au document graphique, la possibilité de création de toitures végétalisées, le stationnement perméable en zone AU).

Ces surfaces perméables s'accompagnent parfois de systèmes spécifiques de gestion des eaux pluviales (noues, bassins) qui permettent de prévenir au mieux les phénomènes d'inondation.

D'autre part, les solutions innovantes en termes de performance et sobriété énergétique sont encouragées.

Les énergies renouvelables et le confort thermiques sont encouragés : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. Les panneaux solaires sont encouragés mais doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

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. De plus, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Cet ensemble de mesures permet d'adapter le bâti aux futurs aléas climatiques et de limiter les consommations énergétiques qui participent au réchauffement climatique.

Notons également que le maintien d'espaces verts sur de vastes surfaces (zones naturelles protégées et espaces verts au sein des zones d'aménagement) permet de maintenir des puits de carbone et de créer des espaces d'aération utiles pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Enfin diverses mesures sont adoptées pour permettre un report modal des riverains vers les transports en commun et les mobilités douces (plus de détail au sous-chapitre sur les déplacements), permettant ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre émis par les voitures.

13 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES RISQUES

4.1 Retrait-Gonflement des argiles

Mesures de réduction prévues par le PLU

Le PLU révisé précise ce risque et rappelle dans son règlement et ses annexes les mesures particulières pour la conception des constructions (terrassement et fondations). Afin de limiter les accidents et la détérioration trop rapide des aménagements après leur création, les OAP précisent pour plusieurs secteurs d'aménagement qu'une étude de sol est nécessaire avant tout projet de construction.

Enfin, des espaces verts de pleine terre et des dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être mis en œuvre dans les secteurs concernés, ce qui participe à la réduction du risque de gonflement des argiles.

4.2 Risque sismique

Comme cela a été indiqué dans le chapitre sur les incidences de la révision du PLU sur l'environnement, la commune de Mareil-Marly est classée en zone de sismicité 1, et par conséquent aucune règle de construction parasismique ne s'applique.

4.3 Risque d'inondation

Mesures de réduction prévues par le PLU

La commune de Mareil-Marly est soumise au risque d'inondation via le ruissellement et adopte des mesures réduisant ce phénomène. Pour se faire, en zone AU la préservation d'espace vert est prévue (25% de la surface totale de la zone). Cela permettra de créer une zone tampon en limitant l'imperméabilisation des sols, et de laisser les eaux de surface s'infiltrer naturellement.

Cela s'ajoute aux espaces compris dans les zones naturelles du PLU révisé, qui sont là aussi des espaces perméables et qui le resteront puisque protégés de l'urbanisation.

En zone urbaine, les règles sur les coefficients d'emprise au sol permettent de limiter à minima l'imperméabilisation des surfaces.

De plus, consciente de la richesse de ses terres et paysages, la commune prévoit de conserver et mettre en valeur ses sentes. Ces petits sentiers sont largement présents sur le territoire et sont constitués de surfaces perméables, souvent perpendiculaires aux lignes de pente, qui favorisent l'infiltration des eaux. Certaines d'entre elles seront élargies.

D'autre part, l'aménagement de noues paysagères et d'ouvrages de retenue perpendiculaires aux axes d'écoulement et de ruissellement des eaux pluviales sont prévus pour diminuer encore un peu plus ce risque.

Au vu des changements climatiques que subissent nos territoires, il convient de mettre en œuvre des systèmes de rétention des eaux, particulièrement en amont des fonds de coteaux.

Le règlement précisé par ailleurs que l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L.215-14 du Code de l'environnement : le propriétaire participe à l'entretien du cours d'eau pour permettre l'écoulement des eaux et le bon état écologique. Cet entretien permet de maintenir le bon fonctionnement du cours d'eau et ainsi de limiter les risques de débordement.

Enfin, lors de la création de nouveaux emplacements de stationnement en zone d'aménagement, des matériaux spécifiques seront favorisés pour créer des places de parking perméables.

Les OAP précisent également que les toitures végétales sont encouragées car elles permettent de créer des zones tampons aériennes qui retiennent les eaux de pluie.

4.4 Risque de TMD (Transport de Matière Dangereuse)

Pas de mesure particulière prévue.

4.5 Sites et sols pollués

Pas de mesure particulière prévue.

14 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES NUISANCES ET POLLUTIONS

5.1 Les nuisances sonores

Les nuisances sonores engendrées via la révision du PLU sont surtout dues aux travaux d'aménagement sur les zones à urbaniser, ainsi qu'à l'augmentation des véhicules en circulation provoquée par l'installation de nouveaux ménages.

Mesures de réduction proposées par Mediaterrre pour la phase travaux

Afin de réduire au maximum les nuisances liées au bruit des outils et engins de chantier, des plages horaires spécifiques seront respectées afin de nuire le moins possible au voisinage.

D'autre part, des dispositifs et méthodes existent aujourd'hui pour réduire l'intensité du bruit sur le chantier et autour. Il peut s'agir par exemple de l'installation de palissades ou murs anti-bruit qui agissent comme des remparts, de méthodes de « capotage acoustique » qui consiste à confiner le bruit en enfermant sa source, effectuer un suivi du bruit en temps réel permet également d'ajuster les paramètres sur le chantier.

Ces initiatives pourraient faire l'objet d'une charte de bonnes pratiques sur les chantiers qui regrouperait les bonnes pratiques pour éviter les pollutions du sol et des eaux souterraines, pour limiter les nuisances sonores et la poussière par exemple.

Mesures de réduction prévues par le PLU

La réduction des nuisances sonores passe par la limitation de la circulation des véhicules motorisés.

D'une part, le reclassement de plusieurs secteurs en zone naturelle permet de garder des espaces de tranquillité, où les seuls cheminements sont des sentes piétonnes et cyclables.

D'autre part, la révision du PLU permet de promouvoir les modes de déplacement doux. Pour ce faire, le réseau de sentes est préservé, ce qui implique que ces corridors soient également conservés dans le cadre d'aménagements en zone AU (c'est bien le cas grâce aux OAP sectorielles

qui repèrent les sentes à protéger, en plus de l'AOP thématique consacrée aux sentes). Ce réseau de sentes sera également renforcé et valorisé. Il est ainsi prévu la création de 3 km de sentes supplémentaires (soit un tiers de plus que l'existant), d'élargir ces cheminements et d'aménager ou conserver des espaces verts à leurs abords en imposant un retrait des clôtures et des constructions.

Outre les sentes, le PLU prévoit aussi d'aider les riverains à utiliser leur vélo en ville avec un meilleur partage de la voirie pour concilier automobiles et cycles.

Notons également que les nouveaux projets d'aménagement devront être desservis par le réseau de bus, dont la desserte de manière générale sera améliorée. Le PADD précise aussi vouloir augmenter la fréquence de ces bus.

L'ensemble de ces mesures doit pouvoir faciliter le report modal des riverains et ainsi limiter au maximum l'utilisation de leur véhicule motorisé personnel, source de nuisances sonores.

A cela s'ajoute le déploiement des sites d'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Cela permet d'inciter à l'utilisation de ce type de véhicules non bruyants ou peu bruyants.

