

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARLY-LE-ROI

- 2. Rapport de présentation -



Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal le 12 décembre 2016
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en Conseil Municipal le 18 décembre 2017
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée en Conseil Municipal le 6 février 2023

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation et justification des modifications

A. Introduction et choix de la procédure

A . Introduction et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marly-le-Roi a été approuvé le 12 décembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification le 18 décembre 2017. Un certain nombre de problématiques liées à la rédaction du règlement, à son interprétation et à sa compréhension ont été identifiées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Plusieurs propositions d'évolutions de rédaction et de réglementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLU et assurer une meilleure compréhension des règles mises en place.

Si la procédure de modification permet de préciser certaines dispositions réglementaires, elle permet également d'intégrer des dispositions supra-communales ainsi que de nouvelles règles, afin notamment de prendre en compte la loi Climat et Résilience. La protection du patrimoine bâti est également au cœur de cette procédure. La transmission de l'héritage patrimonial a toujours été une priorité à Marly, à l'image de la labellisation en « jardin remarquable » du Domaine de Marly.

Objets de la modification du PLU :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de Marly-le-Roi vise à mettre en œuvre plusieurs précisions et ajustement du règlement du PLU, qui poursuivent principalement les objectifs suivants :

- Adaptations mineures du règlement en vue de clarifier sa rédaction et d'apporter des précisions, ainsi que des documents graphiques
- Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale en termes de performance environnementale, de qualité de l'habitat, de circulations douces et de mobilités actives
- Renforcement de la dimension patrimoniale : protéger les propriétés et arbres remarquables, traduire réglementairement les préconisations du CAUE sur le Hameau de Montval

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impacts significatifs sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage liées principalement à une meilleure prise en compte de la nature en ville.

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

B. Présentation et justification des modifications

B. Présentation et justification des modifications

Les différents points de la modification

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

1. **Adaptations mineures du règlement en vue de clarifier sa rédaction et d'apporter des précisions, ainsi que des documents graphiques**
 - Affiner la rédaction de certains points pour éviter les interprétations,
2. **Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale en termes de performance environnementale, de qualité de l'habitat, de circulations douces et de mobilités actives**
 - Protéger les parcs
 - Renforcer la protection des cœurs d'îlot
 - Identifier et protéger les arbres remarquables et alignements d'arbres
 - Création d'une OAP « Performance énergétique et qualité de l'habitat »
 - Intégration au règlement d'une prescription concernant les infrastructures collectives de recharge des véhicules électriques pour les logements collectifs
 - Intégration en annexe du PLU de la carte des itinéraires cyclables de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine
 - Intégration d'une règle permettant de majorer l'emprise au sol des constructions dans le cas de la construction d'un « bâtiment passif »
3. **Renforcement de la dimension patrimoniale : protéger les propriétés, traduire réglementairement les préconisations du CAUE sur le Hameau de Montval**
 - Renforcer la protection des éléments de patrimoine bâti existants et identifier de nouveaux éléments
 - Identification de murs à protéger



1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

a. Préciser la définition de l'accès

AVANT

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à préciser la définition d'un accès et d'une voie nouvelle afin d'éviter les erreurs de compréhension et de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

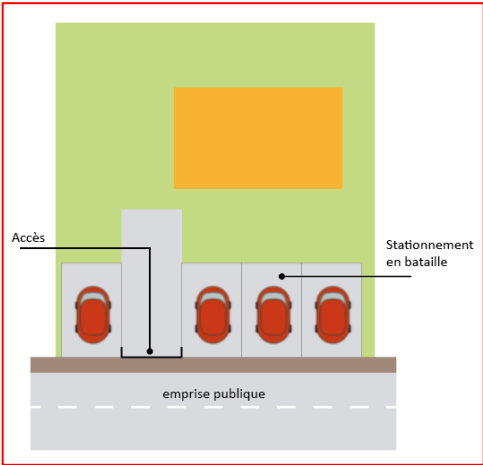
APRES

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Les places de stationnement en épi, en bataille ou longitudinales donnant directement sur le domaine public ne sont pas considérées comme des accès.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.



1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

a. Préciser la règle relative aux chemins d'accès

AVANT

EN TOUTES ZONES, Sauf zones UL, A et N1 - ARTICLE 3

3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.

APRES

EN TOUTES ZONES, sauf zones UL, A et N1 - ARTICLE 3

3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

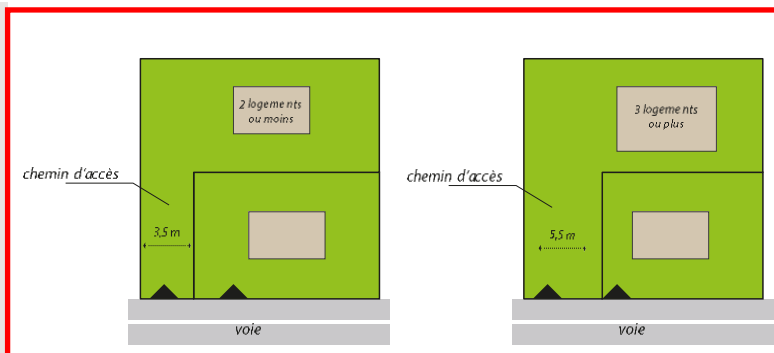
Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit ici de préciser la règle d'accès pour les opérations dont l'unité foncière est configurée en drapeau, (terrain souvent issue d'une division foncière et relié à la rue par un chemin d'accès) afin de garantir des chemins d'accès suffisamment larges permettant la bonne circulation des véhicules associés à ces constructions.

La largeur d'accès sera donc conditionnée à la forme de la parcelle et à la programmation, en non plus seulement à la programmation, rendant la règle plus en phase avec les besoins réels en matière de sécurité et de non-encombrement de la voie.



1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

b. Autoriser sous conditions les toitures à la Mansart en toutes zones (hors UH)

AVANT

EN TOUTES ZONES, hors UH – Art.11 :

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

APRES

EN TOUTES ZONES, hors UHa-UHb, UHc – Art.11 :

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées. Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Privilégier les toitures à deux pentes et autoriser sous conditions les toitures à la Mansart vise à veiller à la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions dans le tissu local existant.

Les toitures à deux pentes sont en effet traditionnelles. Ce type de toiture offre la garantie d'une insertion paysagère qualitative.

Ces dernières années, il est apparu une prépondérance de projets faisant usage de toitures à la mansart dont certains ont dû faire l'objets d'ajustements conséquents avant d'être autorisés. Le but de la modification est avant tout que les porteurs de projets prennent en compte, de manière fine, l'insertion de leur projet dans l'environnement riverain.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

c. Mise en cohérence de la règle sur les dimensions des places de stationnement

AVANT

EN TOUTE ZONE – Article 12

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant les normes en vigueur (cf. dispositions générales).

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

APRES

EN TOUTE ZONE – Article 12

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans dispositions générales.

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit ici de rectifier une erreur de rédaction de la règle, afin d'améliorer la lecture du règlement.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

d. Précision de la règle relative au stationnement en cas de changement de destination

AVANT

ZONES UK*, UBa, UC– Art.12 :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum 1 place par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement. En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »).

[...]

Zone UC, Article 12

12-3 Pour les constructions à destination de commerces :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit ici de compléter les règles de stationnement dans certaines zones susceptibles de faire l'objet de changement de destination de constructions existantes, car cette possibilité n'était pas réglementée dans le PLU actuel.

Cette mesure, qui s'applique dans un cadre précis, vise à lutter contre les logements vacants ou l'inoccupation de bâti commercial et ainsi optimiser l'usage des constructions sur le territoire communal en facilitant leur mutabilité, et sans que la règle de stationnement soit une contrainte.

Ainsi, par exemple d'anciens logements autrefois transformés en locaux médicaux souhaitant retrouver une destination de logements se voient complètement dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement, ce qui bloque le projet. L'ajustement de la règle permettra à ce type de locaux vacants de retrouver un usage.

APRES

ZONES UK*, UBa, UC– Art.12 :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum 1 place par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »).

[...]

En cas de changement de destination d'un logement vers un local commercial ou d'activité, aucune place de stationnement n'est imposée. En cas d'extension d'un commerce existant, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement.

Zone UC, Article 12

12-3 Pour les constructions à destination de commerces :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Toutefois, dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à usage de commerces ou d'activités, transformé en un logement, et sans création de surface de plancher, il n'est pas exigé de place de stationnement pour le logement nouvellement créé. Cette exception s'applique dans la limite de la création d'un seul logement.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

e. Modification de la règle relative au retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (zones UH et UA)

AVANT

ZONE UH – Art.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle (cf. définition) :

Les marges minimum de retrait des limites séparatives en fond de parcelles sont égales à :

- 10 mètres minimum dans la zone UHa ;
- 12 mètres minimum dans la zone UHb.

Ces dispositions particulières ne s'imposent pas dans le sous-secteur UHa*. Les règles de retrait sont régies par les dispositions du 7.2.

(...)

ZONE UA – Art.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3-1 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives mitoyennes à la zone UH :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelles mitoyennes à la zone UH. La marge minimum de retrait est fixée à 8 mètres sauf dispositions contraires mentionnées dans l'OAP du secteur Gare – avenue de Saint-Germain (marge de retrait fixée à 10 m).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à ne pas bloquer la constructibilité pour permettre les extensions des constructions existantes, en distinguant les règles d'implantation en retrait des limites séparatives pour les constructions nouvelles des constructions existantes.

Cette règle est différenciée suivant la présence ou non d'ouvertures créant des vues directes en façade ou en toiture afin de ne pas impacter les constructions riveraines par des co-visibilités.

APRES

ZONE UH – Art.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle (cf. définition) :

- Cas des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement : en cas d'extension des constructions existantes, les marges minimum de retrait des limites séparatives en fond de parcelles sont égales à :
 - 8 mètres minimum dans les zones UHa et UHb si la façade ou toiture comporte des ouvertures créant des vues directes ;
 - 4 mètres au minimum dans les zones UHa et UHb si la façade ou toiture ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
- Cas des constructions nouvelles les marges minimum de retrait des limites séparatives en fond de parcelles sont égales à :
 - 10 mètres minimum dans la zone UHa ;
 - 12 mètres minimum dans la zone UHb.

Ces dispositions particulières ne s'imposent pas dans le sous-secteur UHa*. Les règles de retrait sont régies par les dispositions du 7.2.

(...)

ZONE UA – Art.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3-1 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives mitoyennes à la zone UH :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites mitoyennes à la zone UH. La marge minimum de retrait est fixée à 8 mètres sauf dispositions contraires mentionnées dans l'OAP du secteur Gare – avenue de Saint-Germain (marge de retrait fixée à 10 m).

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

f. Ajout d'une définition d'un local à vélos au sein du Lexique

AVANT

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

Définition non-existante.

APRES

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

Local à vélos :

Un local à vélo est un local clos et couvert, installé en rez-de-chaussée ou sur le terrain d'assiette du projet. Il doit être doté d'un système de fermeture sécurisé.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout d'une définition d'un local à vélo permet de lever des ambiguïtés lors de l'instruction. Des précisions pratiques (rez-de-chaussée, système de fermeture sécurisée) sont indiquées de manière à favoriser son usage.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

g. Suppression de la limite de 250m² pour les constructions à destination d'habitation en UHa*

AVANT

ZONE UH – Art.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

- Les constructions à destination d'habitation à condition que chaque bâtiment d'un seul tenant n'excède pas une emprise au sol de 250 m².

(...)

APRES

ZONE UH – Art.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

- Dans tous les secteurs UH (sauf UHa*) les constructions à destination d'habitation à condition que chaque bâtiment d'un seul tenant n'excède pas une emprise au sol de 250 m².

(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La zone UHa* correspond à l'OAP des Vauillons. Afin de permettre la bonne réalisation de l'OAP et de mettre en cohérence l'article 2 avec l'article 9 de la zone UH, la limitation des 250 m² pour les constructions à destination d'habitation est supprimée.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

h. Mise en cohérence du règlement avec la délibération du Conseil Municipal sur le taux de logements sociaux dans les opérations de 4 logements et plus

AVANT

ZONE UJ – Art.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

- Dans le secteur UJb*, les constructions à destination d'habitation à condition de consister en une réhabilitation du bâti existant comportant au moins 30 % de logements locatifs sociaux en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, ainsi que des constructions à destination de service public d'intérêt collectif (santé, ...);

(...)

APRES

ZONE UJ – Art.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

- Dans le secteur UJb*, les constructions à destination d'habitation à condition de consister en une réhabilitation du bâti existant comportant au moins 40 % de logements locatifs sociaux en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, ainsi que des constructions à destination de service public d'intérêt collectif (santé, ...);

(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette règle est modifiée afin de mettre en cohérence la réglementation de cette zone avec les autres zones du PLU, où il est imposé 40% de logements locatifs sociaux.

Cette règle poursuit ainsi l'objectif communal de tendre vers les objectifs fixés par la loi SRU. En effet, la commune a fait l'objet d'un constat de carence notifié par le Préfet de des Yvelines. La commune met en œuvre les outils offerts par le code de l'urbanisme dans l'objectif d'améliorer le ratio de manière transversale et équilibré dans les quartiers.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

i. Proscrire la construction de bâtiments enterrés dans le cas de construction de 4 logements et plus, en toutes zones

AVANT

EN TOUTE ZONE – Art.10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-2 Règle générale :

Règle variant selon les zones.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de cette règle permet de limiter les constructions enterrées.

Cet ajustement intervient dans le cadre d'un objectif d'amélioration de la qualité de l'habitat, en évitant de donner la possibilité de réaliser des sous-sols ou des niveaux d'habitation semi-enterrés qui ne permettraient pas le passage de la lumière. De la même manière, et au regard des ambitions portées par la commune de respecter les obligations de la loi Climat et Résilience, cette règle permet d'éviter de trop impacter le sol et de limiter les risques d'inondation. La garantie de laisser entrer la lumière dans les espaces habités permet également de limiter l'usage de chauffage et de réduire la consommation énergétique des logements.

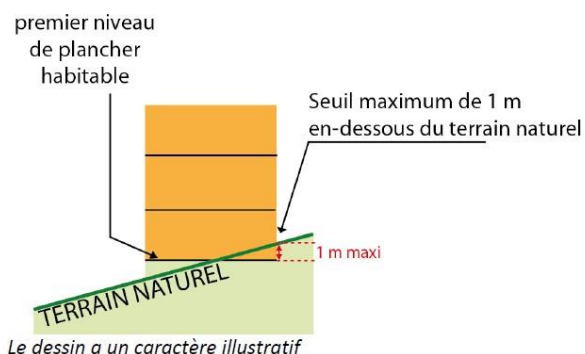
APRES

EN TOUTE ZONE – Art.10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-2 Règle générale :

(...)

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

j. Intégration d'un principe de désimperméabilisation des espaces publics, en dispositions générales du règlement applicable en toutes zones

AVANT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

(aucune disposition concernant la désimperméabilisation dans le règlement actuel)

APRÈS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Principe de désimperméabilisation des espaces publics

Toute opération d'aménagement ou de réaménagement d'espaces publics devra tendre, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, vers une limitation de l'imperméabilisation, ou une désimperméabilisation des sols le cas échéant, et une végétalisation des espaces, sur plusieurs strates (arborée, arbustive et herbacée).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

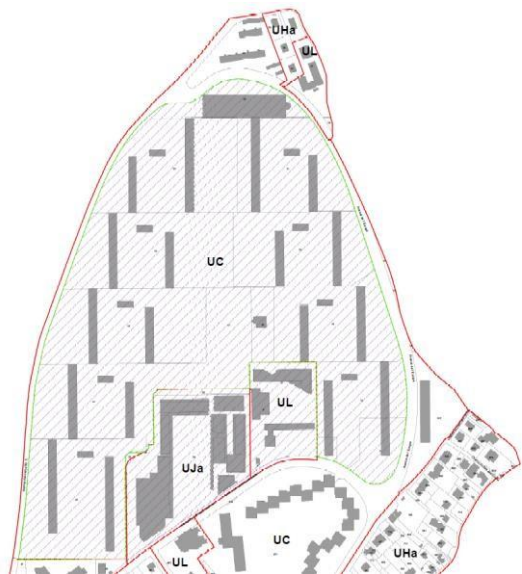
La commune, par l'intégration d'un objectif de désimperméabilisation des espaces publics, entend poursuivre les ambitions de la Loi Climat et Résilience et ainsi œuvrer pour une meilleure perméabilité des sols, lutter contre les effets de chaleur urbaine et en faveur d'une infiltration des eaux pluviales, réduisant ainsi les risques d'inondation par ruissellement.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

k. Correction d’une erreur matérielle au plan de zonage

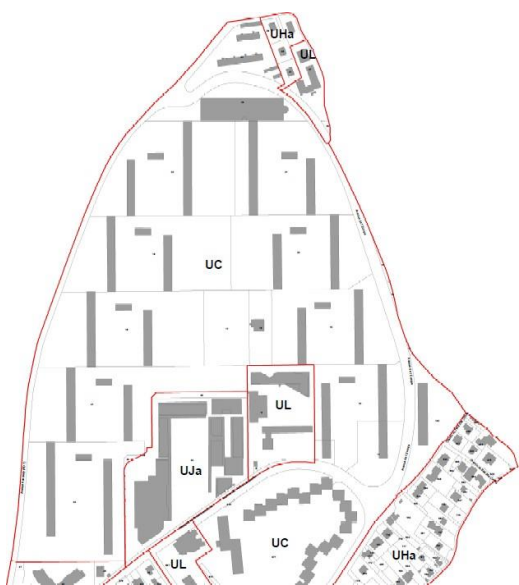
AVANT

PLAN DE ZONAGE PLU RÉVISÉ



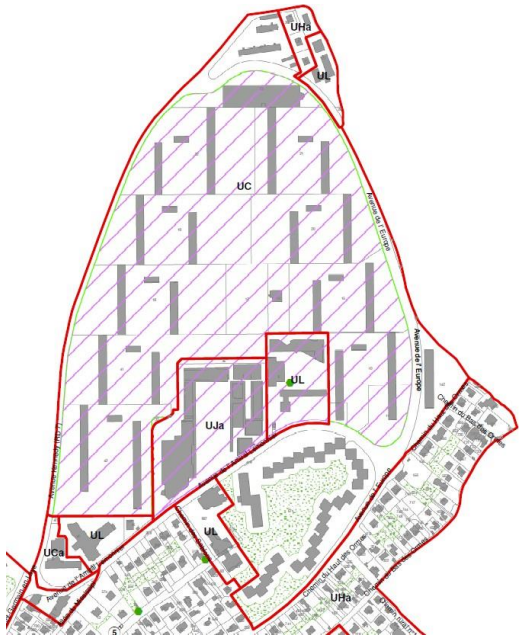
- Site protégé des Grandes Terres (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) conformément aux articles 9, 11 et 13 du règlement de la zone UC
- Site patrimonial remarquable (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

PLAN DE ZONAGE MODIFICATION N°1



APRES

PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



- Site protégé des Grandes Terres (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Site protégé des Grandes Terres (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Lors de la modification n°1, le site protégé des Grandes Terres et le site patrimonial remarquable ne figuraient plus au plan de zonage. La présente modification est l'occasion de corriger cette erreur graphique, et de réintégrer le site protégé des Grandes Terres sur le plan de zonage.

Par ailleurs, il est apparu une incohérence entre la légende du plan de zonage et l'article de la zone UC concernant la protection patrimoniale des Grandes Terres.

Sans modifier la règle de fond de cette protection, le changement d'intitulé de la légende permet d'une part de ne pas confondre ce secteur avec le projet de site patrimonial remarquable (SPR), future servitude en cours de réflexion sur d'autres secteurs de la commune, et de rendre cohérent la rédaction de cette prescription dans le règlement s'appliquant au "Site protégé des Grandes Terres au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme" par rapport à la légende.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

I. Actualisation de l'article lié aux carrières

AVANT

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

PRÉVENTION DES RISQUES LIÉS AUX ANCIENNES CARRIÈRES

La commune est citée dans l'arrêté préfectoral portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines en application de l'article R 111-3 du Code de l'urbanisme valant Plan de Prévention des Risques (loi 95-101 du 02/02/1995). Cet arrêté n°86-400 du 5 août 1986, prescrit des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. La cartographie du risque et l'arrêté préfectoral de 1986 sont annexés sur le plan des servitudes d'utilité publique.

APRES

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

PRÉVENTION DES RISQUES LIÉS AUX ANCIENNES CARRIÈRES

La commune est citée dans l'arrêté préfectoral portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines en application de l'article R 111-3 du Code de l'urbanisme valant Plan de Prévention des Risques (loi 95-101 du 02/02/1995). Cet arrêté N°SE 2019-000084 du 15 avril 2019, porte approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain liés aux cavités abandonnées.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La présente modification vise à actualiser l'intitulé du décret relatif au risque lié aux anciennes carrières afin de mentionner la bonne version du PPRn qui s'y rattache et qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

m. Correction de coquilles

AVANT

EN TOUTE ZONE - ARTICLE 3

3-1-1 Règle générale :

(...)

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

EN TOUTE ZONE, sauf UK, UL, A, N - ARTICLE 11

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

(...)

EN TOUTE ZONE, sauf A, N - ARTICLE 11

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés

EN ZONE N, N1, N2, A - ARTICLE 2

- Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces (...)

APRES

EN TOUTE ZONE - ARTICLE 3

3-1-1 Règle générale :

(...)

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

EN TOUTE ZONE, sauf UK, UL, A, N - ARTICLE 11

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée :

- Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.
- Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

(...)

EN TOUTE ZONE, sauf A, N - ARTICLE 11

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

EN ZONE N, N1, N2, A - ARTICLE 2

- Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces constructions et installations (...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les modifications ci-dessus visent à intégrer une ponctuation permettant d'assurer une meilleure expression de la règle. Il s'agit également de finaliser une phrase restée par erreur en suspend en ajoutant des termes « constructions et installations » permettant d'assurer un sens à la phrase.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

n. Précision de la règle liée aux déchets ménagers et assimilés

AVANT

EN TOUTE ZONE - ARTICLE 4

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

APRES

EN TOUTE ZONE - ARTICLE 4

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une précision était à apporter sur la localisation de l'espace de présentation, afin de lever toute ambiguïté lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des opérations de plus de 5 logements. Il s'agit ici de donner la responsabilité au porteur de projet de prendre en compte les obligations en matière de tri sélectif lors de la conception du projet et ainsi favoriser une gestion efficiente et pratique des déchets sur l'emprise de l'assiette du projet, à proximité du lieu d'enlèvement de ces derniers. Cette règle permet également de ne pas encombrer l'espace public.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

o. Précision de la règle liés aux constructions autorisées en marge de retrait

AVANT

EN ZONE UA, UBb, UC, UD, et UHa-Uhb

- ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul minimum est fixé à 4 mètres.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, balcons, murets, perrons, rampes d'accès, débords de toit...) ainsi que les constructions annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie et qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

APRES

EN ZONE UA, UBb, UC, UD, et UHa-Uhb

- ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul minimum est fixé à 4 mètres.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, balcons, murets, perrons, rampes d'accès, débords de toit...), les piscines, ainsi que les constructions annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie et qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification vise à autoriser l'implantation de piscines au sein de la zone de retrait des limites séparatives imposées aux constructions principales.

En effet, les piscines n'engendrant pas de volume supplémentaire en élévation sur la parcelle, elles ne constituent pas un risque de pignon aveugle, d'obstruction de la lumière ni de vues vis-à-vis des parcelles voisines. Elles peuvent ainsi être créées au sein de cette marge de retrait par rapport aux emprises publiques sans risque d'occasionner des conflits de voisinage.

L'ensoleillement de certaines parcelles et la protection souhaitée du couvert arboré justifie également d'apporter davantage de souplesse réglementaire dans le choix de la localisation de la piscine.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

p. Précision de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AVANT

EN TOUTE ZONE, sauf UD, UHc, N - ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3-2 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

APRES

EN TOUTE ZONE, sauf UD, UHc, N - ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3-2 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette règle vise à préciser que les extensions de constructions existantes érigées dans la continuité de la construction et au sein de la marge de reculement, ne pourront pas créer d'ouvertures.

L'ajout de cette règle vise à garantir qu'aucune vue ne sera créée à l'occasion de travaux d'extension, afin de préserver la tranquillité du voisinage et de ce qui constitue le cadre de vie privilégié de Marly-le-Roi.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

q. Précision des règles de gabarit des constructions annexes

AVANT

EN TOUTE ZONE, sauf UL, A, N et N2 - ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3-3 Constructions annexes:

Les constructions annexes non contigües à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

- que leur hauteur totale soit inférieure ou égale à 3,50 mètres,
- qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La précision de cette règle a pour objectif de nuancer les hauteurs en fonction du type de toiture réalisé, afin d'améliorer l'insertion dans le paysage urbain de la commune des nouvelles constructions. La hauteur maximale de 3,5 m, lorsque elle était réalisée en toiture terrasse, sur une longueur de 6 m autorisée en limite séparative, s'est avérée à l'usage assez impactante en matière d'ombre portée dans certaines zones.

La hauteur maximale autorisée reste la même (3,50 mètres), mais le gabarit des toitures à deux pentes et davantage encadré avec la précision d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour l'égout du toit, permettant ainsi de contrôler l'inclinaison des pentes.

Le paysage urbain traditionnel de Marly-le-Roi étant majoritairement composé de toitures à deux pentes, les hauteurs pour les toitures à une pente ou les toitures plates sont abaissées afin de ne pas créer d'émergences qui viendrait dénaturer ce paysage.

APRES

EN TOUTE ZONE, sauf UL, A, N et N2 - ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3-3 Constructions annexes:

Les constructions annexes non contigües à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

- que leur hauteur totale soit inférieure ou égale à :
 - 3,50 mètres au faitage en double pente et
 - 2,50 mètres à l'égout,
 - à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente
 - à 2,50 mètres en cas de toit plat
- qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

r. Précision de la règle de calcul de la hauteur sur un terrain en pente

AVANT

EN TOUTE ZONE - ARTICLE 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur :

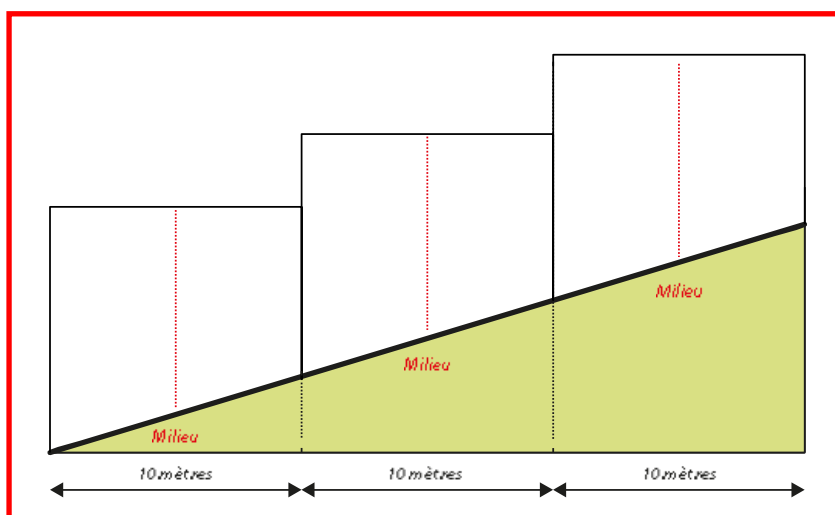
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris à l'exception des cheminées et antennes. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

APRES

EN TOUTE ZONE - ARTICLE 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris à l'exception des cheminées et antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La reformulation de la règle et l'ajout d'un schéma permettent de la rendre plus compréhensible, notamment auprès des administrés et architectes. La commune présentant un relief de coteaux assez marquée, cet ajustement est indispensable, car cette règle couramment utilisée.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

s. Précision de la règle relative au stationnement dans le cas de surélévation de constructions et modification de la règle relative aux dégagements

AVANT

EN TOUTE ZONE - ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant les normes en vigueur (cf. dispositions générales).

Un dégagement de 5 mètres doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 mètres.

APRES

EN TOUTE ZONE - ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant les normes en vigueur (cf. dispositions générales).

Un dégagement de 5 mètres doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit ici de préciser la règle relative au stationnement pour les extensions, en incluant le cas des surélévations de constructions existantes. Les surélévations étant une forme d'extension. En effet, il s'agit de ne pas bloquer des projets de travaux de surélévation visant à agrandir un logement existant, que ce soit pour l'accueil d'un nouvel enfant, pour l'hébergement d'un parent ou pour la reconfiguration dudit logement pour l'hébergement d'un proche handicapé, en imposant la création de stationnement synonyme de perte d'espaces verts de pleine terre, ou d'emprise au sol si ce stationnement est réalisé en garage. Les besoins en stationnement ne sont habituellement pas augmentés dans le cas des extensions ou surélévation.

La règle relative aux normes de dégagement est également précisée, afin d'éclaircir des éventuelles confusions lors de la lecture et du dépôt de permis de construire.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

t. Clarification de la règle relatives aux constructions en limites séparatives en zone UA

AVANT

EN ZONE UA - ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3-1 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives mitoyennes à la zone UH :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelles mitoyennes à la zone UH. La marge minimum de retrait est fixée à 8 mètres sauf dispositions contraires mentionnées dans l'OAP du secteur Gare – avenue de Saint-Germain (marge de retrait fixée à 10 m).

APRES

EN ZONE UA- ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-3-1 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives mitoyennes à la zone UH :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives mitoyennes à la zone UH. La marge minimum de retrait est fixée à 8 mètres sauf dispositions contraires mentionnées dans l'OAP du secteur Gare – avenue de Saint-Germain (marge de retrait fixée à 10 m).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les limites séparatives englobent les limites séparatives latérales et de fond de terrain.

L'objectif de la modification est que toutes les limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de parcelle, soient prises en compte afin d'assurer un retrait des constructions avec la zone UH mitoyenne.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

u. Précision de la règle de destination autorisée sous condition en zone UBa

AVANT

ZONE UBa - ARTICLE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité :

Sont autorisées :

(...)

- Les constructions en sous-sol à usage de garages, caves et réserves pour les commerces à l'exclusion de tous locaux à usage d'habitation.

(...)

Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité :

- Les constructions nouvelles et les extensions
- Toute construction nouvelle et/ou extension doit respecter le polygone de constructibilité ;

APRES

ZONE UBa - ARTICLE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité :

Sont autorisées :

(...)

- Les constructions en sous-sol à usage de garages, caves et réserves

(...)

Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité :

- Les constructions nouvelles et les extensions
- Toute construction nouvelle et/ou extension ou surélévation doit respecter le polygone de constructibilité ;

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La rédaction de l'article 2 était soumise à interprétation puisqu'il apparaissait que les sous-sols étaient autorisés pour les commerces mais interdits pour les habitations, sans que cela soit justifié. Il s'agit donc d'une clarification de la règle permettant d'autoriser les sous-sols pour tous les types de destinations autorisées dans la zone UBa.

En ce qui concerne les polygones de constructibilité, le terme surélévation est ajouté aux possibilités de constructions nouvelles ou extensions. Il s'agit d'une simple précision du terme « extension », étant entendu qu'une surélévation se définit par une extension verticale d'une construction.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

v. Précision de la règle de hauteur en zone UBa

AVANT

ZONE UBa - ARTICLE 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-2-1-2 Hors polygones de constructibilité :
La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante. Toutefois dans le cas d'une rénovation de toiture, la hauteur au faîtage peut être augmentée dans la limite de 1,5 mètre pour donner à la construction un volume de toiture plus harmonieux dans le respect des dispositions de l'article UBa 11. La hauteur à l'égout est limitée à la hauteur de la construction existante augmentée de 0,40m au maximum.

10-2-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité :
La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante.
(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les précisions apportées à l'article 10 en zone UBa visent à le rendre plus compréhensible et à préciser les modalités d'intégration des nouvelles constructions, notamment au regard des constructions existantes. Il s'agit ici de garantir le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, afin de ne créer de ruptures architecturales et de gabarit dans le paysage urbain de Marly-le-Roi.

Une précision est également apportée dans le cas de surélévation de constructions existantes, afin que celle-ci s'insère également dans ce paysage urbain et ne crée pas d'émergence bâtie non-souhaitée.

APRES

ZONE UBa - ARTICLE 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-2-1-2 Hors polygones de constructibilité :
La hauteur maximale à l'égout du toit et au faîtage des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante de l'égout du toit et du faîtage.
Toutefois dans le cas d'une rénovation de toiture, la hauteur au faîtage peut être augmentée dans la limite de 1,5 mètre pour donner à la construction un volume de toiture plus harmonieux dans le respect des dispositions de l'article UBa 11. La hauteur à l'égout est limitée à la hauteur de la construction existante augmentée de 0,40m au maximum.

10-2-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité :
La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante.
En cas de surélévation, la hauteur maximale de la surélévation ne pourra dépasser la hauteur maximale de l'égout du toit et du faîtage de la construction existante.
(...)

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

w. Mise à jour de l'arrêté relatif au bruit de l'infrastructure ferroviaire

AVANT

APRES

ANNEXES INFORMATIVES

ANNEXES INFORMATIVES

Ajout de l'arrêté relatif au bruit de l'infrastructure ferroviaire et des cartes associées.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

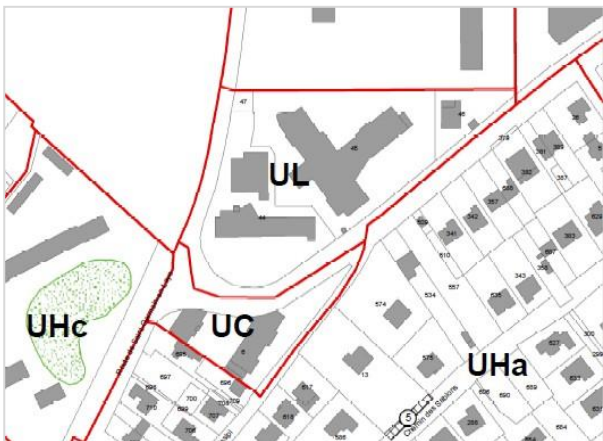
Les annexes sont ajustées afin d'intégrer les versions les plus récentes des documents concernés au PLU et ainsi informer la population de l'état des nuisances sonores dans leur ville.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

x. Classement des terrains de l'école et du gymnase Ramon en zone UCa

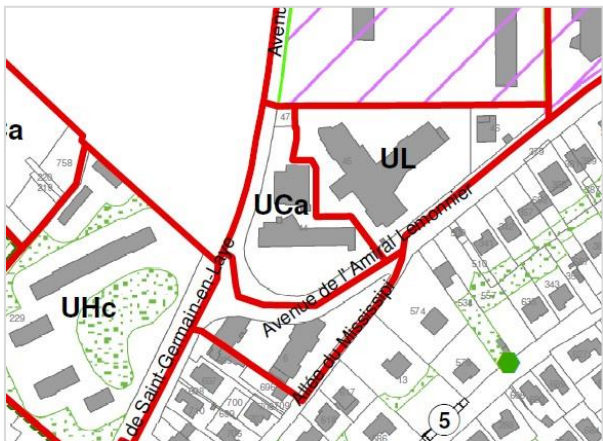
AVANT

PLAN DE ZONAGE



APRES

PLAN DE ZONAGE



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La réduction régulière des effectifs de deux groupes scolaires entraine une réflexion sur les équipements publics, et notamment la possibilité de les regrouper sur un même site, dans une logique d'optimisation et de réduction des dépenses énergétiques. Actuellement classé en zone UL, le site de l'école Ramon serait à l'avenir classé en zone UCa dans le cadre de la présente modification, permettant soit de poursuivre sa vocation scolaire actuelle, soit d'y apporter après étude de faisabilité une autre destination.

1. Adaptations mineures du règlement et des documents graphiques

y. Clarification de la règle d'implantation en limites séparatives dans une bande de 22 mètres à partir de l'alignement en zone UA

AVANT

ZONE UA - ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre, sauf indication contraire figurant sur le document graphique. Toutefois elles peuvent être distantes de ces limites, dans les cas suivants :

- lorsque les constructions s'implantent sur un terrain situé à l'angle de deux voies ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui ne jouxte pas la limite séparative.

Dans ces cas, les règles de recul sont celles définies au 7-2.

APRES

ZONE UA - ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre, sauf indication contraire figurant sur le document graphique. Il n'y a pas d'obligation pour les constructions de s'implanter sur la totalité de la profondeur des 22 m, dans ce cas, les règles de recul sont celles définies au 7-2.

Toutefois elles peuvent être implantées sur une seule ou aucune limite séparative, dans les cas suivants :

- lorsque les constructions s'implantent sur un terrain situé à l'angle de deux voies ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui ne jouxte pas la limite séparative.

Dans ces cas, les règles de recul sont celles définies au 7-2.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La règle actuelle a engendré des erreurs de compréhension, en laissant penser à une obligation pour les constructions de s'implanter sur la totalité des 22 mètres de profondeur que constitue la bande de constructibilité.

La reformulation ci-dessus entend clarifier la règle d'implantation, afin d'éviter de futures mésinterprétations.



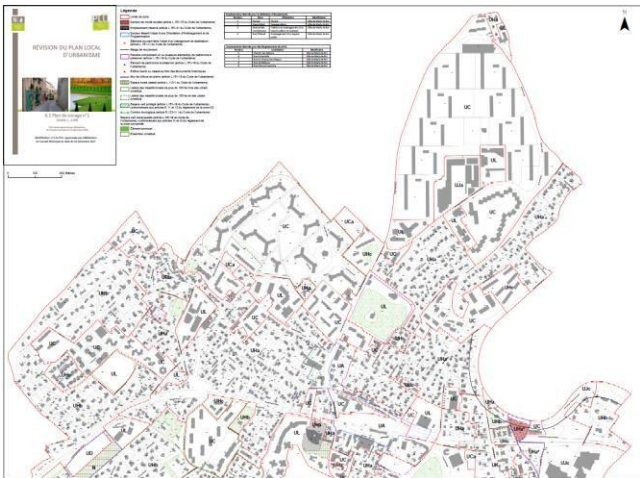
2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

a. Protéger les parcs et jardins paysagers

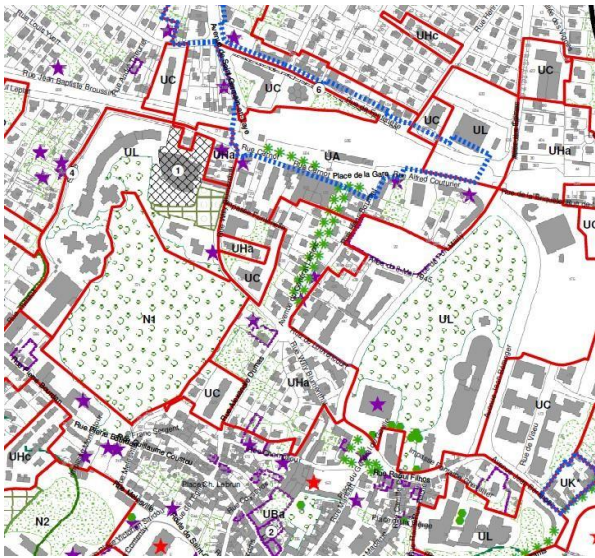
AVANT

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



APRES

PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ (extrait)



Parcs et jardins paysagers à protéger

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

a. Protéger les parcs et jardins paysagers

AVANT

EN TOUTE ZONE, sauf Ubb et A – Articles 11 et 13

Le document graphique repère des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. En dehors des secteurs accueillant des constructions actuelles et futures, les espaces doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles (hors impossibilité technique).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le PLU actuel identifie des espaces verts au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La présente modification distingue deux types d'espaces verts (les parcs et jardins et les espaces verts de cœur d'îlot), afin d'adapter les prescriptions réglementaires aux caractéristiques et usages des espaces paysagers concernés.

L'identification de ces éléments au plan de zonage modifié est ainsi plus fournie que le précédent.

La prescription associée à cette identification vient interdire formellement les constructions au sein de ces espaces, et poser des conditions de constructions ou aménagements permettant de ne pas affecter la biodiversité des parcs et jardins du territoire. Il s'agit ici de poursuivre les ambitions de la loi Climat et Résilience, de protéger les espaces verts publics et privés qui constituent des lieux privilégiés de la commune en termes de cadre de vie et de couverture arborée, de maintenir des espaces de respiration et de protéger la biodiversité existante. L'ambition de protéger l'héritage historique et paysager porté par le PADD est le même, mais la traduction réglementaire est renforcée pour permettre à la ville de Marly de garantir la protection paysagère du territoire synonyme d'îlots de fraîcheur végétalisés et de lutte contre le ruissellement des eaux pluviales. Cette mesure s'inscrit dans un cadre de bénéfice réciproque et d'intérêt général de la commune, y compris pour les habitants ne disposant pas de jardins, qui bénéficient de l'impact positif de la protection de ces jardins privés sur le plan paysager et climatique.

APRES

EN TOUTE ZONE, sauf Ubb et A – Articles 11 et 13

PARCS ET JARDINS PAYSAGERS À PROTÉGER

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordresthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

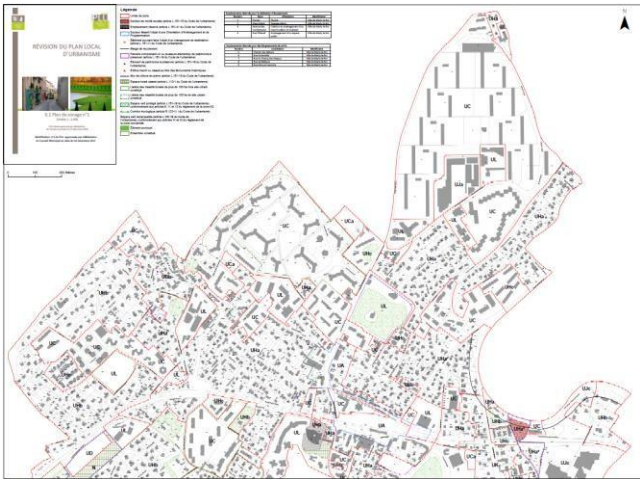
2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

b. Renforcer la protection des cœurs d'îlot

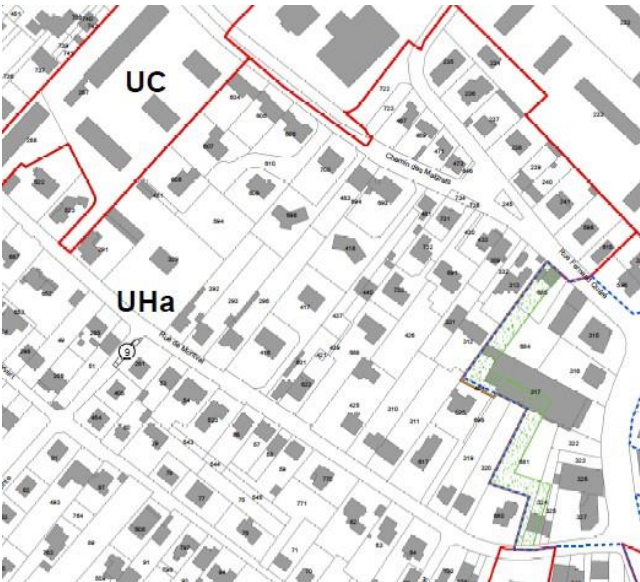
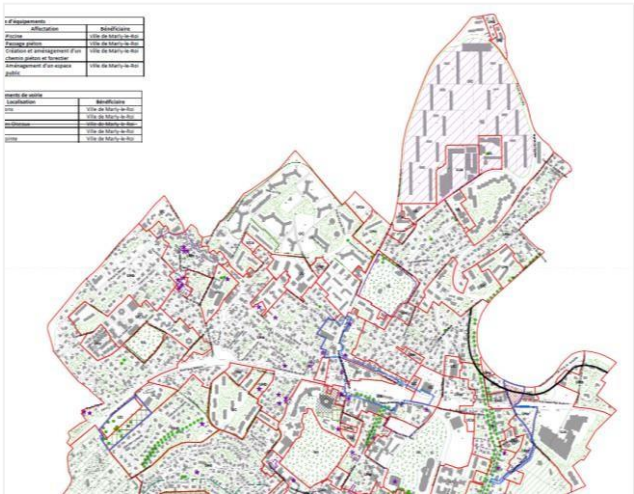
AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION

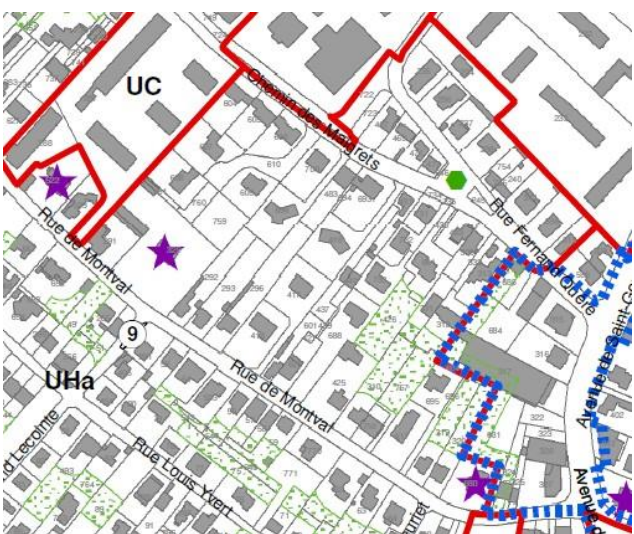


PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



Espace vert remarquable (article L.151-19 du Code de l'urbanisme), conformément aux articles 11 et 13 du règlement de la zone concernée

Élément ponctuel



Espace vert remarquable (article L.151-23 du Code de l'urbanisme), conformément aux articles 11 et 13 du règlement de la zone concernée

Coeur d'îlot paysager à protéger (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Extrait du plan de zonage

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

b. Renforcer la protection des cœurs d'îlot

AVANT

EN TOUTE ZONE, sauf UBb – Articles 11 et 13

Le document graphique repère des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. En dehors des secteurs accueillant des constructions actuelles et futures, les espaces doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles (hors impossibilité technique).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le PLU actuel identifie des espaces verts au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La présente modification distingue les deux types d'espaces verts (des parcs et jardins et espaces verts de cœur d'îlot), afin d'adapter les prescriptions réglementaires aux caractéristiques et usages de l'espace vert concerné.