5.2 Les nuisances lumineuses

Mesures d'évitement prévues par le PLU

Le reclassement de plusieurs zones AU en zone N permet de maintenir de vastes espaces en dehors de l'urbanisation, et donc d'éviter l'implantation d'éclairages dans ces zones. Notons par ailleurs que ces zones naturelles,

bien qu'étaillées sur une bonne partie de la commune, sont peu éloignées les unes des autres ce qui permettra aux espèces nocturnes (avifaune nocturne, chiroptères, hétérocères...) de circuler d'un patch naturel à un autre.

5.2 La qualité de l'air

Mesures de réduction prévues par le PLU

Là encore, le reclassement de vastes zones à urbaniser (AU) en zone naturelle (N) et le maintien de la forêt de Marly en zone naturelle (N) permettent de conserver des puits de carbone non négligeables sur le territoire communal. En effet, le carbone est piégé dans de la matière vivante puis par la suite plus ou moins durablement séquestré dans de la matière organique morte ou dans une roche « biogénique ». En contribuant à diminuer la quantité de CO₂ atmosphérique, les puits de carbone influent sur le climat planétaire et donc sur toutes les composantes de l'environnement qui dépendent du climat.

En dehors de ces espaces, les zones d'aménagement prévoient elles aussi des espaces verts (25% de la surface totale). Ces espaces verts et la conservation de plusieurs arbres existants (comme le précisent les OAP) permettront là aussi de créer des espaces de respiration et de petits puits de carbone. Notons tout de même qu'un espace vert urbain n'a pas les mêmes capacités d'absorption du carbone que des espaces réellement naturels.

Par ailleurs, l'ensemble des mesures prévues pour conserver, valoriser et renforcer les sentes, le meilleur partage de la voirie pour les cyclistes et l'amélioration de la desserte et fréquence des bus devrait permettre de

limiter à minima les déplacements en voiture. Limiter les déplacements en voiture, c'est limiter les émissions de gaz à effet de serre qui participent à la dégradation de la qualité de l'air et au réchauffement climatique.

Enfin, le déploiement de bornes de recharge électriques doit permettre l'augmentation du nombre de véhicules électriques et hybrides sur le territoire, véhicules moins polluants que des véhicules classiques.

5.3 La gestion des déchets

Mesures de réduction prévues par le PLU

Le règlement et les OAP précisent la nécessité de dispositifs de collecte et tri des déchets.

Par ailleurs, tout programme de 5 logements et plus doit prévoir un emplacement pour un composteur de déchets verts.

15 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES MILIEUX NATURELS

6.1 Espaces compris dans la ZNIEFF de type II

Mesures d'évitement prévues par le PLU

Cette zone est classée en zone N « stricte », ce qui renforce sa préservation en interdisant toute construction. Ceci permet donc d'éviter

la destruction directe d'habitats naturels et les dérangements potentiels de la faune par les activités anthropiques.

Mesures de réduction prévues par le PLU

Le règlement précise « Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués.

En site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. ».

6.2 Espaces naturels n'appartenant pas à un zonage de protection ou d'inventaire

Mesures d'évitement proposées par Mediaterrre pour la phase travaux

Pendant les travaux, les pollutions du milieu qui peuvent nuire aux différentes espèces environnantes seront évitées en interdisant tout rejet et brûlis dans le milieu naturel.

D'autre part, un balisage préventif et une mise en défens sont des éléments qui permettraient d'éviter la pénétration d'espèces depuis les milieux naturels et semi-naturels environnants vers le site du chantier où elles risqueraient d'être détruites.

Mesures de réduction proposées par Mediaterrre pour la phase travaux

En phase travaux, de nombreuses mesures de réduction peuvent s'appliquer sur un chantier puisque celui-ci nuit de différentes manières aux milieux naturels et à la biodiversité. En effet, les pollutions du sol et de l'eau, ainsi que les nuisances sonores et lumineuses nuisent à la biodiversité. Ainsi, les différentes mesures de réduction précitées aux

chapitres « Eau » et « Qualité de l'air » sont valables également pour réduire les impacts des travaux sur les milieux naturels et la biodiversité.

De plus, il est recommandé d'éviter de multiplier les chemins d'accès aux travaux (pas de zones de croisement ni de zone de retournement).

Cela permettra de canaliser la circulation des engins durant la phase des travaux et donc de limiter une dégradation plus importante du sol.

Par ailleurs, il est essentiel de prendre en compte la phénologie des espèces, car certaines périodes de l'année sont plus sensibles que d'autres. Cette mesure a pour objectif d'éviter, ou du moins réduire la probabilité de destruction d'individus en période de reproduction et de limiter les effets du dérangement.

Les tableaux qui suivent mettent en évidence les périodes les plus sensibles pour chaque taxon et les périodes les plus propices aux travaux.

Les taxons les plus concernés sur le site d'étude sont les oiseaux, les mammifères hors chiroptères et la flore.

Période de travaux recommandée	
Période de travaux déconseillée	

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc
Flore				Floraison								
Amphibiens			Sortie d'hibernation puis reproduction									
Chiroptères	Hibernation		Mise bas et élevage des jeunes								Hibernation	
Autres mammifères				Reproduction et déplacements								
Oiseaux	Hivernage			Période de nidification								Hivernage
Reptiles				Sortie d'hibernation puis reproduction								
Période sensible pour chaque taxon												

Mesures d'évitement prévues par le PLU

La révision du PLU a permis de protéger de nombreux espaces naturels et semi-naturels sur le territoire communal avec le reclassement en zone naturelle (N) de la majeure partie de la zone des Bigaudes, de la majeure partie de la zone de la Tournelle, de la zone des Trémelles, de la zone des Sablons, et de la zone de la Châtaigneraie.

De plus, une zone naturelle supplémentaire a aussi été ajoutée au niveau de la rue de Saint-Germain au niveau d'un espace vert comprenant

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Abattage d'arbres												
Travaux de libération des emprises (débranchage etc.) et terrassement												

une pelouse, une strate arbustive et des arbres de haute-tige, notons cependant que cette zone était déjà protégée au PLU en vigueur en tant qu'élément de paysage.

Les zones naturelles (N) représentent dorénavant 47.7 hectares (26.9% de la surface communale), contre 13.5 hectares auparavant (7.8% de la surface communale).

De plus, plusieurs espaces qui n'étaient auparavant pas protégés le sont maintenant grâce à l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de secteurs situés entre le quartier des Sablons et de la Châtaigneraie le long de la rue des Sablons, en limite de commune au niveau du chemin des Boulins, le long de la zone UPa non loin de la rue des Saules et le long de la zone UPb vers le chemin des Ruelles.

Outre ces nouvelles zones, des zones naturelles déjà protégées ont aussi été conservées comme la forêt de Marly, ou encore l'espace de jardin au niveau de la grande propriété rue de Saint-Germain, dorénavant protégé au titre de l'article L.151-23.

Notons par ailleurs que le seul cours d'eau présent à Mareil-Marly, le Ru des Marivaux, est dorénavant protégé par une règle spécifique dans le règlement et fait maintenant partie d'une vaste zone naturelle sur le document graphique.

La conservation et protection de l'ensemble de ces espaces naturels permet d'une part d'éviter la destruction directe des habitats et de la flore qui s'y trouve. Cela maintient aussi des espaces essentiels également pour la faune : zones de nourrissage, repos, transit, reproduction, nidification, etc...

Par ailleurs, le maintien de ces zones naturelles en l'état sur diverses zones de la commune permet de limiter la fragmentation du territoire et de faciliter la circulation des espaces d'un patch naturel à un autre. Ces

déplacements pourront aussi être effectués grâce aux sentes lorsqu'elles ne sont pas trop fréquentées par les riverains, car le PLU révisé protège l'ensemble des sentes et souhaite même renforcer ce réseau de cheminements doux.

Mesures de réduction prévues par le PLU

La conservation d'une surface minimale d'espace vert de 25% de la superficie du terrain sur les zones de projet permettra de garder des espaces semi-naturels, essentiels pour les espèces en termes de ressources alimentaires, de lieu pour la reproduction, le repos et l'élevage des jeunes.

Au sein des zones urbaines (U), les surfaces d'espaces verts varient entre 20% et 70%, les espaces verts traités en pleine terre représentent 50 à 90% des espaces verts.

L'instauration de bandes de constructibilité permet également de concentrer l'urbanisation et d'éviter la destruction des milieux naturels en dehors de ces zones.

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre, au moins pour 200 m² de surface calculée par tranche échue. L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est vivement conseillée pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

De plus, le règlement précise que les espèces plantées devront être indigènes afin de limiter le risque de propagation d'espèces envahissantes.

De plus, la haie vive est un élément d'identité du paysage mareillois. Elle devra constituer ou accompagner toute clôture donnant sur la rue. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des

thuyas ou pyracanthas. Cela permet de créer des zones de repos et nourrissage pour l'avifaune et l'entomofaune et la sélection d'espèces végétales autochtone permet une bonne adaptation à la faune locale qui pourra exploiter ces haies.

Les arbres remarquables, alignements d'arbres et haies à préserver sont identifiés par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et seront donc préservés.

Les lisières des massifs boisés de 100 hectares et plus s'ajoutent aux espaces qui limitent les constructions et permettent à minima la conservation des espèces.

La zone AU inconstructible pour le moment (correspondant à la zone de type 2AU) est maintenue en tant qu'espace ouvert et reste donc, dans un futur proche, exploitable par la biodiversité.

De nouvelles plantations seront réalisées sur les zones de projet. Le développement de cette végétation doit être pris en compte en termes d'emprise minimale (fosses, épaisseur de terre), et de revêtement du sol par des matériaux perméables. Les essences autochtones seront privilégiées pour développer des milieux adaptés au climat et à la faune locale. Ainsi toutes les plantations participent aux ambiances des espaces publics et au-delà, participent à l'inscription d'une trame verte continue.

Les systèmes de gestion des eaux sur les zones d'aménagement pourront aussi être exploités par la biodiversité (noues paysagères, bassins).

6.4 La Trame Verte et Bleue (TVB)

Mesures de réduction prévues par le PLU

L'ensemble des mesures prévues pour la protection des milieux naturels qui a été évoqué au sous-chapitre précédent participe au maintien d'une trame verte et bleue locale.

De plus, le réseau de sentes sera conservé et ces dernières seront élargies. Le règlement précise les distances de retrait d'implantation du bâti par rapport à ces dernières, entre 5 et 15 mètres selon les zones. Ces marges de retrait pourront accueillir une végétation autochtone si ce n'est pas déjà le cas. Ce système de petits chemins peut potentiellement être utilisé par la faune comme corridor écologique, permettant le déplacement des espèces entre les différents espaces naturels conservés par le PLU révisé.

Plusieurs corridors écologiques sont par ailleurs repérés au plan graphique et sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La protection du Ru des Marivaux constitue un élément de trame bleue, auquel viendront s'ajouter les zones à dominante humide et notamment les zones dédiées à la gestion des eaux pluviales dans les secteurs de projet.

Le règlement impose aussi des haies pour les clôtures donnant sur rue. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Cela permet de créer, au sein même du tissu urbain, des linéaires végétaux pouvant servir de corridor écologique.

16 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE PAYSAGE ET PATRIMOINE CULTUREL

Mesures d'évitement prévues par le PLU

Dans l'objectif de préserver l'identité de la commune, les nouveaux projets veilleront à préserver le patrimoine architectural traditionnel et le caractère bucolique constitué par la présence de maisons de vigneron, résidences de villégiatures, sentes, de vergers, de jardins, de vieux porches, de lucarnes. Afin d'éviter la dégradation des bâtis anciens, ces derniers seront valorisés et réhabilités (protection au titre de l'article L.151-19). Le document graphique fait apparaître de nombreuses zones bâties protégées au titre de cet article du Code de l'Urbanisme, particulièrement dans le centre-bourg, mais aussi en limite communale avec l'Etang la ville, non loin de la rue des Bigaudes au niveau d'une grande propriété.

A ces ensembles bâtis s'ajoutent la protection d'éléments ponctuels du paysage et patrimoine, figurés par une étoile sur le plan de zonage et protégés là encore par l'article L.151-19, il en va de même pour les murs à protéger, eux aussi repérés sur le plan de zonage car ils participent à l'identité de la commune.

La conservation par divers moyens (zonage N, EBC, article L.151-23) d'espaces de nature permet de préserver les paysages naturels et la cadre de vie bucolique de Mareil-Marly. Notons par ailleurs que certaines de ces zones offrent de nombreux points de vue exceptionnels qui sont donc

maintenus et ne sont plus menacés par la construction de bâti, c'est particulièrement le cas dans le secteur des Sablons.

Mesures de réduction prévues par le PLU

L'application de la règle du minima d'espaces verts sur les zones AU (25% pour la plupart des zones) est orientée vers la préservation des cônes de vue dans les zones AU où il en existe.

Le but est de réduire l'impact de l'urbanisation en conservant des espaces verts pour maintenir un cadre agréable avec des espaces de respiration et de préserver les vues vers des paysages ou monuments intéressants.

De manière générale, toutes les dispositions évoquées en faveur de la protection des milieux naturels et de la présence de nature en ville sont également bénéfiques pour le paysage.

Les nouveaux bâtis modifieront l'aspect du paysage actuel, des mesures de réduction sont donc prévues pour limiter l'impact de ces derniers. Les formes d'habitats telles que l'architecture organique seront encouragées pour que la commune bénéficie de nouveaux bâtis qui se fondent dans leur environnement. L'architecture bioclimatique, elle aussi, est valorisée et permet de ne pas rompre avec le paysage environnant. On parle d'architecture organique et bioclimatique pour des architectures qui s'intéressent à l'harmonie entre l'habitat humain et le monde « naturel » au moyen d'une approche conceptuelle à l'écoute de son site, les conditions du site et de l'environnement (le climat et le microclimat, la géographie et la géomorphologie).

Les nouvelles constructions devront répondre aux principes de la charte éco-quartier, qui aidera les porteurs de projet sur le choix des matériaux

notamment (en favorisant les matériaux tels que le bois ou les matériaux recyclés à la défaveur des matériaux synthétiques et imitations).

Certaines parcelles bénéficient de points de vue exceptionnels sur les espaces naturels, et sur Paris en arrière-plan. Afin de conserver ces vues remarquables, l'aménagement des bâtis devra respecter une certaine configuration, entre autres en termes de hauteurs et d'implantation du bâti en fonction des pentes, ainsi qu'en maintenant les cônes de vue exempts de construction grâce à l'espacement du bâti.