L'identification de ces éléments au plan de zonage modifié est ainsi plus fournie que le précédent, la plupart des cœurs d'îlot sont désormais concernés par cette prescription.

La règle associée à cette identification vient interdire formellement les constructions au sein de ces espaces, et poser des conditions aux aménagements légers, aux annexes et aux extensions permettant de ne pas affecter le caractère naturel de ces espaces. Il s'agit ici de maintenir ces cœurs d'îlots qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune de Marly et de poursuivre les ambitions de la loi Climat et Résilience. En effet, la protection de ces espaces permet de conserver des espaces de pleine-terre au sein du tissu urbain et d'ainsi favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur urbain et de préserver des espaces d'habitat pour la biodiversité locale.

APRES

EN TOUTE ZONE – Articles 11 et 13

CŒURS D'ÎLOTS PAYSAGERS À PROTÉGER

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

c. Identifier et protéger les arbres remarquables et alignements d'arbres

AVANT

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION

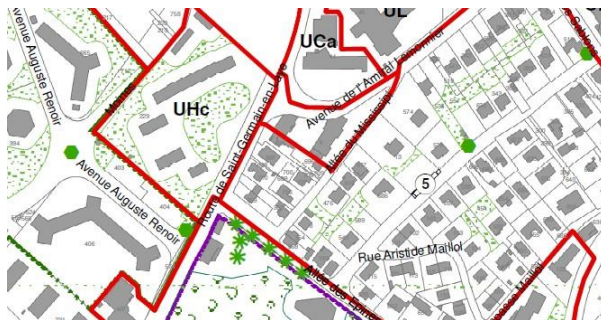
Le PLU n'identifie pas d'arbre remarquable.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Le PLU n'identifie pas d'arbre remarquable.

APRES

PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ (extrait)



● Arbre remarquable à protéger (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

ARBRE REMARQUABLE À PROTÉGER

Le plan de zonage identifie des **arbres remarquables à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans un rayon de 10 m autour du pied d'un arbre repéré par les documents graphiques, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc) et des constructions sans fondations.

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la Ville.

Pour les arbres non identifiés au plan de zonage mais qui pourraient présenter un intérêt remarquable car entrant dans la définition de l'arbre remarquable en annexe, l'abattage est soumis à décision de la commune.

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

c. Identifier et protéger les arbres remarquables et alignements d'arbres

AVANT

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

Le PLU n'identifie pas d'arbre remarquable.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout d'une prescription relative aux arbres remarquables s'inscrit dans les objectifs de la loi Climat et Résilience. L'identification au plan de zonage est accompagnée d'une règle interdisant les constructions qui pourraient être nuisibles à la santé et à la croissance du sujet, et d'une obligation de replanter lorsqu'un arbre pourrait être abattu pour motifs spécifiques. Cette règle vise à maintenir le couvert arboré de la commune, indispensable au maintien de la biodiversité et garant de la qualité du cadre de vie de Marly-le-Roi.

Une définition d'arbre remarquable est ajoutée au lexique afin de permettre une meilleure compréhension des critères permettant d'affirmer le caractère remarquable d'un sujet.

Tout comme pour les cœurs d'îlots à protéger, la protection des arbres remarquables fait suite à une traduction plus précise et plus ambitieuse de l'objectif du préservation de la qualité paysagère du territoire porté par le PADD du PLU.

Au total, **38 arbres remarquables** sont repérés au plan de zonage.

APRES

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

Arbre remarquable :

Un arbre remarquable peut être caractérisé par son âge avancé, par des critères physiques (sa hauteur, sa circonférence) par son histoire, son rôle au sein de l'Histoire ou par les croyances qui lui sont associées. Des critères esthétiques propres à sa morphologie (tronc noueux, branches enlacées...) ou des critères biologiques, tels que des adaptations particulières au milieu, peuvent également participer à son identification.

Un arbre présentant un ou plusieurs de ces critères pourra être dit remarquable.

ANNEXES

Ajout :

Liste des arbres remarquables identifiés au plan de zonage.

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

c. Identifier et protéger les arbres remarquables et alignements d’arbres

AVANT

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION

Le PLU n’identifie pas d’alignement d’arbres protégés.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Le PLU n’identifie pas d’alignement d’arbres protégés.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L’ajout d’une prescription relative aux alignements d’arbres s’inscrit dans les objectifs de la loi Climat et Résilience. L’identification au plan de zonage est accompagnée d’une règle soumettant les travaux sur ces alignements à autorisation préalable. Cette règle vise à maintenir le couvert arboré de la commune, indispensable au maintien de la biodiversité, garant de la qualité du cadre de vie de Marly-le-Roi et portant pour certains une valeur historique. Tout comme les cœurs d’îlots, les alignements étaient repérés dans le diagnostic mais n’avaient pas trouvé leur place dans le dispositif réglementaire du PADD initial. La présente modification permet ainsi de prendre en compte les éléments du diagnostic pour garantir leur préservation.

APRES

PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ (extrait)



***** Alignement d'arbres à protéger (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

ALIGNEMENTS D’ARBRES À PROTÉGER

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d’arbres repéré sur le document graphique au titre de l’article L 151 23 du Code de l’urbanisme, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d’arbres, doivent faire l’objet d’une autorisation préalable au titre des installations et travaux d’aménagement, en application des articles R.421-23 (h) du code de l’urbanisme Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l’alignement d’arbres.

ANNEXES

Ajout :

Liste des alignements d’arbres à protéger identifiés au plan de zonage.

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

d. Création d'une OAP « Performance énergétique et qualité de l'habitat »

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Création d'une OAP n°5 : « Performance énergétique et qualité de l'habitat »

APRES

La création d'une OAP spécifique sur la qualité de l'habitat répond à la fois aux évolutions de la population (bornes de recharge électriques, adaptation des tailles de logements...), aux exigences fortes de la loi Climat et Résilience et à un objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants.

En effet, l'OAP vise à imposer des objectifs de performance énergétique ambitieux aux futures constructions du territoire, notamment en matière de limitation de la consommation énergétique et de réduction des émissions polluantes.

L'OAP œuvre pour la création de logements fonctionnels qui servent ce double objectif de confort de vie pour les habitants et d'économie d'énergie à travers des solutions simples (intégration d'installations de production d'énergie renouvelable, etc). L'OAP est ainsi une mesure efficace pour accompagner les porteurs de projets vers davantage de qualité.

Pour toute construction, la recherche en matière de qualité des matériaux, et d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Faire usage de matériaux de qualité à faible impact carbone

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

Viser la haute performance énergétique. Favoriser l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelables dans le respect du paysage

Viser la réalisation de logements passifs reposant sur un concept de très basse consommation. L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, le dispositif suivant s'applique :

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

d. Création d'une OAP « Performance énergétique et qualité de l'habitat »

APRES

Développer des logements de qualité présentant des aspects pratiques et fonctionnels

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de *logements* hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- Favoriser les accès directs aux logements, sans passer par des parties communes, lorsque l'insertion architecturale le permet.
- Chaque immeuble de 4 logements et plus disposera d'une infrastructure collective de bornes de recharge pour véhicule électrique.

Créer des logements ouverts sur des espaces extérieurs et jardins confortables

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, *balcon*, *loggia*, terrasse). L'épaisseur des balcons et terrasse devra être conçu de manière à permettre une utilisation quotidienne (repas, détente).
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence par des aménagements paysagers et des espaces vivants (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
- Aménager les espaces de jardin en tenant en compte de leur ensoleillement et du vent.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'OAP thématique **Performance énergétique et qualité de l'habitat** s'applique dans un rapport de compatibilité à tout porteur de projet. Elle apporte des atouts en matière de qualité de vie à Marly au sein des constructions. Elle a une portée réglementaire réelle, à la différence d'une charte constructeur ou d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères. Elle vise clairement à intégrer les objectifs de la loi climat et résilience dans le PLU de la commune, suivant la définition de plusieurs critères.

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

e. Intégration au règlement d'une prescription concernant les infrastructures collectives de recharge de véhicules électriques pour les logements collectifs, et renforcement des règles relatives aux locaux de stationnement des vélos

AVANT

EN TOUTES ZONES , sauf UL, N, A – Article 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum 1 place par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

(...)

APRES

EN TOUTES ZONES, sauf UL, N, A – Article 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum 1 place par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

(...)

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

e. Intégration au règlement d'une prescription concernant les infrastructures collectives de recharge de véhicules électriques pour les logements collectifs, et renforcement des règles relatives aux locaux de stationnement des vélos

AVANT

APRES

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajout au règlement permet de réglementer l'orientation apportée par l'OAP Qualité de l'habitat en termes d'infrastructures collectives de recharge de véhicules électriques au sein des logements collectifs.

Cette règle s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience.

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

e. Intégration au règlement d'une prescription concernant les infrastructures collectives de recharge de véhicules électriques pour les logements collectifs, et renforcement des règles relatives aux locaux de stationnement des vélos

AVANT

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez-de-chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle (en application des préconisations du PDUIF) :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.

Modification effectuée en toutes zones sauf UL, A et N

APRES

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez-de-chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle (en application des préconisations du PDUIF) :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.
- Chaque local vélo doit comprendre un dispositif de recharge électrique.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajout au règlement permet de renforcer l'usage effectif du vélo électrique dans la ville, en facilitant son stationnement et sa recharge. Il s'agit d'une véritable alternative à l'automobile permettant ainsi de réduire l'impact carbone, la pollution de l'air et les nuisances relatives aux déplacements motorisés thermiques.

Cette règle s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience.

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

f. Intégration en annexe du PLU du la carte des itinéraires cyclables de la Communauté d’Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine

AVANT

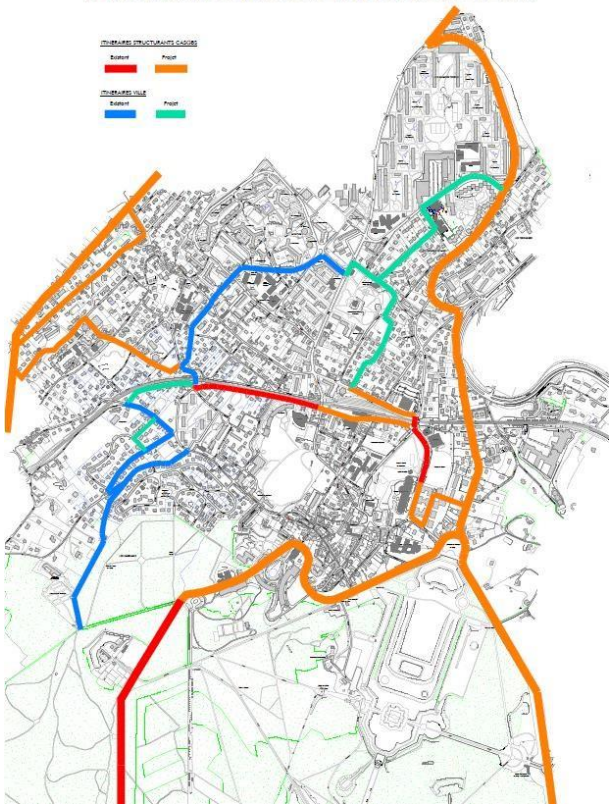
APRES

ANNEXES INFORMATIVES

ANNEXES INFORMATIVES

Plan Général des itinéraires cyclables agglomération et ville – CA Saint Germain Boucles de Seine

PLAN GENERAL DES ITINERAIRES CYCLABLES AGGLO ET VILLE



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L’ajout du Plan Général des itinéraires cyclables de l’agglomération aux annexes informatives, permet de rendre accessible les ambitions intercommunales et communales pour tous.

2. Prise en compte de la Loi Climat et Résilience : renforcer la dimension environnementale

g. Intégration d'une règle permettant de majorer l'emprise au sol des constructions dans le cas de la construction d'un « bâtiment passif »

AVANT

EN TOUTES ZONES, sauf UL – Article 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à [nombre variant selon les zones] % de la superficie de l'unité foncière.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de cette règle aux obligations d'emprise au sol constitue une incitation pour les porteurs de projets à aller vers la construction de bâtiments dits passifs, c'est-à-dire non-consommatrices d'énergies non-renouvelables.

Cette règle s'inscrit donc pleinement dans les orientations de la loi Climat et Résilience.

APRES

EN TOUTES ZONES, sauf UL – Article 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à [nombre variant selon les zones] % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

- Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).
- Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 31,5 m² (210 m² x 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).



3. Renforcement de la dimension patrimoniale

3. Renforcement de la dimension patrimoniale

a. Renforcer la protection des éléments de patrimoine bâti existants et identifier de nouveaux éléments

AVANT

- Identification d'éléments bâtis à protéger

ZONES UBa, UBb, UC-UCa, UHa-UHb, UK - Article 11

11-12 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

APRES

ZONES UA, UBa, UBb, UC-UCa, UD, UHa-UHb, UK, UL, N - Article 11

11-12 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

11-12-1 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : le petit patrimoine (*liste en annexe*)

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-12-2 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

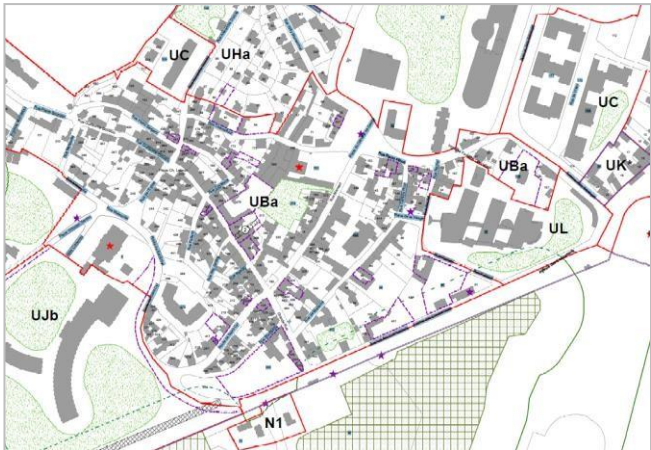
3. Renforcement de la dimension patrimoniale

a. Renforcer la protection des éléments de patrimoine bâti existants et identifier de nouveaux éléments

AVANT

- Identification d'éléments bâtis à protéger

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



- Parcelle comprenant un ou plusieurs élément(s) de patrimoine à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- Élément de patrimoine à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

ANNEXES

Éléments repérés au titre du patrimoine bâti (L.151-19)

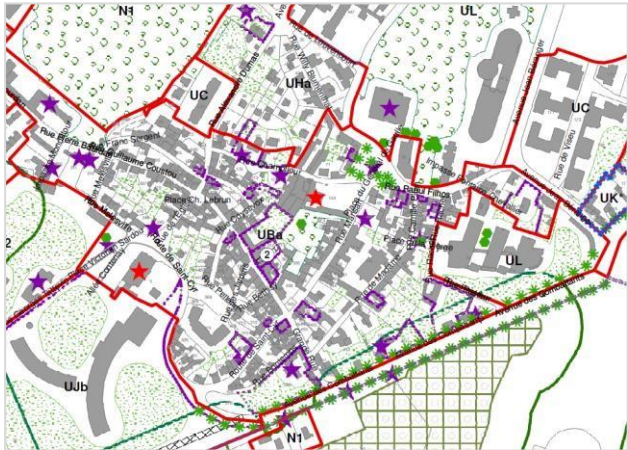
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune de Marly comprend un patrimoine bâti important. A ce titre, l'architecte des bâtiments de France intervient dans le périmètre des monuments historiques garantissant une protection suffisante. Plusieurs nouveaux éléments de patrimoine bâti sont ajoutés aux éléments déjà identifiés par le PLU actuel. La règle est également modifiée pour empêcher la dénaturation du patrimoine de Marly et ainsi conserver ces bâtiments constitutifs de l'identité et représentatifs de l'histoire de la commune.

Au total, **40 éléments bâtis à protéger** sont identifiés au plan de zonage.

APRES

PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ (extrait)



ANNEXES

Ajout :

Éléments bâtis à protéger identifiés au plan de zonage dans le cadre de la présente modification.

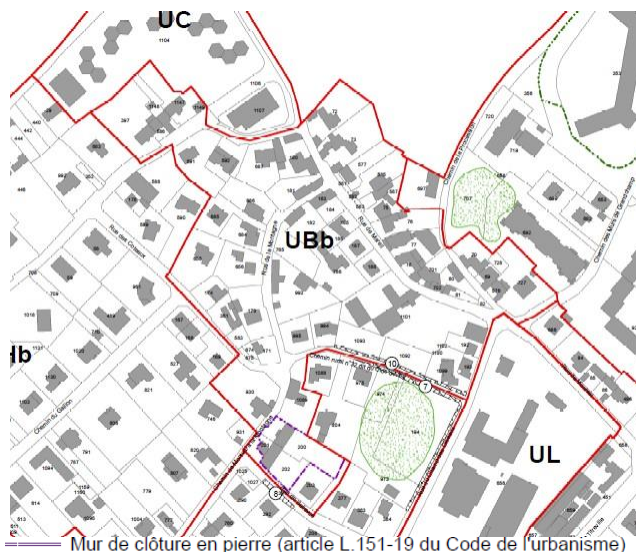
3. Renforcement de la dimension patrimoniale

a. Renforcer la protection des éléments de patrimoine bâti existants et identifier de nouveaux éléments

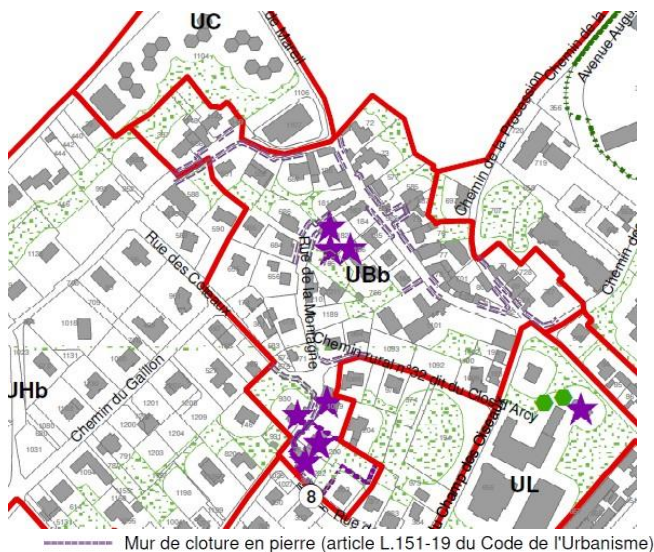
AVANT

- Identification de murs à protéger au hameau de Montval

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le PLU actuel identifie des murs à protéger au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La présente modification vient étoffer la liste de ces éléments de patrimoine, afin de prendre en compte une étude détaillée élaborée par le CAUE. Cette étude identifiait en effet certains murs à valeur patrimoniale au sein du hameau de Montval.

Ces ajouts viennent répondre à l'objectif de renforcer les protections patrimoniales à Marly-le-Roi, dans la droite ligne des objectifs portés par le PADD du PLU.



VILLE DE MARLY-LE-ROI PLAN LOCAL D'URBANISME



B. RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2017

Sommaire

A - Introduction	5
B - Choix de la procédure	9
C - Présentation et justification des modifications	11
D - Justification au regard de l'environnement.....	39

A - Introduction

Le PLU de Marly-le-Roi a été approuvé en date du 12 décembre 2016.

Le présent projet de modification du PLU a pour objet principal de :

- Ajuster le règlement des zones d'habitat (zones UHa et UHb) du PLU, en vue de protéger le patrimoine bâti et paysager dans ces secteurs, de préserver l'équilibre des quartiers et de renforcer la maîtrise de l'urbanisme ;
- Encadrer l'évolution du secteur de l'Abreuvoir aux enjeux patrimoniaux importants ;
- Annexer le cahier de recommandations architecturales du hameau de Montval dans le règlement afin d'assurer la protection et la mise en valeur de ce secteur d'enjeux patrimoniaux ;
- Augmenter, en cas de projet de construction de collectifs, la part obligatoire consacrée à des logements sociaux ;
- Procéder à des ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage pour prendre en compte l'évolution de certains projets ou préciser les règles et faciliter leur application, ces ajustements intègrent la suppression d'emplacements réservés ;
- Modifier le plan des servitudes d'utilité publique.

Un projet de modification du PLU a été élaboré. Il doit permettre d'adapter le dispositif réglementaire répondant à ces objectifs.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

1. Ajuster le règlement des zones d'habitat (zones UHa et UHb) du PLU, en vue de protéger le patrimoine bâti et paysager dans ces secteurs, de préserver l'équilibre des quartiers et de renforcer la maîtrise de l'urbanisme.

Certaines règles des zones UHa et UHb sont ajustées afin de mieux encadrer les possibilités d'évolution et l'aspect extérieur des constructions présentes dans ces secteurs.

Les ajustements portent sur les règles :

- d'emprise au sol maximale par bâtiment d'un seul tenant (article 2 et 9) ;
- d'encadrement de constructions réalisées sous le terrain naturel (article 2) ;
- de retrait et notamment sur une exception concernant les terrains existants avant la date d'approbation (article 7) ;
- d'emprise au sol (article 9). Le dispositif est précisé afin de mieux prendre en compte les caractéristiques et la variété des terrains en imposant une emprise au sol dégressive et cumulative ;
- de hauteur (article 10). Le dispositif est précisé afin de mieux prendre en compte le relief et la pente des terrains, mais également pour assurer l'insertion architecturale des constructions dans leur environnement.

2. Encadrer l'évolution du secteur de l'Abreuvoir aux enjeux patrimoniaux importants

Le secteur de l'Abreuvoir est un site d'enjeux patrimoniaux importants, ainsi l'objectif est de définir une orientation d'aménagement et de programmation permettant à la fois :

- de définir un aménagement cohérent sur l'ensemble du site ;
- d'encadrer les possibilités d'évolution en termes de formes urbaines (gabarits, aspects extérieurs...) et de programmation (destinations des constructions...) ;
- d'assurer la protection et la mise en valeur du site.

Le règlement de la zone UK est complété par la création d'un secteur UK* correspondant au site délimité par l'orientation d'aménagement et de programmation.

3. Annexer le cahier de recommandations architecturales du hameau de Montval applicables à la zone UBb dans le règlement afin d'assurer la protection et la mise en valeur de ce secteur d'enjeux patrimoniaux.

Des recommandations architecturales spécifiques au hameau de Montval avaient été inscrites dans le PLU de 2004. Celles-ci n'ont pas été intégrées dans le PLU révisé en 2016. Compte-tenu des enjeux patrimoniaux du secteur de Montval, le cahier de recommandations architecturales sera annexé au règlement du PLU.

4. Augmenter, en cas de projet de construction de collectifs, la part obligatoire consacrée à des logements sociaux.

L'objectif est d'augmenter de manière générale, la part de logements locatifs sociaux imposée pour chaque projet de logement de 4 logements et plus. Cette part obligatoire consacrée à des logements sociaux passe d'un minimum de 25 à 40 % dans les zones UA, UB, UC, UH, UK. Les dispositifs particuliers existants dans certains secteurs sont conservés.

5. Procéder à des ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage pour prendre en compte l'évolution de certains projets ou préciser les règles et faciliter leur application, ces ajustements intègrent la suppression d'emplacements réservés.

Ces ajustements portent sur :

- la correction d'une erreur matérielle en UHC 1 ;
- la modification de l'article 7 de la zone UC en supprimant la notion « au droit des ouvertures » ;
- la modification de l'article 11 des zones N1 et N2 concernant la hauteur maximale des clôtures ;
- l'intégration de schémas illustratifs aux articles 6 et 7 de certaines zones ;
- la modification des articles 2 et 10 de la zone UBa ;
- la modification de l'article 7 de la zone UK ;
- la modification ponctuelle de la rédaction de certaines règles (codification, article 11, définition) ;
- la modification des limites de la zone UJc afin d'intégrer les parcelles AK 354, 316, 315, 311, 309, 307, 305, 303, 301,299 qui sont actuellement par erreur en secteur UHa ;
- l'identification d'éléments bâtis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments du petit patrimoine de Marly-le-Roi avaient été repérés dans le cadre du diagnostic PLU, ils ont donc vocation à être repérés et protégés à ce titre dans le plan de zonage et le règlement du PLU ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°10 et une partie de l'emplacement réservé n°7.

6. Modifier le plan des servitudes d'utilité publique

Le secteur de l'avenue de l'Abreuvoir est un secteur concerné par d'anciennes carrières souterraines, le périmètre doit être reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique.

B – Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment de l'article L 153-31 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une **révision** lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de **modification** en application des dispositions des articles L153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire visent à protéger et valoriser les éléments naturels, de patrimoine et de paysage dans la poursuite des orientations du PLU en vigueur.

C – Présentation et justification des modifications

1. Ajuster le règlement des zones d'habitat (zones UHa et UHb) du PLU, en vue de protéger le patrimoine bâti et paysager dans ces secteurs, de préserver l'équilibre des quartiers et de renforcer la maîtrise de l'urbanisme.

Certaines règles des zones UHa et UHb sont ajustées afin de mieux encadrer les possibilités d'évolution et l'aspect extérieur, des constructions présentes dans ces secteurs.

Les ajustements portent sur les règles :

- d'emprise au sol maximale par bâtiment d'un seul tenant (article 2 et 9)
- d'encadrement de constructions réalisées sous le terrain naturel (article 2)
- de retrait et notamment sur une exception concernant les terrains existants avant la date d'approbation (article 7)
- d'emprise au sol (article 9). Le dispositif est précisé afin de mieux prendre en compte les caractéristiques et la diversité des terrains en imposant une emprise au sol dégressive et cumulative ;
- de hauteur (article 10). Le dispositif est précisé afin de mieux prendre en compte le relief et la pente des terrains, mais également pour assurer l'insertion architecturale des constructions dans leur environnement ;
- d'aspect extérieur en réglementant les toitures de constructions.

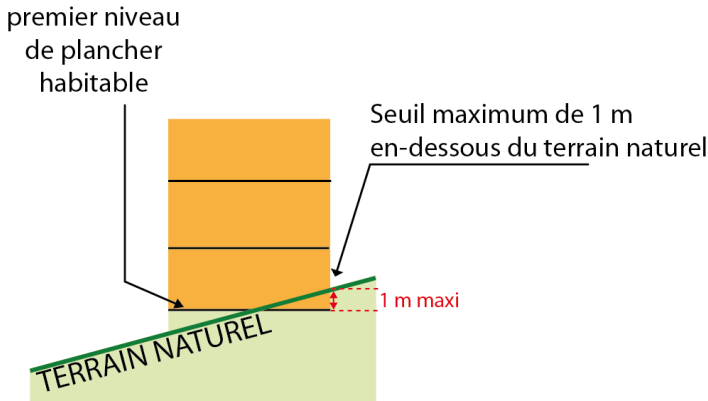
Par ailleurs, une annexe informative relative à la prise en compte des risques naturels avérés de retrait et gonflement des argiles et ajoutée pour assurer la mise en œuvre de fondations spéciales dans les secteurs impactés par ce risque.

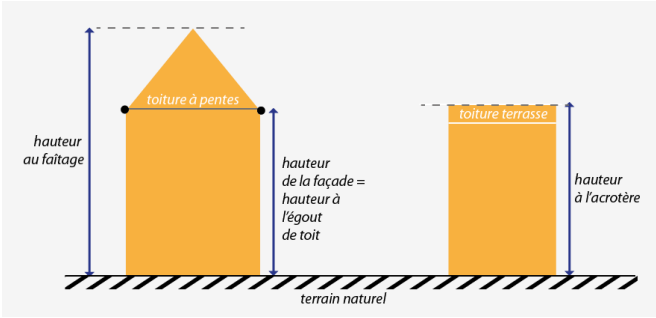
Dans le cadre de la présente modification du PLU, sont indiqués :

- **en bleu** les éléments ajoutés ;
- **en rouge barré** les éléments supprimés.

PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Zones UHa - UHb Article 2	- Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat dans la limite de 250 m² de surface de plancher ; - Les constructions à destination d'habitation à condition que chaque bâtiment d'un seul tenant n'excède pas une emprise au sol de 250 m².	Un dispositif réglementaire est ajouté de manière à permettre la création de constructions nouvelles dont le gabarit sera équivalent à celles existantes. L'objectif est d'éviter que les constructions nouvelles aient un gabarit trop important dans les secteurs concernés. Il s'agit de limiter l'emprise au sol à 250 m² par construction d'un seul tenant. (cf. justification de l'article 9).
Règlement Zones UHa - UHb Article 7	7-4 Dispositions particulières pour les terrains existants avant la date d'approbation du présent règlement (12 décembre 2016) Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à : - 2,5 mètres minimum dans la zone UHa et le sous-secteur UHa* ; 3 mètres minimum dans la zone UHb. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. Cette disposition ne concerne pas les façades et parties de façades en vis-à-vis d'une voie privée. Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement en tout point au droit du terrain, les constructions peuvent être implantées : - sur l'une ou les deux limites latérales sur les terrains situés dans la zone UHa (et le sous-secteur UHa*) et dont la largeur au droit de la construction est inférieure à 10 mètres, - sur l'une des limites séparatives sur les terrains situés dans le secteur UHa (et le sous-secteur UHa*) dont la largeur au droit de la construction est comprise entre 10 et 14 mètres et sur les terrains situés dans le secteur UHb dont la largeur au droit de la construction est comprise entre 14 et 18 mètres. La longueur de la façade (ou pignon) implantée sur la limite séparative ne doit pas excéder un linéaire de 15 mètres.	L'ensemble de cette disposition apportait une exception dans le règlement pour les terrains existants. Dans un souci d'équité, cette disposition est supprimée. Le même règlement s'applique désormais aux terrains existants et futurs.

PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Zones UHa - UHb Article 9	L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à : — 30 % de la superficie du terrain dans la zone UHa et le sous-secteur UHa* ; — 25 % dans la zone UHb. Toutefois pour les parcelles ayant une façade principale route de l'Etang, cette emprise au sol maximum est portée à 40 %. 9-1-1 Dans la zone UHa : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à : • 30 % de la superficie du terrain pour les 1 000 premiers m² ; • 25 % au-delà de 1000 m² et jusqu'à 2 000m² ; • 20 % au-delà de 2 000 m². En cas de division parcellaire postérieure à la date d'approbation de la présente modification (18 décembre 2017) l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 25 %. L'emprise au sol de chaque construction d'un seul tenant ne peut excéder 250 m². 9-1-2 Dans le secteur UHa* : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 30 % de la superficie du terrain. 9-1-3 Dans la zone UHb : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à : • 25 % de la superficie du terrain pour les 1 000 premiers m² • 20 % au-delà de 1 000 m² et jusqu'à 2 000m² • 15 % au-delà de 2 000 m² En cas de division parcellaire postérieure à la date d'approbation de la présente modification (18 décembre 2017) l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 20 %.	Cet ajustement réglementaire ne modifie pas fondamentalement la règle d'emprise au sol. Elle est toutefois modulée en fonction de la superficie des terrains. Un dispositif réglementaire est ajouté de manière à garantir la création de constructions nouvelles dont le gabarit sera équivalent à celles existantes. L'objectif est d'éviter que les constructions nouvelles aient un gabarit trop important dans les secteurs concernés. Il s'agit de limiter l'emprise au sol à 250 m² par construction d'un seul tenant. Ces ajustements permettent de protéger les formes urbaines quelle que soit la superficie du terrain, assurant l'insertion harmonieuse en termes de gabarit dans les quartiers existants déjà très constitués. Il existait un risque que cette règle de modulation d'emprise au sol soit contournée par le jeu des divisions parcellaires afin d'en annuler partiellement les effets. L'application de différents scénarii a permis de montrer que certains d'entre eux étaient susceptibles de produire des effets indésirables sur le parcellaire de la commune, effets qui ne pourraient pas être compensés par les autres articles du règlement de la zone. Aussi, il est ajouté une règle en cas de division parcellaire ou en cas de regroupement de parcelles postérieures à la date d'approbation de la présente modification afin d'éviter que la règle d'emprise au sol modulée soit détournée et ne permette plus de garantir les objectifs de maîtrise des évolutions urbaines dans les quartiers résidentiels constitués Pour le secteur de la rue de l'Etang, l'objectif est de favoriser l'édification, sur les terrains existants, d'un front bâti le long de cette voie départementale

	Route de l'Etang Toutefois, pour les terrains existants ayant une façade principale route de l'Etang, l'emprise au sol maximum générée par la superficie de terrain inférieure ou égale à 1000 m² est portée à 40 %. - En cas de division parcellaire postérieure à la date d'approbation de la présente modification (18 décembre 2017), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 20 % en UHb. - En cas de regroupement de parcelles postérieure à la date d'approbation du présent règlement modifié (18 décembre 2017), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à : • 25 % de la superficie du terrain pour les 1 000 premiers m², • 20 % au-delà de 1000 m² et jusqu'à 2 000m², • 15 % au-delà de 2 000 m² ». L'emprise au sol de chaque construction d'un seul tenant ne peut excéder 250 m².	
PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Zones UHa - UHb Article 10	Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.  premier niveau de plancher habitable Seuil maximum de 1 m en-dessous du terrain naturel 1 m maxi TERRAIN NATUREL <i>Le dessin a un caractère illustratif (schéma ajouté)</i>	Il est indispensable de tenir compte de la topographie des terrains étant donné qu'une part importante des terrains de Marly-le-Roi est en pente, tout en veillant de ne pas développer des surfaces habitables trop enterrées par rapport au terrain naturel. Cette disposition permet d'assurer une meilleure insertion des constructions et confortent la mise en œuvre des objectifs de limiter les impacts environnementaux. Un schéma est ajouté afin de participer à la compréhension de la règle.

Règlement Annexe définition	Hauteur des façades La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse). Hauteur au faîtage Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel : cheminées et antennes exclues. Hauteur à l'acrotère Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.  (schéma ajouté)	Un schéma est ajouté afin de participer à la compréhension de la règle.
Règlement Zones UHa - UHb Article 11	11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées. Les toitures à la Mansart sont interdites.	Les toitures à la Mansart ne sont pas traditionnelles de Marly-le-Roi. En fonction de leur mise en œuvre et du relief de Marly, leur impact peut être important dans le paysage. Afin de répondre à un objectif d'insertion architecturale et paysagère, il est préférable de les interdire.

2. Encadrer l'évolution du secteur de l'Abreuvoir aux enjeux patrimoniaux importants

Le site de la Place de l'Abreuvoir et ses abords constituent un secteur d'enjeux patrimoniaux très importants. Le dispositif réglementaire fixé par l'intermédiaire de la zone UK a pour objectif de garantir la valorisation de ce secteur. Une partie du site bordant la Place de l'Abreuvoir et l'avenue Jean Béranger présente aujourd'hui un potentiel de requalification urbaine et paysagère et justifie d'encadrer les évolutions à venir dans le cadre du PLU afin de garantir la mise en œuvre d'un projet de grande qualité urbaine et architecturale.

La composition urbaine et architecturale des constructions futures devra, par des variations des gabarits de hauteur, le rythme des façades, les détails architecturaux (encadrement, linteaux, corniches, volets...), veiller à conserver l'esprit urbain existant autour de la place de l'Abreuvoir, à savoir une diversité bâtie composée d'une succession de constructions.

Des ruptures dans le front bâti devront être préservées, a minima celles mentionnées sur le schéma de l'OAP. La mise en œuvre de ces orientations est essentielle pour garantir la valorisation urbaine et paysagère de cette entrée de ville au caractère patrimonial.

La programmation envisagée vise la création de 60 logements maximum dont une part d'un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux et un restaurant.

Pour traduire ces objectifs dans le PLU il est prévu d'une part, la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et d'autre part, un ajustement de la zone UK par la création d'un secteur UK* correspondant au périmètre concerné par l'OAP.

Plan de localisation des OAP
1- SECTEUR GARE – AVENUE DE SAINT-GERMAIN
2- TERRAIN DE MONTBÂTI
3- LES VAUILLONS
4- SECTEUR DE L'ABREUVOIR



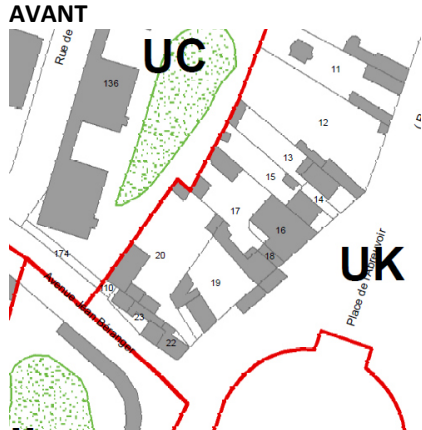
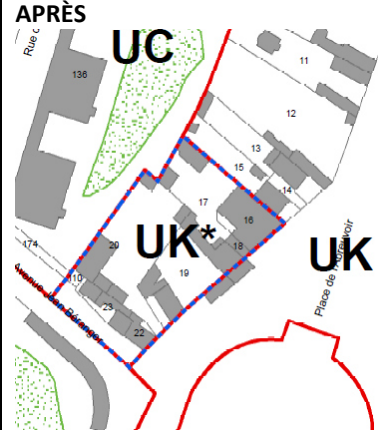
Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur de l'Abreuvoir »



LEGENDE

-  Délimitation du secteur concerné par l'OAP d'une superficie totale de 2 752 m²
-  Bâti existant à protéger et valoriser
-  Périmètre d'implantation possible des constructions nouvelles à destination principale de logements, réalisées en respectant un langage architectural de qualité, en s'inscrivant avec soin dans l'environnement patrimonial de ce site
-  Création d'un restaurant (emplacement privilégié)
- Hauteur maximale des constructions (cf. indication graphique)
 - 12 m 12 m maximum
 - 11 m 11 m maximum
 - 9 m 9 m maximum
-  Accès préférentiel au parking souterrain sous réserve de l'accord du Conseil départemental et réalisation du nombre de places réglementaires nécessaires au programme
-  Accès piétons
-  Espaces verts à conserver et/ou à créer
-  Percée visuelle

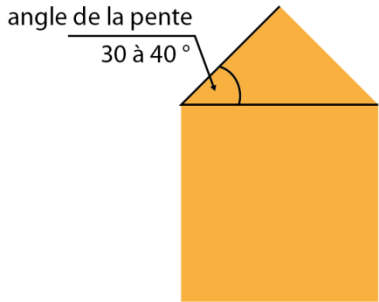
Un secteur UK * est créé au sein de la zone UK pour encadrer précisément l'opération d'urbanisme prévue. Les changements réglementaires sont indiqués dans le tableau suivant.

PIECES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Plan de zonage	AVANT 	APRÈS 	La création du secteur UK* avec une OAP est délimité sur le plan de zonage pour identifier ce nouveau secteur de projet.

PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Zone UK Article 6	6-1-1 Implantation des constructions par rapport à l'avenue et à la place de l'Abreuvoir. Les constructions doivent s'implanter soit : - à l'alignement sur l'avenue et la place de l'Abreuvoir, dans ce cas la façade de la construction située à l'alignement devra respecter les recommandations spécifiques à cette zone figurant en annexe du présent règlement. - en retrait avec un minimum de 9 mètres par rapport à l'alignement sur l'avenue et la place de l'Abreuvoir. Toutefois, dans le secteur UK*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 1 mètre. Dans le cas de construction en retrait (1 mètre), le front bâti doit être maintenu par une clôture implantée en limite de propriété.	Ce secteur à l'angle de la Place de l'Abreuvoir et de l'avenue Jean Béranger, comporte des constructions implantées à l'alignement. Dans le cadre du renouvellement urbain en projet visant une amélioration patrimoniale du secteur, il est intéressant que les constructions nouvelles puissent respecter la forme d'implantation existante. Une souplesse est donc introduite en article 6 du règlement afin de permettre une implantation soit à l'alignement soit en retrait d'un mètre minimum, même si un front bâti doit être maintenu par une clôture dans une logique d'insertion paysagère et de protection patrimoniale.

	6-1-2 Implantations par rapport aux autres rues : Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement d'au moins 5 mètres. Toutefois, dans le secteur UK*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.	
Zone UK Article 7	7-1 Règle générale : La distance est calculée vis-à-vis de la façade. Constructions ayant une façade à l'alignement sur l'avenue et la place de l'Abreuvoir : Les constructions peuvent s'implanter : - soit en limite séparative, - soit en retrait avec un minimum de 9 mètres. Toutefois, dans la zone UK*, les constructions peuvent être implantées : - soit en limite séparative ; - soit en retrait. Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à : - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ; - 4 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.	Dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que la zone UK*, l'orientation d'aménagement et de programmation inclue le positionnement des futures constructions et permet d'assurer une organisation cohérente des constructions entre-elles mais également vis-à-vis des espaces riverains. L'implantation des bâtiments est définie de manière assez précise dans l'OAP « Secteur de l'Abreuvoir » à la manière d'un plan masse. Les règles d'implantation sont ainsi ajustées pour être en cohérence avec l'OAP encadrant le futur projet.
Zone UK Article 8	8-1 Règle générale : Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 16 mètres. Toutefois, dans le secteur UK*, il n'est pas fixé de règle.	Dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que la zone UK*, l'orientation d'aménagement et de programmation inclue le positionnement des futures constructions et permet d'assurer une organisation cohérente des constructions entre-elles sur l'unité foncière. L'implantation des bâtiments est définie de manière assez précise dans l'OAP à la manière d'un plan masse. Les règles d'implantation sur une même unité foncière ne sont pas réglementées pour être en cohérence avec l'OAP encadrant le futur projet.

Zone UK Article 9	9-1 Règle générale : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, dans le secteur UK*, l'emprise au sol est déterminée par l'application cumulée du bâti existant et des périmètres d'implantation possible des constructions nouvelles représentés graphiquement sur l'orientation d'aménagement de programmation « Secteur de l'Abreuvoir ».	Il est d'intérêt général de requalifier l'angle de la place de l'Abreuvoir, avenue Jean Béranger. Aussi, cette opération doit pouvoir être réalisée dans de bonnes conditions. L'emprise au sol maximale autorisée est déjà matérialisée graphiquement par les périmètres d'implantation possible des constructions sur l'OAP, elle-même opposable. Il n'y a donc pas lieu d'avoir une double écriture réglementaire. Le renvoi à la règle graphique exprimée dans l'OAP est nécessaire et suffisant pour permettre la réalisation de cette opération qui va valoriser l'entrée de ville et la place de l'Abreuvoir.
Zone UK Article 10	10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 11,5 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit superstructures comprises, cheminées exclues. Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées. Dans le secteur UK*, sauf indication contraire fixée par l'OAP « Secteur de l'Abreuvoir », la hauteur maximale des constructions est fixée à : - en vis-à-vis de la place de l'Abreuvoir : 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit superstructures comprises, cheminées exclues. - sur les bâtiments situés en partie arrière de la place de l'Abreuvoir (au nord-ouest du secteur), 11 mètres au point le plus haut (faîtage ou acrotère).	L'OAP « secteur de l'Abreuvoir » encadre de manière stricte la hauteur des constructions. Les constructions existantes préservées (cf. OAP) servent de hauteur de référence à l'approche de la place de l'Abreuvoir. Par ailleurs, sur une distance minimale de 10 m de la limite séparative avec le terrain voisin, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 9 m le long des « maisons Sisley » au nord-est de l'opération. Cet ajustement réglementaire est très limité et est donc complémentaire de l'OAP.
Zone UK Article 11	11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Dans le secteur UK* faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur de l'Abreuvoir » : - en vis-à-vis de la place de l'Abreuvoir, les toitures devront comporter des pentes comprises entre 30 et 40 °, - sur les bâtiments situés en partie arrière de la place de l'Abreuvoir (au	Cette précision est ajoutée dans le règlement en cohérence avec l'objectif de valorisation patrimoniale à proximité de la place de l'Abreuvoir qui est également l'une des principales entrées de villes de Marly-le-Roi. L'objectif est d'éviter toute forme de toiture qui pourrait dénaturer le site. Imposer la réalisation de toitures traditionnelles dont la pente est comprise entre 30 et 40 ° semble être la réponse la plus favorable à une protection patrimoniale de ce secteur sensible.

	nord-ouest du secteur), les bâtiments pourront présenter des toitures terrasse ou à faibles pentes. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées. <i>Le dessin a un caractère illustratif (schéma ajouté)</i> 	
Zone UK Article 13	13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Au moins 40 % de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre Toutefois, dans le secteur UK*, au moins 10 % de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès). Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.	En complément des dispositions de l'OAP, Il est d'intérêt général de requalifier l'angle de la place de l'Abreuvoir, avenue Jean Béranger. Aussi, cette opération doit pouvoir être réalisée dans de bonnes conditions, ce qui inclue la création de stationnement en souterrain pour l'ensemble de l'opération. Cette disposition permet par ailleurs de développer un caractère paysager qualitatif des espaces non-bâti. Ce dispositif supprime le stationnement aérien sur le site. Le règlement est ajusté afin qu'une part d'au moins 10 % de l'unité foncière soit préservée en espaces verts de pleine terre. En réalité, à l'issue de l'opération, une part plus importante sera définie en espace verts de pleine terre. Toutefois, l'opération se réalisera en plusieurs phases. Certaines phases auront une densité légèrement supérieure, aussi un ajustement de la part de pleine terre minimale à maintenir est nécessaire pour permettre à cette opération d'être réalisée, et valorise l'entrée de ville par la place de l'Abreuvoir.