D'autre part, le règlement fixe des mesures en termes de hauteur du bâti et d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives ce qui permet d'homogénéiser l'aspect du tissu urbain. Les clôtures font aussi l'objet de règles, de façon générale, le traitement des limites entre espaces privés et espaces publics, ou entre deux espaces privés, devra répondre à une logique de cohérence et d'intégration. Il devra y avoir une cohérence et harmonie avec les architectures proposées, ainsi qu'une utilisation accrue du végétal.

Les OAP sectorielles font apparaître des espaces de transition paysagère entre espace de projet et parcelles environnantes.

17 LES MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE MILIEU HUMAIN

8.1 Démographie

Mesures d'évitement prévues par le PLU

La fermeture de plusieurs zones à l'urbanisation (pour reclassement en zone naturelle), à court comme à long terme, permet d'éviter l'arrivée massive de nouveaux ménages, et donc une croissance démographique peu maîtrisée.

Mesures de réduction prévues par le PLU

Une des zones à urbaniser proposée au PLU révisé est une zone AU stricte, c'est-à-dire que son urbanisation n'est pas prévue à court terme, il faudra une modification ou révision du PLU pour la passer en zone urbanisable. Ceci permet de maîtriser la croissance démographique dans le temps.

8.2 Cadre de vie et dynamique économique

La révision du PLU est bénéfique pour le cadre de vie et la dynamique économique locale, il n'y a donc pas de mesures particulières prévues.

8.3 Déplacements

Mesures de réduction prévues par le PLU

Afin d'améliorer les déplacements des Mareillois et d'assurer une circulation fluide, malgré l'augmentation de la population, une des orientations du PADD concerne les modes de déplacements.

Le maillage existant sera renforcé, notamment au niveau des sentes qui représentent un atout majeur du territoire et permettent d'insérer la commune dans des itinéraires de randonnée d'échelle régionale (ceinture verte de l'Île de France, GR1). La création de sentes supplémentaire ou l'extension de certaines ajoutera environ 3 kilomètres de sentes à la commune.

L'ensemble des sentes est repéré au document graphique et protégé, ces sentes à conserver apparaissent également dans les OAP sectorielles.

Une OAP thématique leur est aussi dédiée. En plus de leur conservation, l'OAP propose la mise en valeur des sentes par l'accompagnement de végétation, le recul du bâti et l'élargissement de ces sentes comme tel :

- 15 m en zone UHb hormis chemin Neuf (5 m)
- 5 m en zone UHa, UCV, UPb,UPc
- 8 m en zone UPa et AUp
- 15 mètres en zone naturelle

De plus, es parcours pedestres vers les équipements et les services (mairie, gare, écoles, la Terrasse ...) pourront être créés.

Le réseau viaire sera également consolidé, le partage de la voirie sera repensé et la desserte globale de la ville sera améliorée en créant de nouvelles liaisons. La quantité des places de stationnement pour véhicules motorisés s'adaptera à la taille de la population mareilloise et à l'attractivité créée par le Tram 13 Express, en misant notamment sur le regroupement de poches de parking en périphéries des îlots favorisant la mutualisation.

Des places réservées aux vélos seront également créées afin de valoriser et faciliter les mobilités douces. Ce point est à mettre au regard de l'élargissement des sentes qui seront alors plus propices à accueillir des cyclistes, ainsi qu'au meilleur partage de la voirie en ville pour accueillir des vélos.

Il est notable qu'une signalétique adaptée sera mise en place afin d'améliorer la sécurité et les déplacements des personnes en situation de handicap.

De plus, une attention particulière sera portée aux transports en commun dont la fréquence de passage devrait augmenter, et la desserte améliorée pour éviter l'isolement de certains quartiers. Le choix des véhicules de transports en commun se fera sur des engins à énergie « propre » (bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz).

Enfin, les transports de marchandises sont réduits en privilégiant les circuits courts, notamment grâce au développement d'une agriculture de proximité.

Les objectifs de ces différentes mesures sont d'améliorer les déplacements des citoyens et augmenter les capacités d'accueil de véhicules et vélos. Les aménagements sont pensés pour favoriser la circulation vers les pôles d'activité et de services. Le but est également de permettre aux habitants de circuler aisément entre les différents quartiers, et vers les communes voisines tout en favorisant les mobilités douces.

8.4 Santé

Mesures de réduction prévues par le PLU

Afin de réduire au maximum les émissions de polluants provenant des véhicules, les mobilités douces seront un maximum encouragées, notamment grâce à l'appui du réseau de sentes. Ces sentes sont préservées et valorisées, leur maillage permet de passer d'un quartier à un autre aisément. De plus, l'utilisation de véhicules hybrides et

électriques est encouragée grâce notamment à l'installation de bornes de recharge. Enfin, l'arrivée du Tram 13 Express et l'amélioration de la desserte des quartiers par les transports en commun permettront aux habitants de réduire l'utilisation de leur voiture.

Tout ceci devrait permettre de réduire les émissions de GES directement liées à la circulation de véhicules motorisés.

En parallèle, des espaces de nature sont préservés alors qu'ils étaient en zone à urbaniser au PLU en vigueur. Cela permet de conserver des puits de carbone importants sur le territoire.

18 SYNTHÈSE DES MESURES ERC

E : Eviter / R : Réduire : / C : Compenser

Attention : Les mesures indiquées pour la phase travaux sont des mesures proposées par Mediaterrée conseil, BE en charge de l'évaluation environnementale. Ces mesures ne sont pas inscrites directement dans le PLU.

Champs environnementaux	Mesures prévues	
	Phase travaux	Phase exploitation
Consommation d'espace		
Consommation d'espace	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	E : Densification au sein même du tissu urbain E : Reclassement de 5 zones AU en zone N (tout ou partie de la zone) R : emprise au sol règlementée R : 25% d'espaces verts en zone AU R : Espaces protégés en dehors de l'urbanisation comme les sentes et marge de recul depuis les sentes, les espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 R : bande de constructibilité en dehors desquelles les constructions nouvelles sont interdites
Milieu physique		
Topographie	R : Aire de stockage des matériaux et de chargement des camions R : terres extraites réutilisées pour les travaux paysagers	R : Prise en compte de la pente dans la conception des aménagements
Géologie/ Pédologie	R : Les matériaux excavés lors des travaux seront soit réutilisés sur le site, soit mis en dépôts	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Eaux souterraines	E : Bacs de rétention, fossés autour des aires de stationnement, enlèvement des bidons d'huile usagés R : En phase travaux, avant tout rejet, les eaux du chantier seront déshuilées et décantées	R : Limitation d'imperméabilisation grâce au coefficient d'emprise au sol imposé par le règlement en zone U R : Espaces verts = 25% de la surface en zone AU R : Aires de stationnement perméables en zone

	R : Les éventuelles aires de stockage de carburant et centrales d'élaboration du béton seront entourées de fossés collecteurs des eaux de ruissellement C : En cas de pollution, absorption du polluant, récupération de l'effluent, dispositifs de confinement, piégeage de la pollution, extraction des terres polluées, etc...	AU R : Conservation de vastes espaces naturels = surfaces perméables R : Raccordement aux réseaux d'eaux usées
Eaux superficielles	Les mesures citées pour les eaux souterraines sont valables pour les eaux superficielles	E : Protection du Ru des Marivaux R : Recul de 10 mètres depuis le cours d'eau des Marivaux
Usages de la ressource en eau / eau pluviale	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	E : Accroissement de la capacité des réseaux prévue R : Réglementation sur raccordement et traitement des eaux usées R : systèmes de gestion des eaux pluviales en zone d'aménagement : noues, bassins, espaces de perméabilité via les espaces verts R : Stockage et la réutilisation des eaux à des fins domestiques
Climat et vulnérabilité au changement climatique		
Vulnérabilité au changement climatique	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	R : L'ensemble des mesures visant une gestion maîtrisée des eaux pluviales et la non-imperméabilisation des surfaces participe à l'adaptation au changement climatique R : Etude de sol avant travaux pour anticiper le risque de mouvement de terrain R : Confort thermique des bâtiments, bâtiments visant la sobriété et performance énergétique, toitures végétalisées R : Utilisation de matériaux biosourcés R : Possibilité d'utilisation de l'énergie solaire R : Maintien d'espaces verts = puits de carbone

		R : Incitation au report modal et bornes de recharge pour véhicules électriques
Risques		
Mouvements de terrain	R : Le règlement rappelle le risque de mouvement de terrain et impose des études de sols avant toute construction	R : Le règlement rappelle le risque de mouvement de terrain et impose des études de sols avant toute construction
Risque sismique	Pas de mesures spécifiques prévues	
Inondations	Pas de mesures spécifiques prévues	R : Maintien de vastes zones perméables en zone naturelle, maintien et élargissement des sentes dont les sols sont perméables R : Emprise au sol règlementée en zone U R : 25% d’espaces verts en zones AU R : Stationnement perméable en zone AU R : Possibilité de toitures végétalisées R : Systèmes spécifiques de gestion des eaux pluviales : noues, bassins
TMD	Pas de mesures spécifiques prévues	
Sites et sols pollués	Pas de mesures spécifiques prévues	
Nuisances et pollutions		
Qualité de l’air	R : Limitation de la vitesse pour les engins de chantier	R : Minimisation des consommations énergétiques des bâtiments R : Minimisation de l’utilisation de la voiture personnelle par la proximité des services, des transports en commune et le maillage de cheminements doux R : Déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques R : Maintien de vastes espaces de nature qui captent le carbone atmosphérique et mesures pour un minima de nature en ville
Déchets	R : Respect de la réglementation en vigueur	R : Installation de points de collecte et de tri, dispositifs de compostage en zone AU

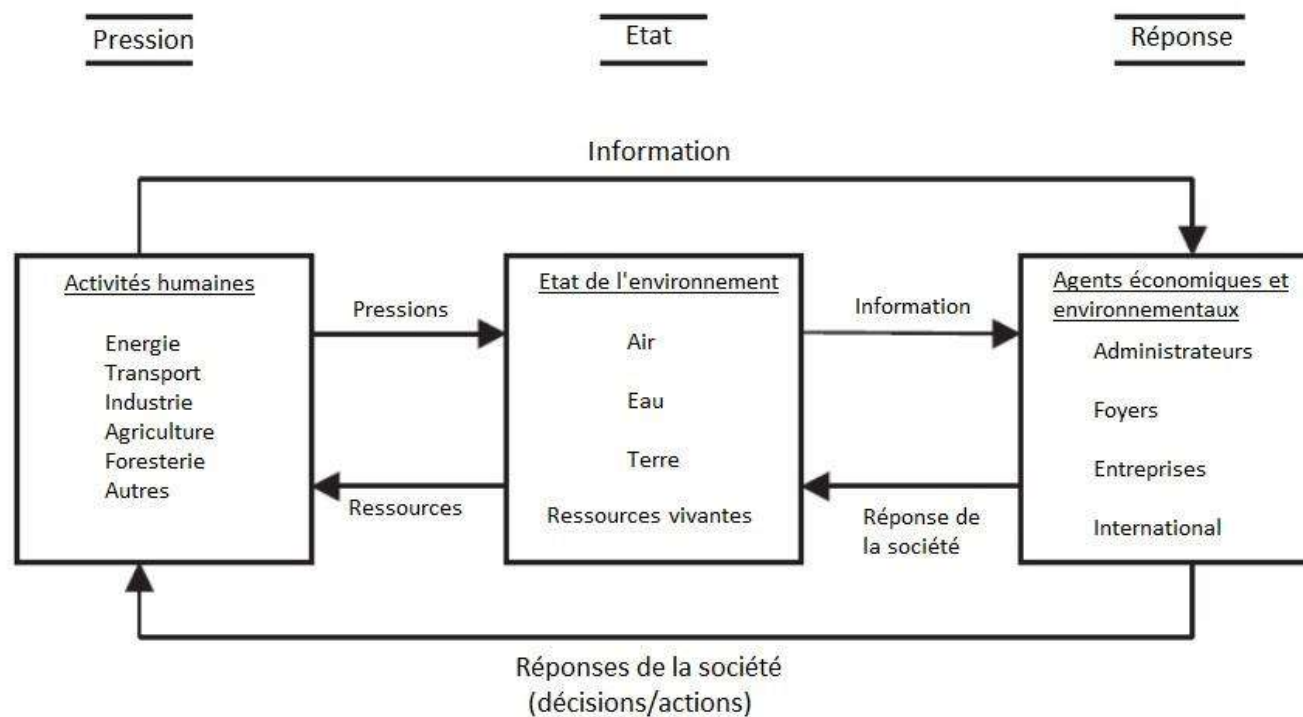
Nuisances sonores	R : Le chantier sera organisé physiquement et dans les horaires et délais de réalisation pour limiter les nuisances sonores, palissades anti-bruit si nécessaire	R : Incitation au report modal par renforcement et valorisation des modes doux et amélioration desserte et fréquence des bus R : Déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques qui sont pas ou peu bruyants
Nuisances lumineuses	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	E : Reclassement de plusieurs zones à urbaniser en zone naturelle
Milieux naturels et biodiversité		
Zonages d'inventaire : ZNIEFF	E : Classement en zone N et EBC	E : Classement en zone N et EBC
Habitats en présence sur la zone d'étude	E : Mesures préventives en matière de pollution et mise en défens du chantier si nécessaire R : Adaptation du calendrier des travaux	E : Reclassement de 5 zones AU en zone N (tout ou partie de la zone) E : Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 E : Protection du ru des Marivaux R : 25% d'espaces verts en zone AU R : Emprise au sol réglementée en zone U et bandes de constructibilité R : Sentes conservées, protégées voire élargies et marges de recul depuis ces sentes R : Pour les nouvelles plantations utilisation d'espèces autochtones R : Systèmes de gestion des eaux pluviales pouvant être exploités par la biodiversité (noues, bassins)
TVB	L'ensemble des mesures citées pour la thématique « Habitats en présence sur la zone d'étude » sont valables ici	L'ensemble des mesures citées pour la thématique « Habitats en présence sur la zone d'étude » sont valables ici E : Corridors écologiques identifiés au plan de zonage et protégés R : Obligation de haies pour les clôtures donnant sur rue
Paysage et patrimoine		