3. Annexer le cahier de recommandations architecturales du hameau de Montval applicables à la zone UBb dans le règlement afin d'assurer la protection et la mise en valeur de ce secteur d'enjeux patrimoniaux

Des recommandations architecturales spécifiques au hameau de Montval avaient été inscrites dans le PLU de 2004. Celles-ci n'ont pas été intégrées dans le PLU révisé en 2016. Compte-tenu des enjeux patrimoniaux du secteur de Montval, le cahier de recommandations architecturales est annexé au règlement du PLU. Cf. rédaction ci-après :

Recommandations applicables en zone UBb – Le hameau de Montval

Cahier de recommandations architecturale – article 11 de la zone UBb

La commune de Marly-le-Roi souhaite que l'évolution du hameau de Montval tienne compte de la qualité de son patrimoine urbain et architectural.

Critères de qualité :

- Le relief,
- L'implantation,
- La volumétrie,
- Les détails architecturaux,
- Les annexes, les clôtures et l'accompagnement végétal.

Le relief est un élément indispensable à prendre en compte. Il crée des diversités d'implantation qui ont un impact plus ou moins fort dans le site.

Chaque rue présente un cas de figure différent suivant sa situation par rapport au relief :

- Rue basse de la rue de la Sabotte,
- Rues montantes et descendantes qui offrent des vues sur le site : chemins de la Procession et du Clos d'Arcy.

IMPLANTATION	
EXCLURE	RECHERCHER
Les châssis de toiture qui créent un impact dans le paysage en raison du relief et de la disposition du bâti, isolé et parallèle à la pente	Harmoniser l'implantation des constructions le long des voies en fonction du relief, assurer une ouverture sur le paysage et préserver une vision lointaine. Tenir compte du relief dans la conception des habitations et leur implantation (problème des garages et de leurs accès). Les constructions se développent dans la pente, le garage se situe au niveau de la rue. Préserver la continuité bâtie par des annexes à l'alignement reliées entre elles par des murs hauts.
Les bâtiments isolés au centre de leur parcelle créent une rupture dans la rue de Mareil. Cette rupture est accentuée par le traitement éclectique des clôtures.	L'implantation sur une limite mitoyenne peut permettre une vue transversale de la parcelle et la perception du relief.
Eviter une implantation en partie haute d'un terrain qui a pour effet d'accentuer l'impact de la construction. Veiller à une implantation par rapport à la rue et aux courbes de niveau.	

VOLUMÉTRIE	
EXCLURE	RECHERCHER
	Volumétrie simple. Toiture à deux pentes Alignement des volumes ou étagement des volumes en s'adaptant à la pente du terrain. Assurer une unité par l'alignement des volumes, leur hauteur et la disposition identique des annexes sur la rue. Des volumes peuvent s'articuler parallèlement et perpendiculairement à la pente, l'alignement du

	pignon et du mur de clôture assurant la relation avec la rue. Il devra être tenu compte de la situation des parcelles et du relief, pour définir la volumétrie et l'implantation d'une construction (ex : parcelle à l'angle de voie). La volumétrie d'une construction devra tenir compte des constructions avoisinantes. Eviter un décalage accentué par des hauteurs ou des pentes différentes.
--	---

DETAILS ARCHITECTURAUX Ils concernent les couvertures, les percements, les modénatures, les matériaux et leur mise en œuvre, les couleurs.	
EXCLURE	RECHERCHER
Les traitements différents de façades (enduit ancien, enduits récent, pierres apparentes) qui contrarient l'unité de l'ensemble bâti.	Une harmonie des proportions, des volumes et du type de lucarnes
	Adapter les lucarnes, les chien-assis, les châssis au volume de la toiture
	Cohabitation harmonieuse des huisseries, des persiennes et des balustrades
	L'utilisation de la couleur dans les ravalements ou les composants du bâtiment (volets, rambardes...) fait partie du paysage bâti de Montval. Elle contribue à renforcer le caractère d'un bâtiment, à souligner des détails architecturaux, ou dans d'autres cas à mettre en valeur des effets spaciaux.
L'absence de clôture marque une rupture dans la rue. Eviter le décalage des clôtures et leurs différents traitements. Eviter une rupture du portail avec le mur de clôture (hauteur, couleurs, matériaux)	Les clôtures doivent être en accord avec l'ambiance de la rue. Les configurations des clôtures doivent s'adapter à la pente. Rechercher un contraste harmonieux de la teinte d'une construction avec la teinte de la clôture et du portail.

4. Augmenter, en cas de projet de construction de collectifs, la part obligatoire consacrée à des logements sociaux

Il s'agit de conforter le dispositif permettant que tous les projets de constructions comportant au moins 4 logements comprennent une part minimale de logements sociaux. Afin de renforcer les conditions de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale d'une part et de réponse aux obligations issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) d'autre part le pourcentage de logements locatifs sociaux minimum à réaliser est augmenté.

La part de logements locatifs sociaux imposée pour chaque projet de logement de 4 logements et plus, passe d'un minimum de 25 à 40 % dans les zones UA, UB, UC, UH, UK. Par ailleurs, les dispositifs particuliers existants dans certains secteurs sont conservés.

PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Zones UA, UBa et UBb, UC, UHa et UHb, UK Article 2	En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au moins 25 % 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi, au besoin, au nombre entier supérieur ;	L'application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme répond à un objectif municipal de développement de la mixité sociale. Afin de ne pas concentrer les logements sociaux dans la commune, ce dispositif est mis en place dans tous les secteurs de la commune dont la vocation principale est l'accueil de logements. Ce sont les zones UA, UB, UC, UH, UK ainsi que les sous-secteurs liés. Une part de 40 % au moins de logements locatifs sociaux doit être réalisée dès lors que le programme de logements comprend au moins 4 logements. Cette disposition favorise une réelle mixité sociale dès que le projet de construction présente une taille suffisante pour garantir la création d'au moins 2 logements sociaux. Le seuil fixé permet de développer des petites opérations s'insérant harmonieusement dans les différents quartiers de la commune.

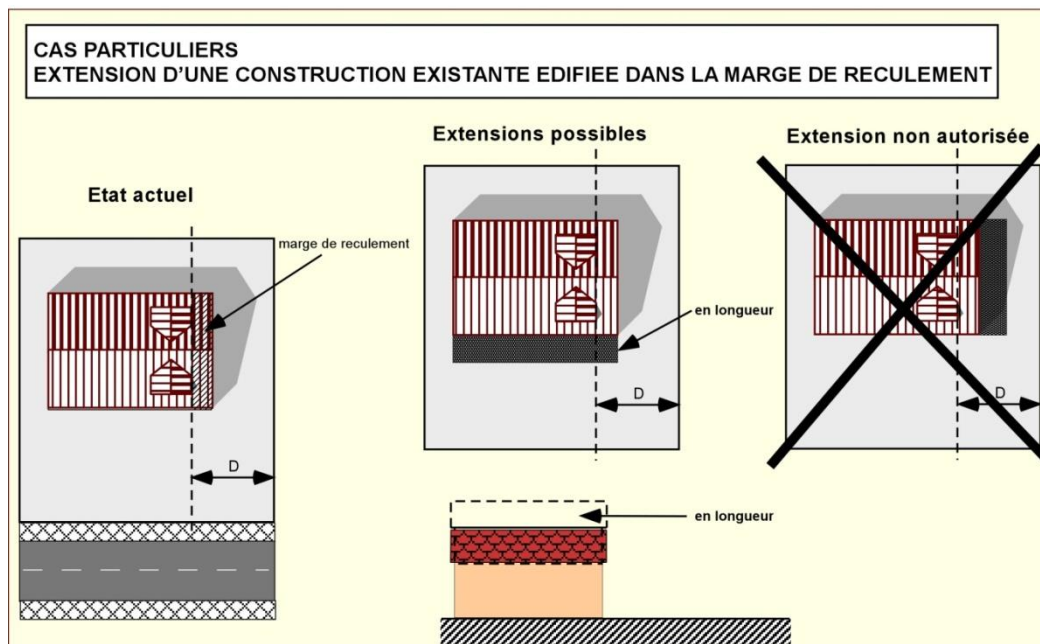
5. Procéder à des ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage pour prendre en compte l'évolution de certains projets ou préciser les règles et faciliter leur application, ces ajustements intègrent la suppression d'emplacements réservés

PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Zones UHc Article 1	ARTICLE UHc 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES - Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt ; - Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UHc2 ; - La construction à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UHc2 ; - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ; - Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas liés nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.	Il s'agit uniquement de la correction d'une erreur matérielle sans conséquence sur le fond du règlement. Il n'est visé aucune exception en article 2 concernant les constructions à destination de bureaux, commerce ou artisanat, donc cette mention est supprimée en article 1. A contrario, certaines exceptions concernant l'habitation sont précisées en article 2 sans que cela ne soit mentionné en article 1, d'où l'ajout de cette mention « la construction à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UHc2 ». Dans toutes les zones du règlement (article 1), le terme « nécessaires » est préféré au terme « liés » pour limiter au maximum les mouvements de sols mis en œuvre lors des travaux de constructions, et en obligeant les porteurs de projets à motiver leur nécessité. L'enjeu est d'assurer la protection de la nature en ville, notamment dans les terrains en pente, nombreux sur le territoire communal.

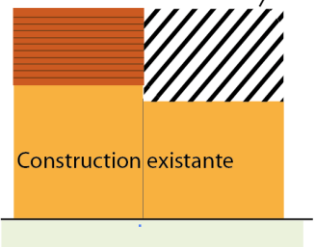
PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Zones UC Article 7	7-3-1 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives mitoyennes à la zone UH : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.	Le terme « au droit des ouvertures » est supprimé afin de faciliter la compréhension de la règle. La règle de retrait de 8 mètres reste inchangée qu'il y ait des ouvertures ou non.

PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Zones N-N1 et N2 Article 11	11-7-2 Les clôtures en limite séparatives Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.	La hauteur maximale autorisée des clôtures passe à 2,60 mètres au lieu de 2 mètres. Cette modification permet, dans les zones N-N1 et N2 d'être en concordance avec la hauteur des murs existants et rétablir les règles existantes avant le PLU de approuvé en 2016.

PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Toutes zones Article 7	7-X-1 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble. <i>Le schéma ci-dessous est ajouté</i>	Ce schéma existait dans le PLU précédent et permettait une meilleure compréhension de la règle dans le cas d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement. Il est donc ajouté dans le cadre de la modification du PLU.



PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Zone UBa Article 2	Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité: Sont autorisées : - Les modifications d'aspect extérieur (création ou modification d'ouvertures, modification de pente de toiture, changement de matériau) ou réparations de bâtiments existants peuvent être autorisées sous réserve que la modification concerne la réhabilitation d'un bâtiment de qualité architecturale ou la requalification architecturale d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de moindre qualité. - Les extensions et/ou surélévations des constructions existantes dans la limite des dispositions de l'article 10 ; - Les constructions en sous-sol à usage de garages, caves et réserves pour les commerces à l'exclusion de tous locaux à usage d'habitation. Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité : [...]	L'écriture de la règle à l'article 2 pour les terrains sans polygone de constructibilité est ajustée en rappelant que les évolutions possibles comprennent également des possibilités de surélévation. Ces surélévations devant dans tous les cas respecter les dispositions de l'article 10. Il s'agit notamment de permettre sans problème d'interprétation la surélévation d'une partie d'une construction qui serait plus basse que le corps principal de la maison.
Règlement Zone UBa Article 10	10-2-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité: La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante. Toutefois dans le cas d'une rénovation de toiture, la hauteur au faîtage peut être augmentée dans la limite de 1,5 mètre pour donner à la construction un volume de toiture plus harmonieux dans le respect des dispositions de l'article UBa 11. La hauteur à l'égout est limitée à la hauteur de la construction existante augmentée de 0,40m au maximum. Les dispositions ci-dessus sont également applicables dans le cas de la démolition d'une construction de mauvaise qualité et de la construction d'un nouveau bâtiment.	Le schéma est ajouté pour préciser la règle, en cohérence avec la modification de l'article 2.

	Schéma ajouté <i>Le dessin a un caractère illustratif</i>  Construction existante Surélévation autorisée	
--	---	--

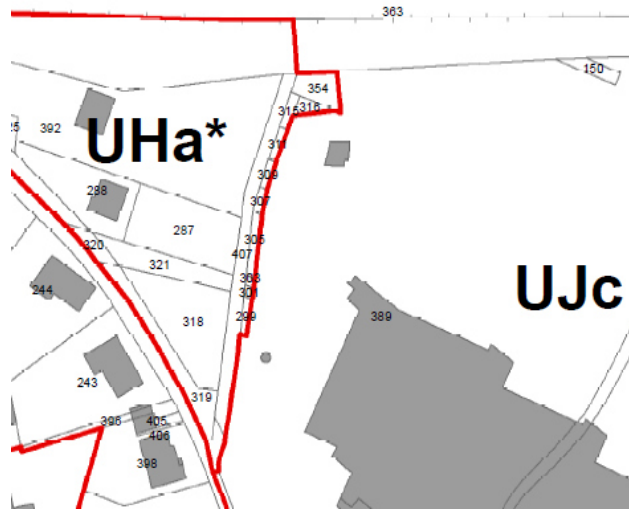
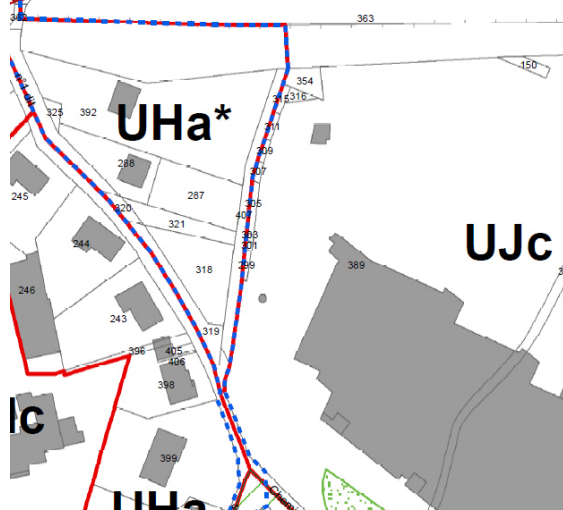
PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Zone UK Article 7	7-3 Cas particuliers : 7-3-1 En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble. 7-3-2 Constructions annexes : [...] 7-3-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum. 7-3-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.	Il est ajouté une mention qui avait été oubliée. Elle figure dans les autres zones et permet de gérer la question des voies privées.

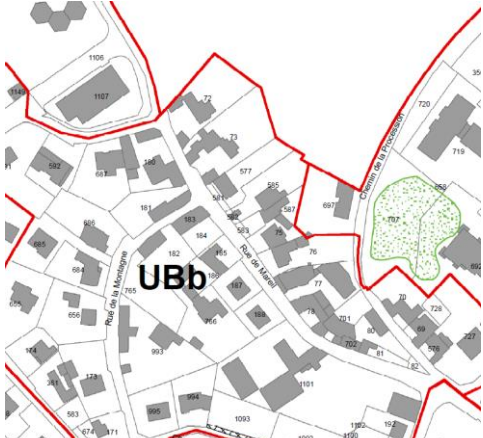
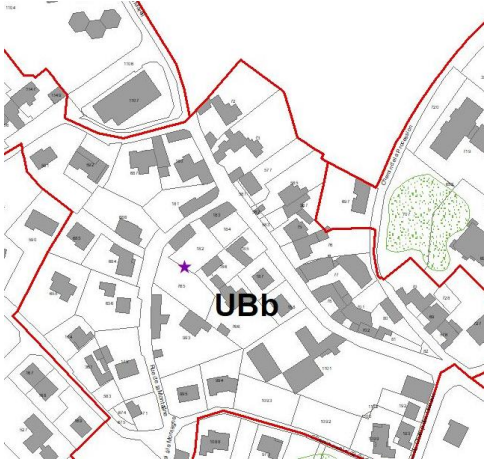
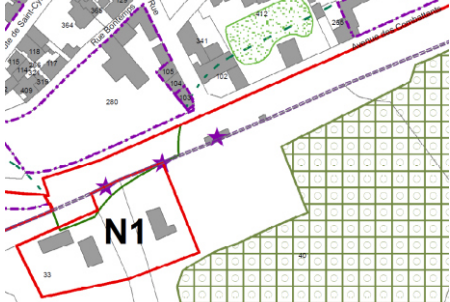
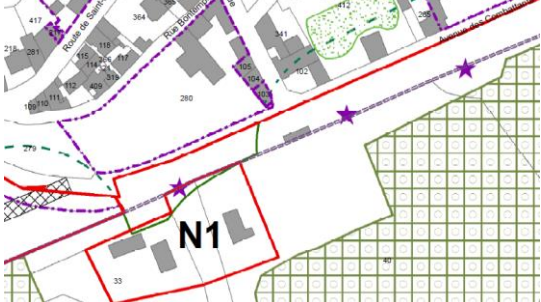
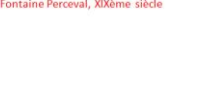
PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Toutes zones concernées	En dérogation à l'article R123-10-1 R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.	L'intitulé de l'article du Code de l'urbanisme est actualisé suite au décret du 24 septembre 2015. Au-delà de la codification, la rédaction de la règle reste inchangée.

PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Articles 11 Toutes zones concernées	11-X Talus et aménagement des abords Si des mouvements de sols sont permis pour implanter une construction, notamment dans les terrains en pente, aucun talus ou mouvement de sol n'est permis à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives. Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.	La nouvelle rédaction de cette règle permet d'en améliorer sa compréhension bien que le fond de la règle demeure inchangé. Il faut bien comprendre que seuls les mouvements de terrains non liés à une construction sont interdits à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

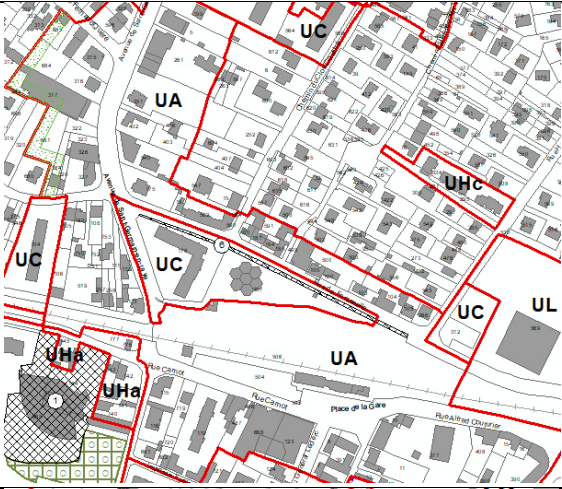
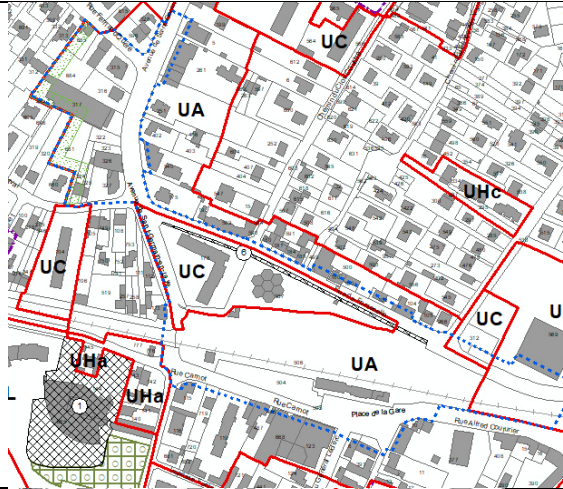
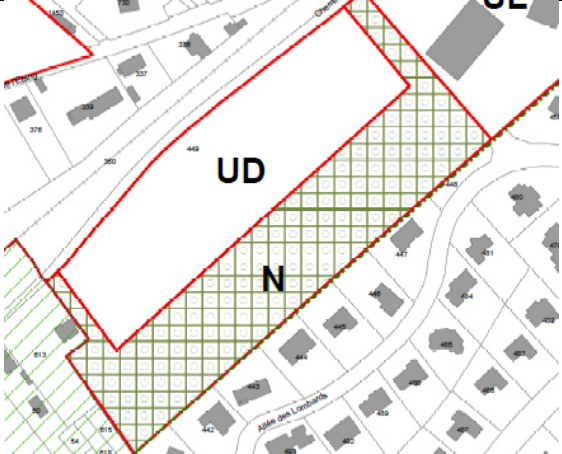
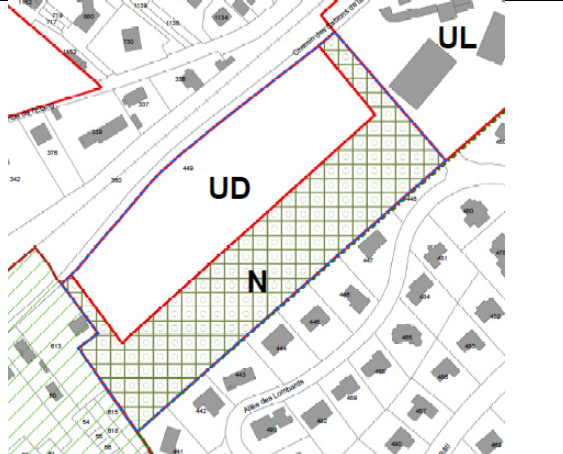
PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Règlement Définitions	Ouvertures créant des vues Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement : Les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ; les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement : - les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m 0,80 mètre du terrain naturel, - les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), - Les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 m x 0,70 m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres, que le vitrage apposé soit opaque, et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5 % de la surface de la façade considérée, - les portes pleines (y compris avec vitrages translucides et châssis fixes), - les châssis fixes à verres translucides, - les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel, - les marches et paliers des escaliers extérieurs, - les pavés de verre,	La définition des ouvertures créant des vues est ajustée et reprend la définition existante dans le cadre du PLU antérieur complétée par des aspects qualitatifs et quantitatifs de manière à prendre en compte une exception au sujet des ouvertures des salles de bains, WC et escalier ; et redéfinir la hauteur acceptée des ouvertures en sous-sol.

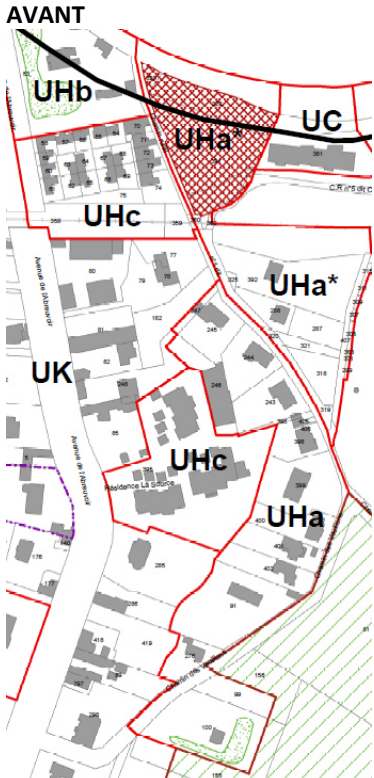
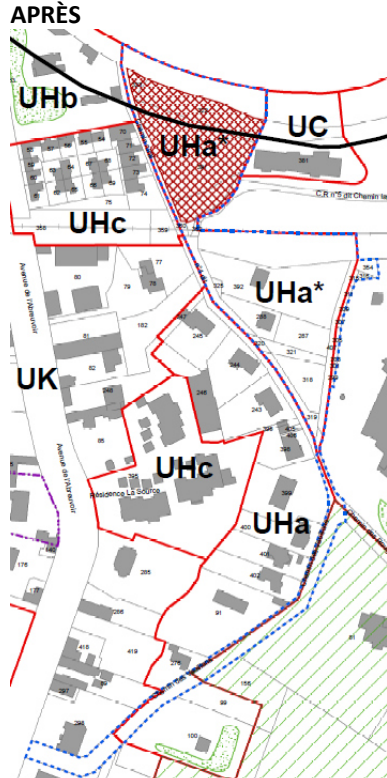
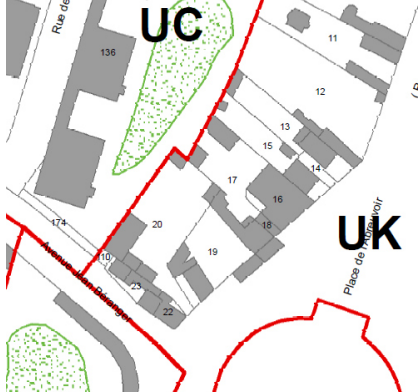
	- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse). Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.	
--	---	--

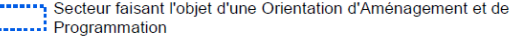
PIECES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Plan de zonage	AVANT 	APRÈS 	Modification des limites de la zone UJc afin d'intégrer les parcelles AK 354, 316, 315, 311, 309, 307, 305, 303, 301, 299 qui sont actuellement par erreur en secteur UHa. Il s'agit d'une même assiette foncière dédiée à l'activité économique.

PIECES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Plan de zonage et règlement (Montval)	AVANT 	APRES 	L'identification d'éléments bâtis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les éléments du petit patrimoine de Marly-le-Roi avaient été repérés dans le cadre du diagnostic PLU, ils ont vocation à être repérés et protégés, à ce titre, dans le plan de zonage et le règlement du PLU. Des ajustements ponctuels sont effectués pour prendre en compte les éléments manquants et rectifier des erreurs matérielles de repérage. Une source repérée dans le diagnostic initial est reportée sur le plan de zonage, ici dans le hameau de Montval, sur la parcelle AE 182.
		  	L'annexe patrimoine du règlement est également complété
Avenue des Combattants			Rectification d'une erreur matérielle de repérage
		  	

PIECES	MODIFICATION			JUSTIFICATION
Plan de zonage Tableau des emplacements réservés	Emplacements réservés pour des élargissements de voirie			L'emplacement réservé n°10 et une partie de l'emplacement réservé n°7 sont supprimés. Cette décision est justifiée par la volonté de conserver le caractère rural du chemin du Clos d'Arcy.
	Numéro	Localisation	Bénéficiaire	
	5	Chemin des Sablons	Ville de Marly-le-Roi	
	6	Rue Fontenelle	Ville de Marly-le-Roi	
	7	Rue du Champ des Oiseaux	Ville de Marly-le-Roi	
	8	Rue de Bellevue	Ville de Marly-le-Roi	
	9	Rue Edmond Lecointe	Ville de Marly-le-Roi	
	10	Chemin du Clos d'Arcy	Ville de Marly-le-Roi	
Plan de zonage Détails des suppressions d'emplacements réservés	AVANT APRÈS			

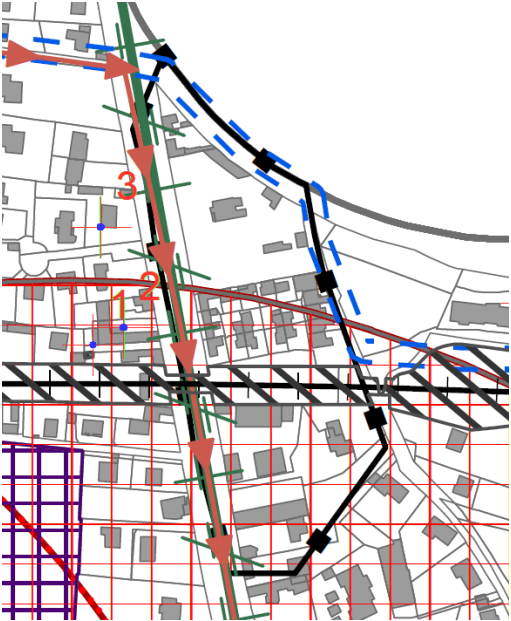
PIECES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Plan de zonage Délimitation des OAP			A la faveur de la création d'une OAP dans le secteur UK*, le plan de zonage est ajusté dans sa globalité en ce qui concerne la délimitation des OAP.
Plan de zonage Délimitation des OAP N°1 « Secteur gare Avenue de St Germain »			
Plan de zonage Délimitation des OAP N° 2 « Terrain du Montbâti»			

Plan de zonage Délimitation des OAP N° 3 « Les Vauillons »	AVANT 	APRÈS 	
Plan de zonage Délimitation des OAP N° 4 « Secteur de l'Abreuvoir »			

Plan de zonage Délimitation des OAP Légende	AVANT Légende  Limite de zone  Secteur de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme)  Emplacement réservé (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 du Code de l'urbanisme)  Marge de reculement des constructions par rapport à la RN186. La distance doit être calculée dans l'axe du trait  Parcelle comprenant un ou plusieurs élément(s) de patrimoine à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)  Élément de patrimoine à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)  Édifice inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques  Mur de clôture en pierre (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)  Espace boisé classé (article L.113-1 du Code de l'urbanisme)  Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha hors site urbain constitué  Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha en site urbain constitué  Espace vert protégé (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) conformément aux articles 9, 11 et 13 du règlement de la zone N2  Corridor écologique (article R.123-11 i du Code de l'urbanisme) Espace vert remarquable (article L.151-19 du Code de l'urbanisme), conformément aux articles 11 et 13 du règlement de la zone concernée  Élément ponctuel  Ensemble constitué	APRÈS Légende  Limite de zone  Secteur de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme)  Emplacement réservé (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 du Code de l'urbanisme)  Marge de reculement  Parcelle comprenant un ou plusieurs élément(s) de patrimoine à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)  Élément de patrimoine à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)  Édifice inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques  Mur de clôture en pierre (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)  Espace boisé classé (article L.113-1 du Code de l'urbanisme)  Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha hors site urbain constitué  Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha en site urbain constitué  Espace vert protégé (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) conformément aux articles 9, 11 et 13 du règlement de la zone N2  Corridor écologique (article R.123-11 i du Code de l'urbanisme) Espace vert remarquable (article L.151-19 du Code de l'urbanisme), conformément aux articles 11 et 13 du règlement de la zone concernée  Élément ponctuel  Ensemble constitué	La légende du plan de zonage est ajustée en conséquence.
--	---	--	---

6. Modifier le plan des servitudes d'utilité publique

Le secteur de l'avenue de l'Abreuvoir est un secteur concerné par d'anciennes carrières souterraines, le périmètre doit être reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique.

PIECES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Plan des servitudes d'utilité publique	 Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles institués en vue de localiser, caractériser et prévoir les effets des risques naturels existants et de définir les mesures et techniques de prévention nécessaires (PM1) Anciennes carrières souterraines abandonnées	Cette servitude n'avait pas été intégrée dans le cadre de la révision du PLU. Cette erreur matérielle est corrigée dans le cadre de la modification du PLU.

D - Justification au regard de l'environnement

L'ensemble des modifications s'inscrit en continuité du PLU révisé approuvé du 12 décembre 2016 qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les objectifs de la modification ne remettent pas en cause les résultats de cette évaluation environnementale.

L'objectif de la procédure est avant tout la recherche du meilleur équilibre visant à encadrer les projets privés qui se multiplient, au détriment d'une meilleure solidarité qu'il est nécessaire d'obtenir en augmentant la part obligatoire des logements sociaux dans les programmes collectifs.

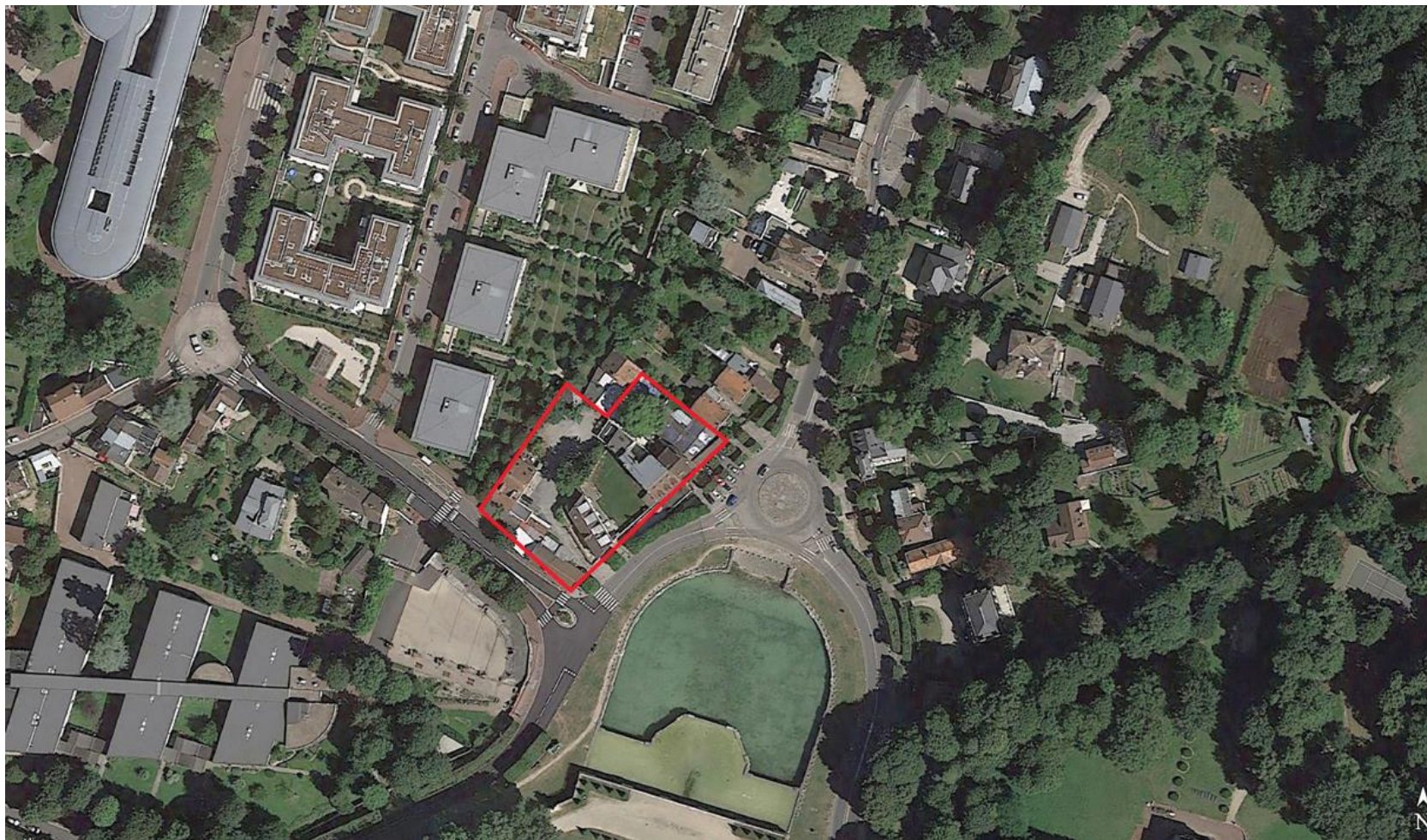
La zone UHa et UHb

Dans le détail, l'ajustement du règlement dans les zones d'habitat (zones UHa et UHb) du PLU, en vue de protéger le patrimoine bâti et paysager dans ces secteurs, de préserver l'équilibre des quartiers et de renforcer la maîtrise de l'urbanisme ont toutes un impact positif sur l'environnement.

- L'article 2 introduit une obligation de limiter l'emprise au sol maximale de chaque construction de la zone UHa et UHb à 250 m², ce qui se traduira par une protection accrue des jardins et une meilleure capacité à infiltrer les eaux pluviales ;
- les règles d'implantations (art 7), qui s'appliquent désormais de manière équitable entre les terrains existants et les terrains issus de division, ce qui aura pour conséquence un meilleur équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis et une protection des jardins ;
- la règle de l'emprise au sol maximum (art 9) est ajustée, modulée en fonction de la superficie des terrains, afin de permettre de protéger les formes urbaines quelle que soit la superficie du terrain, assurant l'insertion harmonieuse en termes de gabarit dans les quartiers existants déjà très constitués, là encore l'impact sur l'environnement est tout à fait positif ;
- La hauteur des constructions (art 10) précise qu'il est indispensable de tenir compte de la topographie des terrains étant donné qu'une part importante des terrains de Marly-le-Roi est en pente, tout en veillant de ne pas développer des surfaces habitables trop enterrées par rapport au terrain naturel. L'impact sur l'environnement et les conditions de vies sont là encore très positifs.

Le secteur de l'Abreuvoir

Concernant l'encadrement de l'évolution du secteur de l'Abreuvoir, aux enjeux patrimoniaux importants, la modification ajuste à la fois le règlement littéral et le plan de zonage (création d'un secteur UK*) et crée parallèlement une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui est elle-même opposable à toute décision d'urbanisme. Ces trois outils cumulés permettent d'obtenir un encadrement optimal de l'évolution de ce secteur, tout en garantissant la production d'une part de logements locatifs sociaux.



Les espaces publics sont généreux et le site du projet faisant l'objet de l'OAP bénéficie d'une situation privilégiée au regard de l'Abreuvoir, cet édifice est classé depuis 1862 au titre des monuments historiques. Son classement est une servitude d'utilité publique dont le but est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel sur un périmètre de 500 m autour de l'édifice. Réaliser des travaux en abords des monuments historiques, tel que c'est le cas nécessite par conséquent l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France. De plus, la position en entrée de ville oblige à faire usage d'une vigilance toute particulière. Le périmètre opérationnel de l'OAP « Place de l'Abreuvoir » se cantonne aux espaces privés. Le rideau de tilleuls taillé présent actuellement sur l'espace public sera évidemment préservé. Il participe directement à l'accompagnement paysager de l'Abreuvoir et de l'entrée de ville végétalisée. Il matérialise la forme de la place de l'Abreuvoir, dans sa partie nord-ouest.

L'angle entre l'avenue de l'Abreuvoir et l'avenue Jean Béranger constitue effectivement un espace présentant un réel potentiel de requalification. Les constructions localisées sur le site sont aujourd'hui assez lâches et hétérogènes.



Le caractère végétalisé depuis la place de l'Abreuvoir sera inchangé



L'intérieur de l'îlot est aujourd'hui déstructuré, et comporte une part non négligeable d'extensions et constructions annexes déqualifiées, symptomatique des constructions diffuses réalisées sans projet d'ensemble. Les cours sont minéralisées ; la part du végétal peu présente.



Le bâtiment d'angle « la Tempête » est préservé dans le cadre de l'OAP.

Au-delà de l'objectif de requalification urbaine de ces emprises foncières, le dispositif mis en place dans le PLU s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le PLU : un urbanisme qualitatif, un urbanisme maîtrisé. Les modifications de l'urbanisme de ce site seront relatives. Des perméabilités visuelles sont garanties par l'OAP pour protéger l'implantation historique face à l'Abreuvoir, où les hauteurs en façade sur rue seront également limitées à la hauteur du bâtiment d'angle « Les Chevaux de Marly » et les toitures à pentes obligatoires. Le soin apporté à cette façade se retrouve également sur la partie arrière où la transition est assurée avec la résidence existante. Tant en

matière de hauteur des constructions et d'implantation vis-à-vis des limites séparatives, le règlement et l'OAP permettent d'assurer une bonne insertion paysagère. Bien que l'emprise au sol ait été revue à la hausse, l'emprise au sol consommée à l'issue de l'opération sera d'environ 40 % de l'échelle du secteur concerné par l'OAP. Toutefois, ce projet sera réalisé en plusieurs phases. Certaines phases encadrent des opérations nécessitant une densité légèrement supérieure, aussi un ajustement de l'emprise au sol est nécessaire pour permettre la réalisation de cette opération qui va valoriser l'entrée de ville et la place de l'Abreuvoir. Les espaces végétalisés seront importants et la place de la voiture cantonnée en sous-sol. Depuis le secteur de l'avenue Jean Béranger s'ouvrira une perspective visuelle végétalisée à l'intérieur de l'îlot avec la préservation d'un arbre important dans le fond de la perspective. Les perméabilités écologiques seront donc préservées depuis la place de l'Abreuvoir, mais également depuis l'avenue Jean Béranger. La gestion de l'eau pluviale sera également intégralement traitée dans le cadre du projet, ce qui constitue une amélioration par rapport à l'état initial.

Hameau de Montval

La modification concernant le hameau de Montval présente un impact positif sur l'environnement, il s'agit simplement d'annexer le cahier de recommandations architecturales du hameau de Montval dans le règlement afin d'assurer la protection et la mise en valeur de ce secteur d'enjeux patrimoniaux. Ces recommandations existaient déjà dans le PLU de 2004 mais n'avaient pas été intégrées dans le PLU révisé approuvé en 2016. Les critères de qualité tels que le relief, l'implantation, la volumétrie, les détails architecturaux, les annexes, les clôtures et l'accompagnement végétal sont ajoutés. Il s'agit de recommandations qui permettent de sensibiliser à la qualité paysagère et patrimoniale du hameau de Montval.

La part de logements sociaux

L'augmentation, en cas de projet de construction de collectifs, de la part obligatoire consacrée à des logements sociaux est favorable d'un point de vue environnemental. En effet, outre les obligations légales imposées à la commune, le renforcement de la part de logements locatifs sociaux, tout en garantissant la qualité des projets (notamment en matière de qualité énergétique), permettra d'intégrer une part de mixité sociale et devra s'accompagner d'un renforcement des modes de transports doux et collectifs.

Les ajustements mineurs du règlement

Il est procédé à des ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage pour prendre en compte l'évolution de certains projets ou préciser les règles et faciliter leur application, ces ajustements intègrent la suppression d'emplacements réservés. Ces ajustements sont sans conséquence sur l'environnement, il s'agit essentiellement de mise à jour et de précisions.

Le plan de servitudes d'utilité publique

Le périmètre des anciennes carrières souterraines, qui constituent une servitude résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles, est ajouté. Les servitudes s'imposent au PLU. Il s'agit uniquement de la rectification d'une erreur matérielle. L'impact sur l'environnement est positif, dans la mesure où le risque naturel est porté à la connaissance des porteurs de projets, qui doivent alors prendre des mesures adaptées dans ce secteur.



VILLE DE MARLY-LE-ROI PLAN LOCAL D'URBANISME



2.1 Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
1. Marly dans son contexte historique et géographique.....	9
2. Les documents supra-communaux en vigueur	12
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	17
A - L'évolution urbaine.....	19
1. L'histoire de Marly-le-Roi	20
2. L'évolution de l'urbanisation	24
Le patrimoine bâti	31
3. L'occupation du sol et la consommation d'espaces naturels et agricoles ces dix dernières années	44
B - L'analyse urbaine	45
1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal.....	46
C - Le fonctionnement urbain	57
1. Les entrées de ville	59
2. Les espaces publics	62
3. Les coupures et les franchissements	65
4. Les déplacements	67
5. Les équipements.....	74
D - Le diagnostic foncier	83
1. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme	85
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	95
A - Les habitants.....	97
1. L'évolution de la population	98

2.	La structure par âge de la population	101
3.	La composition des ménages.....	103
4.	Les caractéristiques socio-économiques de la population	107
B -	Les logements	113
1.	L'évolution du parc de logements	114
2.	La taille des résidences principales.....	117
3.	La typologie des résidences principales	118
4.	Les statuts d'occupation des résidences principales	119
5.	Les logements sociaux	121
6.	Les enjeux pour l'avenir	123
C -	Les activités économiques.....	125
1.	Les emplois	126
2.	Les secteurs d'activité.....	127
3.	Le tissu économique	129
4.	Les zones d'activités	130
5.	Le commerce	131
6.	L'activité agricole	133
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		135
A -	Les caractéristiques physiques du territoire	137
1.	La topographie.....	138
2.	La géologie et la pédologie	140
3.	L'hydrographie.....	144
4.	Le climat.....	146
B -	Le paysage	149
1.	Les entités paysagères.....	150
2.	Les vues remarquables	151
C -	Les espaces naturels – la trame verte et bleue - les protections des espaces naturels	153

1.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	154
2.	La trame verte et bleue	156
3.	Présentation des différentes entités constituant la trame verte et bleue	159
5.	Les protections ou recensements des espaces naturels	178
6.	La faune et la flore	181
D -	Les risques et nuisances	183
1.	Les nuisances sonores	184
2.	La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques	186
3.	Les risques naturels	189
4.	Les risques technologiques et industriels	191
E -	Les réseaux techniques urbains.....	195
1.	Le réseau d'eau potable	196
2.	Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale.....	199
3.	La gestion des déchets.....	201
F -	Les énergies renouvelables	205
1.	Les documents cadre	206
2.	Les potentiels du territoire de Marly-le-Roi	209
GLOSSAIRE ET ANNEXE.....		213

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.

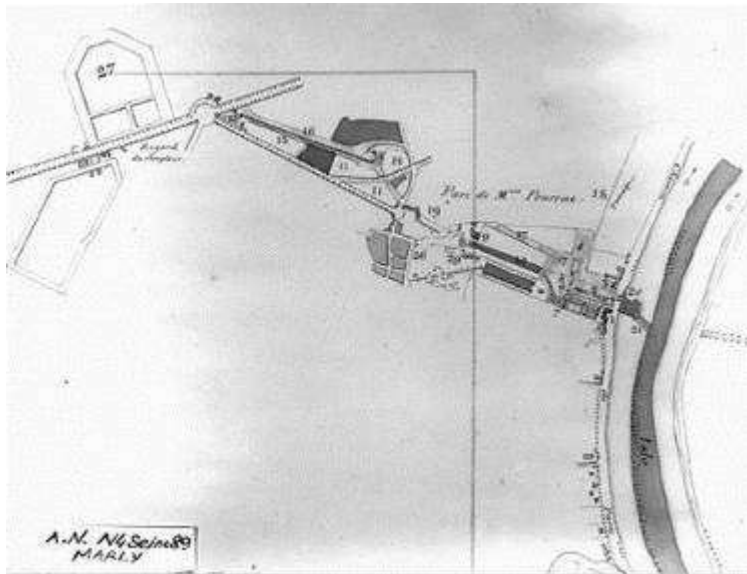
1. Marly dans son contexte historique et géographique

a. Un contexte géographique lié à l'histoire de France et à l'aménagement du parc du Château de Versailles

Marly-le-Roi, est tout d'abord un territoire de chasse royale de par la présence de sa forêt.