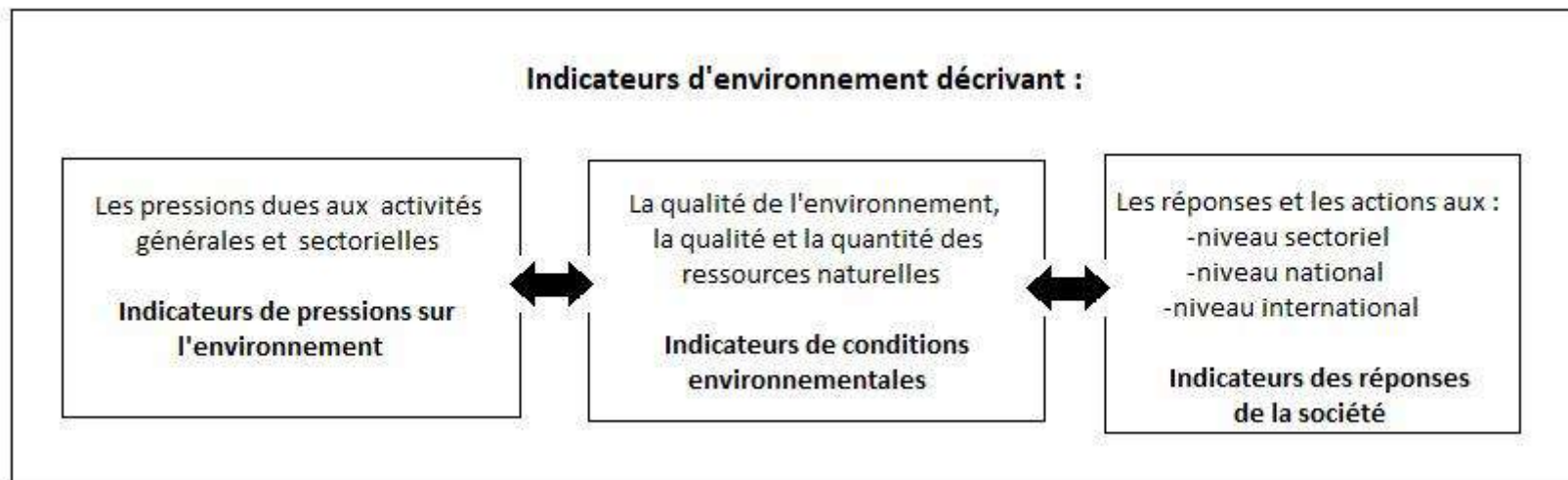
Monuments historiques, sites classés et inscrits, vestiges archéologiques	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	
Paysage sur la zone d'étude	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	L'ensemble des mesures citées pour la thématique « Habitats en présence sur la zone d'étude » sont valables ici E : Protection d'éléments naturels et bâtis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU E : Cônes de vue maintenus R : Conservation dans la mesure de la flore remarquable sur les zones d'aménagement R : Conservation des sentes R : Surface minimale d'espaces verts en zone d'aménagement R : Le règlement du PLU impose des règles sur les façades, l'implantation du bâti (par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux autres constructions), sur les clôtures ou encore les hauteurs des constructions. R : Charte éco-quartier : aide pour le choix des matériaux R : Architecture organique et bioclimatique en zone d'aménagement R : espaces de transition paysagère proposés par les OAP
Milieu humain		
Démographie	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	E : Fermeture de plusieurs zones à l'urbanisation R : une des zones AU est une zone type 2AU non urbanisable dans l'immédiat
Cadre de vie et dynamique économique	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	
Déplacement	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	R : Conservation des sentes et renforcement du réseau avec 3 km en plus de sentes R : Marges de recul depuis les sentes

		R : Meilleur partage de la voirie pour favoriser les modes actifs R : Meilleure desserte et fréquence des bus R : Déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques R : stationnement vélo prévu R : Stationnement pour véhicules motorisés adapté à la hausse de population
Santé	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	L'ensemble des mesures évoquées pour la qualité de l'air sont valables ici

INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI

La mise en place d'indicateurs environnementaux sera basée sur le modèle de l'OCDE : Pression - Etat - Réponse (PER), illustré par le schéma ci-après.





Ainsi, les trois catégories d'indicateurs permettent de prendre en compte et de « mesurer » :

- les pressions engendrées par les activités humaines : évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées ;
- l'état dans lequel se trouve l'environnement : nombre d'espèces patrimoniales, rares ou menacées ;
- les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions : niveau de prise en compte des zones naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion.

En ce qui concerne le suivi de la mise en œuvre du PLU, il conviendra dans un premier temps de prévoir la mise en place d'un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi), soit directement par les services techniques de la commune, soit par un prestataire extérieur. Ensuite, il conviendra de mettre en place un suivi adapté à chaque thématique. Il est nécessaire de choisir des indicateurs faciles à prendre en compte afin de ne pas compliquer la démarche.

Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Ressource en eau	Assurer le bon état quantitatif et qualitatif des eaux souterraines	État quantitatif des eaux souterraines (masses d'eau FRGH102 et FRGH218)	Bon état pour les 2 masses d'eau	Maintien du bon état	Données SDAGE Agence de l'eau Seine-Normandie	3 ans
		État qualitatif des eaux souterraines (masses d'eau FRGH102 et FRGH218)	Médiocre pour la masse d'eau FRGH102 (pesticides, solvants chlorés, nitrates, nitrites, ammonium, Cu, phosphore) Bon état pour la masse d'eau FRGH218	Bon état chimique	Données SDAGE Agence de l'eau Seine-Normandie	3 ans
	Assurer le bon état qualitatif des eaux superficielles	Suivi de la qualité des eaux superficielles	/	Bon état écologique	Données SDAGE Agence de l'eau Seine-Normandie Étude spécifique terrain	3 ans
	Assurer une eau potable de qualité	Conformité de l'eau potable distribuée	Eau conforme	Eau conforme	Agence Régionale de Santé (ARS) / Services Eau France	Tous les ans

Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Risques	Minimiser les risques naturels sur les biens et les personnes	Suivi des risques naturels induits sur la population : nombre d'arrêtés de	1 arrêté de catastrophe naturelle en 2018 : inondations et coulées de boues	Pas de nouveaux arrêtés de catastrophe naturelle	Géorisques/suivi des PPR Recensement des épisodes d'inondations/mouvements de terrain, etc. nécessitant	2 ans

		catastrophe naturelle			intervention (suivi communal)	
	Minimiser les risques technologiques sur les biens et les personnes	Évolution des PPR (création, modification de périmètre...) et des zones d'aléas	Pas de PPR Aléas inondations et mouvements de terrain connus	Pas de propagation de l'étendue des différents risques	Données administratives sur l'état d'avancement des connaissances des risques et sur la mise en place éventuelle de PPR – DREAL Ile-de-France / Géorisques	2 ans
Qualité de l'air	Préserver la qualité de l'air	Nombre de jours de pollution élevée/ nombre de dépassement des valeurs seuils	5 jours de pollution élevée à très élevée en 2015	< 5 jours de pollution élevée à très élevée	AirParif	Tous les ans – Tous les 2 ans selon la disponibilité des données

Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Nuisances sonores	Limiter les nuisances sonores	Nombre d'habitants exposés au bruit/ Nombre de voies bruyantes	RD98 et la RD161 identifiées au PPBE Voie ferrée bruyante 70% de la population exposé à un niveau sonore routier <55 Lden 28% de la population exposé à un niveau sonore routier de 55-68 Lden 2% de la population exposé à un niveau sonore routier > 68 Lden	Pas de hausse des habitants exposés au bruit	Datagouv, Bruitparif	Tous les ans