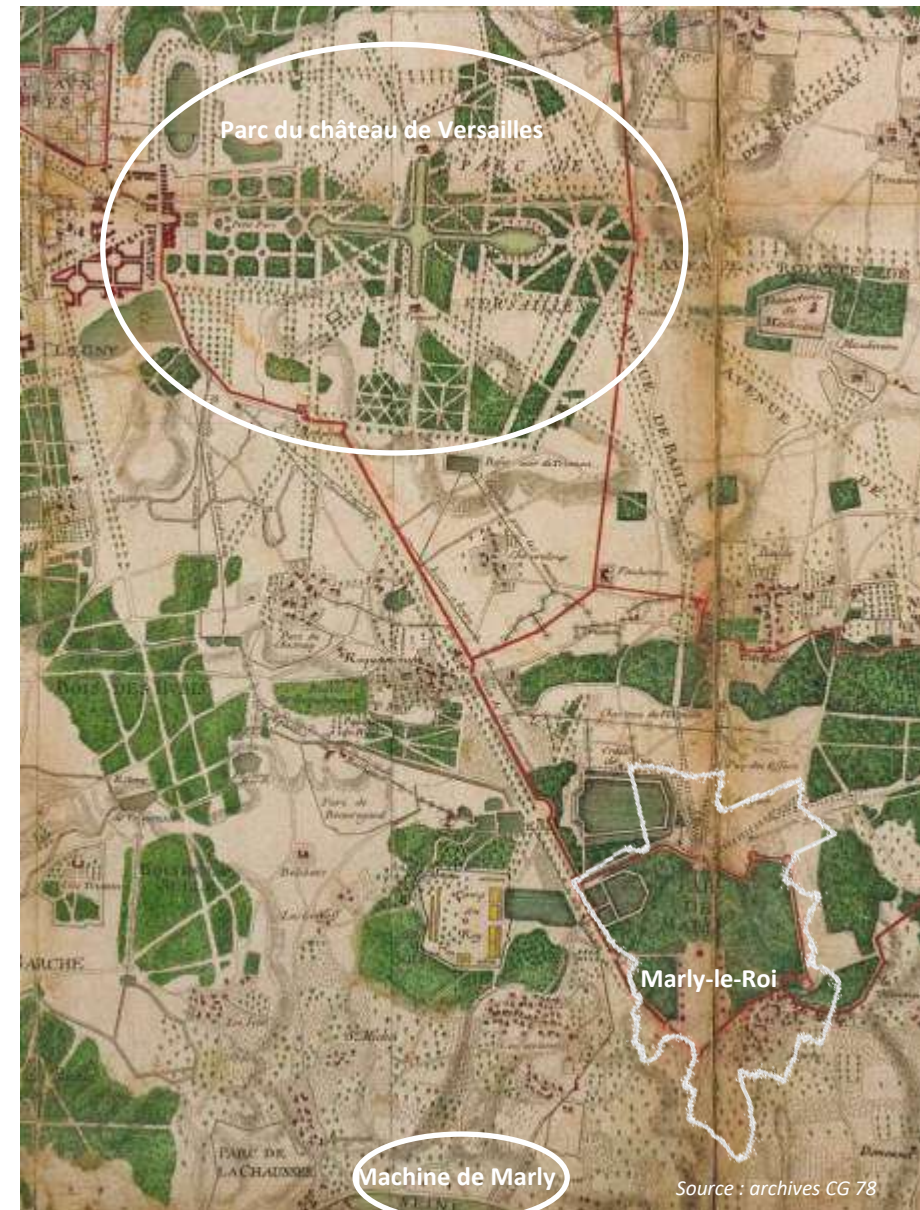
Située à mi-chemin entre la Seine et Versailles, le roi Louis XIV décida de s'y installer et entreprit au XVII^{ème} siècle un vaste chantier d'acheminement de l'eau pour alimenter les jeux d'eau et bassins des parcs de Marly et de Versailles via la machine de Marly à Bougival qui dépendait du territoire de Marly jusqu'à la révolution.

C'est dans ce contexte géographique que le bourg de Marly est devenu domaine royal.



Source : Atlas matrice des « Domaines de la Couronne » A.N.N IV Seine 89

Marly-le-Roi dans le Grand Parc de Versailles



Source : archives CG 78

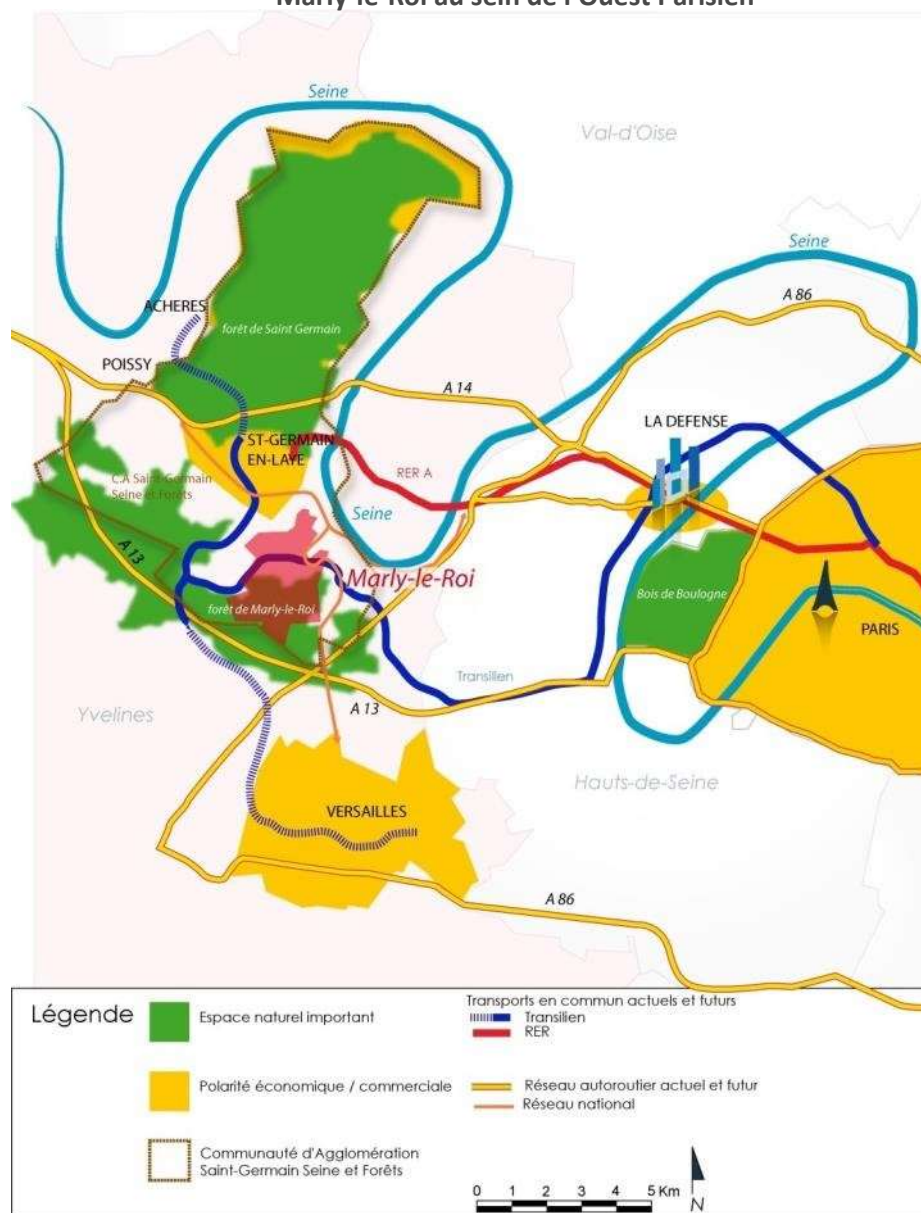
b. Un territoire au cadre de vie d'exception bien relié aux pôles économiques majeurs de l'Ouest Francilien

Le territoire est situé à environ 15 km à l'ouest de Paris. Il se trouve au nord-est du département des Yvelines, à 3 km au sud de Saint Germain en Laye et à 7 km au nord de Versailles.

La commune essentiellement résidentielle est bien reliée par le réseau routier et ferré aux pôles économiques majeurs de l'ouest francilien notamment La Défense et Paris St Lazare par le transilien (ligne L), et indirectement via la RN 186 à Paris (A 13), Saint Germain en Laye et Versailles.

Marly-le-Roi fait partie de la ceinture verte et bleue de l'ouest francilien de par sa forêt et sa proximité avec la Seine. La ville fait d'ailleurs partie de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain, Seine et forêts qui regroupe dix communes.

Marly-le-Roi au sein de l'Ouest Parisien



La Communauté d'Agglomération Saint-Germain, Boucles de Seine

L'EPCI est composé de 20 communes, pour une population de 332.672 habitants :

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



Des compétences obligatoires :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

Des compétences optionnelles :

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

Des compétences facultatives :

- Etudes et travaux nécessaires à la desserte en Haut-Débit du territoire
- Piste cyclables d'intérêt communautaire

2. Les documents supra-communaux en vigueur

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

Le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre 2013 par le Conseil d'État, sur le projet adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 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, le PLU 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»

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 :

Les espaces urbanisés

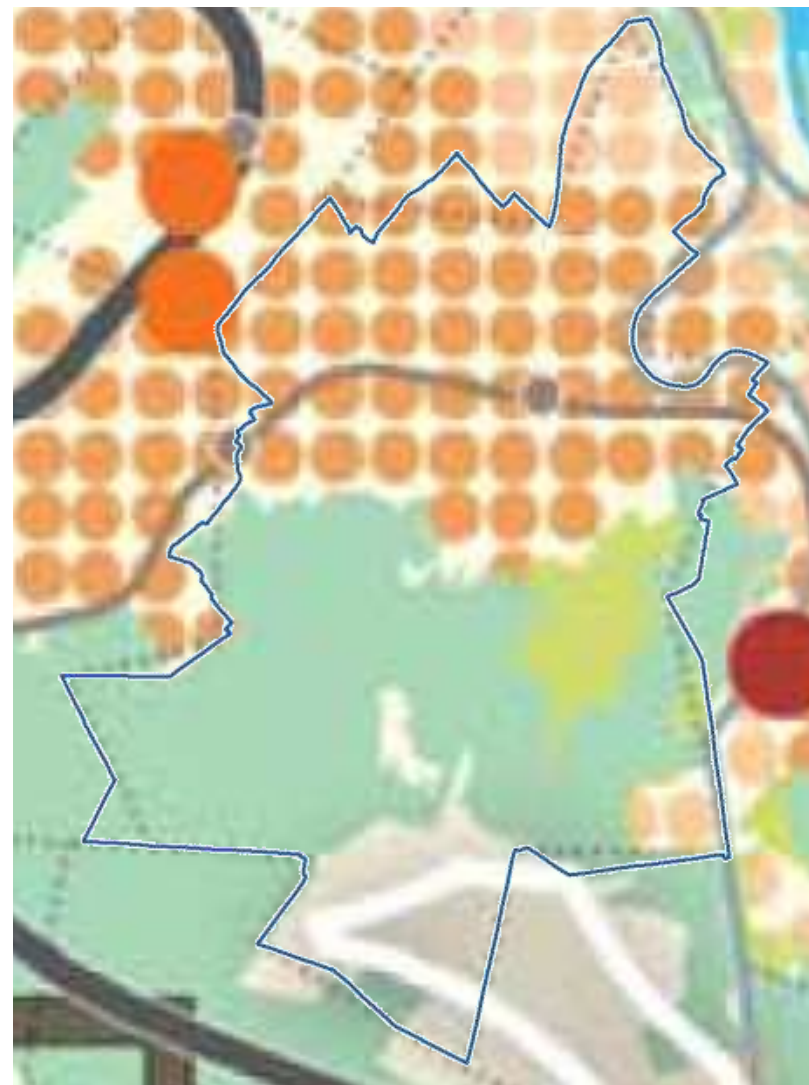
Les espaces urbanisés sont constitués par des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements; des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

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

- 1. les **espaces urbanisés à optimiser**
- 2. 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. ;



Source : Extrait du SDRIF 2013 – Région Ile de France

Les espaces urbanisés

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

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs

- 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 de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.

1. les espaces urbanisés à optimiser

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

- 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.

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : le domaine des Grandes Terres est identifié comme espace urbanisé à optimiser.

2. Des quartiers à densifier à proximité d'une gare : ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

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.

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : l'ensemble des zones urbaines de la ville, ainsi qu'une partie de la zone naturelle située dans la continuité du poney club, sont visés par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifiés comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Les espaces à préserver ou à valoriser

1. 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.). Sans préjudice des dispositions du Code de l'environnement,

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.

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : la forêt de Marly est identifiée comme espace boisé à protéger. Par ailleurs, les lisières des massifs de plus de 100 hectares devront être protégées.

2. Les espaces verts et espaces de loisirs

Sont considérés comme espaces verts et espaces de loisirs :

- les espaces verts publics, les jardins et les grands parcs publics;
- les jardins familiaux, les jardins partagés et les jardins solidaires;
- les bases de plein air et de loisirs locales et régionales;
- les parcs liés aux activités de loisirs, les parcs animaliers, les zoos, les parcs d'attractions ;
- les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts : les golfs, les hippodromes, les campings ;

- les terrains de sports de plein air (terrains de football, athlétisme, rugby, tennis, centre équestre, etc.);
- certains parcs de châteaux et d'abbayes comportant des enjeux régionaux en matière de patrimoine et de tourisme

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ;
- d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ;
- de créer les espaces verts d'intérêt régional ;
- d'aménager les bases de plein air et de loisirs ;
- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.

L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : le parc royal de Marly est repéré en espace vert et espace de loisirs

3. Les espaces agricoles

L'orientation du SDRIF est la suivante : les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : les espaces agricoles du Trou d'Enfer au sud du territoire sont identifiés comme espaces agricoles à préserver.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A - L'évolution urbaine

1. L'histoire de Marly-le-Roi

La préhistoire

Les premières traces d'occupation humaine sur le territoire actuel de la commune de Marly-le-Roi remontent à la préhistoire, la première mention du nom de Marly (« Mairilacus ») datant de 697 en bordure de la forêt de Cruye.

L'archéologie

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

12 sites sont identifiés au titre des sites archéologiques par le service archéologie du Conseil Général des Yvelines

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
Sépulture collective mégalithique ré-enfouie et habitat probables	Néolithique final / néolithique	Allée couverte du Mississipi, Les Grandes Terres / entre l'allée du Mississipi et le chemin des Sablons	P 01
Maladrerie	Moyen Age	Hôtel Dieu, dans le bourg (au bas de la rue Champflour)	H 01
Eglise paroissiale Saint Vigor	Moyen Age / Epoque moderne	Eglise Saint Vigor, dans le bourg	H 02
Ancien château fort de la famille de Montmorency	Moyen Age / Epoque moderne	Ancien château fort, en bordure nord du bourg	H 04
Hôtel seigneurial	Moyen Age / Epoque moderne	Ancien hôtel seigneurial, Hôtel de Ville	H 05
Eglise paroissiale et prieuré Saint Etienne disparus	Moyen Age / Epoque moderne	Eglise et prieuré Saint Etienne, dans le bourg	H 06
Ferme médiévale	Moyen Age / Epoque moderne	Ferme des Ponceaux, Maison forestière du Compas	H 07

Tableau des sites archéologiques – source : PLU 2004, en attente des éléments du service archéologie préventive de la DRAC Ile de France

Le Moyen-Age

Dès le 7^{ème} siècle, les huttes des premiers celtes ont été remplacées par des habitations paysannes groupées autour d'un oratoire, d'un hôtel-dieu et d'un prieuré constituant le « Bourg de Marly » ou « Marly d'en bas », situé à l'emplacement actuel du Chenil et de la place de la Vierge.

Plus tard, vers l'an 1000, s'élevait sur la colline, à l'entrée de la forêt d'Yvelines le château fort des Montmorency qui protégeait un petit village : « Marly le Chastel » ou « Marly d'en haut ». Le Marly religieux et le Marly seigneurial étaient reliés par des sentiers qui deviendront ensuite la Grande Rue, la rue Champflour et la rue Crève-Cœur (rue Saint Cyr).

Chaque bourg possédait son propre lieu de culte : église vouée à la Sainte Trinité et à la Sainte Vierge (prenant plus tard le vocable de Saint Etienne) dans Marly le bourg, et paroisse Saint Vigor à Marly le Chastel à l'emplacement des Délices

Au cours du Moyen Age, le village fut pillé puis occupé par les Anglais de 1427 à 1445. La principale activité, développée dès le début du Moyen Age, était la viticulture.

Le véritable tournant dans l'histoire de Marly s'effectue à la fin du 17^{ème} siècle sous l'impulsion de Louis XIV.



Carte de Cassini XVIIIème siècle – source : Archives départementales des Yvelines

Le XVII et le début du XVIIIème siècle : Le parc de Marly, demeure royale

En 1676, Louis XIV rachète la seigneurie de Marly le Chastel, puis celle de Marly le Bourg en 1689. C'est sur cette colline en lisière des grandes forêts de chasse que Louis XIV décida de se faire construire une demeure plus intime que Versailles par Jules Hardouin-Mansart. La construction du château royal se déroule entre 1680 et 1686, date à laquelle le roi s'installe à Marly avec une partie de sa cour. Le roi veille aux plus petits détails de la construction du château (1679-1685) et de l'aménagement des jardins. Il y organise des fêtes dès 1683 et y séjourne à partir de 1686. Jusqu'à la fin de sa vie, le Roi Soleil embellit le château et les jardins pour en faire «*un palais de fées unique en Europe*».

C'est à cette époque qu'a lieu la construction de la fameuse « machine de Marly » à Bougival. Construite à 7 km du château de Versailles, cette machine devait permettre de faire franchir la colline à l'eau de la Seine afin d'alimenter avec un débit suffisant les fontaines du parc de Marly et de Versailles.

Le Domaine Royal et le Marly unifié sous l'appellation de Marly le Roi sont créés en 1693. La population ne se constitue plus alors seulement de paysans mais s'agrandit d'officiers des maisons royales, de riches bourgeois, de commerçants et de personnages de la cour attirés par le château de Marly.

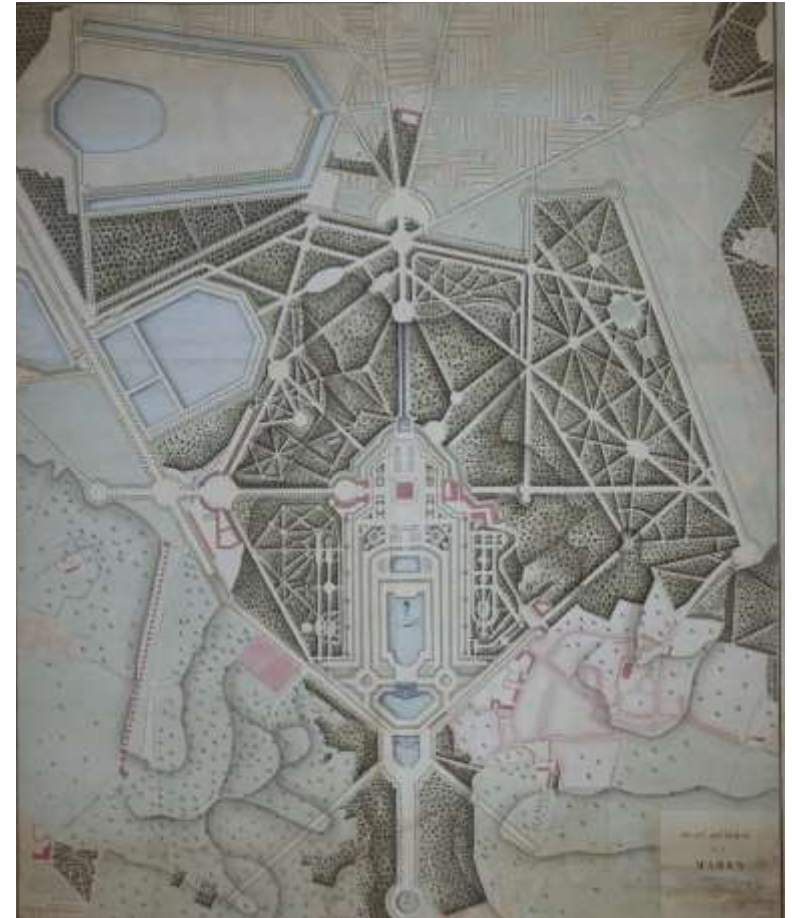
En 1745, le domaine s'agrèmente des « Chevaux de Marly », sculpture de Guillaume Coustou installée au-dessus de l'Abreuvoir.



Vue de la machine de Marly et de l'aqueduc de Louveciennes, 1722 – 1723, par Pierre-Denis Martin – source : Archives départementales des Yvelines



Représentation du Parc de Marly – source Musée promenade- Marly-le-Roi



Plan général du Parc – source : Archives départementales des Yvelines

La Révolution

En 1794, Marly devient « Marly la Machine » (nom qu'elle conservera jusqu'en 1814) et, jugé d'un entretien trop coûteux, le domaine est vendu en 1799 à l'industriel Sagniel qui y installe une fabrique de textiles. En 1806, Sagniel détruit le château et ses dépendances pierre par pierre pour en vendre les matériaux. Le domaine est ensuite laissé à l'abandon pendant plus d'un siècle.

Le XIX et XXème siècle

Dès le début du XIXème siècle, le parc de Marly et le charme du village attirent de nombreux artistes : les hommes de lettres Alexandre Dumas, Roussel, Victorien Sardou et Siéyès, le sculpteur Aristide Maillol, et de nombreux peintres Vlaminck, Bonnard, Pissaro, Maurice Denis, Sisley ...séjournèrent à Marly.

L'arrivée du chemin de fer en 1884 va renforcer le rôle de villégiature de Marly et enclencher une nouvelle phase de son développement, mais aussi modifier notablement l'aspect du village.

La population explose dans la seconde moitié du XXème siècle en passant de 3 765 habitants en 1954 à 17 257 en 1982, suite à la réalisation de grands ensembles comme les Grandes Terres (1956 – 1961) et Montval en 1972.



Plan d'intendance – 1786 source : Archives communales – ville de Marly-le-Roi



Carte postale ancienne du passage à niveau – source : Ville de Marly-le-Roi

2. L'évolution de l'urbanisation

De 1600 à 1850 : Le domaine de chasse royale, son village et ses grandes propriétés et le hameau de Montval

Pendant cette période, le territoire de Marly est essentiellement forestier et agricole. L'espace construit fut d'abord constitué de deux villages et d'un hameau : Marly-le-bourg, Marly le Chastel, et le hameau de Montval. La forêt de Cruye puis de Marly, est le domaine de chasse du roi Louis XIV. Le roi décida d'y construire une demeure plus intime que Versailles. Plus tard, il entreprit tout comme à Versailles des travaux pour alimenter les bassins et jeux d'eaux du parc

Le village réuni sous le nom de Marly-le-Roi est un village- rue autour de la Grande Rue et de la rue Champflour, à proximité du parc de Marly et du Chenil du roi. Le hameau de Montval est situé en limite Nord-Ouest du territoire sur le coteau viticole escarpé. La plupart des maisons constituant aujourd'hui le Village sont construites à cette époque. Sous Louis XV puis Louis XVI, les nobles continuèrent de faire construire de belles demeures : Hôtel du Comte de Toulouse, Hôtel Couvé, les Délices...



Source : Marly en 1714 – Le Vieux Marly – renaissance d'un passé 1976



Carte postale ancienne vue globale du village – source : Ville de Marly-le-Roi



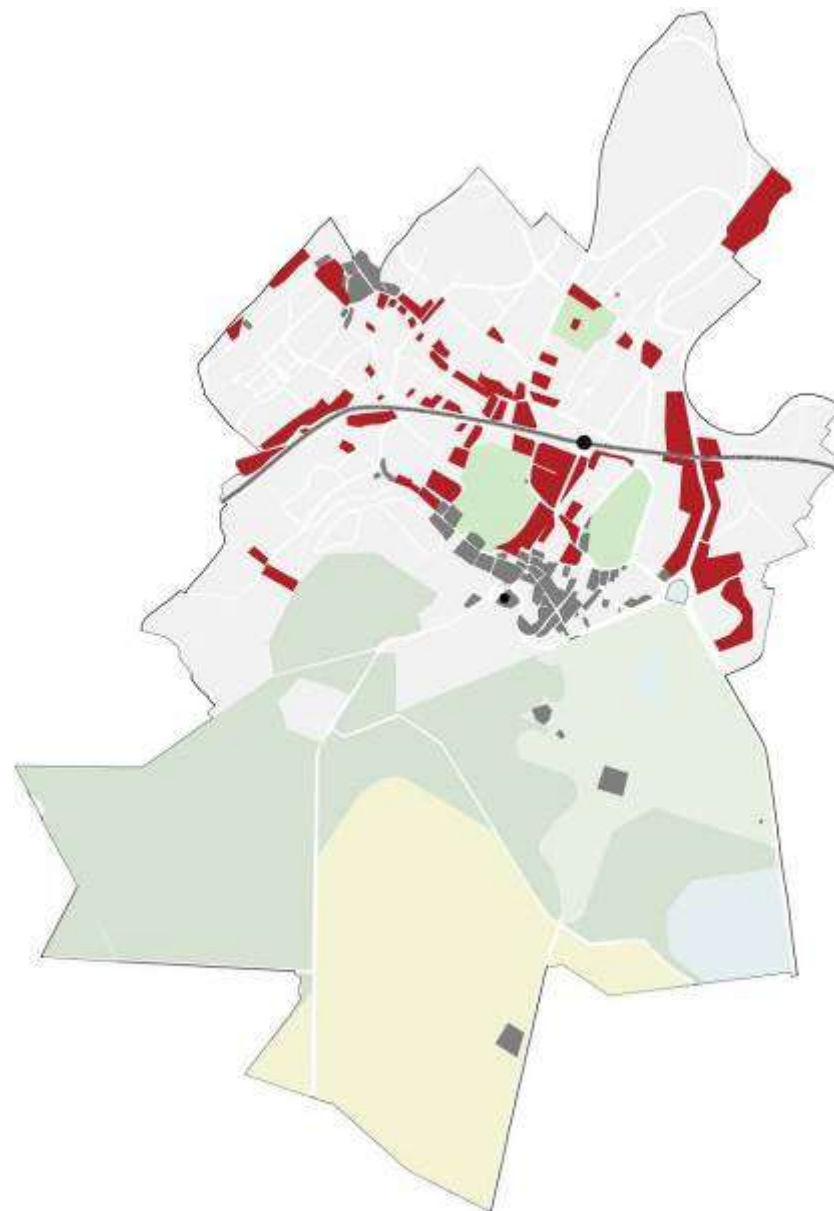
Source : cadastre napoléonien 1815-1835 – Archives départementales des Yvelines

**Les années 1850 à 1960 : l'urbanisation autour des grands axes routiers et ferrés
(l'avenue de l'Abreuvoir, les abords du village et du hameau de Montval, les abords de la voie ferrée)**

La mise en service, le 5 mai 1884, de la ligne de chemin de fer fait entrer le village de Marly dans le monde moderne. En effet, encore village rural et agricole, l'arrivée du train et de la gare voyageurs change profondément la physionomie de Marly. La gare va certes constituer un pôle d'attraction rapprochant les quartiers, mais le viaduc vient désormais barrer la perspective du parc de Marly, le parc du Chenil butte contre les voies ferrées et de grandes propriétés sont divisées. Une nouvelle population à la fois de la bourgeoisie parisienne venant profiter de la campagne marlychoise et ouvrière (cité Blumenthal) s'installe aux abords des grands axes (avenue de l'Abreuvoir, rue de Montval, avenue de St Germain) mais également aux abords des voies ferrées et en frange du village et du hameau de Montval ou plus au nord sur le coteau des Ormes.



Carte postale ancienne des abords de la voie ferrée - Source : Ville de Marly-le-Roi



Source : www.geoportail.fr / remonter le temps – photographie aérienne 1933 IGN

Les années 1960 : Les Grandes Terres, Les Ombrages, Les Délices

Avant les années 1960, Marly-le-Roi était encore un village avec son parc royal et un grand plateau agricole cultivé. A partir de 1956, la physionomie de la ville va se transformer avec la construction du quartier des Grandes-Terres : première résidence d'habitat collectif de ce type en Europe qui fut réalisée par les architectes Lods et Honneger. L'arrivée de 6 000 habitants fait doubler la population de Marly entre 1958 et 1964.

D'autres ensembles d'habitat collectif de moindre importance sont réalisés dans les années 1950. En parallèle, le développement des quartiers pavillonnaires s'intensifie et grignote les espaces encore disponibles notamment le lotissement des Ombrages dans l'ancienne grande propriété du même nom qui voit le jour pendant cette période.

Par ailleurs, un siège d'activités économiques, la société AXA, s'installe dans la grande propriété des Délices en face du parc de Marly.



Siège d'Axa, Source : ville de Marly-le-Roi



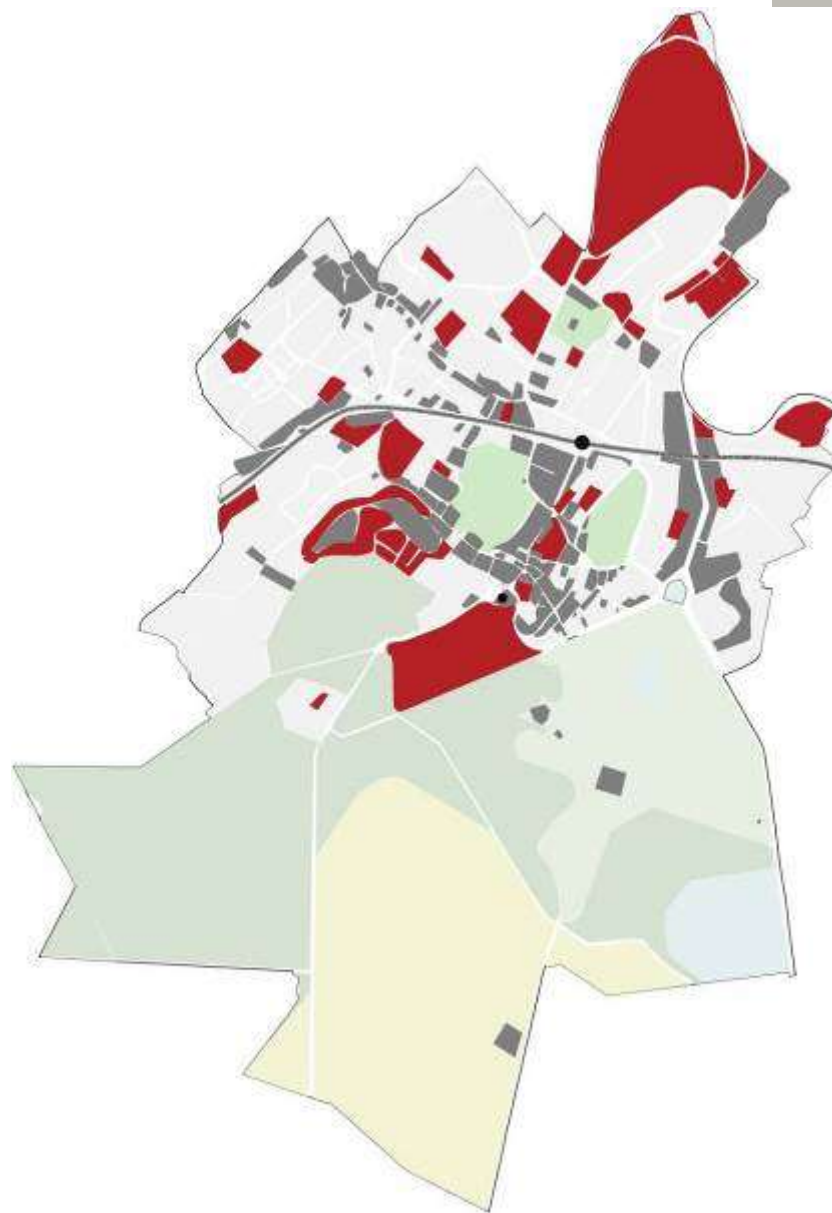
Les Ombrages



Vue aérienne des Grandes Terres - Source : fond photographique Marcel Lods



Source : www.geoportail.fr / remonter le temps – photographie aérienne 1965 IGN



Source : www.geoportail.fr / remonter le temps – photographie aérienne 1965 IGN

Les années 1970 : Montval, Montbâti, Mézières

Cette période est marquée par la construction du domaine de Montval au nord-ouest du territoire réalisée entre 1968 et 1972, sur des terres agricoles. Cet ensemble de 16 hectares regroupe près de 5 000 habitants répartis dans des immeubles aux formes géométriques complexes, assez hauts (R+6 à R+13) entourés d'espaces verts en pied d'immeubles. La construction de ce quartier amorce la constitution de la ville de Marly-le-Roi telle qu'on la découvre aujourd'hui.

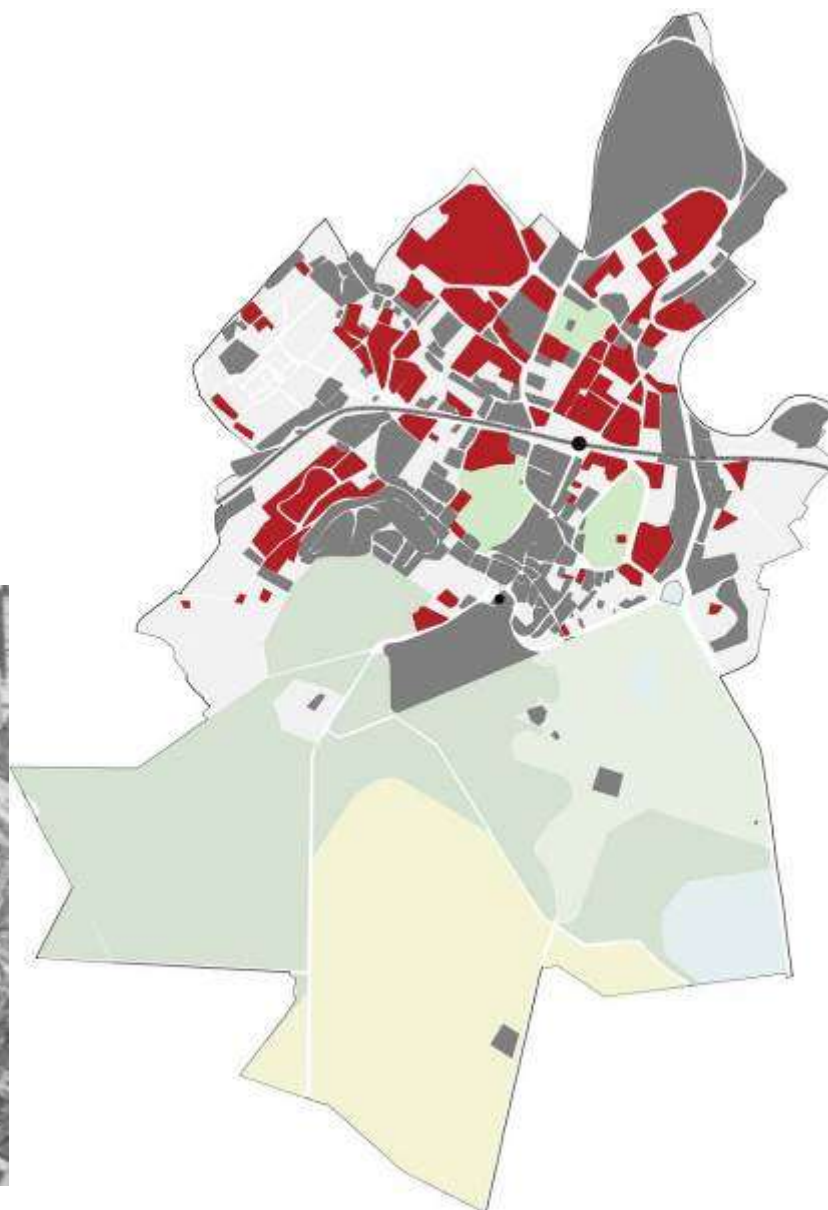
D'autres opérations de logements d'importance sont construites pendant cette période notamment la résidence des Vergers en face des Grandes Terres

Des quartiers résidentiels composés de maisons individuelles sont également réalisés pendant cette période notamment le lotissement de Montbâti et le quartier des Mézières près de la gare.

Des équipements sont également construits notamment la piscine dans une partie de l'ancienne propriété du Val Flory et le cinéma le Fontenelle en face de la gare



Quartier de Montbâti



Source : www.geoportail.fr / remonter le temps – photographie aérienne 1976 IGN

Les années 1990 : Les Hauts et Bas Picards, Vauillons, l'Auberderie

Les années 1990 sont marquées par l'aménagement du quartier résidentiel des Hauts Picards, à l'ouest du territoire, et la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Vauillons (activités économiques et logements) à l'est du territoire.

Par ailleurs, de grands équipements communaux sont réalisés pendant cette période notamment l'école des Sablons, le collège Louis Lumière, le lycée Louis de Broglie, le poney club et le cimetière paysager.

D'autres opérations de logements sont réalisées, notamment au nord de la voie ferrée.

Des logements individuels sont également construits en limite de forêt dans le quartier de l'Auberderie pendant cette période.



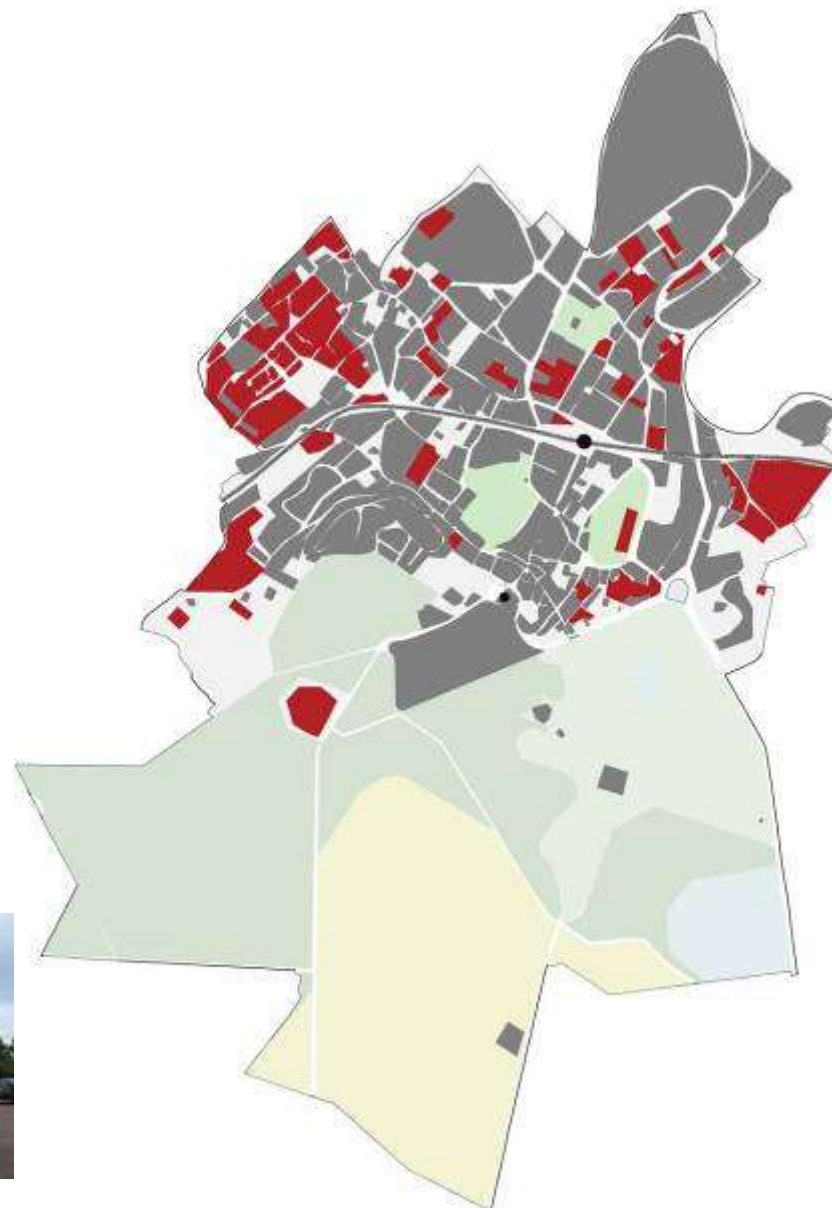
Collège Louis Lumière – www.google.maps / Lycée Louis de Broglie – www.google.maps



Siège GSK – source : www.gsk.fr



Les Hauts Picards



Source : www.geoportail / remonter le temps – photographie aérienne 1996 IGN

Les années 2000 : Villa Windsor, Villa Marly

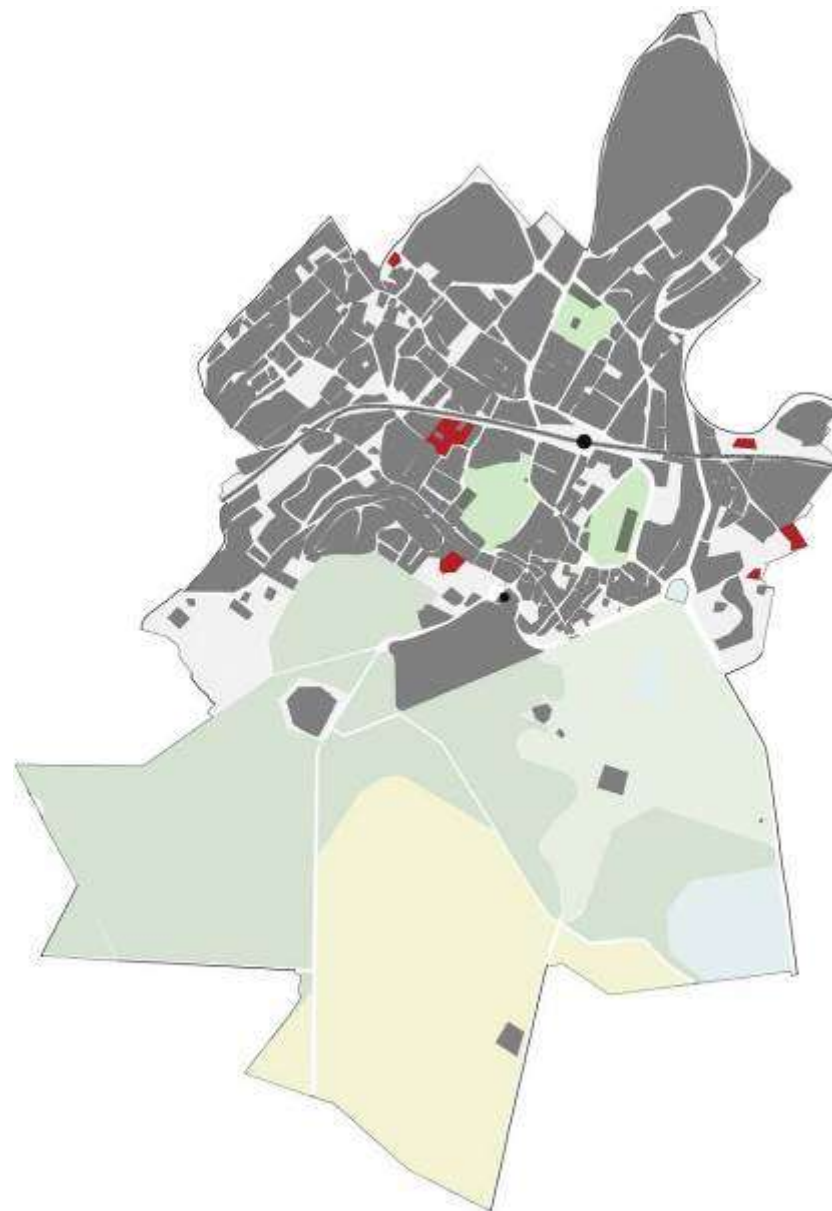
Quelques maisons ont été réalisées dans les années 2000 et deux programmes de maisons individuelles groupées ont été construits près de la voie ferrée et en frange du Village.



Villa Windsor



Villa Marly



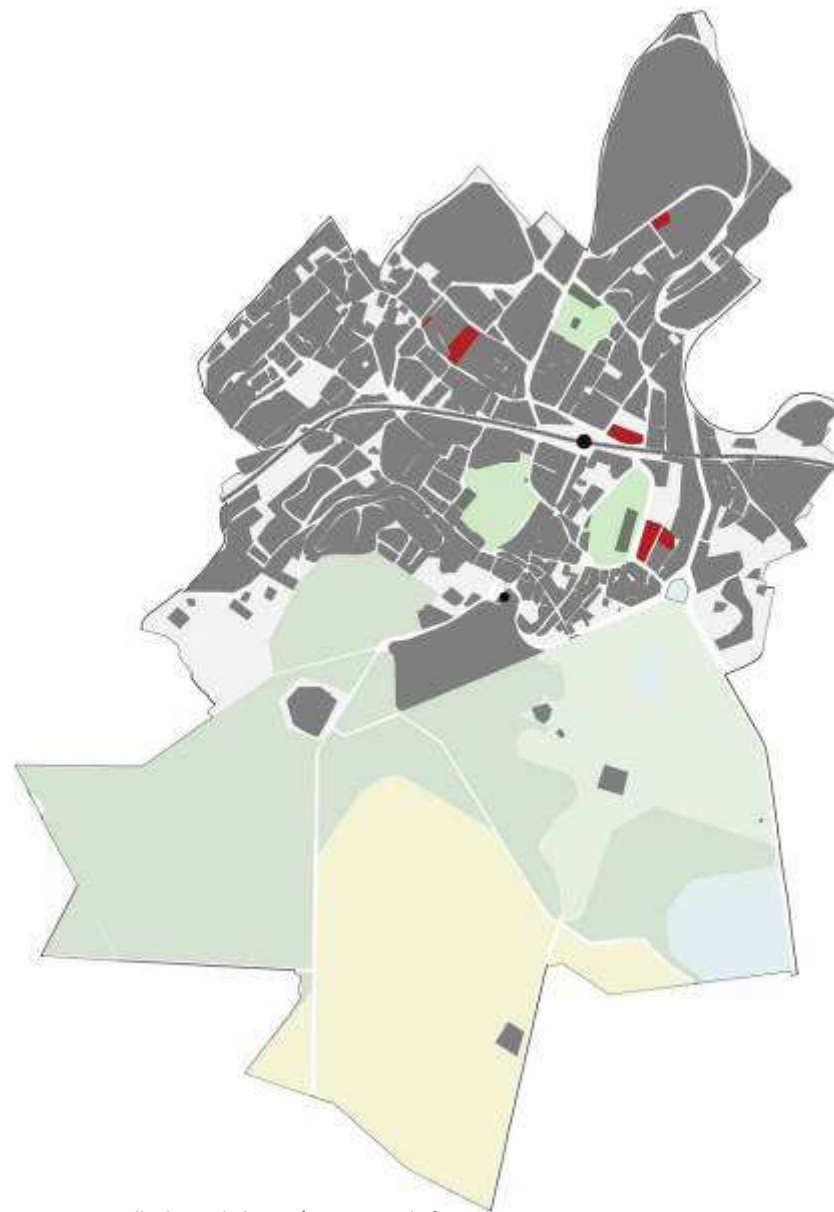
Source : www.geoportail.fr / remonter le temps – photographie aérienne 2003 IGN

2014 : Rue de Montval, rue de Viseu, le marché et ses abords

L'espace urbanisé étant quasiment construit en totalité, les opérations récentes sont des programmes de logement réalisés en renouvellement urbain sur des parcelles peu ou pas occupées ou en remplacement de maisons individuelles. Ces derniers intègrent systématiquement du logement social. Le nouveau marché réalisé entre 2013 et 2014 constitue le projet phare de ces dernières années.



Marché et opérations de logement Source : ville de Marly-le-Roi



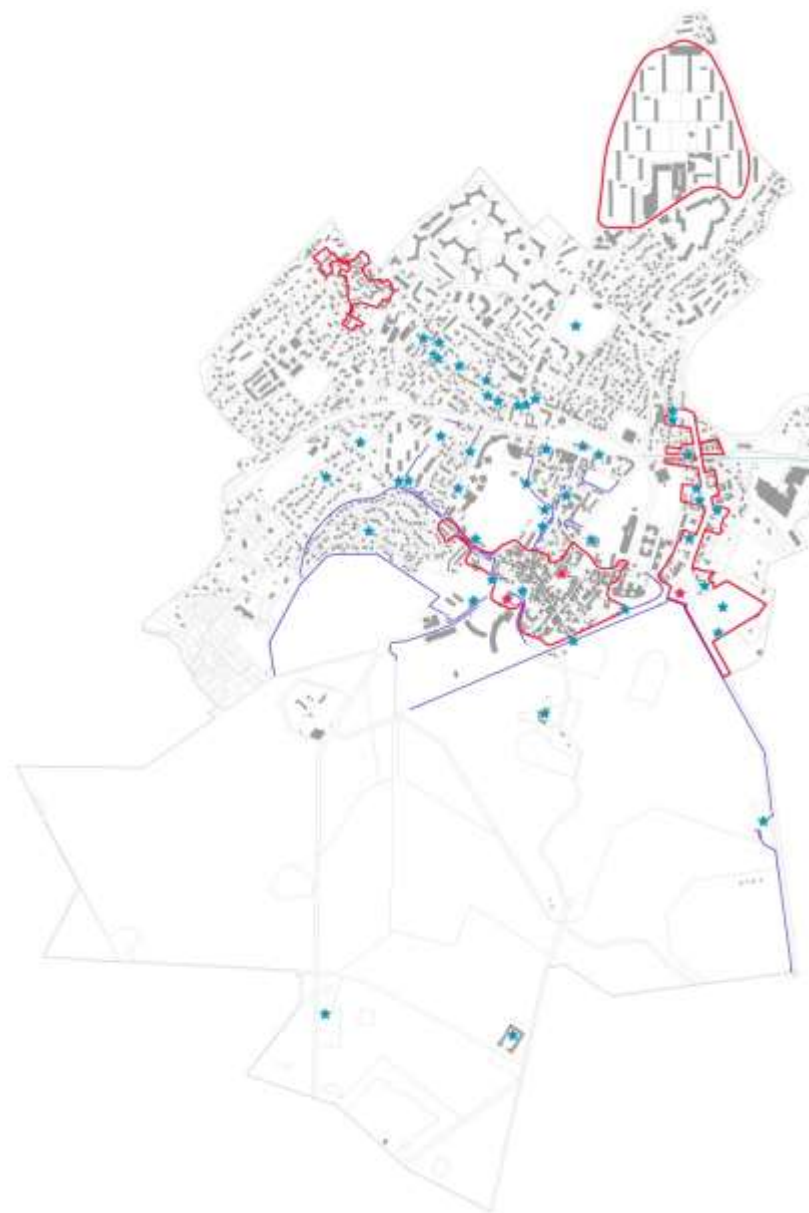
Source : Ville de Marly-le-Roi / www.google.fr

Le patrimoine bâti

La commune de Marly-le-Roi comporte trois sites classés « Partie de la forêt de Marly dite Petit Parc », « Propriété Les Délices » et « Plaine du Trou-de-l'Enfer », et six sites inscrits « Propriétés Mainaut et Chairy », « Propriété Monte-Cristo », « Route royale de Versailles à Marly (3) : Immeubles bâtis et non bâtis de part et d'autre de la RN 184 et RN 184a », « Route royale de Versailles à Marly (4) : Zone de 50m à l'Est de la RN 184 », « Quartiers anciens » et « Domaine du Chenil ». (Source : porter à connaissance de l'Etat).

Le territoire communal présente un patrimoine bâti riche et diversifié présenté dans les pages ci-après. Il se décline en plusieurs entités et typologies.

- Le domaine national de Marly - Des parties du Domaine national de Marly ont été classées au titre des monuments historiques en 1925, 1928 et 2009.
- Un édifice est classé depuis 1862 au titre des monuments historiques, il s'agit de l'Abreuvoir
- 2 édifices sont inscrits au titre des Monuments Historiques : il s'agit de l'église Saint-Vigor, de l'hôtel Couvé
- 4 ensembles patrimoniaux : le Village, l'avenue de l'Abreuvoir, l'ancien hameau de Montval et les Grandes Terres (label patrimoine social du XXe siècle)
- Des propriétés et villas réparties sur l'ensemble du territoire
- Des maisons meulières du début du XXème siècle
- Un patrimoine lié à l'histoire de la ligne de chemin de fer
- Un patrimoine agricole et forestier
- D'autres édifices repérés au titre du patrimoine
- Un petit patrimoine (murs de clôture, lavoir, fontaine....)





Ensemble patrimonial remarquable



Murs de clôture en pierre



Edifice inscrit au titre des Monuments Historiques



Élément du patrimoine remarquable



a. Les édifices identifiés au titre des Monuments historiques

L'église Saint-Vigor

Louis XIV devient seigneur de Marly-le-Châtel en 1676. Il réunit les deux paroisses du Châtel et du Bourg dès 1681, et fait construire une nouvelle et unique église paroissiale et royale consacrée le 1er avril 1689. L'architecte Jules Hardouin-Mansart est chargé de la construction de l'église. Il s'inspire d'une de ses dernières réalisations : l'église Notre-Dame à Versailles. La première pierre est posée le 24 avril 1688 par le contrôleur du château de Marly, Louis de Rusé. Elle sera consacrée à peine un an plus tard. Saint-Vigor est la seule église rurale construite par Jules Hardouin-Mansart.

La construction orientée nord-sud domine le village. Le clocher prévu par de Cotte est moins haut qu'il n'est actuellement. La nouvelle église, dont la façade est trapue, surmontée d'une croix à fleur de lys, avec un clocher haut de 42 mètres, est tournée vers le midi. A l'intérieur, elle est richement ornée : l'autel en marbre avec des statues d'anges (classées Monuments Historiques en 1905) provient de l'ancienne chapelle de Versailles. L'église Saint-Vigor nécessite d'importantes réparations tout au long du XIXème siècle. La toiture, en particulier, est reprise de nombreuses fois. Les vitraux de l'église Saint-Vigor ont fait l'objet de travaux de réparation et de remise en état en janvier 2013 et d'autres travaux de rénovation sont à venir suite au diagnostic réalisé.

L'Hôtel Couvé

Considéré comme le plus bel hôtel particulier de Marly, il est bâti en 1737, pour Pierre Couvay banquier, « secrétaire du roi » Louis XV et chevalier de l'ordre du Christ, il servit d'hôtel de ville de 1846 à 1988. Le bâtiment bas au fronton orné d'une horloge fut construit en 1894 pour abriter l'école de garçons. La protection de ce bien patrimonial est assurée par son inscription aux Monuments Historiques depuis le 23 juillet 1937.

Le domaine national de Marly

L'Abreuvoir, construit entre 1696 et 1698, est l'aboutissement de la série de pièces d'eau, de bassins et de fontaines du parc du château de Marly, construit par Mansart pour Louis XIV. Cette pièce d'eau est entourée de murs et bordée de bornes de pierres, dominée par un massif de maçonnerie décoré de rocailles et de coquillages de la mer des Antilles. Restauré une première fois en 1907-1911, l'Abreuvoir l'est dans sa partie supérieure en 2005 avec, notamment, la remise en place de la rocaille. Il fut peint dix-sept fois par Sisley. L'allée, le bassin, la glacière, le mur de soutènement, le pont, l'enclos, la porte, le bosquet, la clôture et la grille sont également des éléments du domaine de Marly identifiés au titre des Monuments historiques.



Eglise Saint-Vigor, source : ville de Marly-le-Roi



Hôtel Couvé, source : ville de Marly-le-Roi



Source : Ville de Marly-le-Roi

b. Les autres éléments du patrimoine bâti remarquable

Les ensembles patrimoniaux remarquables :

Le Village

Dans la continuité de la forêt, aux portes du parc royal de Marly et à proximité de l'Hôtel de ville, se trouve le village. Avec ses maisons construites entre 1660 et 1700, il offre une image pittoresque et rustique. Les familiers du roi y ont fait construire des maisons nobles ou bourgeoises comme à Versailles. Ces maisons sont souvent louées ou prêtées aux « polissons » venant jouer au salon du château sans pouvoir y coucher. Cela explique la présence de cheminées, balustrades et escaliers présents dans le village. Au XIXe siècle, le village attire les artistes en quête de lieux d'inspiration. On peut y retrouver notamment :

- l'ancien relais (XVIIème et XIXème siècle) situé au 27, Grande Rue
- la maison du pourvoyeur du roi située place de la Vierge
- la cachette de Stavinsky située 6 rue Madame
- le mur caisson des anciens magasins du roi, au 39, Grande Rue
- l'hôtel dit de Toulouse situé au 46, Grande Rue est réalisé à la Restauration en 1816

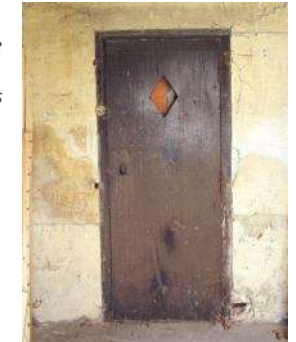


Maison du pourvoyeur du roi, source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Ancien relais, source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective

Cachette de Stavinsky, source : Tigris / Flohic Editions, œuvre



Le mur caisson des anciens magasins, source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



L'hôtel dit de Toulouse, source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective

- la *maison Alexandre Dumas* est située rue Champflour. Au Moyen Age on montait de Marly le Bourg vers Marly le Chastel par cette rue alors appelée rue de l'Hôtel Dieu. Alexandre Dumas fils vécut dans une grande propriété, construite au 17ème siècle par une grande famille bourgeoise, de 1884 à sa mort en 1895.
- l'*hôtel de Gesvres* situé au 21 Grande Rue, est doté d'un balcon et de mascarons. Il se trouve à mi-pente, au centre de la Grande Rue.
- la *maison Bernardin*, 21 Grande Rue. Après avoir abrité les communs de l'hôtel de Gesvres, ce bâtiment fut la maison du docteur Cointrepas puis de Bernardin.
- L'*auberge du Vieux Marly* située Place de Gaulle, entre l'ancien Chenil du Roi et l'hôtel Couvé, se transforma en auberge au XIXème siècle
- La *maison Theuriet*, est située au 16, rue Coustou. André Theuriet est né dans cette maison datant du début du XIXème siècle.
- La *maison Pellerin* située au 5 Grande Rue cette maison en pierre appartenait à Joseph Pellerin, né à Marly qui fut l'un des plus grands collectionneurs de médailles du XVIIIème siècle.
- *Porte Charretière de la blanchisserie du roi* située rue Pasteur, ce portail donne sur la cour intérieure de la blanchisserie du roi. Deux bornes proches des piliers rappellent que la porte est charretière à l'origine

Le Village a fait l'objet d'une étude réalisée en 1976 par l'architecte Daniel Kahane en partenariat avec la ville qui s'est traduite par la mise en place d'un programme de préservation, rénovation, réhabilitation du bâti. Ce programme a été repris dans le POS puis dans le PLU de 2004. De plus, une palette et un nuancier « Couleurs et Patrimoine » ont été réalisés et ont eu des effets bénéfiques notamment sur la valorisation du patrimoine bâti du Village.



La maison Alexandre Dumas, source : Tigris /Flohic Editions, œuvre collective



Hôtel de Gesvres source : Tigris /Flohic Editions, œuvre collective



Maison Bernardin, source : Tigris /Flohic Editions, œuvre collective



Auberge du Vieux Marly source : Tigris /Flohic Editions, œuvre collective



La maison Pellerin



Maison Theuriet source : Tigris /Flohic Editions, œuvre collective



Porte Charretière de la blanchisserie du roi, source : Tigris /Flohic Editions, œuvre collective

L'ancien hameau de Montval

Il est occupé par des vignerons. Au moyen-âge, le vin de Marly est réputé grâce aux vignes cultivées sur les coteaux pentus qui représentent 4/5ème du terroir cultivé à la fin de l'Ancien Régime. Les maisons rurales situées rue de la Montagne sont particulièrement représentatives de l'ancien hameau notamment *La maison rurale de Pierre Bonnard qui a connu d'illustres visiteurs (Maurice Denis, Roussel, Terrasse).*



Maison de vigneron source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Maison de Pierre Bonnard source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Source : Ville de Marly-le-Roi

Les abords de l'avenue de l'Abreuvoir

Cette avenue correspond à un axe historique situé dans la perspective de l'ancien château et participe à la composition du parc dont le tracé actuel reprend celui d'origine. Les ensembles bâtis ruraux et les villas bourgeoises forment un ensemble architectural et paysager de qualité.

Les abords de l'avenue de l'Abreuvoir ont fait l'objet d'une étude réalisée en 1976 par l'architecte Daniel Kahane qui s'est traduite dans le POS puis dans le PLU de 2004.



Les Grandes Terres : patrimoine social du XXème siècle

Dans un site pratiquement vierge et rural, un nouveau Marly est créé de 1956 à 1962 : Les Grandes Terres. Cet ensemble d'habitations, imaginé il y a plus de cinquante ans par l'architecte Marcel Lods, est une œuvre pionnière de l'urbanisation de l'après-guerre, classé patrimoine du XXème siècle par la circulaire n°2001/006 du 1^{er} mars 2001.

Son concept novateur repose sur l'application des principes énoncés dans la Charte d'Athènes rédigée par Le Corbusier à partir des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM). Cette charte dressait dès 1941 un état des lieux critique de l'habitat et des villes et demandait à ce que "Les quartiers d'habitation occupent désormais dans l'espace urbain les emplacements les meilleurs, tirant parti de la topographie, faisant état du climat, disposant de l'ensoleillement le plus favorable et de surfaces vertes opportunes..."

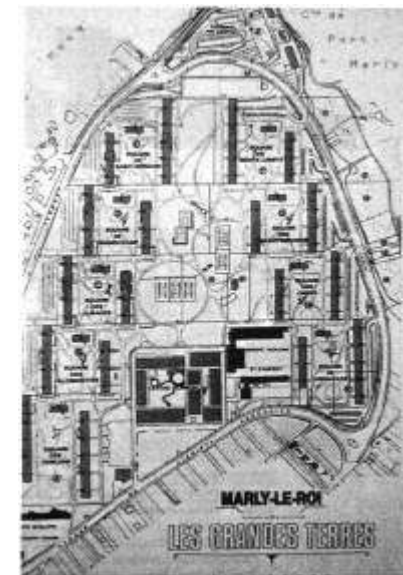
Marcel Lods découvre ce terrain pendant la guerre au cours d'une promenade à vélo. Il sait immédiatement qu'il pourra édifier un programme immobilier où les conditions de vie seront optimales : air, soleil, verdure, sécurité, silence et services seront les piliers de son œuvre.

Le permis de construire est accordé en 1955 pour 1 471 appartements répartis en neuf squares de trois immeubles de part et d'autre d'un grand parc central où sont disposés des terrains de sport (tennis...). Dix-huit immeubles longs orientés est-ouest, séparés de 70 mètres et ponctués à leurs extrémités de 9 immeubles courts orientés nord-sud, délimitent 9 jardins aménagés avec des arbres, des jeux et un bassin. La circulation et le stationnement des véhicules sont rejetés à la périphérie et la desserte des immeubles est piétonne. Cette organisation permet aux habitants de résider dans un cadre calme et de grande qualité avec différents services à leur disposition (centre commercial, groupe scolaire, terrains de sport...).

La construction des immeubles collectifs des Grandes Terres débute en 1956 pour s'achever en 1962. Aujourd'hui, cet ensemble exceptionnel qui accueille quelque 4 500 habitants, demeure une référence en matière d'habitat collectif. Les bâtiments ont été réalisés en préfabrication lourde (ossature en béton vibré préfabriqué et panneaux de façades-sandwich) avec isolation phonique et chauffage par le sol. Les logements sont organisés de la manière suivante : les immeubles longs comptent quatre appartements par palier avec une orientation simple alors que les immeubles courts n'ont que deux appartements par palier mais avec une orientation triple. Les pièces de séjour s'ouvrent sur un balcon.



Cartes postales anciennes, source : ville de Marly-le-Roi



Marcel Lods, Jean-Jacques Honegger, Marly les Grandes Terres (Marly le Roi, Yvelines), plan de masse, 1952-1960. © Académie d'Architecture/CAPA, Centre des archives de l'architecture du XXe siècle, fonds Marcel Lods, 323AA, DR

Les propriétés et villas:

La propriété de Victorien Sardou avec le château du Verduron, son orangerie, la grille d'entrée, l'allée des Sphinx et son parc

Réalisée entre le XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle, cette propriété était celle de Blouin, premier valet de Louis XIV, gouverneur de la forêt de Marly. Le bâtiment fut construit sur les plans de Lemoine. Le château du Verduron est acquis par le dramaturge Victorien Sardou en 1863.

Il transforme et embellit la propriété y ajoutant l'Orangerie, la majestueuse grille d'entrée qui lui aurait été offerte par les comédiens de la Comédie Française et l'allée des dix sphinx réalisés par Mariette pour l'exposition universelle de 1867.



Château du Verduron source : ville de Marly-le-Roi



Le Val Flory

Cette vaste propriété appartenant à l'origine au seigneur de Maintenon est présente à Marly avant l'arrivée de Louis XIV. Elle accueille, en 1945, l'Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire, appartenant à l'Etat, qui est devenu, en 2010, l'Internant d'Excellence puis, en 2014, l'Internant de la Réussite.



Château du Val Flory source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Carte postale ancienne — source : ville de Marly-le-Roi

L'ancien Chesnil du Roi

Durant ses séjours à Marly, Louis XIV chassait très souvent en forêt. Devenu seigneur de Marly le Bourg en 1693, il installa son chenil en 1702 dans le parc de l'ancien hôtel seigneurial et le grand veneur, Monsieur de la Rochefoucauld, logeait dans le colombier réaménagé. Le bâtiment le plus important date de 1742.

Il devint, un très court moment, la Maison Commune sous la Révolution. S'y succèdent au XIX^{ème} siècle de belles étrangères anglo-saxonnes, puis de grands nobles et notables. Le parc se transforme en un beau jardin anglais.

En 1955, sa dernière propriétaire Madame Fanet vend la propriété à la Caisse des dépôts et consignations. La commune se porte acquéreur de la maison et de 7 000 m² de parc pour 400 000 Francs pour y installer le centre administratif et social, annexe de la mairie. Les petits bâtiments vétustes de concierge et les communs sont démolis, la maison restaurée. Le parc est coupé en deux par une nouvelle voie.

Du XVIII^{ème} siècle, le bâtiment a gardé sa structure générale, sa charpente et les mascarons de façade. Acquis par la Ville en 1966, les services administratifs y sont installés depuis 1988.

Le château Wesweiler :

Résidence les Ombrages, chemin de l'Auberderie

Datée du XVII^{ème} siècle, la propriété (château et parc) de l'architecte du roi Fagon, est censée être la plus grande à Marly après celle du roi. Un siècle plus tard, Sieyès achète cette demeure et la complète par la propriété de Mme de Belzunce. Plusieurs propriétaires se succédèrent, le banquier Wesweiler fit reconstruire plusieurs bâtiments.



Cartes postales anciennes, source : ville de Marly-le-Roi



Château Wesweiler source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Cartes postales anciennes, source : ville de Marly-le-Roi

Les maisons bourgeoises du XXème siècle aux abords de la rue de Montval

Plusieurs maisons bourgeoises des années 1900 -1930 ont été réalisées de part et d'autre de la rue de Montval, idéalement situées entre l'ancien hameau de Montval, lieu attrayant pour les artistes compte-tenu de son ambiance champêtre et la gare de Marly-le-Roi permettant de rejoindre Saint-Cloud puis Paris.

Cette succession de maisons en meulière rue de Montval pourrait mériter une identification globale.

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

Le Viaduc

L'extension de la ligne de chemin de fer Saint-Cloud-Marly nécessita la réalisation d'un viaduc à Marly. Construit 5 ans avant l'Exposition Internationale et l'achèvement de la Tour Eiffel, ce monument appartient à la grande génération des viaducs réalisés par les Compagnies de chemin de fer dans les années 1880. Le viaduc de Marly le Roi date de 1883. Pour joindre les bois des Vauillons à l'est, au secteur de la Briqueterie à l'ouest, les ingénieurs Luneau et Cabarrus dessinèrent un viaduc d'une portée de 247,6 mètres, utilisant les mêmes techniques que le viaduc du Garabit (165 m), construit à la même époque par Eiffel. La mise en service, le 5 mai 1884, de la ligne de chemin de fer fait entrer le village de Marly dans le monde moderne.

La gare

Typique des gares du réseau de banlieue Ouest, cet édifice datant de 1888 possède une architecture représentative de la IIIème république.



Viaduc, source : ville de Marly-le-Roi



Gare de Marly-le-Roi, source : Ville de Marly-le-Roi



Carte postale ancienne source : ville de Marly-le-Roi

Le patrimoine agricole et forestier

La ferme du trou d'enfer

Datée de 1675, cette ferme possède une double originalité, puisqu'elle est incorporée dans le domaine royal du château et du parc forestier de chasse depuis Louis XIV, proximité des terrains des revues militaires de l'Ancien Régime, et qu'elle se trouve au milieu d'une clairière. Avec sa cour fermée, elle est un exemple typique des fermes d'Ile-de-France d'exploitation céréalière puis d'élevage.



Ferme du Trou d'Enfer- source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective

Il existe quatre maisons forestières sur la commune.

La maison forestière ou maison des chasses du roi

Aménagé dans les annexes et les magasins de la surintendance, sous une vraie falaise dominée par des bois, un haras aujourd'hui devenu maison forestière est installée au XIXème siècle.

La maison forestière du Compas

Située route de Saint-Cyr, elle se caractérise par la sobriété de son architecture tempérée par le traitement des ouvertures en plein cintre. Elle appartient à l'Office National des Forêts.



Maison forestière du Compas et maison forestière du parc, source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective

Les maisons forestières du Tapis Vert et de la Faisanderie font également partie du patrimoine forestier, elles sont situées dans le domaine forestier de Marly, au sud de l'allée du Tapis Vert et en limite Sud du territoire à proximité du fort du Trou d'Enfer.

Les autres édifices patrimoniaux :

La maison de Jean Witold

Située avenue de Saint-Germain, elle est l'ancienne maison du cultivateur Guitel, appelée alors les Vergers Fleuris, cette demeure devient ensuite le Pré-Gervais, du nom de l'industriel qui l'achète en 1928. Le chef d'orchestre Witold s'installe à Marly en 1957. La maison prend son nom et abrite désormais le conservatoire de musique Roger Bourdin.

L'école Blumenthal

Réalisée en 1930, cette école dite aujourd'hui école Schweitzer doit son existence au mécénat de Willy Blumenthal. Elle possède une architecture typique d'une grande école de banlieue parisienne.

L'atelier Maillol

Maillol s'installe en 1903 à Marly-le-Roi. Son atelier se dresse rue Thibaut, où il construit sa maison d'été en meulière et son atelier. On lui doit aussi « le papier Montval » réalisé dans un autre atelier de Marly-le-Roi aujourd'hui disparu. Pour ses gravures, il a une fabrique dans le quartier de Montval.

Le presbytère

Edifié au moment de la construction de l'église, ce bâtiment sobre presque carré n'a qu'un seul étage, les lucarnes sont ajoutées à la toiture d'origine.

Les Délices

Construit aux XVIIIème et XIXème siècles, derrière l'église, le domaine qui fut racheté en 1955 par le groupe Drouot accueille aujourd'hui le siège régional des assurances AXA. Il s'agit d'un bel ensemble de verre qui s'intègre parfaitement dans le site.



Maison Witold, source : ville de Marly-le-Roi



Atelier Maillol, source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Le presbytère, source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Ecole Blumenthal



Source : Ville de Marly-le-Roi

Le petit patrimoine

Le Lavoir Saint Thibaut.

La mare Thibaut, mentionnée dès 1266, fut transformée en lavoir. Il doit son nom au Saint Thibaut de la famille des Montmorency, seigneurs de Marly au temps de Saint-Louis. Au début du XXe siècle encore, on y jetait des pièces, en faisant le vœu d'avoir un enfant. Ce lavoir a été restauré en 2007.

La fontaine Perceval, alimentée par une ancienne source au XIXème siècle dont l'aspect résulte d'une restauration effectuée dans les années 1970. Son nom, Perceval, est celui d'un amoureux de l'histoire de Marly (1882-1972), ce qui lui vaut d'être « citoyen d'honneur de la ville ».

Lavoir situé avenue des Combattants, l'approvisionnement en eau de ce lavoir provenait des canalisations de l'un des réservoirs alimentant le « pavillon des bains », dans le parc du château royal. Il servait de blanchisserie du roi. Du XIXème siècle à 1939, il fait partie de cette même propriété tout en servant de lavoir public.

Source de Montval—XVIIème siècle

Cette source avec une voûte en pierre est située rue de la Montagne au nord du hameau de Montval, cette source aménagée servait aux vignerons du hameau qui y puisaient également leur eau potable.

Les murs de clôture en pierre

Ils sont nombreux sur le territoire de Marly, témoignage des délimitations du domaine royal de Marly et des grandes propriétés attenantes.



Lavoir Thibaut source : lavoirs.yvelines.free.fr

Fontaine Perceval- source :
Tigris / Flohic Editions,
œuvre collective



lavoir- source : Tigris /
Flohic Editions, œuvre
collective

Source Montval- source :
Tigris / Flohic Editions,
œuvre collective

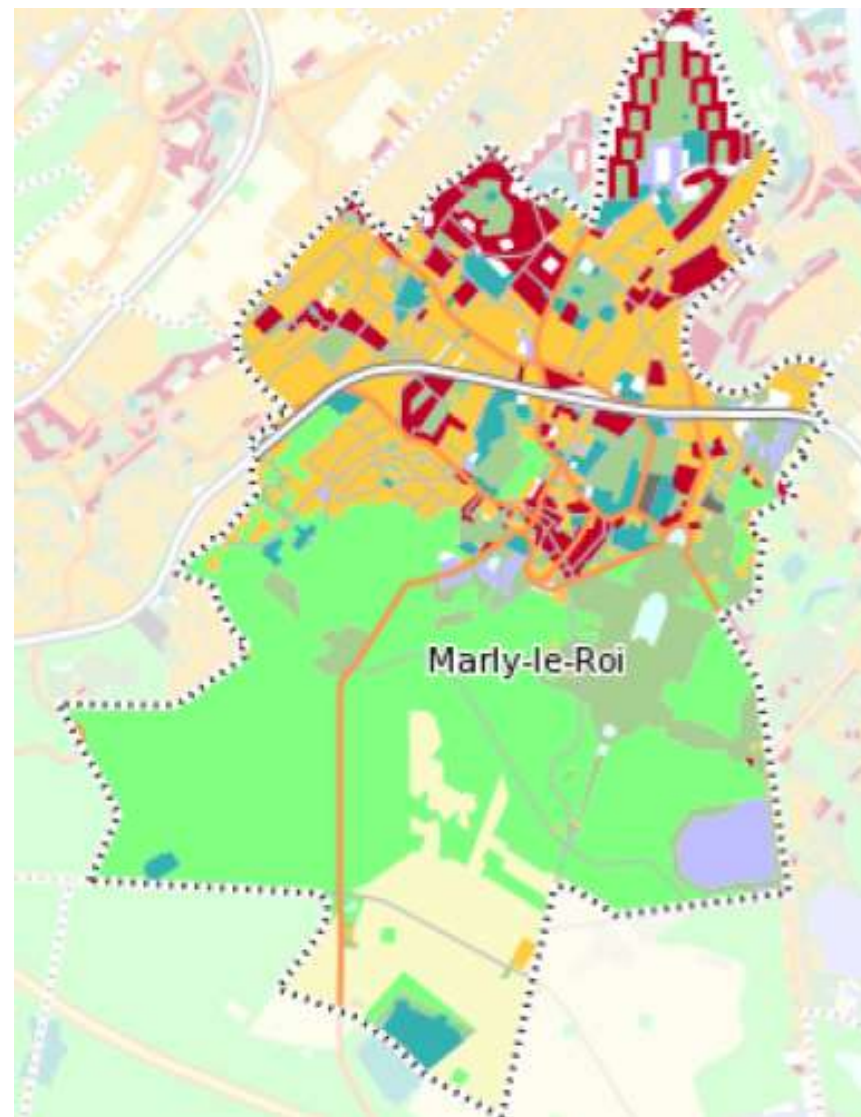


3. L'occupation du sol et la consommation d'espaces naturels et agricoles ces dix dernières années

La ville de Marly-le-Roi n'a consommé **aucun espace naturel et agricole** entre 2004 et 2014 (source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France et géoportail, ville de Marly-le-roi, analyse de terrain).

Environ la moitié du territoire communal est occupée par la forêt et le parc de Marly, au sud de la commune. Le reste du territoire communal est presque entièrement urbanisé, certains secteurs associant étroitement éléments végétaux et urbains.

- **Des espaces naturels prédominants (63 % du territoire)** : Forêt de Marly, Domaine Royal et parcs
- **421 ha naturels et agricoles**
- 60 ha de terres agricoles cultivées (9% du territoire)
- **249 ha urbanisés (37 % du territoire)** dont 119 ha pour l'habitat individuel et 56 ha pour l'habitat collectif

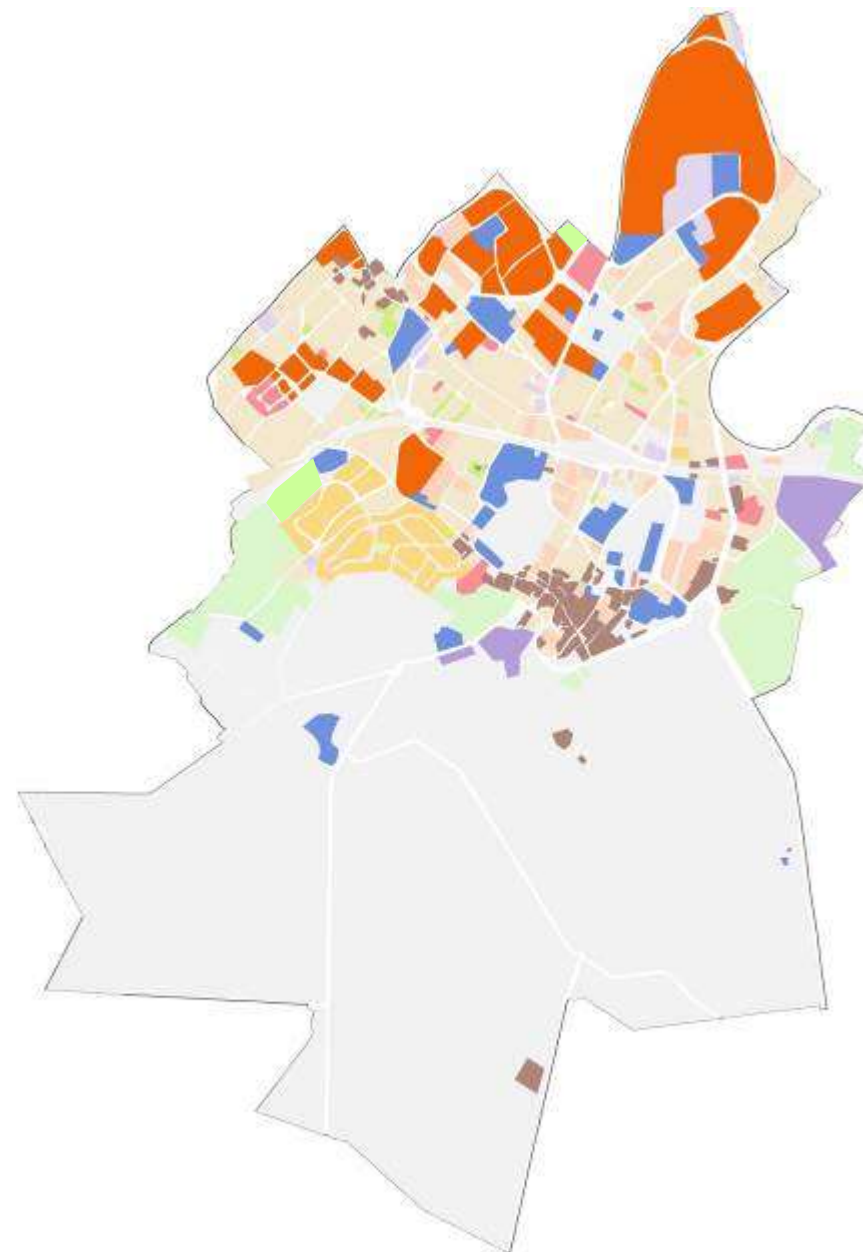


Source : IAU Ile-de-France

B - L'analyse urbaine

1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

-  Maison et tissu de village - bâti rural
-  Maison individuelle implantée de manière diffuse
-  Maison individuelle implantée de manière organisée
-  Maison individuelle implantée de manière groupée
-  Maison individuelle implantée de manière diffuse en limite d'espace naturel ou forestier
-  Ensemble d'immeubles collectifs
-  Petit collectif implanté de manière isolée
-  Pôles d'activités
-  Activités diverses (*compte-tenu de leur diversité liée notamment à leur fonction, ils ne font pas l'objet d'une fiche spécifique*)
-  Equipements (*compte-tenu de leur diversité liée notamment à leur vocation, ils ne font pas l'objet d'une fiche spécifique*)
-  Espaces libres ou friches



Maisons et tissu du Village



Localisation

La forme actuelle du Village est directement issue de la liaison du village avec l'ancien Château de Marly et date du XVIIème siècle.

Le bourg est très bien délimité par les parcs de grandes propriétés qui ont longtemps été préservées : les Délices, le Verduron, le Val Flory, Le Chenil.



Organisation urbaine



Un ensemble urbain assez dense et compact de type linéaire fortement organisé autour de la Grande Rue. La structure devient de plus en plus lâche vers la périphérie, avec une imbrication de jardins et d'annexes.

Organisation bâtie



Une diversité bâtie avec :

- des maisons rurales de faible hauteur (R+1)
- des maisons bourgeoises peu élevées (R+1 ou R+2).
- des immeubles d'habitation avec dépendances (R+2+C), composés de plusieurs volumes articulés autour d'une cour intérieure.
- des hôtels particuliers d'une hauteur moyenne, qui se caractérisent par de grandes dimensions et plusieurs volumes (bâtiment d'habitation et annexes autour d'une cour).
- des villas implantées en retrait, généralement en milieu de parcelle, de styles architecturaux hétéroclites

Organisation parcellaire



Un parcellaire étroit en majorité dont quelques parcelles avec une emprise plus importante correspondant à des villas ou immeubles avec fond de parcelle utilisé en jardin et/ou cour pavée

Des espaces publics semi-piétons qui participent au caractère rustique du quartier

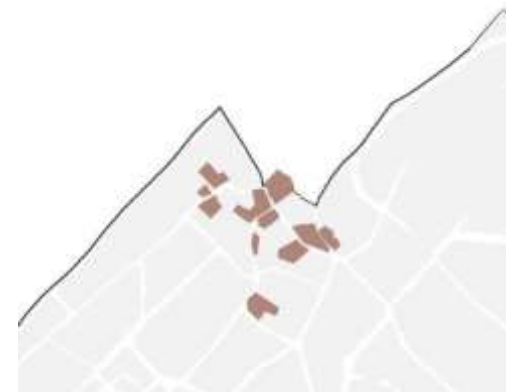
Tissu rural de l'ancien hameau de Montval



Localisation

Le hameau de Montval situé en limite avec Mareil-Marly se caractérise par un caractère champêtre issu de l'adaptation de l'implantation du bâti au relief et de son accompagnement végétal.

Ce secteur présente une topographie très marquée, offrant des points de vue lointains, qui en fait un lieu particulièrement sensible en termes d'impact des constructions.



Organisation urbaine



La différenciation des volumes, la simplicité des détails architecturaux et l'imbrication des clôtures et des bâtiments annexes participent à l'harmonie de cet ensemble.

Le relief crée des diversités d'implantation qui ont un impact plus ou moins fort dans le site.

Organisation bâtie



Le bâti rural s'implante en général le long de la rue et se prolonge par le mur de clôture ou les bâtiments annexes qui épousent la sinuosité de la rue, ce qui assure une continuité bâtie.

Les volumes sont, d'une manière générale, simples, le plus souvent à deux pans couverts en tuiles.

Organisation parcellaire



Dans les rues perpendiculaires à la pente, l'impact des constructions de part et d'autre est important. Rue de la Montagne, cet effet est renforcé par la courbe que suit la rue et qui correspond à un ancien tracé de chemin.

Maison et tissu rural présents avenue de l'Abreuvoir



Localisation

Le secteur de l'avenue de l'Abreuvoir s'étend de manière linéaire entre la place de l'Abreuvoir et le carrefour Saint Fiacre au nord, en limite avec Le Port Marly. Cette avenue correspond à un axe historique situé dans la perspective de l'ancien château et participe à la composition du parc dont le tracé actuel reprend celui d'origine.



Organisation urbaine



Cet ensemble se caractérise par une composition urbaine structurée et présente une réelle unité. La transition entre espaces publics et privés se matérialise non seulement par un traitement spécifique de l'avenue elle-même (pavage, alignement de hauts platanes...), mais également par la présence de murs et de portails clôturant les propriétés.

Organisation bâtie



Le bâti est constitué de bâtiments étroits édifiés à l'alignement entre lesquels s'intercalent des constructions à usage d'habitation individuelle d'une volumétrie plus importante et implantées en retrait. L'ensemble présente une architecture de qualité rehaussée par une présence végétale marquée comprenant de nombreux arbres de haute tige.

Organisation parcellaire



Le parcellaire est de forme plus étroite lorsqu'il correspond à un tissu rural et plus lâche pour le parcellaire accueillant des maisons bourgeoises.

Maison individuelle implantée de manière diffuse



Localisation

Cette forme urbaine est la plus répandue sur le territoire, notamment au nord de la voie ferrée, d'est en ouest

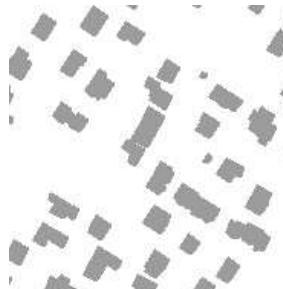


Organisation urbaine



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 avec :

- des maisons bourgeoises construites à proximité du Village,
- des maisons de caractère construites dans les années 1930 notamment près 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.

Organisation parcellaire



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

Le parcellaire est plus lâche à flanc de coteau dans le quartier des Bas Picards en limite de l'Etang-la-ville et de Mareil-Marly compte-tenu du relief accentué dans ce secteur.

Maison individuelle implantée de manière organisée



Localisation

Cette forme urbaine est principalement présente dans les domaines des Ombrages et de Montbâti situés à l'ouest du Village



Organisation urbaine



L'ensemble bâti des Ombrages correspond à un lotissement réalisé sur le terrain de l'ancienne grande propriété Wesweiler dont il reste le château, bordée par le Village et la forêt domaniale. On y accède par une unique entrée, le domaine étant ceinturé par un mur en pierre servant de mur de soutènement. Il s'inscrit dans un site avec un relief relativement accentué et une forte présence végétale, comprenant de nombreux arbres remarquables, qui contribuent à donner l'image d'un ensemble de qualité.

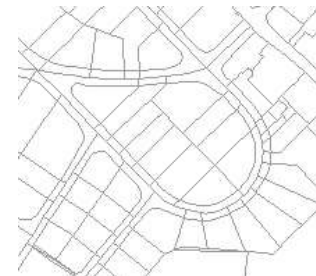
L'ensemble de Montbâti qui est situé à la limite Nord du domaine des Ombrages est également un lotissement réalisé à l'origine dans un site naturel de qualité, présentant un fort caractère végétal et un certain relief.

Organisation bâtie



Il s'agit de maisons individuelles de taille souvent importante implantées en milieu de parcelle et entourées de jardins. Ces constructions présentent des architectures diverses, du château d'origine avec ses dépendances aux constructions des années 1960 principalement, ainsi que des architectures d'inspiration régionale et des constructions plus récentes.

Organisation parcellaire



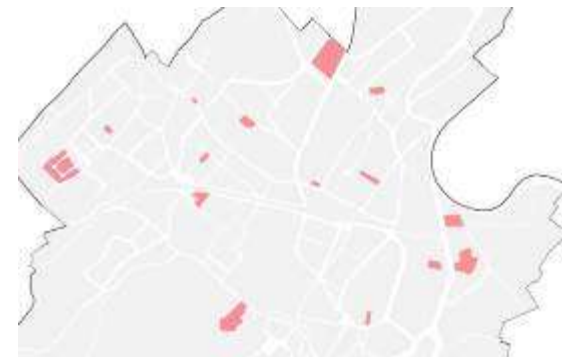
Réalisé lors d'opérations d'ensemble, le découpage parcellaire est assez régulier et homogène. Les parcelles de taille relativement importante sont organisées perpendiculairement aux voies formant des boucles.

Maison individuelle implantée de manière groupée



Localisation

Cette forme urbaine disséminée dans l'ensemble du territoire est assez peu représentée.



Organisation urbaine



Ces ensembles d'assez petite taille sont très structurés, chaque ensemble réalisé à des périodes de construction différentes présente une homogénéité parcellaire et bâti.

Organisation bâtie



Il s'agit de petites maisons individuelles mitoyennes avec jardins, implantées sur une ou deux limites séparatives avec ou sans garage accolé. La hauteur de ces constructions est basse (R à R+1+combles)

Organisation parcellaire



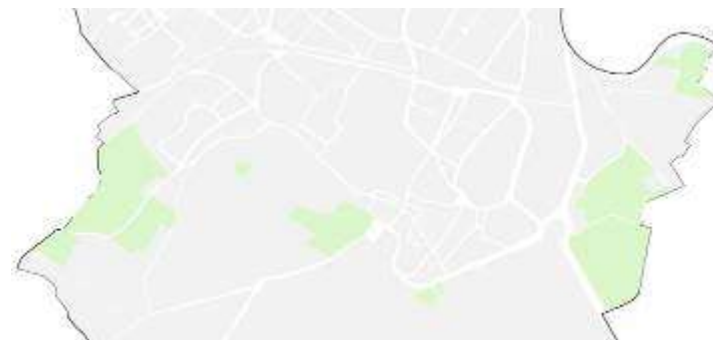
Réalisé lors d'opérations d'ensemble, le découpage parcellaire est très régulier et homogène. Les parcelles sont de petite taille, organisées perpendiculairement aux voies.

Maison individuelle implantée de manière diffuse en limite d'espace naturel ou forestier

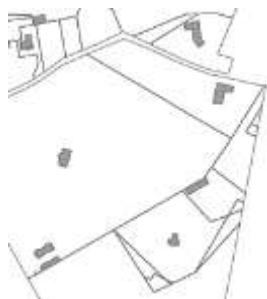


Localisation

Cette forme urbaine est située à proximité des espaces naturels et forestiers de la commune sur les franges Ouest et Est, à savoir les quartiers du Cœur Volant, des Rougemonts et le quartier de l'Auberderie.