			93% de la population exposé à un niveau sonore ferré <55 Lden 7% de la population exposé à un niveau sonore ferré de 55-73 Lden			

Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Milieux naturels et biodiversité	Limitier l'impact du PLU sur la biodiversité communale	Évolution des classements et inventaires environnementaux / Richesse spécifique des différents taxons	ZNIEFF forêt de Marly 523 espèces indigènes 37 espèces introduites dont 7 espèces envahissantes, 2 espèces cryptogènes (exotiques) 1 espèce domestique	Conservation de la ZNIEFF forêt de Marly Au moins 523 espèces indigènes 7 espèces envahissantes ou moins 2 espèces exotiques ou moins	INPN/ données recensées par les associations locales (Associations <i>naturalistes</i>, LPO) Visite terrain, interprétation photo satellite	5 ans

		Occupation des sols sur la commune	En 2017 : 59.79 ha d'espaces naturels et semi-naturels 13.98 ha d'espaces ouverts artificialisés 103.79 ha d'espaces construits artificialisés	Pas de baisse des différents types de milieux naturels et semi-naturels en dehors du cadre de l'urbanisation des zones AU	CLC / www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/ / www.annuaire-mairie.fr	6 ans
Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Paysage et patrimoine	Préservation du paysage naturel et bonne intégration du bâti	Suivi de déclarations de travaux, permis de construire, permis de démolir	/	Bonne intégration des nouvelles constructions	Données Mareil-Marly	3 ans
		Evolution du patrimoine bâti : demandes de modifications	/	Préservation du caractère des éléments remarquables	Demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme – Données Mareil-Marly	Tous les ans
Démographie	Maîtriser l'évolution démographique de la commune	- Evolution du nombre d'habitants - Taux de variation annuel moyen de la population	3524 habitants en 2015 0,5% entre 2006 et 2014	5 500 habitants en 2030 3,7% annuel	Commune INSEE	5 ans
Structure de la population	Éviter le vieillissement de	Proportion des différentes classes	0-14 ans : 20.2%	0-14 ans : > 20.2%	INSEE	5 ans

	la population, attirer de jeunes ménages	d'âge	15-29 ans : 15.3% 30-44 ans : 14.2% 45-59 ans : 25.3% 60-74 ans : 15.5% 75 et plus : 9.5%	15-29 ans : >15.3% 60-74 ans : <15.5% 75 et plus : <9.5%		
Urbanisation Consommation de l'espace	Assurer une urbanisation maîtrisée de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, AU et N (PLU)	Données communales -	- Zone U = 116ha ; zone AU = 14ha ; zone N = 48ha (PLU révisé)	Commune	3 ans
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore)	Protéger la population des nuisances	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Données communales		Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Emploi	Favoriser l'emploi sur le territoire	Proportion d'actifs ayant un emploi	65.8%	65.8% ou plus	INSEE	5 ans
		Indicateur de concentration d'emploi	40.5	40.5 ou plus		
Perspective de construction de logements	Assurer un développement cohérent de la commune	- Taux de vacance - Nombre de logements construits	- 6,6% en 2016 - 1416 en 2016	- baisse de la vacance - 2115 logements en 2030, soit environ 500 logements	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	3 ans
Densité humaine et densité des	Maîtriser l'urbanisation des espaces déjà bâtis	- Nombre de logements construits dans les zones	- 1416 en 2016 - Données communales	- 130 à 150 logements - Suivre les orientations et	Commune	3 ans

espaces bâtis		urbaines - Nombre de m ² d'activités construits dans les zones urbaines		objectifs du PADD et des OAP		
Occupation des logements	Diversifier l'offre de logements/ Répondre à la demande/ Baisse des logements vacants	Proportion de résidences principales selon le nombre de pièces	1 pièce : 2.4 % 2 pièces : 4.6 % 3 pièces : 11.9 % 4 pièces : 16 % 5 pièces ou plus : 65.1 %	Offre équilibrée par rapport aux besoins des ménages	INSEE	5 ans
		Taux de logements vacants	4.2 %	< 4.2 %		
Transports et déplacements	Maintenir un trafic fluide et éviter le stationnement sauvage	Part des trajets domicile-travail par transports en commun et mobilités douces	24.6% en transports en commun 3.1% en marche à pied	> 24.6% en transports > 3.1% de marche à pieds	INSEE	5 ans
		Modification des tracés du transport collectif pour prendre en compte les nouvelles opérations d'importance	/	Desserte des nouvelles zones d'aménagement par au moins un bus	Plan routier départemental / Commune de Mareil-Marly	2 ans
		Nombre de stationnements sauvages/an	/	0	Amendes distribuées – commissariat de police	Tous les ans

	Les circulations douces	Linéaire de circulations douces réalisées	9,7 kilomètres	Optimisation de la desserte douce	Commune CD 78	
Les équipements	Suivre et assurer les besoins en équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension.... réalisés - Évolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Données communales	Offre équilibrée par rapport aux besoins des ménages	Commune	3 ans
Les activités économiques	Veiller à la santé économique de la commune	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Taux de chômage	- Taux d'emploi : 63,1% en 2015 - 281 entreprises en 2018 - 6,7% de chômage en 2016	Taux d'emploi à la hausse Nombre d'entreprises proportionnel	INSEE CCI 78 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
Les communications numériques	Assurer un taux d'équipement optimal pour la population	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Données communales	-	Commune	3 ans

MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. PRÉAMBULE

Conformément à l'article R122-20 du Code de l'Environnement et à la directive 2001/42/CE, l'évaluation environnementale comprend un chapitre consacré à la méthodologie employée pour la réalisation du présent document.

Ce chapitre contient donc le déroulé de la démarche ayant conduit à la production de ce rapport, les documents et autres sources utilisés, les types d'analyse effectués et les éventuelles difficultés rencontrées.

2. DÉROULÉ DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.1 Démarche de l'évaluation environnementale

- Phase 1 - Echanges préalables
- Phase 2 – État initial de l'environnement – Présentation de la révision du PLU : l'état initial a ici été réalisé par le bureau Espace Ville et Mediaterrre a effectué quelques compléments
 - Prise de connaissance de l'état des lieux et du diagnostic territorial + compléments
 - Hiérarchisation des enjeux environnementaux
 - Evolution du territoire en l'absence de révision du PLU– scénario 0
 - Articulation avec les plans et programmes
- Phase 3 : Itération et analyses. Orienter le PLU

- Phase 4 - Étudier les incidences résiduelles et proposer des mesures ERC
- Phase 5 - Évaluation des incidences Natura 2000 du PLU
- Phase 6 - Élaboration du dispositif de suivi et d'indicateurs
- Phase 7 - Réalisation du rapport environnemental
- Phase 8 - Saisine de l'Autorité environnementale et suites des avis
- Phase 9- Suites à l'information et participation du public
- Phase 10 : Déclaration environnementale

2.2 Déroulé en détail de la réalisation de l'évaluation environnementale

Nous avons porté attention aux points suivants :

- Le projet et les aménagements prévus sont raisonnables, adaptés à l'environnement local ;
- Les appréciations évaluatives sont fondées sur des arguments légitimes, et discutés ;
- Les recommandations sont réalistes et également argumentées et discutées.