Organisation urbaine



Ces différents ensembles, sont caractérisés par une forte présence végétale. Les constructions, à vocation d'habitat individuel, sont implantées à flanc de coteau sur de très grands terrains composés de jardins et d'espaces boisés.

Organisation bâtie



Il s'agit de grandes maisons à l'architecture très hétéroclite, implantées de manière diffuse et spontanée sur les parcelles

Organisation parcellaire



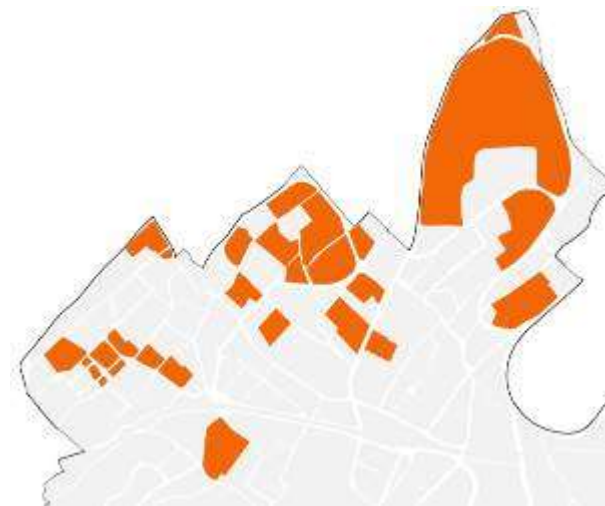
La taille du parcellaire est variée, toutefois il s'agit pour la majorité de grandes parcelles.

Ensemble d'immeubles collectifs

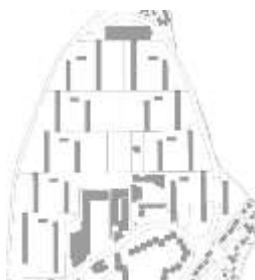


Localisation

Ils sont assez fortement représentés dans les quartiers situés au nord de la voie ferrée d'est en ouest. Deux ensembles significatifs de par leur importance constituent la signature identitaire des quartiers des Grandes Terres et de Montval.



Organisation urbaine



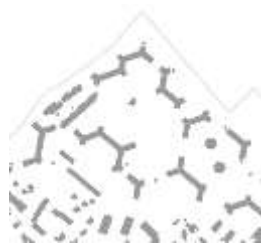
Ces ensembles ont été réalisés à des périodes différentes de construction des années 1950 à 1990. Ils traduisent des formes, des styles architecturaux et des tailles différentes selon leur année de réalisation. Ils marquent fortement l'image des quartiers sur lesquels ils sont implantés, notamment les Grandes Terres, Montval et les Hauts Picards.



Les constructions sont implantées en périphérie de vastes cœurs d'îlots paysagers qui contiennent également des équipements et des aires de jeux

Les espaces de stationnement sont assez bien dissimulés et intégrés dans les ensembles, hormis celui de Montval, où il est un peu plus présents en pied d'immeuble.

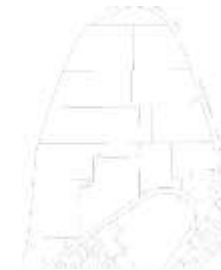
Organisation bâtie



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

- des immeubles linéaires avec une hauteur moyenne (R+3 à R+4),
- de petits plots en « étoile » avec une hauteur moyenne (R+4),
- des immeubles aux formes géométriques plus complexes avec une hauteur plus élevée (R+6),
- deux tours d'une hauteur importante (R+13) avec une emprise au sol faible (500 m²)

Organisation parcellaire



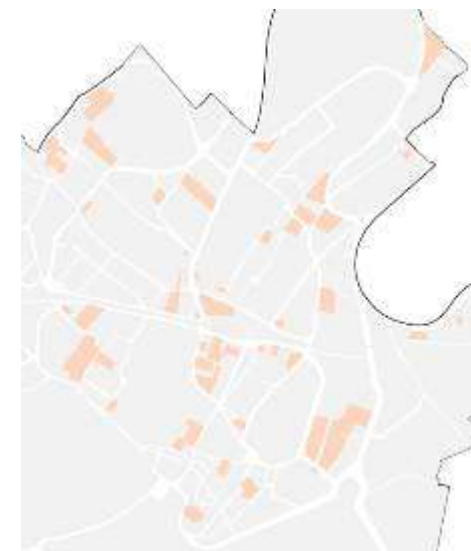
Les opérations s'implantent sur des parcelles très étendues qui forment parfois des quartiers à part entière au sein de la Ville.

Immeuble collectif implanté de manière isolée



Localisation

Les immeubles collectifs sous formes de petites opérations ponctuelles sont assez bien représentés sur l'ensemble des quartiers de la ville et notamment en périphérie du Village, de la gare et du marché. Plusieurs opérations ont été réalisées ces dernières années.



Organisation urbaine



Il s'agit d'opérations ponctuelles en renouvellement urbain au sein du tissu existant où des maisons ou espaces libres ont laissé la place à de petits plots d'habitat collectif.

Les ensembles sont plus compacts mais permettent toutefois de dégager des espaces communs minéraux ou végétaux de qualité.

Organisation bâtie



Il s'agit de petits plots d'une hauteur intermédiaire (R+2) entre la maison individuelle et l'immeuble de 4 ou 5 niveaux permettant une insertion harmonieuse au sein des quartiers résidentiels notamment pavillonnaires ou du village.

Organisation parcellaire



Les opérations s'implantent sur des parcelles variées issues notamment de remembrement foncier.

Pôles d'activités



Source : site GSK France – site Alhyange acoustique



Localisation

Deux pôles d'activités principaux localisés aux Vauillons et dans le parc des Délices en limite du Village.



Organisation urbaine



Il s'agit de grands sièges de bureaux installés dans deux parcs paysagers, l'un historique « les Délices » ancienne grande propriété en frange du Village et du parc de Marly, l'autre réalisé dans le secteur des Vauillons construit en 1996.

Organisation bâtie



Il s'agit :

- soit de bâtiments aux formes courbes épurées datant des années 1960
- soit de bâtiments plus imposants avec un jeu de paliers et de toitures terrasses épousant la pente

Organisation parcellaire



Les emprises des deux parcs sont conséquentes : 5 et 11 ha.

C - Le fonctionnement urbain

Le fonctionnement urbain

Le fonctionnement urbain s'organise autour d'entités différenciées constituant des pôles de proximité de quartier

Le territoire est bien relié au réseau routier départemental et national via la RN 186 située en limite Est, la RD 161, route de l'Etang en limite Ouest, la RD 386, Avenue de l'Abreuvoir et la RD 7, route de Saint-Cyr.

Il existe une coupure urbaine forte : l'emprise des voies ferrées.



1. Les entrées de ville

Il y a neuf entrées de ville différenciées à Marly-le-Roi en comptant celle depuis la gare

Les entrées de ville sont repérées sur la carte représentées précédemment. On distingue deux catégories d'entrées de ville.

a. Les entrées de ville peu marquées

Trois entrées de ville sont peu marquées :

L'entrée de ville depuis l'Etang-la-Ville via la rue de l'Etang est peu marquée car il existe une continuité dans l'urbanisation des quartiers résidentiels majoritairement pavillonnaires.

L'entrée de ville depuis l'Etang-la-Ville via la RD 161 est également peu marquée car il existe une continuité à la fois urbaine (quartiers résidentiels d'habitat pavillonnaire) et paysagères (alignement d'arbres, végétation)

L'entrée de ville depuis Le Pecq / St-Germain-en-Laye est de même peu marquée, puisqu'il y a une continuité urbaine dans le traitement de l'espace public (avenue de Saint-Germain) et des formes de l'habitat (immeubles collectifs).



Entrée de ville depuis l'Etang-la-Ville via la rue de l'Etang, source : google maps.fr



Entrée de ville depuis l'Etang-la-Ville via la RD 161, source : google maps.fr



Entrée de ville depuis Le Pecq via l'avenue de Saint-Germain, source : google maps.fr

b. Les entrées de ville marquées

L'entrée par la gare SNCF de Marly-le-Roi est marquée par la présence de la rue à l'espace de stationnement qui sépare la gare de la galerie commerciale Fontenelle. Le front bâti en vis-à-vis de la gare est très hétéroclite, d'une hauteur relativement basse (R+2+combles)



Entrée de ville depuis la gare

L'entrée par la route de Saint-Cyr se caractérise par la présence de la forêt domaniale de Marly. La densité végétale de part et d'autre de la voie crée et renforce l'impression de ruralité. L'entrée de ville est située au niveau d'un virage important qui marque la transition entre l'espace forestier et la ville. Le patrimoine architectural est de qualité puisque l'entrée se fait au niveau du siège d'AXA et de la propriété du Verduron et de l'église.

La présence de grands équipements (stade, terrains de tennis...) ne perturbe pas l'intérêt paysager de ces séquences.



Entrée de ville depuis la route de Saint-Cyr

L'entrée par la RD 386 depuis Versailles est fortement marquée par plusieurs éléments liés au végétal (alignement d'arbres de haute tige) et au bâti (mur d'enceinte en pierre du parc de Marly à l'ouest et maisons remarquables du Cœur Volant situées sur la commune de Louveciennes, à l'est).

L'entrée de ville s'effectue par une descente régulière offrant une perspective progressive sur la place de l'Abreuvoir. Le traitement des abords de la voie participe à la qualité de cette entrée et à son aspect majestueux.



Entrée de ville depuis la RD 386

L'entrée par l'avenue de l'Abreuvoir depuis Le Port-Marly est marquée par le traitement de l'avenue de l'Abreuvoir et par la perspective vers le viaduc et la place de l'Abreuvoir qui lui donnent un caractère villageois.



Entrée de ville depuis l'avenue de l'Abreuvoir, source : google maps.fr

L'entrée par la RN 186, en direction du quartier des Ormes et des Grandes Terres est marquée par l'ambiance végétale en bordure de la RN 186 (alignements d'arbres de haute tige) et par les quartiers d'habitat collectif de la résidence Les Vergers de Marly en arrière-plan.



Entrée de ville depuis la RN 186



L'entrée par l'ancien hameau de Montval en limite de Mareil-Marly se caractérise par la forte déclivité de la rue de Montval et le bâti rural du hameau qui lui donnent un caractère champêtre similaire au coteau de Mareil-Marly en vis-à-vis.



Entrée de ville depuis la rue de Montval

2. Les espaces publics

La ville est organisée avec plusieurs polarités, des espaces publics les marquent assez fortement.

Les espaces publics historiques

La Place de l'Abreuvoir

Lieu historique et de passage, la place est organisée autour du dernier des bassins du parc du château de Marly. Ce bassin est entouré de bornes en pierres et surmonté d'un mur. En surplomb, les sculptures de G. Coustou (« Les chevaux de Marly ») dominent l'abreuvoir.

La place est entièrement pavée et bordée d'arbres mettant en valeur la structure et la composition des lieux. Elle est encadrée par des constructions de caractère.

Grande Rue

Espace linéaire et d'animation, la Grande Rue constitue l'artère structurante du village.

D'une largeur d'environ 6 mètres, elle a un tracé légèrement sinueux ponctué de quelques rétrécissements et saillies.

Elle est bordée d'immeubles R+2 qui en font un espace relativement fermé. Cette sensation est plus ou moins accentuée selon le sens dans lequel on l'emprunte puisqu'elle présente une pente marquée vers le parc.

Pavée depuis le XVII^{ème} siècle, elle offre un espace semi-piéton minéral et accueille un linéaire de commerces (restaurants...) en rez-de-chaussée.

Dans le cadre du projet d'embellissement du Village qui a débuté en 2010/2011 avec l'aménagement de l'avenue des Combattants, la Ville a réalisé des travaux de mise en valeur patrimoniale de la partie basse de la Grande rue en 2012 : pavage de la voie dans sa partie basse, embellissement du parking, notamment par la plantation de mûriers et de poiriers, et création d'une aire de stationnement.

Une « Zone de rencontre » 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 réfection du réseau d'assainissement dans sa partie haute ainsi que sur les pavés sont prévus courant 2015.



La place de l'Abreuvoir, source : google maps.fr



La Grande Rue, source : ville de Marly-le-Roi

Les autres places du Village

Place Charles Lebrun

Située au carrefour de deux voies importantes (Grande Rue et rue de l'Eglise), elle constitue un des espaces de respiration du quartier. C'est un espace restreint, fermé mais qui contribue à aérer le tissu dans une zone dense.

Place de la Vierge

Située dans une partie plus lâche du tissu du village, il s'agit d'une petite place bordant des constructions basses entourées de murs de clôture.

Autrefois appelée « carrefour d'en bas », elle était située près du cœur de Marly le Bourg. La statue de la Vierge rappelle le souvenir de l'église Notre Dame du bourg détruite à la fin du XVIIème siècle.

Place Charles de Gaulle : située au carrefour des axes principaux, les travaux ont principalement portés sur la mise en sécurité des circulations ainsi que sur le réaménagement qualitatif des stationnements et des cheminements piétons (pavés).



La place Charles Lebrun, source : google maps



La place de la Vierge, source : google maps.



La place Charles de Gaulle, source : google maps.

Les espaces publics fonctionnels

La place de la gare

Située en place centrale de la ville, la gare est un des éléments structurants de la commune.

Son principal débouché se trouve au sud et ouvre sur une place au centre et aux abords de laquelle sont aménagées des places de stationnement. Un passage souterrain sécurisé existe

sous la gare et fait la jonction entre les 2 pôles

Les flux induits par cet équipement occasionnent la présence de plusieurs commerces et services autour de la place (centre Fontenelle). Cet espace et son organisation étant conditionnés par la gare, son fonctionnement et sa fréquentation sont étroitement liés aux migrations domicile-travail et aux rythmes scolaires.

La place du marché

Elle a été réaménagée très récemment. À l'extérieur, un parvis de 2200 m², à la fois minéral et arboré, a été réalisé. Lieu de vie et de rencontre, ce parvis offre également une jonction douce et sécurisée entre la gare et les différents quartiers de la ville. La végétation est omniprésente sur cet espace grâce à la création côté Est d'une zone de promenade paysagère et l'implantation sur le côté Ouest d'arbres de haute tige prenant racine dans le parking souterrain, au cœur du puits de lumière.

Une partie de la rue Fontenelle a été repensée en termes de fonctionnalité et de sécurité, notamment par le réaménagement du carrefour avec la rue Henri Bèque, la mise aux normes des feux tricolores, la réfection des passages piétons pour favoriser une meilleure liaison entre la gare et le marché et l'élargissement des cheminements. Des abris et emplacements deux roues sont aménagés et sécurisés, un parking paysager a été réalisé et, enfin, une mise en accessibilité des bus a été effectuée.

Le square Georges Pompidou

Réalisé en 2014, ce square est venu compléter les aménagements urbains suite à la réalisation du programme de logement Franco Suisse. Il se situe entre l'avenue Jean Béranger et la rue de Viseu.



Entrée du franchissement sous la gare



Le centre Fontenelle, source : ville de Marly-le-Roi



La place du marché, source : ville de Marly-le-Roi



Le square Georges Pompidou

3. Les coupures et les franchissements

L'emprise ferroviaire constitue une coupure physique importante puisqu'elle sépare la partie ouest et centrale du territoire en deux. L'extrémité Est de la commune n'est pas impactée puisque le viaduc surplombe le quartier de l'Abreuvoir et des Vauillons.

Il existe peu de franchissements de la voie ferrée sur le territoire:

- Quatre passages souterrains :

- au niveau de l'allée des Epines / avenue Jean-Béranger. L'aménagement de ce passage essentiellement routier.

- au niveau du secteur des Vauillons : seul accès routier au site, ce passage automobile n'est pas aménagé pour les piétons

- au niveau de la gare : un passage souterrain piéton sécurisé permettant de rejoindre les deux côtés du pôle gare.

- Un passage souterrain est également présent sur le territoire de l'Etang-la-Ville en limite Ouest de la commune. Il est utilisé par les riverains de l'Auberderie et du Montbâti

Deux passages sous le viaduc au niveau de l'avenue de l'Abreuvoir et du chemin des Vauillons existent. Compte-tenu de la hauteur sous le tablier du viaduc, ils ne posent pas de problèmes particuliers.

- 2 passages à niveaux :

- un premier passage à niveau n°8 en limite de l'Etang-la-Ville est présent en face du poney-club. Ce petit passage est sécurisé par des feux avec signal sonore et des barrières ; néanmoins il constitue un obstacle aux déplacements piétons notamment.

- de la même manière mais beaucoup plus accentuée compte-tenu de l'emprise large des voies, de la proximité de la gare et de la présence des commerces, équipements et services de part et d'autre de la voie, le passage à niveau n°7 pose encore quelques problèmes de sécurité et de fluidité dans les déplacements (tous types confondus et notamment doux), malgré des travaux de sécurisation avec mise en place de feux tricolore réalisés en 2010 conjointement avec le Conseil Général des Yvelines.



Passage souterrain vers le site GSK, source : [google maps.fr](https://www.google.fr/maps)



Passage souterrain allée des Epines, source : [google maps.fr](https://www.google.fr/maps)



Passage à niveau en limite de l'Etang-la-Ville



Passage à niveau, avenue de Saint-Germain

- Seul un passage sécurisé réalisé au-dessus des voies permet un usage partagé de la voie avec des déplacements mixtes automobiles / vélos. En revanche, les cheminements piétons pour accéder aux escaliers ont été rénovés en 2013.



Passage aérien rue du Champ des Oiseaux, source : google maps.fr

La RN 186 constitue également une limite physique marquée au nord-est du territoire, notamment au niveau des Vauillons et du quartier des Vergers

Compte-tenu de son caractère routier (réseau national) et des flux de circulation denses notamment aux heures de pointe du matin et du soir, elle peut constituer un obstacle à l'accès au quartier des Vergers.



Passage depuis la RN 186 vers le quartier des Ormes



4. Les déplacements

a - Les grands objectifs du PDU Île-de-France

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. Un PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014. 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

b - Les déplacements routiers

La ville de Marly-le-Roi dispose d'une bonne connexion au réseau routier national.

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

- la RN 186, axe de transit du réseau routier national constituant la limite communale Est,
- la RD 386 qui constitue la tangente urbaine de la RN 186 et passe par la place et l'avenue de l'Abreuvoir,
- la RD 7 / avenue de Saint-Germain qui traverse la commune du nord au sud, du quartier des Grandes Terres à la forêt.

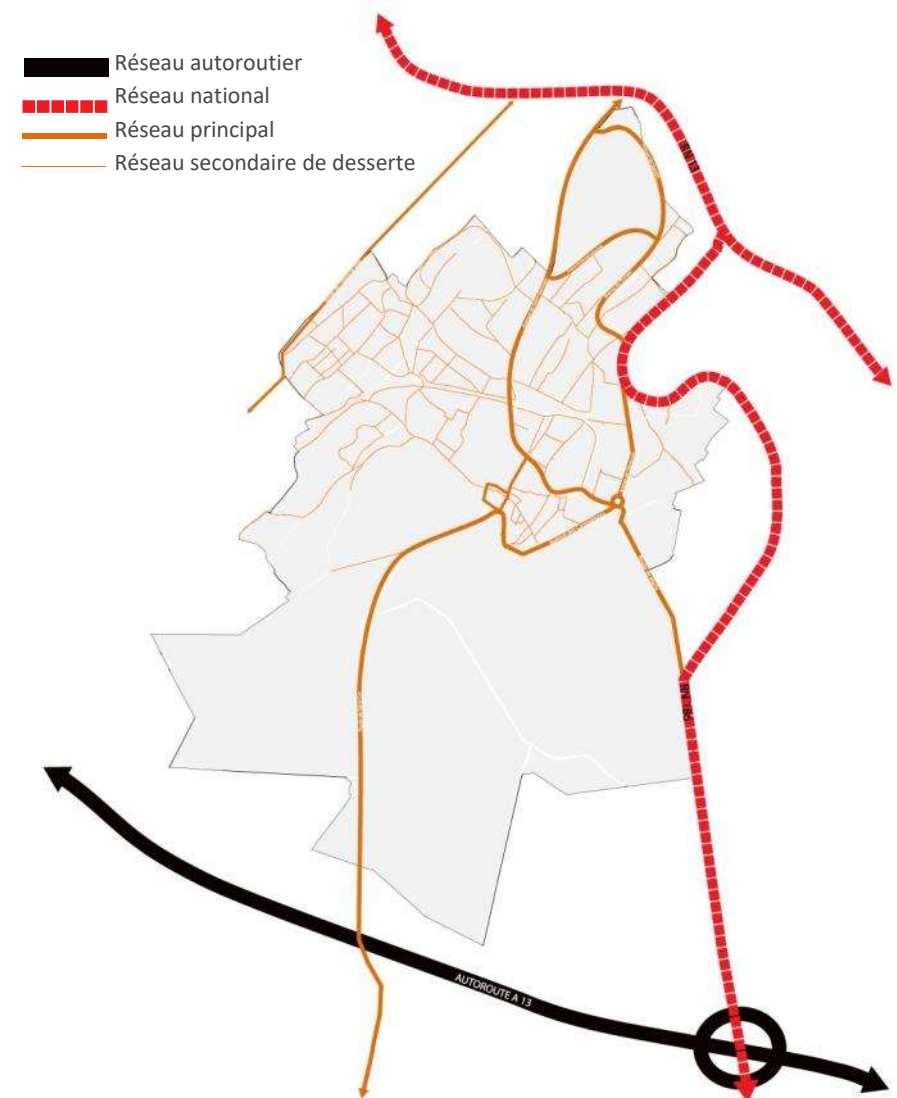
La fonction essentielle de la RN 186 est d'assurer une circulation de transit. La RD 386 et la RD 7 remplissent également cette fonction, mais celle-ci est parfois rendue difficile par le contexte urbain relativement dense dans lequel elles s'inscrivent. Certains secteurs de la RD7 présentent des dysfonctionnements, puisqu'elle supporte une circulation importante par rapport à une voirie plutôt étroite et sinueuse, et la traversée de la voie de chemin de fer par le passage à niveau qui concentre les flux. Quelques difficultés de circulations sur la RD 386 au niveau de l'avenue de l'Abreuvoir sont observées aux heures de pointe.

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...).

Les passages à niveau n°7 et 8 constituent un point délicat dans la circulation, chaque passage de train conduisant à leurs fermetures. Ils posent par ailleurs de réels problèmes de sécurité pour les automobilistes, les deux roues et les piétons, même si des travaux ont été réalisés au niveau du passage n°7.

La commune a par ailleurs mis en place une plateforme de co-voiturage sur le site internet de la ville.

La desserte routière



c - Le stationnement

Globalement, la situation du stationnement à Marly est plutôt satisfaisante, notamment avec les travaux récents réalisés au niveau du marché.

- 3 parkings payants au niveau de la gare d'une capacité totale de 97 places
- 3 parkings gratuits aux abords de la gare, de la piscine et du marché, d'une capacité de 227 places
- 8 parkings gratuits aux abords du Village- Chenil d'une capacité totale de 170 places
- 2 parkings gratuits au niveau de la rue du Champ-des-Oiseaux d'une capacité totale de 19 places
- 3 parkings gratuits au niveau du chemin des Moines et de l'avenue de Saint-Germain d'une capacité totale de 55 places
- 2 parkings gratuits au niveau de l'avenue de l'Europe d'une capacité totale de 152 places
- 4 zones de stationnement zone bleue limitée à 2 h au niveau de l'église Saint-Vigor, devant en face des Délices (siège AXA), de la mairie et du marché d'une capacité totale de 174 places

La réglementation du stationnement sur voirie est hétérogène :

- concurrence entre zones payantes (peu nombreuses) et zones gratuites ou bleues,
- concurrence entre les parcs de stationnement du fait des différences de tarification,
- absence de tarification pour les usagers de la SNCF et les résidents.

On peut également noter certains dysfonctionnements au niveau du centre commercial des Grandes Terres (le samedi aux abords du centre commercial en raison de la forte affluence) et dans le secteur Chenil / Village qui présentent une offre de stationnement suffisante mais mal répartie. Les usagers se garant au plus près de leur zone d'intérêt.



Parking Franc Sergent



Parking couvert du Marché.

d - Les déplacements doux

La ville dispose de 10 Km de pistes cyclables, dont 4 Km sur la RD 7 entre Marly et Noisy-le-Roi.

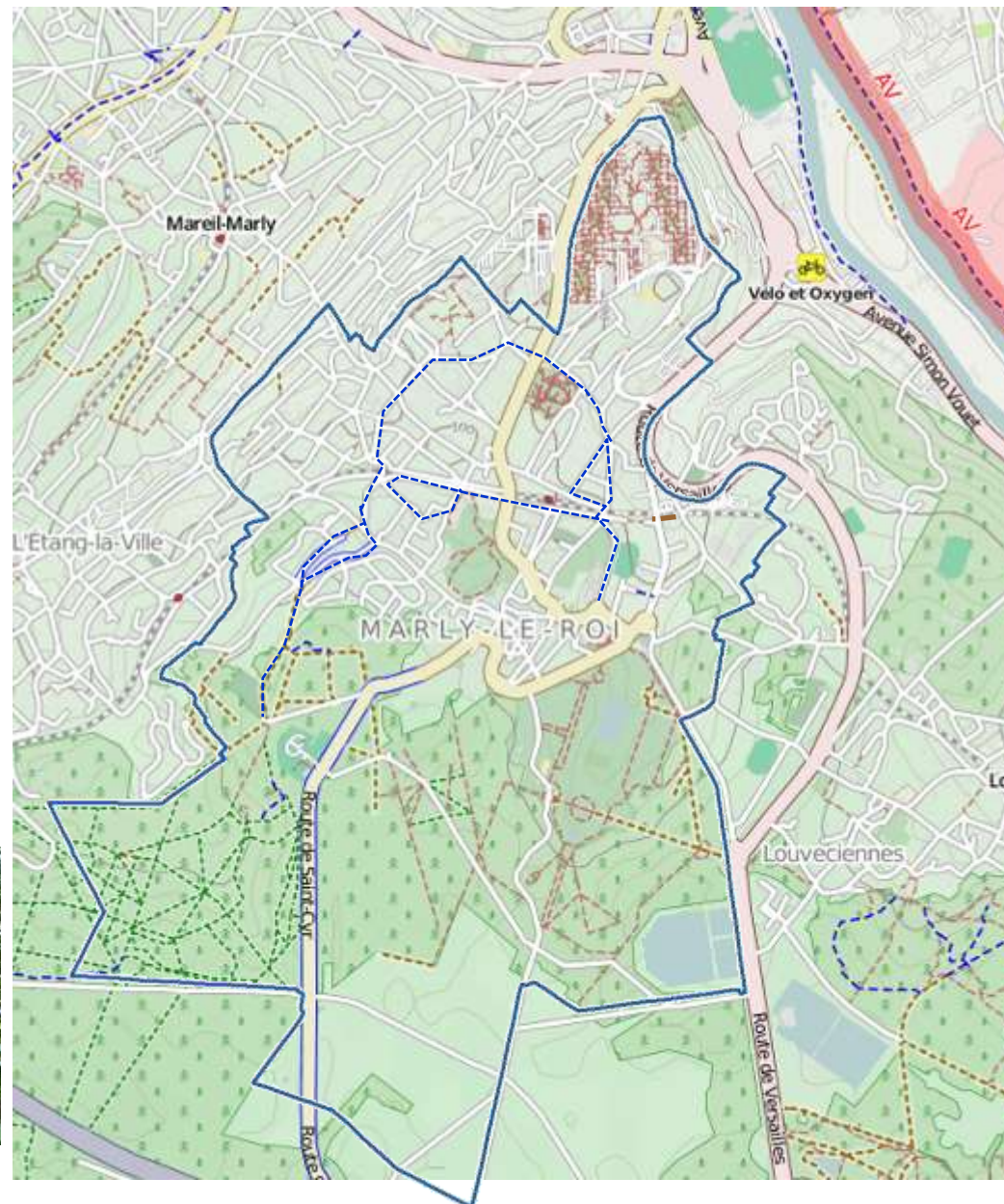
La topographie est considérée comme un frein aux déplacements doux notamment en vélo - les pentes ne sont toutefois pas infranchissables. Le moyen de transport qui semble le plus adapté, au vu de la taille de la commune, de la proximité des équipements et des pentes, semble être le vélo à assistance électrique.

La commune est également traversée par plusieurs chemins de randonnée, notamment dans sa partie Sud au niveau de la forêt (GR 5) et (GR1). Le GR1 est appelé GR de pays de la ceinture verte d'Ile-de-France. Il est inscrit au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

L'office du tourisme propose des itinéraires de découverte de la ville : notamment un itinéraire « Marly-le-Roi, son village »

Par ailleurs un itinéraire touristique proposé par l'office du tourisme Du Pays des Impressionnistes entre rives de Seine et forêt de Marly (circuit n°2 : Pissaro) permet de découvrir une partie du territoire (abreuvoir, village, chenil)

- Sentier
- Sentier pour chevaux
- Voie cyclable
- Voie piétonne



Carte des itinéraires doux, source : www.openstreetmap.org / terrain / ville de Marly-le-Roi

e - Les transports en commun

○ Le réseau ferré

La gare de Marly le Roi bénéficie d'une bonne desserte vers Paris La Défense (30 minutes) et Saint Lazare (40 minutes).

En semaine, l'offre totale vers Paris est d'un train toutes les 15 minutes en heures de pointe et toutes les 30 minutes en heure creuse.

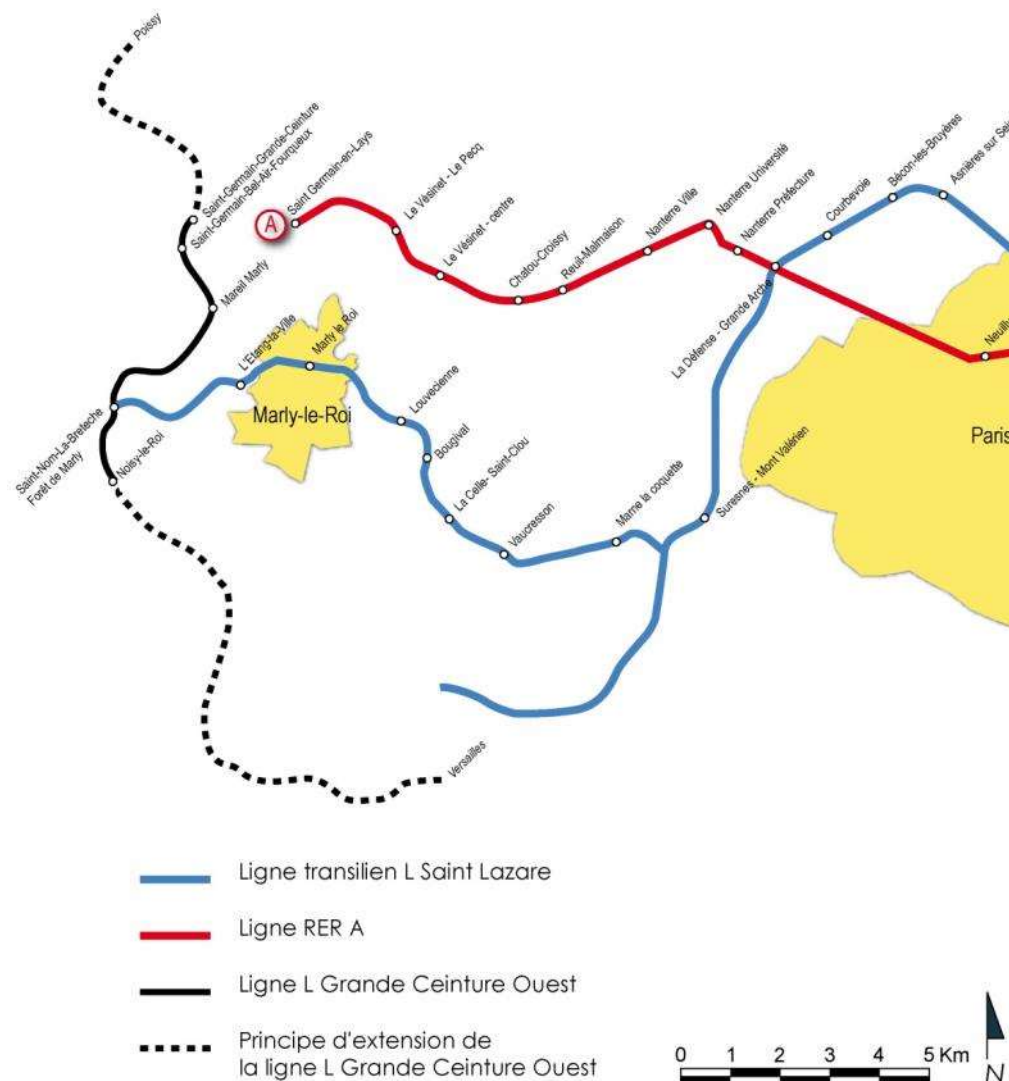
Fréquences et tranches horaires des lignes desservant Marly-le-Roi :

	Fréquence moyenne en heure de pointe	Tranche horaire
Transilien, ligne L, direction Paris Saint-Lazare	Toutes les 15 minutes en heure de pointe	5h02 - 23h56
Transilien, ligne L, direction Marly-le-Roi	sinon toutes les 30 minutes en heure creuse	5h42 – 00h43

De nombreux travaux de réfection de voies et modernisation du réseau sur la ligne L ont été réalisés depuis l'année 2013. La réfection du tablier métallique du Viaduc est prévue pour 2018 ou 2019. Une évolution vers une nouvelle grille horaire est envisagée pour l'année 2016 avec en direction de Paris en heure creuse : un train toutes les 15 minutes et en heure de pointe : 1 train toutes les 10 minutes avec élargissement de la tranche horaire heure de pointe.



Gare de Marly-le-Roi, source : ville de Marly-le-Roi



- **Le réseau de bus**

1 – Les lignes de bus

Le réseau de bus « Entre Seine et Forêt » dépendent de TRANSDEV Idf, site de Montesson.

Les lignes du réseau ESF :

4 lignes desservent exclusivement le territoire :

- **Lignes 9A, 9B et 9 AB** : dessertes intérieures : de la gare de Marly-le-Roi à Montval et aux Bas Picard, du lundi au samedi.
- **Ligne 9D** : service urbain, heures creuses avec circuit spécial les jours de marché, desserte du cimetière de la Génêtrière le samedi et de la résidence Mansart le midi en semaine.

7 autres lignes permettent de rejoindre les gares du RER A, du RER C et des lignes SNCF ; elles permettent également de rejoindre les pôles commerciaux (Versailles, St-Germain-en-Laye, Parly II...) dont 4 lignes gérées par le réseau ESF

- **Ligne 10** : Gare de Marly / St-Germain – RER A.
- **Ligne 15** : L'Etang-la-Ville / Marly (Bas-Roi, Sabotte) / St Germain RER A : desserte scolaire
- **Ligne 18** : Le Port-Marly / Marly (St Fiacre, Marly Soleil, Gare, GSK) / Le Port-Marly / Le Pecq
- **Ligne 21** : gare de Marly/ Gare Le Vésinet-Le Pecq RER A

3 autres lignes existent :

- **Ligne 1** : St-Germain/Versailles en passant par Parly II. Arrêts Marly Soleil et Saint-Fiacre. C'est un Mobilien, entièrement financé par le STIF.
- **Ligne 77, remplace les lignes 75 et 76** : Gare de Marly / Lycée Louis de Broglie à Marly / Bailly / Noisy-le-Roi / Saint-Cyr-l'Ecole (SNCF/RER C) / Gare de St Quentin-en-Yvelines (SNCF/RER C). En 2014, cette ligne a augmenté sa fréquence, toutes les 30 minutes en heures de pointe et toutes les 60 minutes en heures creuses.
- **Ligne 170** : Crespières Croix-Marie / Marly-le-Roi (Abreuvoir)



Niveau de service des lignes :

Bon niveau de service	1,9A, 9B, 9D, 10 en semaine, 15 et 77 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 10 à 15 min minutes en moyenne qui passent à un bus toutes les 20 minutes en heures creuses.
Niveau de service moyen	10 week-end et dimanche, 15, 18,21, 77 Ces lignes assurent un niveau de service moyen avec des fréquences de passage en heure de pointe allant de 20 à 40 minutes et de 45 à 60 minutes en heure creuse.
Faible niveau de service	1 le samedi, 9AB, 15 le samedi, 170 Ces lignes offrent un niveau de service plus faible, 3-4 passages dans la journée

Un réseau de transport particulier notamment pour les personnes âgées est proposé par la ville :

- Arrêt Centre Fontenelle: départ de la résidence Mansart à 11h39 (M, V) et 11h44 (L, Me, J) pour aller déjeuner à Fontenelle et retour à 13h30.
- Arrêt cimetière le samedi : arrivée à 15h15 et départ du cimetière à 15h54. (circuit de la ligne 9D du samedi également)
- Arrêt Centre commercial des Grandes Terres : le minibus Mairie (8 places assises) emmène à 9h les personnes de la résidence Mansart aux Grandes Terres tous les vendredis, retour à 10h.

Ligne	Arrêt desservis dans la commune
9A Ligne 9A	Piscine, Les Bas Picards, Gare SNCF, Gaillon, Les Poteries, Noyer Garenne, ...
9AB Ligne 9AB	Piscine, Clos des Epines, La Linière, Les Bas Picards, Gare SNCF, Gaillon, ...
9B Ligne 9B	Clos des Epines, La Linière, Gare SNCF, Les Glaïses, Allée des Epines, ...
9D Ligne 9D	Ramon St Thibault, Bas Des Ormes, Piscine, Europe, Viaduc, La Linière, Mairie, ...
10 Ligne 10	Ramon St Thibault, Bèque SNCF, Les Pins Clos Courché, Gare SNCF, Mairie, ...
15 Ligne 15	Sabotte
18 Ligne 18	Bas Des Ormes, St-Fiacre, Glaxo Rougemonts, Bas Des Ormes, Bèque SNCF, Collège, ...
18S Ligne 18S	St-Fiacre, Glaxo Rougemonts, Marly Soleil
21 Ligne 21	Bèque SNCF, Les Pins Clos Courché, Bèque SNCF, Ramon St Thibault, ...
1 Ligne 1	Ramon St Thibault, Bèque SNCF, Les Pins Clos Courché, Bèque SNCF, ...
77 Ligne 77	Collège L. Lumière, St Vigor / Axa, Gare SNCF de Marly le Roi, Abreuvoir, ...
170 Ligne 170	Abreuvoir, Abreuvoir

5. Les équipements

Marly-le-Roi, commune de plus de 16 000 habitants, dispose d'une offre globale d'équipements importante.

a - Les équipements administratifs

L'offre en équipement administratif, à Marly-le-Roi, se fait par l'intermédiaire de :

- **L'hôtel de Ville.** Situé place du Général De Gaulle, dans le vieux bourg, il accueille la plupart des services ainsi que la salle des fêtes au sein de locaux de près de 3 300 m².
- **L'hôtel Couvé.** Cet équipement situé rue de Champflour, en face de l'Hôtel de Ville, accueille, sur un peu plus de 1 000 m², la salle des mariages ainsi que des locaux associatifs (bureaux, etc.). Le site de l'Hôtel Couvé accueille également la salle de l'Horloge (220m²). Cette salle, d'une capacité de 150 personnes, est mise à disposition des associations ou des particuliers.
- **Le centre technique municipal (CTM)** se trouve route de Saint-Cyr. Le bâtiment, d'environ 3 000 m² est implanté sur un terrain appartenant à l'ONF. Ce site comprend les ateliers municipaux, des bureaux, locaux pour le personnel, un logement de gardien ainsi que des réservoirs d'eau potable. Le CTM a été refait en 2006.
- **La police municipale.** Située à l'angle de l'allée des Epines et de l'avenue de Saint-Germain, la police municipale est installée au sein d'un bâtiment de 80 m². Le commissariat de la police nationale, implanté à Marly-le-Roi, doit fermer au 1^{er} janvier 2015, les effectifs étant regroupés à Saint-Germain-en-Laye.
- Marly-le-Roi dispose de deux bureaux de poste au sein de son territoire :
 - Le bureau de poste principal est implantée aux Grandes Terres.
 - L'autre est implanté avenue du Général Leclerc, entre la gare et le vieux bourg. Ce bureau de poste est également une plateforme de distribution. Le maintien de cette structure est en discussion actuellement.



Hôtel de ville



Hôtel Couvé, ville de Marly-le-Roi



Police Municipale

b - Les équipements petite enfance

Le secteur de la petite enfance repose sur une structure publique et privée offrant une réponse collective et libérale de garde des enfants.

5 crèches collectives accueillent au total 235 enfants de 2 mois ½ à 4 ans. Il s'agit :

- du **Multi accueil « Fontenelle »**, situé place de la Gare. Cet équipement accueille 80 enfants du lundi au vendredi de 7h30 à 19h00.
- du **Multi accueil « Les Sablons-les Lutins »**, situé avenue de l'Amiral Lemonnier. Cet équipement dispose d'une capacité d'accueil pouvant aller jusqu'à 40 enfants. La crèche « Les Lutins » est ouverte de 7h30 à 18h30.
- du **Multi accueil « Les Petits Pas »**, rue de Montval. Cette crèche accueille 32 enfants, quatre jours par semaine (lundi, mardi, jeudi et vendredi) de 7h30 à 18h30.
- du **Multi accueil « Le Ballon Rouge »**, situé avenue de Saint-Germain. Cet équipement dispose de 30 places, dont 23 places en accueil occasionnel et 7 en accueil régulier. L'accueil se fait du lundi au vendredi, de 8h à 18h.

A cela s'ajoute l'accueil familial. Il s'agit d'un espace d'accueil réservé aux assistantes maternelles de la ville et aux enfants dont elles ont la garde. La crèche familiale accueille les enfants de 2 mois ½ à 4 ans chez une assistante maternelle agréée encadrée par une équipe de professionnels.

L'offre en équipement petite enfance est complétée par :

- la présence d'un **RAM (Relais Assistantes Maternelles)**. Cette structure d'accueil, située avenue de l'Amiral Lemonnier, est destinée aux parents (information, etc.) et assistantes maternelles.
- la présence d'un **centre PMI (Protection Maternelle et Infantile)**, avenue Amiral Lemonnier. Ces centres permettent de suivre les enfants jusqu'à l'âge de 6 ans. A Marly, les jours de consultation sont les mardis, mercredis et vendredis de 8H30 à 12H.

Il est recensé 108 assistantes maternelles à Marly-le-Roi, dont 70 sont en activité.



Crèche des Sablons, ville de Marly-le-Roi

c - Les équipements scolaires

La commune compte 4 groupes scolaires et une école maternelle publique, à savoir :

- **le groupe Scolaire Rostand.** Ce groupe scolaire accueille les écoles maternelles César Geoffray et Rostand, qui ont fusionnés, ainsi que l'école élémentaire Rostand. L'école maternelle (644 m²) accueillait 190 enfants au sein de 7 classes en 2012. L'école élémentaire (1 875 m²) accueillait 284 enfants au sein de 11 classes en 2012. Il s'agit du groupe scolaire le plus important de la commune.
- **le groupe Schweitzer.** Ce groupe scolaire se compose d'une école maternelle et d'une école élémentaire de respectivement 1 285 m² et 2 675 m². Ce groupe scolaire accueillait 109 enfants au sein de 4 classes maternelles et 220 enfants au sein de 9 classes élémentaires en 2012.
- **le groupe scolaire Champ des Oiseaux.** Ce groupe scolaire accueille l'école maternelle Raymond Gilles et l'école élémentaire Champ des Oiseaux. L'école maternelle (1 351 m²) accueillait 76 enfants au sein de 3 classes en 2012. L'école élémentaire (1 018 m²) accueillait 139 enfants au sein de 6 classes en 2012.
- **le groupe scolaire Saint Exupéry.** Ce groupe scolaire accueille une école maternelle de 961 m² qui accueillait 118 enfants au sein de 4 classes et une école élémentaire de 3 130 m² qui accueillait 284 enfants au sein de 11 classes en 2012.
- **l'école maternelle Ramon.** Cette école qui dispose de locaux de 1 200 m² accueillait 103 enfants au sein de 4 classes en 2012.

Les écoles sont en bon état, elles ont bénéficié progressivement d'importants travaux de rénovation et de mise à jour. Les locaux des écoles sont beaucoup utilisés pour des activités annexes.

Par ailleurs, il existe également une école privée, l'école Blanche de Louvencourt. Celle-ci accueille 200 élèves de la maternelle au CM2.



Groupe scolaire Schweitzer



Groupe scolaire Rostand



Groupe scolaire Saint Exupéry

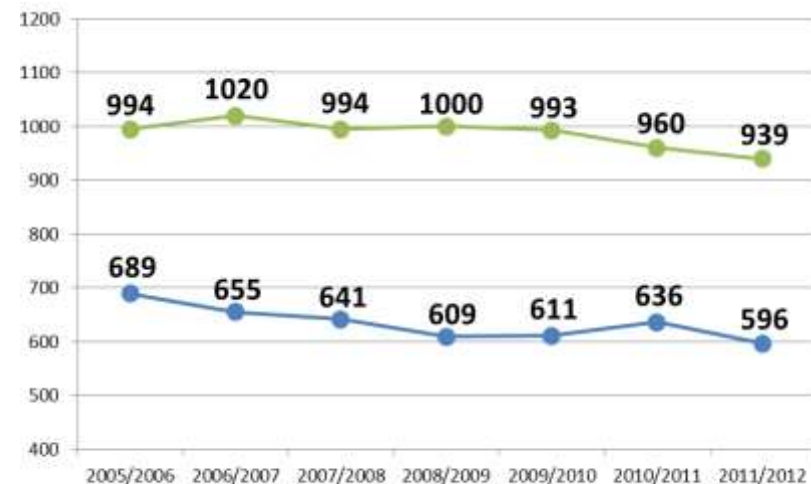
Sur la période 2005/2006 – 2011/2012, les effectifs scolaires ont baissé à Marly-le-Roi que ce soit pour les effectifs maternels ou élémentaires. En 2005/2006 il y avait près de 1 000 enfants scolarisés en élémentaire (994) et ils n'étaient plus que 939 en 2011/2012 soit une baisse de 5,5%. Sur la même période, la baisse fut de 13,5% en ce qui concerne les effectifs maternels. L'ensemble des groupes scolaires et des écoles ont été touchés par cette baisse des effectifs. Seule l'école maternelle Saint-Exupéry a vu son nombre d'élève augmenter sur cette période (+ 16,8%). Pour le reste des écoles, les baisses d'effectifs les plus importantes ont concerné les écoles maternelles Raymond Gilles (-35,6%) et Schweitzer (-25,9%). La baisse des effectifs scolaires au sein des écoles élémentaires a touché l'ensemble des écoles de la commune dans des proportions équivalentes à savoir des baisses d'effectifs entre -4% et - 8%

Collège Louis Lumière

Il a été inauguré en septembre 1992 et accueille 1 020 élèves de la 6ème à la 3ème.avec 8 classes de 6ème, 10 classes de 5ème, 10 classes de 4ème et 10 classes de 3ème.

Lycée Louis de Broglie

Il a été réalisé en 1990. Les effectifs ont augmenté depuis les cinq dernières années ; il accueille 1 078 élèves de la seconde à la Terminale. Il convient de noter que le lycée a atteint sa capacité d'accueil maximale.



Collège Louis Lumière— source : www.clg-lumiere-marly.ac-versailles.fr



Lycée Louis de Broglie—source : www.lyc-debroglie-marly.ac-versailles.fr/

Internat de la réussite

En 2008 sont créés, au sein de ces terrains appartenant à l'Etat (Ministère de l'Education et de la Jeunesse), les internats d'excellence (aujourd'hui « internat de la réussite ») qui ont pour vocation à accueillir les élèves issus des établissements des zones d'éducation prioritaire et des quartiers de la politique de la ville, qui ne disposent pas des conditions matérielles favorables leur permettant d'exprimer tout leur potentiel. Ils doivent permettre à terme d'offrir aux élèves des quartiers de la politique de la ville accueillis, un projet éducatif leur donnant les conditions de la réussite scolaire. L'Académie de Versailles, avec la libération des locaux du Val Flory, y propose l'installation d'un internat d'excellence dans la partie contemporaine, grâce aussi à un environnement exceptionnel et des équipements collectifs favorables : transports en commun, piscine, stade, gymnases, collège Louis Lumière et lycées pouvant accueillir les internes. Depuis, son effectif ne cesse d'augmenter puisqu'il accueille à la rentrée 2014-2015, 200 élèves de la 5ème à la Terminale. Le même site accueille depuis la rentrée 2013-2014, les cours des élèves de 3ème du collège Louis Lumière.



Internat de la réussite— source : www.clg-lumiere-marly.ac-versailles.fr

d - Les équipements périscolaires et jeunesses

L'accueil périscolaire est de deux types.

- L'accueil qui s'effectue avant (entre 7h30 et 8h15) et après (entre 16h30 et 19h) l'école a lieu au sein des différents groupes scolaires de la commune. Il est assuré par les animateurs de la Caisse Des Ecoles (CDE).
- L'accueil qui a lieu les mercredis et lors des vacances scolaires se fait au sein des centres de loisirs. Il concerne les 3-12 ans et est également assuré par les animateurs de la Caisse Des Ecoles (CDE). Les centres de loisirs de Marly-le-Roi sont au nombre de 4 :
 - **le centre de loisirs maternels des Maigrets** (locaux de 240 m²), situé chemin des Maigrets.
 - **le centre de loisirs des Sablons**. Celui-ci accueille des maternels et des élémentaires sur près de 1 000 m² de locaux situés chemin des Sablons.
 - **le centre de loisirs maternel et élémentaire Schweitzer**, situé rue de Port-Marly. Il bénéficie de 500 m² de locaux.
 - **le centre du Champ-des-Oiseaux** qui accueille maternels et élémentaires sur plus de 500 m². Ce centre de loisirs se trouve rue de Montval.

Une ludothèque existe à Marly. Située avenue Jean Béranger, il s'agit d'un équipement de 150 m² à destination des familles et des enfants.

Marly-le-Roi dispose également d'un équipement jeunesse avec **le pôle jeunesse**. Situé avenue Jean Béranger, cet équipement associatif, installé au sein de locaux de près de 400m², accueille les jeunes de la commune et est support d'animations et d'activités.

e - Les équipements sportifs

La ville de Marly-le-Roi dispose de nombreuses structures permettant la pratique d'activités sportives ou de loisirs. Il s'agit de :

6 gymnases :

- **le gymnase du Champ-des-Oiseaux**. Ce gymnase, situé rue de Montval, au sein du groupe scolaire Champ des Oiseaux se compose, sur près de 1 500 m², d'une salle omnisports (1 148 m², volley-ball, tir à l'arc, tennis, éveil aux sports, multisports) et d'une salle polyvalente (225 m², yoga, tai chi chuan, swing and fit).
- **le gymnase du Chenil**, situé avenue Jean Béranger. Ce gymnase de 4 298 m² comprend 4 salles à savoir une salle omnisports (basket, handball, badminton), une salle spécifique de remise en forme (cardio-training), une salle spécifique de gymnastique et une salle spécifique d'arts martiaux. Il a été rénové récemment.
- **le gymnase du centre**. Ce dernier, situé au sein du groupe Schweitzer, se compose d'une salle omnisports de 300 m² (boxe française, badminton, capoeira, éveil aux sports, multisports).
- **le gymnase des Maigrets**, situé chemin des Moines, se compose de 3 salles de sports sur une surface totale de 2 198 m².
- **le gymnase Ramon** qui se compose d'une salle omnisports de 380 m² (escrime, swing and fit, arts du cirque, éveil aux sports). Ce gymnase se trouve avenue de l'Amiral Lemonnier.
- **Le gymnase Saint-Exupéry**. Ce gymnase est implanté au sein du groupe scolaire Saint-Exupéry. Il dispose d'une salle omnisports de 926 m² (badminton, gymnastique, multiports, éveil aux sports, roller skating).



Gymnase du Chenil– ville de Marly-le-Roi

2 stades :

- **le stade François Henri de Virieu**, sur des terrains appartenant à l'Etat (France Domaine), le long de la route de Saint-Cyr. Ce stade s'étend sur une emprise de près de 18 000 m². Il regroupe 10 courts de tennis (6 courts en terre battue et 4 en quick) et 1 terrain de football ainsi que des vestiaires, une tribune de 300 places et un club House.
- **le stade du Chenil**. Situé avenue Jean Béranger, ce stade se compose d'un terrain de football et d'une piste d'athlétisme.

Compte-tenu du nombre important d'associations sportives et d'adhérents, la capacité d'accueil de ces structures arrive à saturation.

La piscine Franck Esposito date de 1974 et se trouve rue Paul Leplat. D'une taille de 3 280m², elle se compose de 2 bassins (un bassin de 25 mètres et un petit bassin) ainsi que d'une pataugeoire et d'un espace de remise en forme. Cet équipement vieillissant est énergivore. A noter que les utilisateurs de cet équipement sont à 70% des habitants d'autres communes.

La piscine est aujourd'hui gérée par la ville qui bénéficie d'une convention de transfert de gestion. Les terrains appartiennent à l'Etat.

Un projet de piscine intercommunale avec la commune du Pecq est à l'étude.

Par ailleurs, un poney-club est implanté à Marly-le-Roi, rue Saintine.



Promenade équestre, quartier Montbâti

Certaines associations sportives regroupent un nombre d'adhérents très important : athlétisme, football, sports de combats. Il est précisé que ces associations ont également des adhérents extra-communaux.



Stade François Henri de Virieu— ville de Marly-le-Roi



Plateau sportif du Chenil



Piscine Franck Esposito— ville de Marly-le-Roi

f- Les équipements culturels

La ville de Marly-le-Roi possède une bonne capacité en termes d'équipements culturels.

L'ensemble composé par la bibliothèque, centre multimédia Pierre Bourdan et le conservatoire Roger Bourdin forme un véritable pôle culturel.

La bibliothèque Pierre Bourdan, centre multimédia est située au 37, avenue de Saint-Germain, terrain appartenant à la Sigerc. Entièrement rénovée et réagencée en 2010, elle s'organise autour d'un jardin de lecture et de nouveaux espaces.

Le conservatoire Roger Bourdin situé dans le parc Witold, 32 avenue de Saint-Germain accueille près de 400 élèves. Le bâtiment est peu adapté en termes phonique et thermique, par ailleurs, il n'est pas accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et nécessite une rénovation, voire une reconstruction.

Le centre culturel Jean Vilar situé 44 allée des Epines, dispose d'une salle de 250 places, en gradins et est doté également d'un foyer de près de 80 places. Il est utilisé pour des représentations artistiques professionnelles et associatives ainsi que par les scolaires lors de manifestations culturelles. Il s'agit d'une structure extérieure vieillissante, principalement en bois et en verre qui pose des problèmes d'isolation thermique.

L'espace André Malraux, situé au 29 chemin du Clos Courché, est un lieu d'activités associatives. Il propose également 2 salles de danse. Cette structure présente un bon état général.

Le cinéma Le Fontenelle, situé 10, rue Carnot, comprend 2 salles de 192 et 144 places.

Les équipements touristiques

Le musée promenade, situé à l'entrée Est du Parc de Marly, est un lieu d'exposition assez récent qui accueille le public et les scolaires.

L'office de tourisme situé aux 2 avenue des Combattants est un bâtiment en bon état qui propose un espace d'accueil et un espace d'information facilement accessibles.



Bibliothèque Pierre Bourdan – ville de Marly-le-Roi



Conservatoire Roger Bourdin – ville de Marly-le-Roi



Centre culturel Jean Vilar – ville de Marly-le-Roi

Un grand nombre d'associations (60) tous domaines confondus existe sur la ville

g - Les équipements sociaux et de santé

D'une manière générale, il existe très peu de structures médicales sur le territoire. On recense :

- Un **centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI)** situé au 5, avenue Amiral Lemonnier
- Un **centre de planification et d'éducation familial** situé au 5, avenue Amiral Lemonnier
- Un **centre médico-psychologique** situé au 15, avenue Auguste Renoir
- Un **centre médico-psycho-pédagogique** 81, rue de Montval
- **L'association OHT**, locataire de l'APAM, centre pour femmes instables, situé rue de l'Auberderie.

Certaines professions libérales sont sous-représentées avec :

- peu de médecins généralistes, ce qui génère des enjeux de regroupement pour faciliter leur installation.
- Un seul pédiatre en exercice
- un centre de radiologie peu adapté

D'autres activités sont surreprésentées notamment les dentistes au nombre de 17 sur la ville.

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



Forum des associations – ville de Marly-le-Roi



Centre de radiologie et d'échographie – ville de Marly-le-Roi

D - Le diagnostic foncier

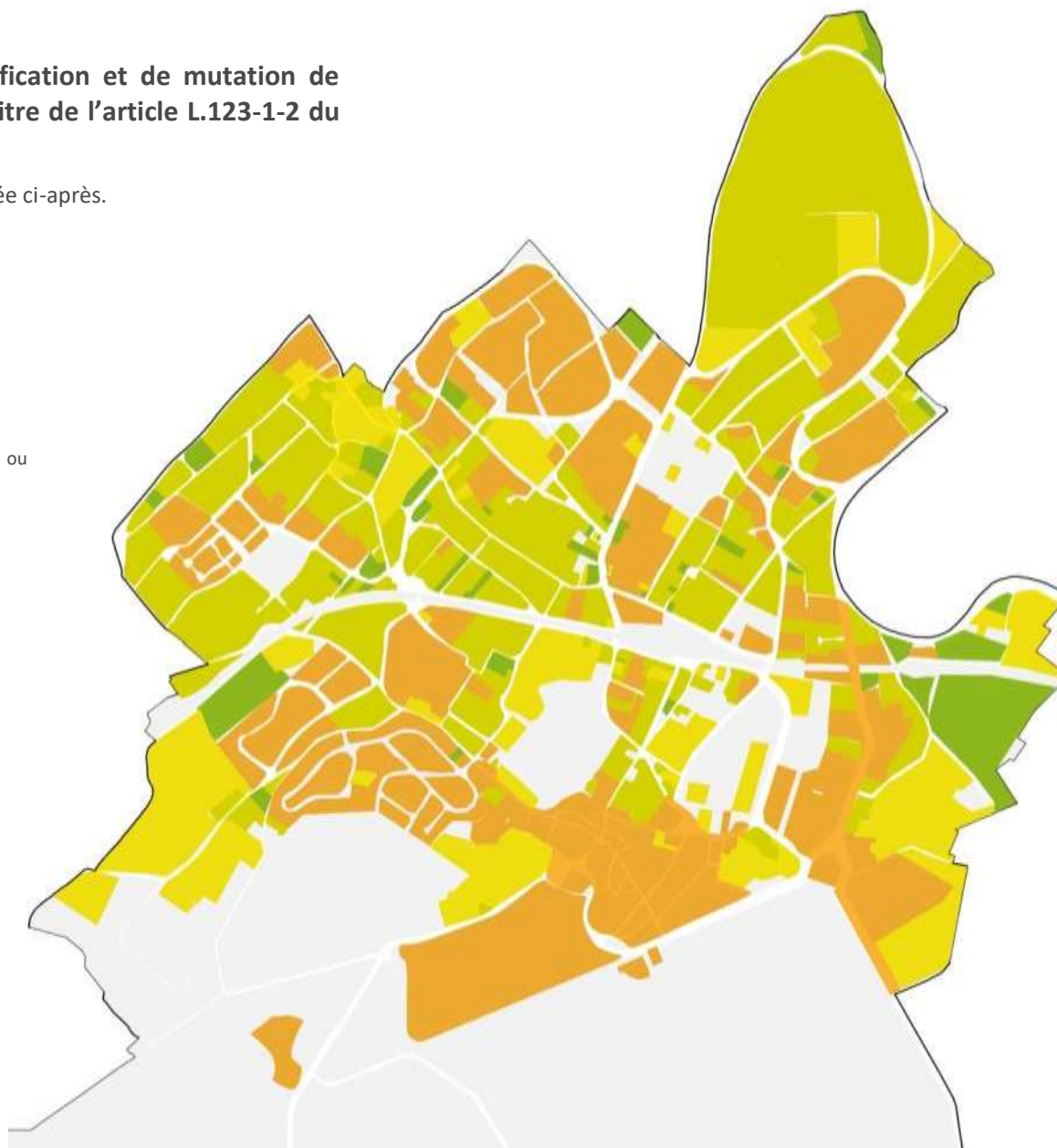
Le travail précédent a permis de présenter l'état des lieux de l'histoire de l'urbanisation, de l'organisation spatiale du territoire, de son patrimoine et de son fonctionnement

Ce diagnostic doit être complété par un volet spécifique : le diagnostic foncier tel qu'il est prévu par l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

1. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme

Cette carte synthétise l'ensemble de l'analyse présentée ci-après.

-  Capacité nulle ou très faible
-  Capacité faible
-  Capacité moyenne, nécessitant des précautions ou ne pouvant s'envisager qu'à moyen terme
-  Capacité importante



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

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

Cette étude est effectuée sur l'ensemble du territoire communal et constitue une première approche. Elle nécessitera une analyse plus fine en cas de projet.

Espaces à capacité de densification nulle ou très faible :

- ***Le village historique***

Déjà dense, le village porte en outre une valeur patrimoniale et historique très importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement ne permettent pas d'envisager une véritable densification. Le potentiel se limite à quelques constructions et extensions de bâtiments existants en cœur d'îlots.



- ***L'avenue de l'Abreuvoir***

Les abords de l'avenue de l'Abreuvoir, axe et perspective historique entre l'abreuvoir, le parc de Marly et le viaduc présentent des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères spécifiques qu'il convient de conserver au titre du patrimoine historique de la ville. Le potentiel d'évolution de ce secteur est quasi nul hormis la réhabilitation d'une partie du bâti rural présent uniquement au sein des volumes existants (un projet de logement social est à l'étude).



- **Les quartiers d'habitat individuel organisés (Montbâti, Les Ombrages) ou groupés**

Ces quartiers présentent la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Par ailleurs les quartiers de maisons groupées sont déjà denses. De plus, les quartiers des Ombrages et de Montbâti présentent un couvert végétal et forestier qui participe à la qualité de leur cadre de vie. Il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain et paysager de ces ensembles.

- **Les immeubles collectifs implantés de manière isolée et les résidences d'habitat collectif hormis Montval et les Grandes Terres**

Ces espaces sont assez nombreux sur la ville de Marly-le-Roi. Ils recouvrent cependant des réalités diverses. Les immeubles ne sont pas amenés à muter à l'horizon du PLU. De rares immeubles plus anciens (année 1950) pourraient être amenés à évoluer dans le cadre d'une démolition-reconstruction mais ceci ne générerait pas de densification.

- **Montval**

L'ensemble d'habitat collectif présente des espaces libres en pied d'immeubles qui pourraient en théorie faire l'objet d'une densification, toutefois la hauteur élevée des bâtiments et les prospects qui sont générés ne permettent pas d'envisager d'évolution du quartier.



- **La zone d'activités (bureaux) des Délices**

Ces espaces peu denses bien desservis depuis l'Abreuvoir et depuis Saint-Cyr-l'Ecole à proximité du Village, des commerces, équipements et services de la ville pourraient faire l'objet d'une densification plus importante notamment sur les espaces occupés actuellement par des équipements de plein air (tennis). Toutefois, cette ancienne grande propriété jouxtant le parc de Marly qui participe au caractère paysager de la ville est classée au titre des sites et des paysages ; aussi son potentiel de densification est quasi-nulle.

Espaces à capacité de densification faible :

- **Les équipements**

Compte-tenu de l'état général et des travaux d'amélioration des équipements actuels, seuls quelques équipements à la marge pourraient faire l'objet d'une opération de démolition/reconstruction (par exemple le gymnase du centre). Un potentiel de densification est donc envisageable mais très faible.

- **L'ancien hameau de Montval**

Faisant partie intégrante du patrimoine rural de la ville, il est nécessaire de le protéger. De plus, le relief assez pentu et les conditions d'accès au quartier (voie étroite, sinueuse et en pente, à sens unique) constituent des freins à l'urbanisation. Toutefois il existe un potentiel d'évolution du bâti rural.



- **Les maisons individuelles implantées de manière diffuse en limite d'espace naturel ou forestier (Cœur Volant, Rougemonts, L'Auberderie)**

Ces quartiers sont fortement contraints par leur couvert végétal, forestier et naturel ainsi que par leur relief de coteau assez pentu. Ces espaces sont d'ailleurs identifiés dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé en 2013 comme espace naturel à préserver. De plus, pour les secteurs intégrés dans le tissu urbain à optimiser, la présence de lisières en bordure du massif forestier limite la constructibilité. Par ailleurs les contraintes liées aux conditions d'accès (voie étroite, sens unique...) ne sont pas des conditions optimales pour envisager une évolution de ces secteurs. Une densification à la marge sur une petite partie du quartier de l'Auberderie en continuité de Montbâti pourra être envisagée.



Espaces à capacité de densification moyenne, nécessitant des précautions ou ne pouvant s'envisager qu'à moyen-long terme :

- **Les Grandes Terres**

Il est possible d'envisager une évolution du quartier ; en effet les constructions qui ont une hauteur moyenne (R+3) pourraient faire l'objet d'une surélévation, d'un ou deux étages.

Il convient de bien réfléchir à ce type de projet. Les habitants de cette copropriété sont attachés au cadre de verdure dans lequel ils vivent. Par ailleurs, l'organisation urbaine risque d'être modifiée, ce qui nécessite des études fines en termes de constructibilité et de faisabilité (étude sur les fondations, le calcul de la structure...) de stationnement et de privatisation ou non de certains espaces.



- ***Les quartiers de maisons individuelles implantées de manière diffuse***

Situés au nord et aux abords de la voie ferrée, ces espaces présentent un potentiel de densification. Cependant ils participent également à la couverture végétalisée des coteaux, et forment une transition « douce » entre les quartiers. Enfin ils contribuent à la diversité des modes d'habitat présents sur le territoire. Une densification sur ces secteurs ne peut être envisagée que de manière encadrée et maîtrisée afin de conserver les caractéristiques des quartiers et respecter leur équilibre.



- ***Les abords de la gare***

Ce secteur recouvre des réalités diverses, de la galerie commerciale Fontenelle à la maison bourgeoise de 1930. Si un projet de requalification des espaces publics peut être envisagé, la restructuration des espaces bâtis est beaucoup plus complexe et ne peut s'imaginer qu'à la suite d'études précises.



Espaces à capacité de densification importante :

- ***La zone d'activités des Vauillons***

Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté des Vauillons, une constructibilité globale d'environ 70 000 m² de Surface Hors Œuvre Nette a été fixée, à ce jour 30 000 m² du projet initial ne sont pas réalisés. Un projet de densification du secteur sur les assiettes foncières disponibles peut être envisagé. Toutefois, les conditions d'accès doivent être étudiées pour désenclaver le secteur.



- **Les activités diverses :**

Quelques activités diverses (garages, entrepôt artisanat...) implantées dans des quartiers résidentiels peu propices au développement de leur activité économique pourraient faire l'objet d'une évolution.

- **Parcelles avenue de St Germain**

Superficie : environ 9 000 m²

Occupation du sol : garage – supermarché – ancienne activité-stationnement- maisons individuelles

Environnement bâti : Quartier mixte avenue de St Germain, proche gare, équipements et services de la ville

Accessibilité : bonne accessibilité par l'avenue de St Germain

Foncier : propriétés privées



- « *Murs de Grandchamp* » – *Chemin des Maigrets*

Occupation du sol : Terrain de foot utilisé par la résidence

Superficie : environ 2 900 m²

Environnement bâti : résidence d'habitat collectif et équipements du quartier Montval

Accessibilité : très bonne accessibilité à l'angle de deux voies

Foncier : la commune est propriétaire d'une partie des terrains, une procédure de biens vacants sur les parcelles restantes aboutira mi 2015



- **Parcelle n°449**

Superficie : environ 10 000 m²

Occupation du sol : parcelle boisée

Environnement bâti : parcelle jouxtant le poney club dans le quartier de Montbâti en limite de la voie ferrée

Accessibilité : accessibilité limitée par le chemin des Sablons à la Montagne

Foncier : propriété communale



- **Terrain de la Dubinière**

Superficie : environ 6 000 m²

Occupation du sol : espace vert

Environnement bâti : quartier résidentiel de Montval, proximité des équipements en limite avec la commune du Pecq

Accessibilité : bonne accessibilité par le Chemin des Moines et l'allée Alfred Sisley

Foncier : propriété communale



- **Parcelles chemin des Rougemonts**

Superficie : environ 6 000 m²

Occupation du sol : terrains en friche et maisons individuelles

Environnement bâti : Quartier résidentiel rue des Vauillons de part et d'autre du viaduc

Accessibilité : rue des Vauillons, accessibilité restreinte compte-tenu de l'étroitesse du chemin des Vauillons ; pas de débouché sur la RN 186 ou l'avenue de l'Abreuvoir

Foncier : propriétés privées



DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

A - Les habitants

1. L'évolution de la population

La population municipale¹ est de 16 600 habitants au 1^{er} janvier 2012 (dernier chiffre officiel du recensement de la population² – source INSEE).

Après avoir augmenté de manière significative dans les années 1960 et 1970, la population a connu une légère baisse puis une stagnation autour de 16 600 / 16 650 habitants.

Les années 1960 et 1970 : une croissance soutenue

Au cours des années 1960, 1970, la croissance démographique fut soutenue. La réalisation du domaine de Montval (entre 1968 et 1972) a entraîné l'arrivée de nouveaux habitants. La population est passée ainsi de près de 12 000 habitants en 1968 à plus de 17 000 habitants au début des années 1980 (soit une augmentation moyenne de 3,2%).

Les années 1980 : Marly atteint son niveau le plus haut de population

Au début des années 1980, Marly atteint sa population la plus élevée (17 257 habitants). Cependant, au cours des années qui suivent, la tendance s'inverse et la population baisse de 3% entre 1982 et 1990.

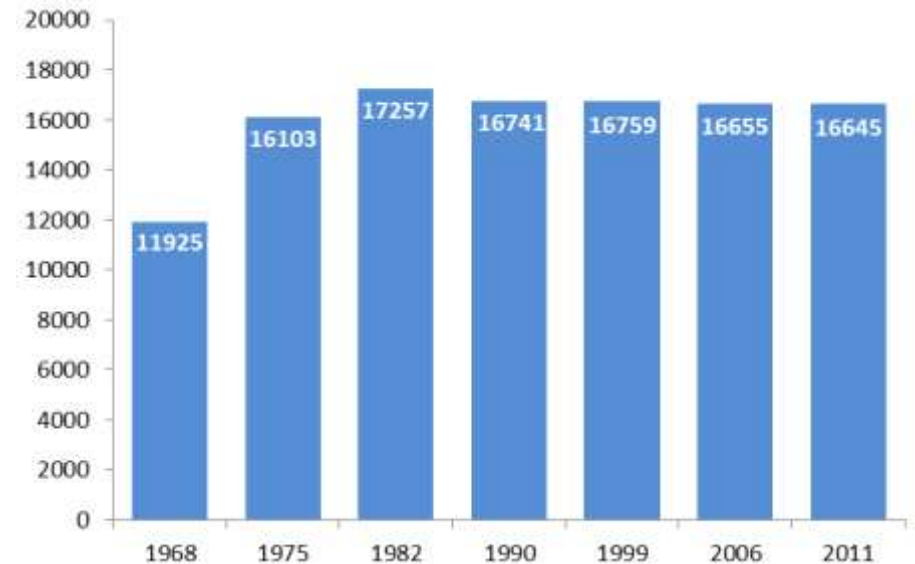
Depuis les années 1990 : une population qui reste stable

Depuis 1990, la population se maintient autour de 16 700 habitants. D'abord légèrement au-dessus de 16 700 dans les années 1990 (16 741 en 1990, 16 759 en 1999), puis légèrement en dessous (16 655 en 2006 puis 16 645 en 2011).

¹ La population municipale, selon l'INSEE, comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur la commune. La population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. Elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule.

² Depuis 2004, une nouvelle méthode de recensement a été instituée. Pour les communes de plus de 10 000 habitants telles que Marly, un échantillon de 8% de la population communale est recensé chaque année. L'actualisation du chiffre officiel de population communale a lieu tous les 5 ans (2006, 2011), le dernier en date étant 2011. Il s'agit du dernier chiffre officiel de population disponible à ce jour, ce chiffre de population ayant été diffusé au grand public le 1^{er} janvier 2014.

Evolution de la population



Source : INSEE



La répartition de la population par quartier

Les données disponibles à l'échelle infra communale sont des données de l'INSEE qui possède son propre découpage : l'IRIS. Or, les IRIS ne correspondent pas aux quartiers de la commune. Pour autant, l'analyse des données IRIS donnent des indications intéressantes concernant la répartition de la population à l'intérieur du territoire communal.

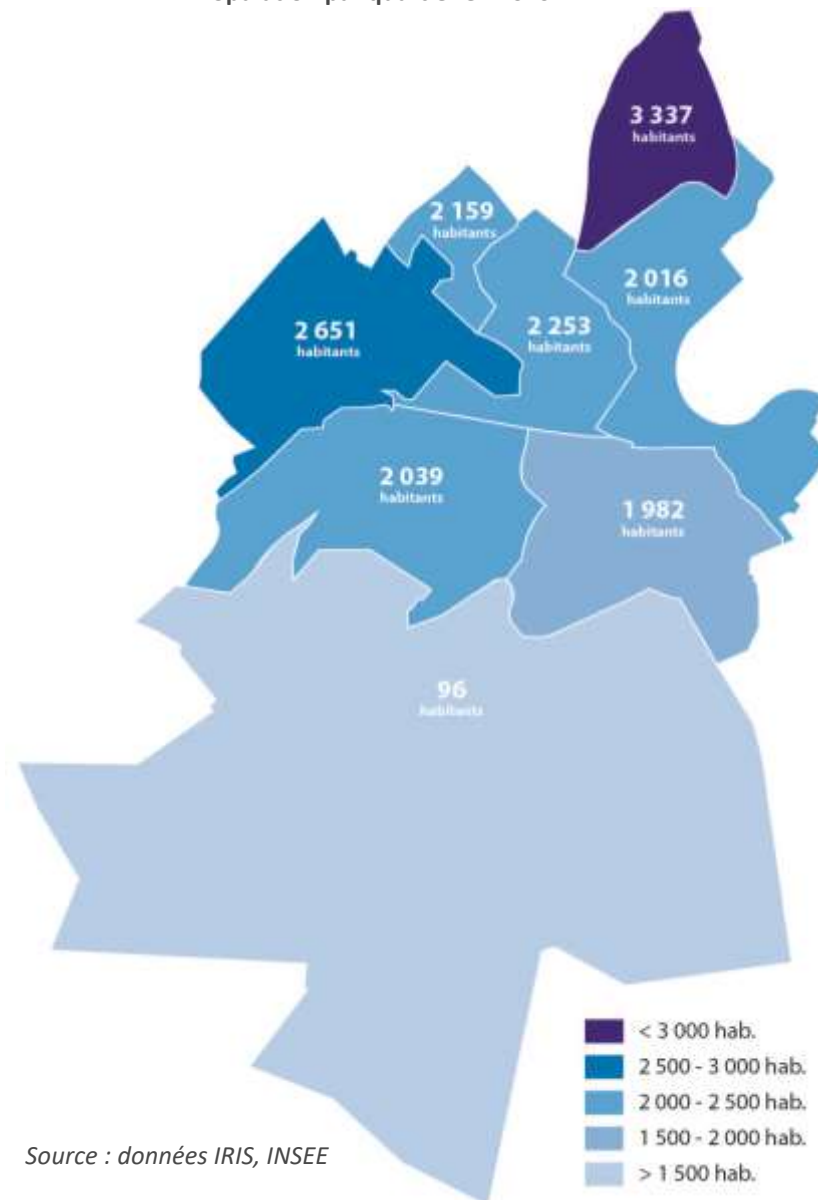
La population de la commune se concentre dans la moitié Nord du territoire, urbanisée, la moitié Sud étant occupée par le parc de Marly, la forêt de Marly ou encore quelques terrains agricoles.

Les quartiers situés au nord de la voie ferrée sont les plus peuplés. Au total, ils regroupent légèrement plus de 12 400 habitants, soit 75% de la population communale. Parmi ces quartiers, les plus peuplés sont notamment :

- Le quartier des Grandes Terres : 3 337 habitants sont recensés au sein du découpage IRIS correspondant aux Grandes Terres
- Le quartier de Montval. En effet le domaine de Montval compte près de 5 000 habitants.

Les quartiers situés au sud de la voie ferrée (Montbâti, quartier des Ombrages, du village, Bois Martin-Vauillons, quartier de la gare), et qui correspondent au découpage de 3 secteurs IRIS, regroupent 4 117 habitants, soit 25% de la population Marlychoise.

Population par quartier en 2010



Source : données IRIS, INSEE

Les facteurs d'évolution de la population

L'augmentation de la population peut être liée à deux facteurs : le solde naturel³ et le solde migratoire⁴.

Le solde naturel a toujours été positif à Marly-le-Roi. En revanche, celui-ci diminue depuis les années 1960. Il est en effet passé de +1,5% en moyenne par an sur la période 1968-1975 à +0,7% entre 2006 et 2011. Cette baisse fut constante, mis à part entre 1990 et 1999, période sur laquelle le solde migratoire a légèrement augmenté.

Le solde migratoire était très élevé sur la période 1968-1975 (+2,9% en moyenne par an). Par la suite, celui-ci a toujours été négatif oscillant entre -0,4% et -1,2% par an en moyenne.

L'addition entre un solde naturel positif et un solde migratoire élevé explique la forte augmentation de la population entre 1968 et 1975. Cette croissance s'est poursuivie entre 1975 et 1982, mais elle était essentiellement due au solde naturel. Par la suite, le solde naturel positif a globalement compensé un solde migratoire négatif permettant ainsi à la population de se maintenir aux alentours de 16 700 habitants.

Si, ces dernières années (période 2006-2011) le solde naturel est peu élevé à l'échelle départementale (0,8%) ou régionale (1%), celui de Marly, en comparaison, est légèrement plus bas encore (0,7%). De plus, si le solde migratoire est également négatif à l'échelle des Yvelines (-0,6%) et de l'Ile-de-France (-0,4%), ce phénomène est plus important à Marly (0,8%).

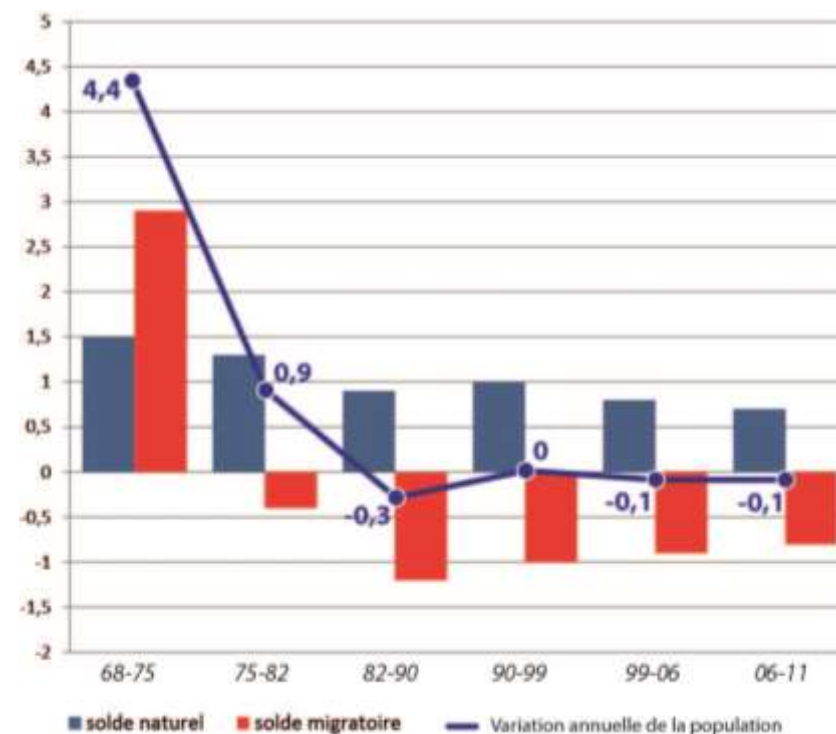
Comparaison du solde naturel et migratoire sur la période 2006-2011

	Marly-le-Roi	Le Pecq	Louvenciennes	Département	Région
Solde naturel	0,7	0,6	-0,1	0,8	1
Solde migratoire	-0,8	0,6	0	-0,6	-0,4

³ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et de décès

⁴ Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

Evolution du solde naturel et migratoire



Source : INSEE

Source : INSEE

2. La structure par âge de la population

Les deux classes d'âge les plus représentées sont celles des 45-59 ans (21%) et des 30-44 ans (19,8%). Au total, en 2011, légèrement plus de 4 habitants sur 10 de Marly-le-Roi ont entre 30 et 59 ans. Suivent les moins de 15 ans qui, avec près de 19% de la population, représentent la troisième classe d'âge la plus représentée.

La population de 60 ans et plus représente près de 1 habitant sur 4 à Marly-le-Roi en 2011 (24%) répartie de la manière suivante :

- 14,6% d'habitants de 60 à 74 ans
- 9,4% d'habitants de 75 ans et plus

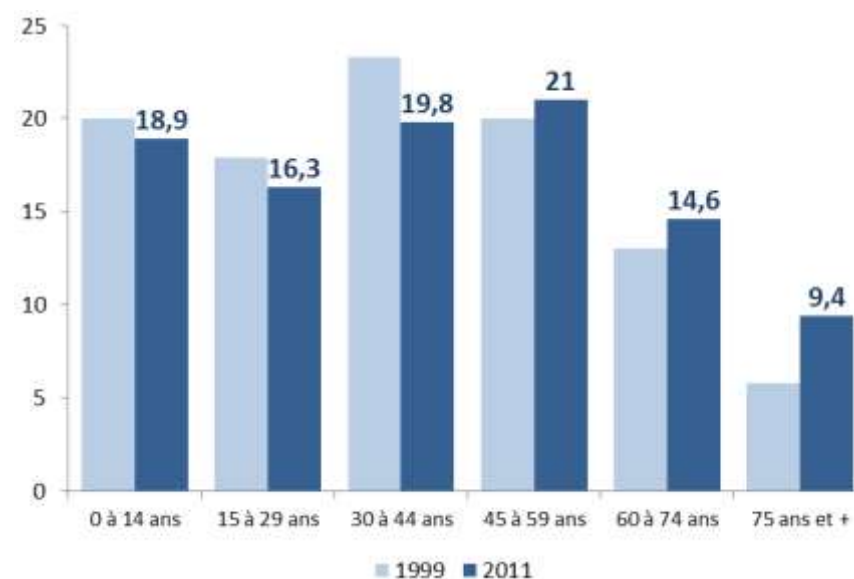
Evolution de la structure par âge de la population

L'analyse des chiffres entre 1999 et 2011 fait émerger une tendance importante au vieillissement de la population.

En effet, l'ensemble des tranches d'âge en dessous de 45 ans ont vu leur part dans la population totale de la commune baisser. En 1999, les moins de 45 ans représentaient 61,5% de la population Marlychoise, soit légèrement plus de 6 habitants sur 10. En 2011, ils ne représentent plus que 55% de la population. La baisse la plus importante concerne la part des 30-44 ans qui est passée de 23,3% en 1999 à moins de 20% en 2011.

La population de 45 ans et plus, à l'inverse, a augmenté de manière significative. Celle-ci représentait moins de 4 habitants sur 10 en 1999 (38,5%) et 45% en 2011. La part des 60 ans et plus dans la population a notamment fortement augmenté en passant de légèrement moins de 19% à près d'un quart de la population municipale (24% en 2011 soit +5 points entre 1999 et 2011).

Evolution de la structure par âge



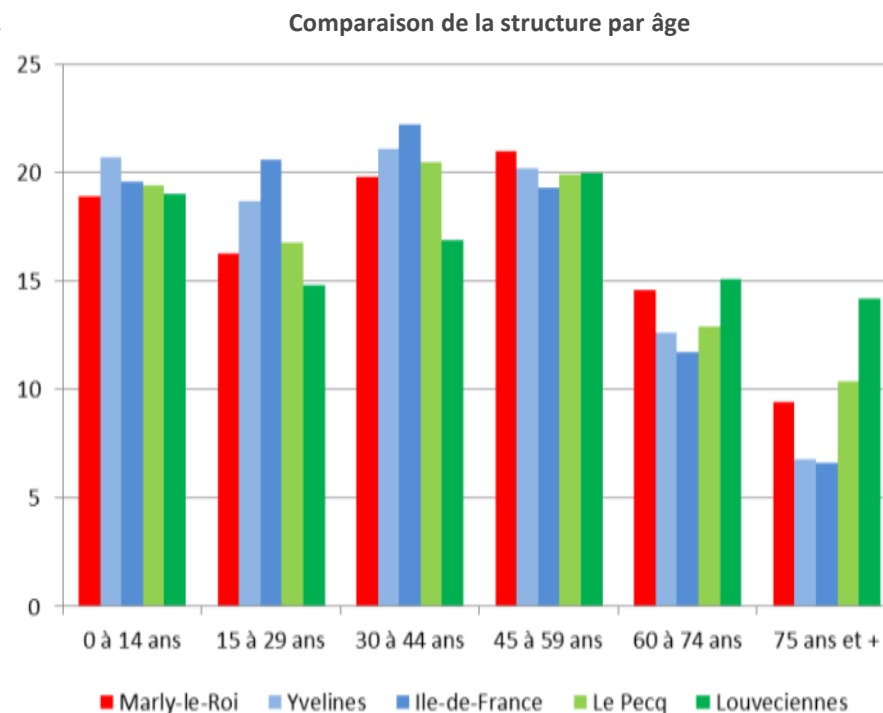
Source : INSEE

Comparaison de la structure par âge

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du département des Yvelines et de la région Ile-de-France permet de mettre en avant une caractéristique importante de la structure par âge de Marly-le-Roi, à savoir une population relativement âgée ce qui est visible à travers notamment :

- Une sous représentation des 15-29 ans comparé aux chiffres à l'échelle départementale et régionale. En effet, ils ne représentent que 16,3% de la population ce qui est peu comparé à la part des 15-29 dans les Yvelines (18,7%) et en Ile-de-France (20,6%).
- Une part importante des 60 ans et plus. En effet, la part des 60-74 ans est plus élevée à Marly-le-Roi (14,6%) qu'à l'échelle départementale (12,6%) ou régionale (11,7%), soit respectivement +2 et 2,9 points. Cet écart est encore plus visible concernant les 75 ans et plus. Ils représentent près de 1 habitant sur 10 à Marly (9,4%) soit 2,6 à 2,8 points de plus que dans les Yvelines et l'Ile-de-France.

Marly-le-Roi présente une structure par âge proche de celle du Pecq. En revanche, la comparaison avec la commune de Louveciennes montre des disparités. La part des 15-44 ans est par exemple bien plus élevée à Marly qu'à Louveciennes (respectivement 36,1% et 31,7%). A l'inverse, la part des 75 ans et plus est bien moins élevée qu'à Louveciennes (-4,8).



Source : INSEE

3. La composition des ménages

Les ménages d'une personne sont les ménages les plus représentés à Marly-le-Roi en 2011 (35,8%). Viennent ensuite les couples avec enfant(s) qui représentent 3 ménages sur 10 au sein de la commune (30,1%). Les couples sans enfants sont la troisième forme de ménage la plus représentée (23,7%). Les familles monoparentales représentent près de 1 ménage sur 10 à Marly (9,1%).

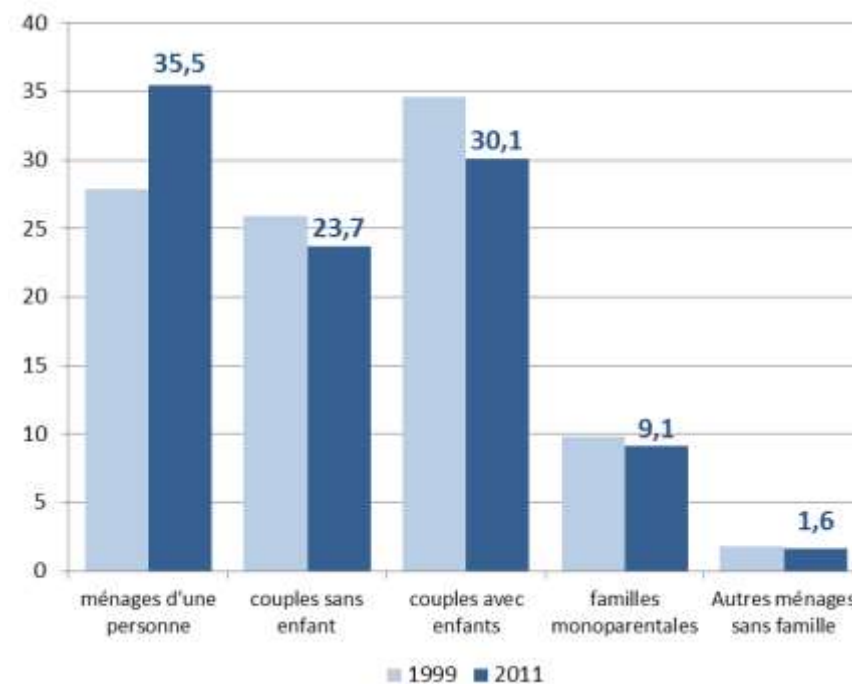
Evolution de la structure des ménages

La structure de la population concernant les ménages et leur composition a fortement évolué entre 1999 et 2011.

En effet, la part des couples, que ce soit les couples sans enfant(s) ou avec enfant(s), a diminué au profit des ménages d'une personne. Les couples représentaient 6 ménages sur 10 à Marly-le-Roi en 1999 (25,9% de couples sans enfant et 34,6% de couples avec enfant(s)). En 2011, ils ne représentent plus que légèrement plus de la moitié des ménages (53,8%). A l'inverse, la part des ménages d'une personne a fortement augmenté passant de 27,9% en 1999 à 35,5% en 2011 (+7,6 points).

Aussi, les ménages d'une personne (35,5%) sont aujourd'hui devenus la première forme de ménage à Marly-le-Roi devant les couples avec enfant(s) (30,1%) et les couples sans enfant(s) (23,7%) alors qu'en 1999, les couples avec enfant(s) étaient encore plus nombreux (34,6% de couples avec enfant(s) et 27,9% de personnes seules).

Evolution de la structure des ménages



Source : INSEE

Comparaison de la structure des ménages

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du département des Yvelines et de la région Ile-de-France permet de mettre en avant les caractéristiques de Marly-le-Roi concernant la structure des ménages.