Pour mener à bien cette mission d'AMO et répondre aux attentes, nous avons suivi les phases suivantes :

- Une phase de prise de connaissance des données pour identifier les enjeux environnementaux présents sur le territoire et les zones susceptibles d'être concernées par la mise en œuvre du projet : analyse de l'état initial de l'environnement mené par Espace Ville, lecture des différents documents à notre disposition concernant le territoire communal, prise de connaissance des documents supra-communaux, visite de terrain sur la commune et plus particulièrement sur les zones destinées à être urbanisées, compléments apportés à l'état initial de l'environnement ;
- Une phase en continu de concertation avec les acteurs et l'équipe du projet et avec la commune, et de prise en compte des enjeux environnementaux priorités dans l'élaboration du projet pour tendre vers une version finale de moindre impact environnemental : analyse des pièces du PLU en cours d'élaboration (PADD, zonage, règlement) et transmission de documents intermédiaires mettant en exergue les points forts et points faibles des différentes pièces ;
- Une phase d'analyse plus précise des effets du projet, règles et aménagements retenus, ainsi que des mesures mises en œuvre dans le plan qui y sont associées : analyse des différentes pièces du PLU (PADD, zonage, règlement) dans leur version finale, comparaison du contenu de ces pièces avec les attentes formulées dans les documents supra-communaux, reprise de chaque thématique abordée dans l'état initial et comparaison des enjeux environnementaux avec les mesures proposées par le PLU, attention particulière portée aux zones AU, comparaison des

zonages du PLU en vigueur et PLU révisé sous Qgis, analyse des modifications du PLU depuis son approbation ;

- Une phase concernant la définition des modalités de suivi : reprise des principales thématiques abordées dans l'état initial de l'environnement, formulation d'indicateurs de suivi qui puissent être relativement simple à mettre en œuvre grâce notamment à l'appui de bases de données accessibles, recherche de valeur de référence dans l'état initial ou bien sur les bases de données en ligne lorsque l'information manquait dans l'état initial.

3. SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES

Les sources citées ci-dessous regroupent à la fois :

- Celles utilisées pour réaliser l'état initial de l'environnement (réalisé par le bureau Espace Ville et complété par Mediaterrre conseil) ;
- Celles pour effectuer des calculs relatifs à l'évolution du territoire avec et sans révision du PLU (INSEE principalement pour connaître le nombre d'habitants, de ménages, de véhicules actuels, de part d'actifs, etc.. et faire des projections pour les années à venir) ;
- Les documents relatifs au PLU en vigueur et au PLU révisé pour analyser les incidences potentielles de ces plans sur les divers champs de l'environnement.

Thématique	Source(s)
Consommation d'espace	IAU 2012 ; Géoportail ; Données fournies par la commune ; Rapport de présentation PLU en

	vigueur ; Règlement PLU en vigueur
Milieu physique	Suez ; Veolia ; INSEE ; OAP du PLU révisé ; Géoportail ; UNICEM ; BRGM ; IAU 2010 ; IFEN ; Corine land cover2006 ; Carmen ; DRIEE ; Atlas des zones humides
Risques	Zonage sismique de la France ; BRGM ; www.inondationsnappes.fr ; DDRM ; Géorisques ; www.cartoradio.fr
Milieus naturels	Ecomos ; visites de terrain ; PADD, OAP et règlement PLU révisé ; Atlas des zones humides ; IAU 2012 ; INPN
Paysages et patrimoine	PADD, OAP et règlement PLU révisé ; visites de terrain
Milieu humain	INSEE ; calculs effectuées par le bureau Espace Ville ; Données issues de la commune ; transdev-idf ; IAU 2016
Pollutions et nuisances	AlrParif ; BruitParif ; INSEE ; Cartellie ; PPBE des Yvelines ; Avex

4. MÉTHODES D'ANALYSES UTILISÉES

Thématique	Méthode
Consommation d'espace	-Calculs de consommation d'espace en fonction des zonages du PLU en vigueur et du PLU révisé, résultats exprimés en hectares et en pourcentage de la surface totale de la commune
Milieu physique	-Analyse des effets sur la topographie grâce aux schémas des OAP sectorielles du PLU révisé -Calculs de consommation d'eau en fonction de l'évolution de la population grâce aux chiffres de l'INSEE, aux objectifs démographiques et aux chiffres de consommation moyenne d'eau par ménage issus de l'Agreste pour les Yvelines
Risques	-Analyse des effets sur le risque de ruissellement grâce aux éléments des OAP et règlement sur les surfaces urbanisables et comparaison avec l'état actuel de la commune (état initial et visite de terrain)
Milieus naturels	-Analyse des effets sur les milieux naturels grâce aux éléments du PADD, des OAP et du règlement du PLU révisé par rapport avec l'état actuel de la biodiversité communale (état initial et visite de terrain)
Paysage et patrimoine	-Analyse des incidences sur les vues remarquables grâce aux éléments des OAP et du règlement par rapport aux cônes de vue identifiés sur le terrain -Analyse des effets bénéfiques de la révision du PLU sur

	le paysage et patrimoine via l'étude du PADD, des OAP et du règlement du PLU révisé
Milieu humain	-Analyse de démographie et d'augmentation du trafic grâce aux chiffres INSEE, calculs effectués par le bureau Espace Ville et objectifs démographiques
Pollutions et nuisances	-Utilisation des données issues de AirParif, BruitParif et Energif -Prise en compte de l'évolution démographique et du taux de motorisation par ménage
Zones susceptibles d'être affectées de manière notable par la révision du PLU (zones AU)	-Analyse du PADD, OAP, règlement et zonage du PLU révisé par rapport aux zones AU (visites de terrain sur toutes les zones AU et données issues de l'état initial de l'environnement)

5. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

5.1 L'évolution du projet de PLU

Le projet de PLU a largement évolué au cours du temps. En effet, un premier projet de PLU avait été défini au printemps 2018, le PADD avait été débattu, le règlement, le zonage et les OAP réalisés quasiment

complètement. Nous avons alors réalisé une première évaluation environnementale à cette période.

Suite à un changement de l'équipe municipale, le projet de PLU a été bouleversé, changeant ainsi largement le plan de zonage proposé. Par la suite les OAP ont elles aussi été modifiées. Cela nous a alors demandé de réaliser une seconde évaluation et essayant de déceler toutes les différences entre les 2 projets de PLU sur chaque pièce (zonage, règlement, OAP, PADD). Ce travail a dû être effectué dans un temps restreint, ce qui n'a pas facilité la construction de la seconde version de cette évaluation.

5.2 Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivis permettent de donner des clés pour suivre le projet au cours du temps et évaluer ses impacts positifs comme négatifs. Cela peut notamment permettre de modifier ou améliorer certains aspects du projet si l'on se rend compte qu'ils ont des répercussions négatives sur l'environnement.

Afin de prévenir ces effets, des objectifs à atteindre sont indiqués pour les divers champs de l'environnement et permettent de fixer un cap. Des objectifs se basent sur une valeur de référence. Cette valeur de référence correspond à l'état actuel des choses, les objectifs doivent être de même niveau que cette valeur de référence ou bien la dépasser. Cependant, au vu des informations assez restreintes dont nous disposons, il ne fut pas aisé de trouver des valeurs de référence et toutes n'ont pas pu être chiffrées.