Marly-le-Roi présente une structure des ménages proche de ce qu'elle est à l'échelle régionale. Les parts des ménages d'une personne (35,5%), des couples avec enfants (30,1%), ou encore des familles monoparentales (9,1%), à Marly-le-Roi sont sensiblement identiques avec les chiffres à l'échelle de la région (respectivement 35,8% de personnes seules, 29,1% de couples avec enfant et 10,2% de familles monoparentales). Seule la part des couples sans enfant(s) est plus élevée à Marly (23,7%) comparée à la moyenne régionale (21,4%).

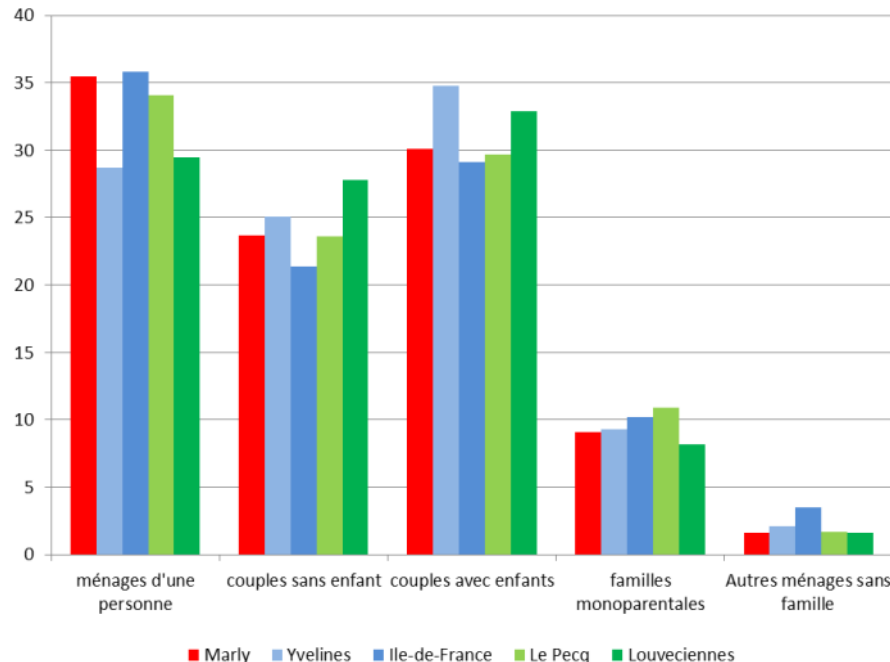
En revanche, la comparaison avec les chiffres à l'échelle des Yvelines montre des disparités, à savoir :

- Une part importante de personnes seules. En effet, si la part des ménages d'une personne à Marly est proche de la moyenne régionale, elle apparait en revanche bien au-dessus de la moyenne départementale (35,5% de ménages d'une personne à Marly, 28,7% dans les Yvelines).
- Une part de couples avec enfant(s) (30,1%) bien en dessous de la moyenne départementale (34,8%).

La comparaison avec les communes du Pecq et de Louveciennes montrent que la structure des ménages au sein de la commune de Marly-le-Roi est proche de celle que nous retrouvons au Pecq. Les disparités sont en revanche plus importantes avec la commune de Louveciennes. Ainsi, au regard de cette comparaison, il ressort une part plus importante des ménages composés d'une seule personne à Marly : ils représentent 35,5% (et 34,1% au Pecq) contre 29,5% à Louveciennes.

Concernant la part des couples (couples sans enfant et avec enfant(s)), leur part est moins importante à Marly (53,8%) qu'à Louveciennes (60,7%).

Comparaison de la structure des ménages



Source : INSEE

Une baisse prononcée du nombre moyen de personnes par résidence principale

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,3 en 2011.

Le nombre de personnes par logement a diminué de manière significative de la fin des années 1960 au début des années 1990 passant de 3,2 en 1968 à 2,5 en 1990. Si la baisse du nombre de personnes par logement s'est poursuivie dans les années 1990 et la première moitié des années 2000, celle-ci s'est ralentie. Le nombre de personnes par logement est ainsi passé de 2,5 en 1990 à 2,4 en 1999 puis 2,3 en 2006. Entre 2006 et 2011, le nombre de personnes par logement s'est maintenu à 2,3.

Comparaison du nombre de personnes par logement

En 2011, Marly-le-Roi présente un nombre de personnes par logement identique à la moyenne régionale (2,3) et en dessous de la moyenne départementale (2,5).

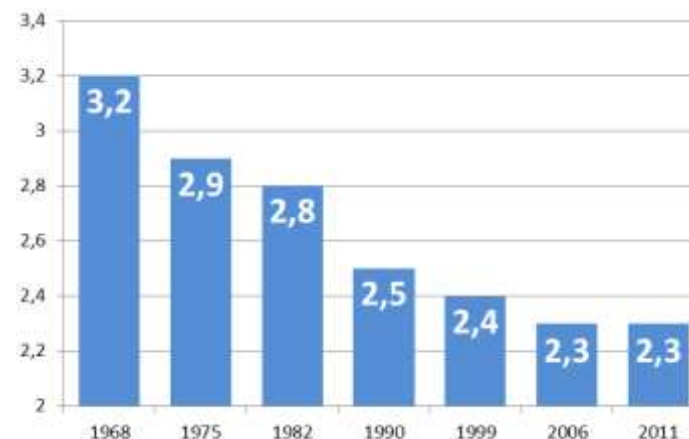
Pourtant, ce ne fut pas toujours le cas. A la fin des années 1960, le nombre de personnes par logement à Marly (3,2) est identique à la moyenne des Yvelines et bien au dessus de la moyenne à l'échelle de l'Île-de-France (2,7). Puis, au cours des années, le nombre de personnes par logement va diminuer de manière plus importante à Marly que dans le reste du département.

Cette importante baisse du nombre de personnes par logement est également visible au sein des communes voisines du Pecq et de Louveciennes. Aujourd'hui, la commune de Marly-le-Roi présente un nombre de personnes par logement identique à celui du Pecq. Ces deux communes ont eu, depuis les années 1960, un nombre de personnes par logement très proche.

En revanche, le chiffre de 2,3 personnes par logements à Marly est inférieur à celui de Louveciennes (2,5), ce qui fut également le cas de manière permanente depuis les années 1960.

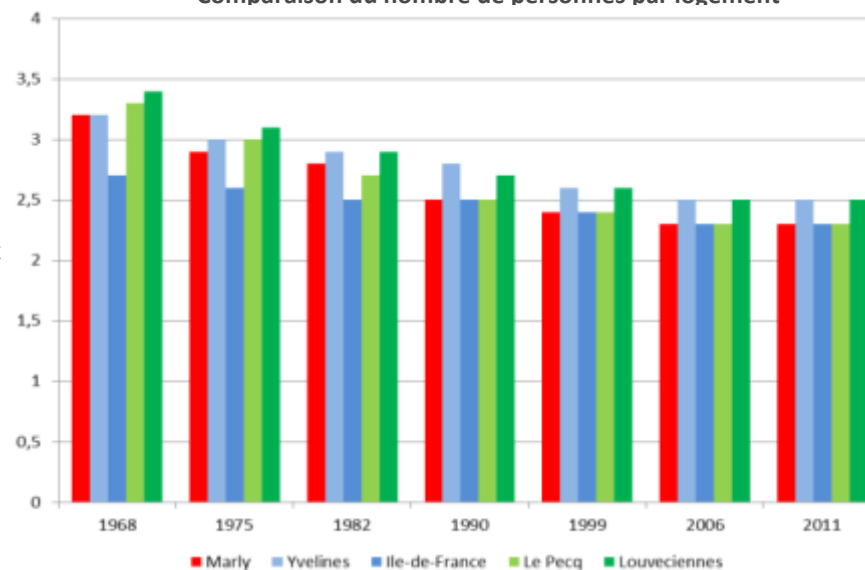
Ce net recul, depuis les années 1960, peut s'expliquer par plusieurs facteurs. Tout d'abord le parc de logements a fortement évolué avec la construction de résidences d'habitat collectif

Evolution du nombre de personnes par logement



Source : INSEE

Comparaison du nombre de personnes par logement



Source : INSEE

globalement plus petits que les maisons individuelles présentes et accueillant des ménages de plus petites tailles, puis, plus récemment, des petits et moyens logements.

Cependant, c'est surtout l'évolution de la structure des ménages elle-même qui explique cette baisse du nombre de personnes par logement avec l'augmentation du nombre de ménages d'une personne et des familles monoparentales. En effet, la commune a connu un apport d'une nouvelle population des années 1950 aux années 1970 avec de jeunes ménages, période durant laquelle les soldes migratoire et naturel étaient élevés. Puis, à partir des années 1980, le vieillissement de la population s'est accompagné d'un phénomène de décohabitation, à savoir que les jeunes ont quitté le foyer familial entraînant une baisse du nombre de personnes par logement.

4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

La population active

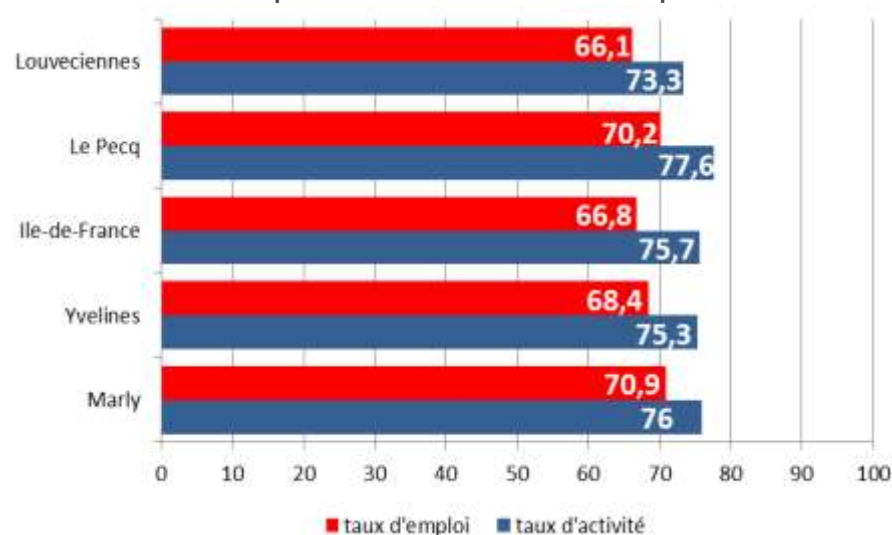
Le nombre d'actifs est de 10 473 en 2011 à Marly-le-Roi, soit 76% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Ce taux d'activité⁵ est très légèrement au dessus de l'échelle départementale (75,3%) et régionale (75,7%). En comparaison avec les communes voisines, il est largement au dessus du taux d'activité recensé à Louveciennes (73,3%) mais légèrement en dessous de celui du Pecq (77,6%).

Le taux d'emploi⁶, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 70,9%. Ce taux est plus élevé qu'à l'échelle du département (68,4%) et de la région (66,8%), respectivement +2,5 points par rapport à la moyenne en Yvelines et +4,1 points par rapport à la moyenne d'Ile-de-France. Localement, Marly présente un taux d'emploi proche de celui du Pecq (dans les 70%) et supérieur à celui de Louveciennes (66,1%).

Entre 1999 et 2011, le taux d'activité et le taux d'emplois ont augmenté au sein de la commune. Le taux d'activité est passé de 74,2% à 76% sur cette période et le taux d'emploi de 69,4% à 70,9%.

24% de la population de Marly-le-Roi, ayant entre 15-64 ans, est considérée comme inactive au sens de l'INSEE. Il s'agit pour moitié d'étudiants (12,1%), mais aussi de retraités (6,3%).

Comparaison du taux d'activité et d'emploi



Source : INSEE

⁵ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante à savoir les 15-64 ans.

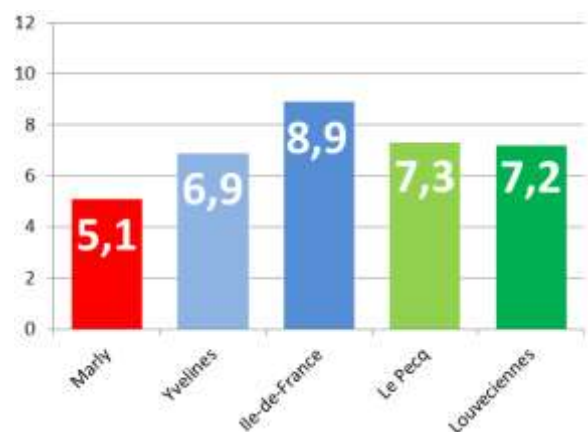
⁶ Le taux d'emploi est calculé en rapportant le nombre d'actifs ayant un emploi à l'ensemble de la population correspondante à savoir les 15-64 ans.

Le taux de chômage

La différence entre le taux d'activité (76%) et d'emploi (70,9%) correspond au taux de chômage. Celui-ci est donc de 5,1% (au sens de l'INSEE) à Marly-le-Roi en 2011. Il s'agit d'un taux qui est très bas, notamment au regard de la comparaison avec le taux de chômage à l'échelle des Yvelines (6,9%) et de la région (8,9%). Il est également moins élevé que dans les communes du Pecq (7,3%) et de Louveciennes (7,2%).

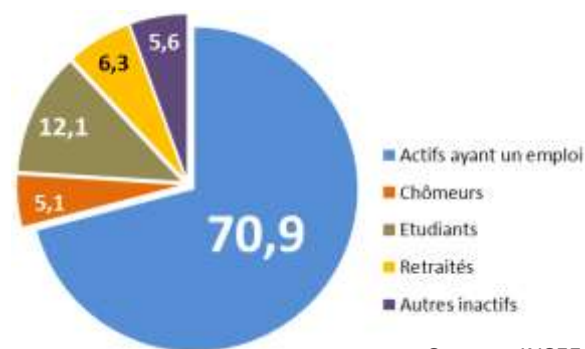
En revanche, celui-ci a légèrement augmenté depuis 1999 où il n'était que de 4,5%.

Comparaison du taux de chômage



Source : INSEE

Population de 15-64 ans par type d'activité



Source : INSEE

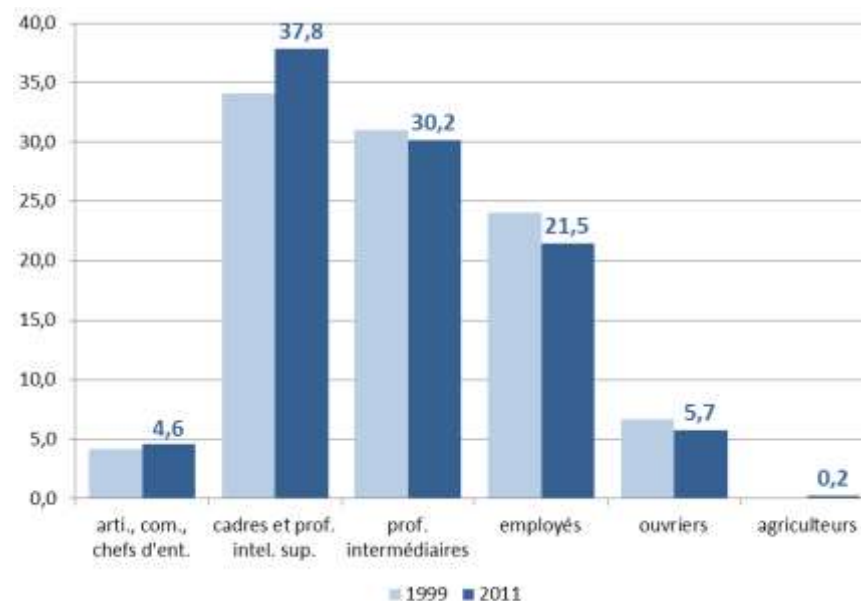
Les catégories socio-professionnelles (CSP)

La catégorie socioprofessionnelle (CSP) la plus représentée à Marly-le-Roi est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures avec près de 38% des actifs de la commune (actifs de 15-64 ans). Suivent les CSP des professions intermédiaires (30,2%), et des employés (21,5%). Les ouvriers ne représentent que 5,7% des actifs, juste devant les artisans, commerçants, chefs d'entreprises (4,6%).

Evolution des CSP

Il n'y a pas eu d'évolutions significatives entre 1999 et 2011. En effet, la CSP des cadres et professions intellectuelles supérieures était déjà la plus représentée devant les professions intermédiaires et les employés en 1999, tout comme les ouvriers et les artisans, commerçants, chefs d'entreprises étaient les CSP les moins représentées. En revanche, la prédominance des cadres et professions intellectuelles supérieures s'est accentuée entre 1999 et 2011 passant de 34,1% à 37,8% (+3,7 points). A l'inverse, la part des employés a connu une baisse entre 1999 et 2011 (-2,6 points). Pour les autres CSP, leurs parts sont restées sensiblement équivalentes entre 1999 et 2011. Nous notons une très légère baisse de la part des professions intermédiaires (-0,8 point) et des ouvriers (-1 point) ainsi qu'une très légère hausse des artisans, commerçants, chefs d'entreprises (+0,4 point).

Evolution des catégories socio-professionnelles (CSP)



Source : INSEE

Comparaison de la répartition des actifs selon la CSP d'appartenance

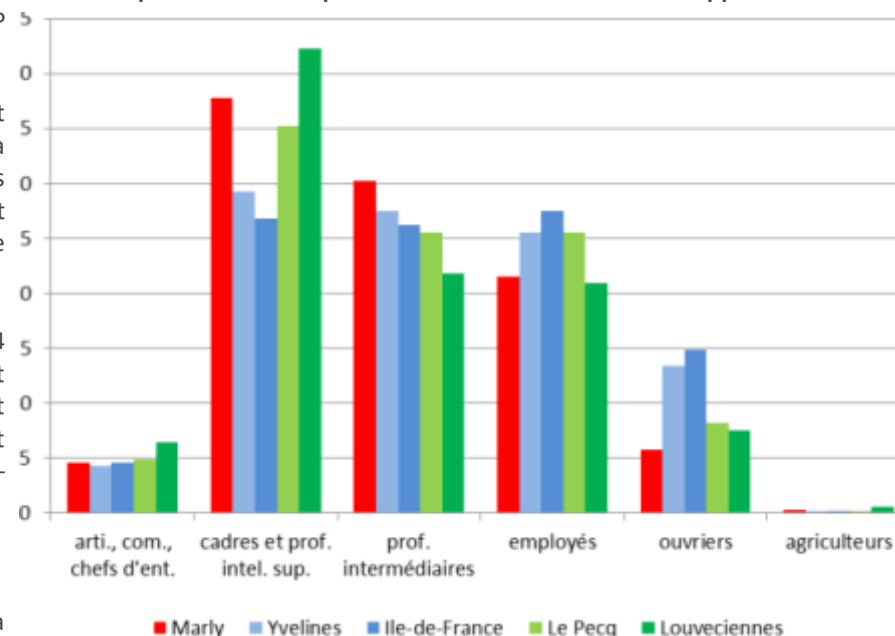
La comparaison avec les chiffres à l'échelle du département des Yvelines et de la région Ile-de-France permet de mettre en avant deux caractéristiques de Marly-le-Roi concernant la CSP d'appartenance des actifs de la commune, à savoir :

- Une part importante des CSP cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires. Ces deux CSP représentent près de 7 actifs sur 10 de la commune (68%), ce qui est bien plus élevé que leur représentation à l'échelle des Yvelines (56,7%) ou de la région (53%). Cette prédominance est particulièrement marquée pour les cadres et professions intellectuelles supérieures (37,8% des actifs de Marly, 29,2% des actifs des Yvelines et 26,8% des actifs d'Ile-de-France).
- Une sous représentation des CSP employés et ouvriers. Légèrement plus de 1 actif sur 4 de Marly-le-Roi (27,2%) appartient à l'une de ces deux CSP. A l'échelle des Yvelines, c'est 38,8% qui appartient à l'une de ces deux CSP, et 42,4% à l'échelle de la région soit respectivement 11,6 et 15,2 points de plus. C'est notamment la part des ouvriers qui est très basse à Marly avec 5,7% des actifs contre 13,3% dans les Yvelines et 14,9% en Ile-de-France.

Au regard des chiffres de la répartition des actifs selon la CSP au sein des communes voisines, la part élevée de la CSP cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que la sous représentation de la CSP ouvriers se confirment à l'échelle locale.

En revanche, des disparités apparaissent également. Ainsi, la population de Marly présente par exemple une part d'actifs de la CSP professions intermédiaires (30,2%) bien plus élevée qu'au Pecq (25,5%) ou qu'à Louveciennes (21,8%).

Comparaison de la répartition des actifs selon la CSP d'appartenance



Source : INSEE

Les lieux de travail des actifs

Près de 2 actifs sur 10 de la commune exercent un emploi dans la commune de Marly-le-Roi (18,6%).

Légèrement plus de 8 occupés sur 10 exercent donc leur activité en dehors de la commune. La moitié des actifs de Marly ont un emploi en dehors de la commune mais également en dehors des Yvelines. Parmi eux, une partie importante se déplacent vers les grands pôles d'emploi que sont La Défense ou encore Paris intra muros.

Par ailleurs, près de 3 actifs sur 10 exercent leur travail dans une autre commune des Yvelines (29,4%).

Notons que 1,2% des actifs travaillent en dehors de la région Ile-de-France.

Il n'y a pas eu d'évolution significative concernant le lieu de travail des actifs de la commune entre 1999 et 2011. La part des actifs qui travaillent dans la commune est notamment restée stable.

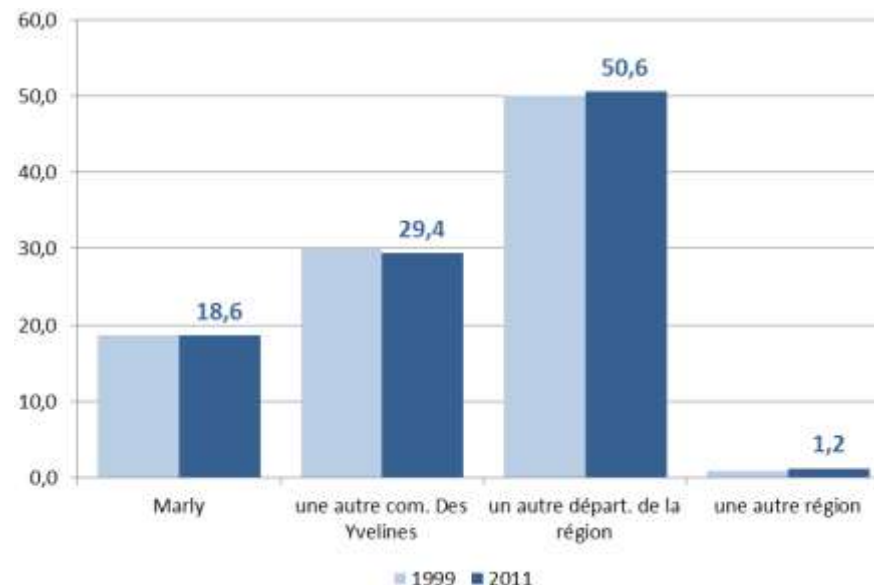
Les moyens de transport utilisés pour les trajets domicile-travail

Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Marly-le-Roi est la voiture. Légèrement plus de 1 actif sur 2 emprunte son véhicule pour rejoindre son lieu de travail. Ceci peut notamment s'expliquer par la présence d'importantes infrastructures routières à proximité de Marly qui permettent de rejoindre d'importants pôles d'emplois (A13, N13, N186).

La voiture est particulièrement utilisée par les actifs qui travaillent dans une autre commune des Yvelines (75% des déplacements domicile-travail entre Marly et une autre commune des Yvelines se font en voiture individuelle).

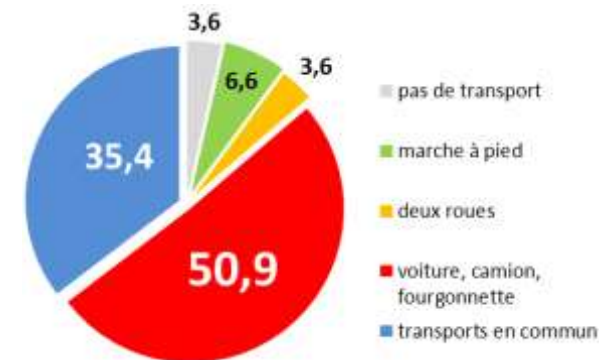
Les transports en commun sont également largement utilisés dans les déplacements domicile-travail. 35,4% des déplacements domicile-travail des actifs Marlychois se font en transports en commun. Ce chiffre s'explique en grande partie par la présence d'une gare de la ligne L du Transilien qui permet de rejoindre La Défense ou Saint-Lazare. Ainsi, 56% des trajets domicile-travail entre Marly et une autre commune hors Yvelines se font en transports en commun. Les déplacements doux (à pied, en vélo) constituent le mode de déplacement de 6,6% des actifs Marlychois et de légèrement plus d'un quart des actifs qui travaillent dans la commune.

Lieu de travail des actifs de Marly



Source : INSEE

Mode de transport utilisé pour les déplacements domicile-travail



Source : INSEE

Le niveau de diplôme de la population

Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans de Marly-le-Roi est de 64,3% en 2011. Il est plus élevé qu'à l'échelle départementale (58,6%) ou régionale (59,2%), ce qui indique que les jeunes Marlychois sont nombreux à faire des études longues.

Le niveau de diplôme de la population dans son ensemble est élevé. En effet, légèrement plus de 2 Marlychois sur 3, ont un diplôme de niveau Bac (ou équivalent) ou plus, dont la moitié sont titulaires d'un diplôme d'enseignement supérieur long (BAC+3 et plus). Le taux de non diplômé est inférieur à 10% (8,9%).

Comparé à la moyenne départementale et régionale, le niveau élevé de diplôme de la population de Marly-le-Roi se confirme. En effet, la part de diplômés de niveau Bac (ou équivalent) ou plus est supérieur de respectivement 12 points et 14 points à la moyenne départementale et régionale. La différence est notamment visible concernant le taux de diplômés de l'enseignement supérieur (33,2% à Marly, 24,5% dans les Yvelines et 24% à l'échelle régionale). A l'inverse, le taux de non diplômés est bien plus bas à Marly (8,9%) qu'à l'échelle des Yvelines (14,1%) ou de l'Île-de-France (17,2%).

Niveau de diplôme de la population Marlychoise



Source : INSEE

Le niveau de revenu de la population

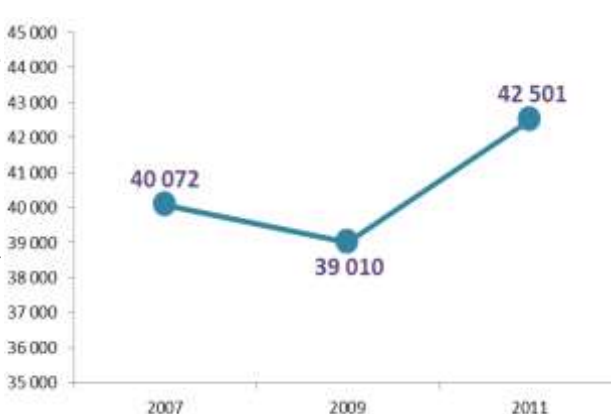
Le revenu net imposable moyen d'un foyer fiscal habitant à Marly-le-Roi était de 42 501 euros en 2011. Ce montant est plus élevé qu'à l'échelle départementale (37 428 euros), ou régionale (32 541 euros). Localement, il est proche du Pecq alors qu'à Louveciennes celui-ci est particulièrement élevé.

Par ailleurs, le revenu net moyen des foyers fiscaux de Marly a augmenté de près de 9% entre 2009 et 2011.

En 2011, 2 foyers fiscaux sur 10 ne sont pas imposables à Marly-le-Roi. La part des foyers fiscaux non imposables à Marly-le-Roi (20,4%), est bien en dessous de la moyenne à l'échelle des Yvelines (28,5%) et de l'Île-de-France (35,1%), tout comme c'est le cas au Pecq (20,3%) et à Louveciennes (17,6%).

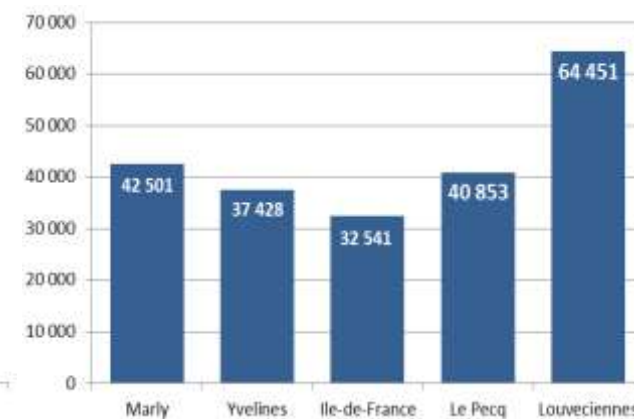
Cette part reste relativement stable au sein de la commune depuis 2006 en oscillant entre 20% et 22%.

Evolution du revenu moyen des foyers fiscaux de Marly



Source : INSEE

Comparaison du revenu moyen des foyers fiscaux



Source : INSEE

B - Les logements

1. L'évolution du parc de logements

Marly-le-Roi compte 7 679 logements au 1er janvier 2011 selon l'INSEE. Le parc de logement, qui a quasiment doublé entre 1968 et 2011, s'est fortement développé des années 1950 aux années 1970, période durant laquelle la population communale a également fortement augmenté. Par la suite, à partir des années 1980, le rythme de construction a diminué expliquant ainsi la stagnation de la courbe démographique observée. Notons que la légère baisse du nombre de logements entre 2006 et 2011 peut s'expliquer par :

- le départ de L'Institut National de la Jeunesse et de l'Education Populaire (INJEP)
- une baisse du nombre de lits dans le centre pour personnes non voyantes

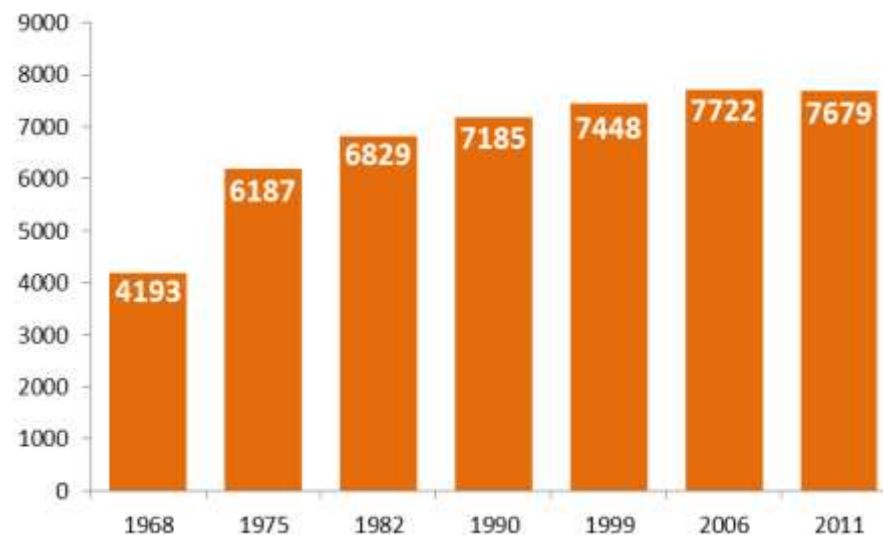
Sur les 7 679 logements recensés en 2011 (dernier chiffre officiel INSEE), on retrouve :

- 7 225 résidences principales
- 86 résidences secondaires et logements occasionnels
- 368 logements vacants

Le taux de logements secondaires et occasionnels est très faible, de l'ordre de 1,1%. Les résidences secondaires restent faiblement représentées.

Le taux de logements vacants est de 4,8%. Il s'agit d'un taux considéré comme incompressible compte tenu des périodes de déménagement, de travaux, et de la part de logements non occupés qui demeurent dans toutes les villes. Ce taux indique que le marché du logement est tendu au sein de la commune.

Evolution du parc de logement



Source : INSEE



Le rythme de construction

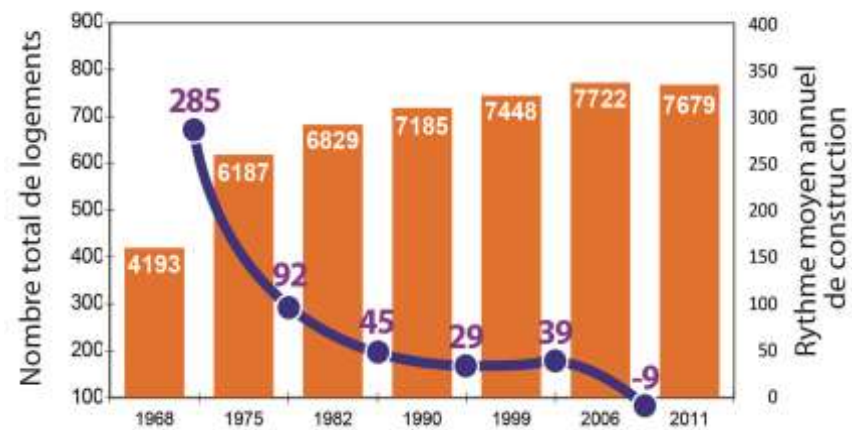
Le parc de logements est passé de 4 200 logements à la fin des années 1960 à plus de 7 600 logements en 2011 (*source : INSEE*). Son développement a été marqué par un rythme de construction dégressif, à savoir :

- Une phase de construction très soutenue de la fin des années 1960 au milieu des années 1970. Le rythme de construction était de 285 nouveaux logements par an en moyenne faisant passer le nombre de logements de 4 193 en 1968 à 6 187 en 1975 (soit une hausse de 6,8% en moyenne par an).
- Entre 1975 et 1982, le rythme de construction a baissé. Pour autant, avec près de 100 nouveaux logements par an sur cette période, le parc de logements a continué à se développer en passant de 6 187 à 6 829 (soit une hausse de 1,5% par an en moyenne).
- Au cours des années 1980, 1990 et 2000 le rythme de construction annuel s'est maintenu aux alentours de 30 / 40 nouveaux logements en moyenne. Le parc de logements est passé de 6 829 logement en 1982 à 7 679 logements en 2011.

Les chiffres INSEE indiquent un parc de logements de 7 679 logements en 2011, soit 43 de moins qu'en 2006 (7 722 logements). Pourtant, les chiffres des permis de construire (cf. page suivante), indiquent des constructions nouvelles sur cette période. La baisse du nombre de logements, au regard des chiffres INSEE, s'explique par des logements qui ne sont plus comptabilisés. Cela peut être dû :

- au départ de l'Institut National de la Jeunesse et de l'Education Populaire
- à une baisse du nombre de lits dans le centre pour personnes non voyantes

Rythme de construction et évolution du parc de logement



Source : INSEE

Les données issues des permis de construire

Depuis les années 2000, le rythme de construction s'est stabilisé à 25 nouveaux logements par an en moyenne. 322 nouveaux logements ont été construits entre 2000 et 2013 (source : Permis de Construire, ville) qui se répartissent de la manière suivante :

- 115 logements sociaux (collectif)
- 207 logements en accession (39 en collectif et 114 en individuel)

Il est aujourd'hui difficile de trouver des sites potentiels d'accueil de logements. Les disponibilités foncières sont en effet de plus en plus restreintes à l'intérieur des espaces urbanisés de la commune.

Nouveaux logements depuis 2000



Source : Permis de Construire, Ville

2. La taille des résidences principales

Le parc de logements de Marly-le-Roi se compose d'une part importante de grands logements. En effet, près d'un tiers des logements comportent 5 pièces ou plus (29,3%).

Cependant, ce sont les logements intermédiaires (3 et 4 pièces) qui sont les plus représentés avec plus de 1 logement sur 2 (29,9% de 3 pièces et 24,1% de 4 pièces).

Enfin, les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent 16,7% des logements de la commune (dont 5,6% de studio et 11,1% de 2 pièces).

La comparaison avec les chiffres à l'échelle des Yvelines ou de la région permet de faire ressortir quelques caractéristiques du parc de logements de Marly.

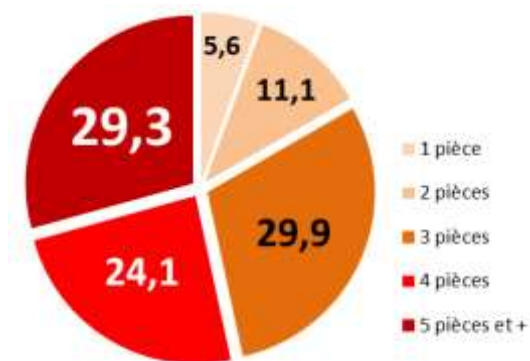
La part des 3 pièces (29,9%) est bien plus élevée que la moyenne départementale (22,6%) ou régionale (25,5%). La part des 4 pièces (24,1%) est en revanche identique à celle des Yvelines (23,7%) et relativement proche de celle de la région (21%).

Concernant les petits logements, si la part des 1 ou 2 pièces (16,7%) est bien moins élevée qu'à l'échelle de l'Ile-de-France (31,7%), elle est en revanche proche de la moyenne départementale (18,6%).

Enfin, la part des grands logements est importante à Marly-le-Roi comparée à la moyenne régionale (29,3% à Marly contre 21,8% à l'échelle de l'Ile-de-France). En revanche, Marly ressort comme une ville des Yvelines avec un taux de grands logements plutôt bas. En effet, la part des 5 pièces et plus à l'échelle du département est de 35,1% (soit 5,8 points de plus que pour Marly). La répartition entre individuel et collectif au sein de la commune (78,5% de collectif) explique ce différentiel.

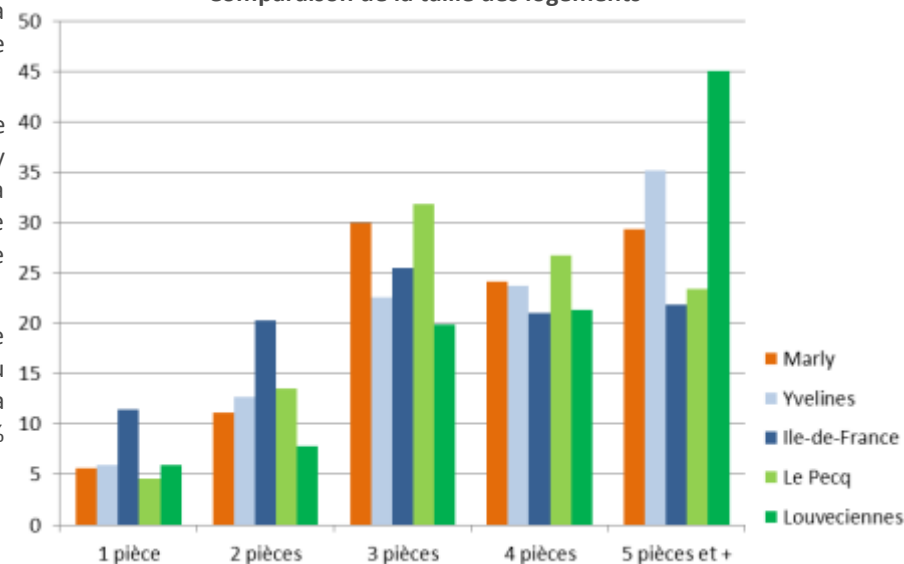
Localement, Marly-le-Roi présente un parc de logements proche de celui du Pecq en termes de taille des résidences principales. En revanche, le parc de logements de Marly diffère de celui du Pecq où les 2 et 3 pièces sont beaucoup moins présents (27,7% de 2 et 3 pièces pour 41% à Marly et 45,3% à Louveciennes), et où les grands logements (5 pièces et plus) représentent 45% du parc (29,3% à Marly).

Répartition des logements selon la taille



Source : INSEE

Comparaison de la taille des logements



Source : INSEE

3. La typologie des résidences principales

Le parc de logements de la commune se compose de 78,5% de collectifs et 21,5% de maisons individuelles. Avec près de 8 logements sur 10 sur la commune, le logement collectif est donc prédominant à Marly-le-Roi.

La répartition entre logements collectifs et habitat individuel à Marly-le-Roi se rapproche de la moyenne régionale. En effet, l'habitat collectif prédomine à l'échelle de la région (72,7% de collectif contre 27,3% d'individuel). En revanche, Marly-le-Roi présente une part de logements collectifs bien supérieure à la moyenne départementale (78,5% de collectif à Marly, 56% en Yvelines). A l'inverse, la part de l'habitat individuel est moindre à Marly (21,5%) comparée à la moyenne départementale (44%).

A l'échelle locale, cette répartition est quasi identique à celle du Pecq alors qu'à Louveciennes l'habitat individuel est légèrement plus présent (31%).

Les données Iris (découpage infra communal de l'Insee) permettent d'identifier de manière précise la localisation de l'habitat collectif et individuel au sein du territoire. Ainsi, les quartiers au nord de la voie ferrée présentent une part très élevée de logements collectifs, parfois proche de 100%. Cela s'explique par la présence de résidence exclusivement d'habitat collectif à l'image des Grandes Terres, de Montval mais également d'autres résidences (résidence Les Vergers de Marly, résidence des Chênes, etc.). Les quartiers Ouest de la commune présentent en revanche un certain équilibre entre habitat individuel et collectif.

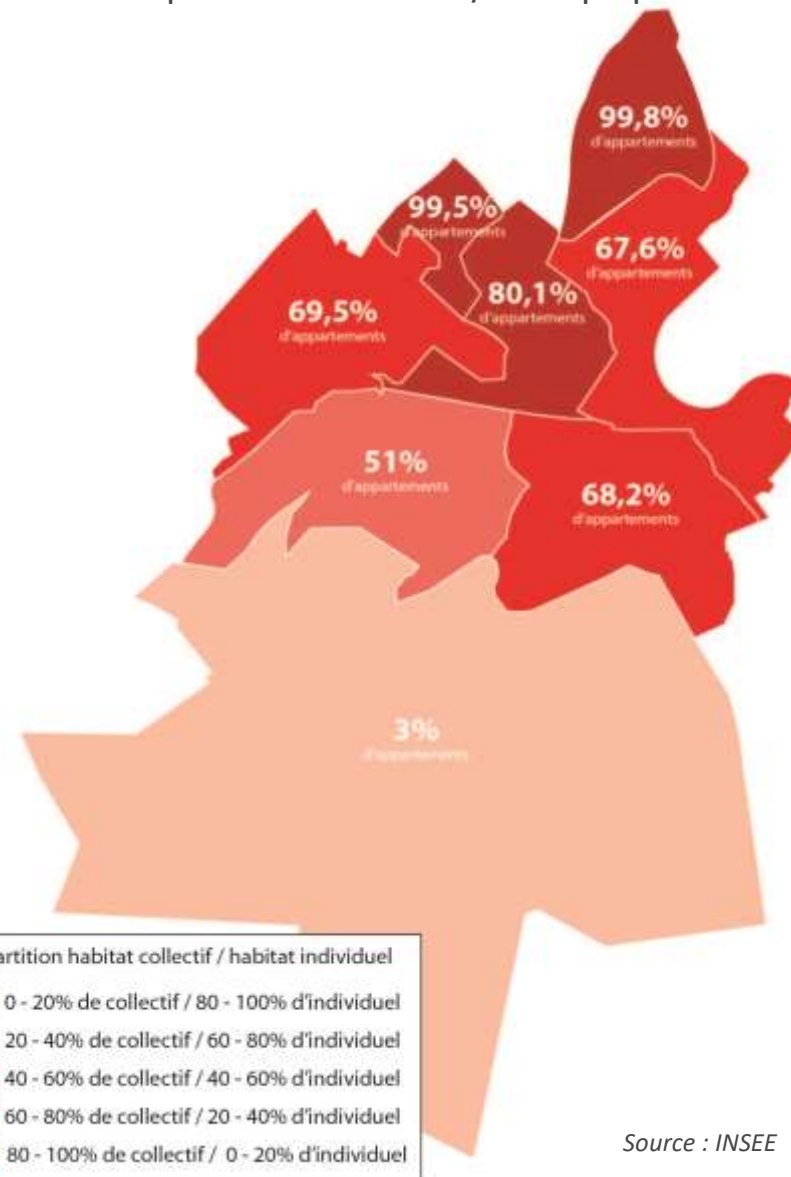


Répartition habitat individuel / collectif



Source : INSEE

Répartition habitat individuel / collectif par quartier



Source : INSEE

Répartition habitat collectif / habitat individuel	
0 - 20% de collectif / 80 - 100% d'individuel	
20 - 40% de collectif / 60 - 80% d'individuel	
40 - 60% de collectif / 40 - 60% d'individuel	
60 - 80% de collectif / 20 - 40% d'individuel	
80 - 100% de collectif / 0 - 20% d'individuel	

4. Les statuts d'occupation des résidences principales

Le statut d'occupation des résidences principales

La part des propriétaires est largement majoritaire au sein de la commune de Marly-le-Roi. 7 résidences principales sur 10 de la commune sont en effet occupées par des propriétaires en 2011.

Parmi les 28% de locataires, 18,4% sont locataires d'un logement du parc privé et 9,7% d'un logement du parc social.

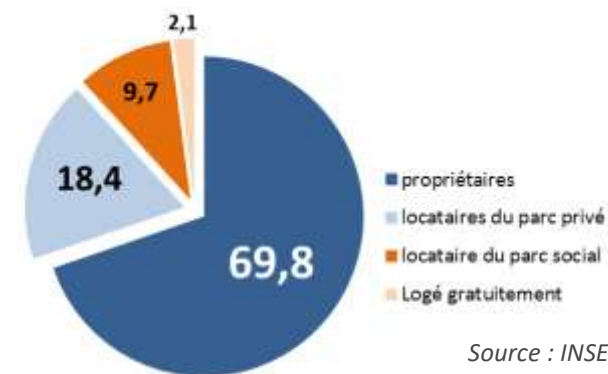
Entre 1999 et 2011, la part des propriétaires a fortement augmenté. Elle est passée de 62,6% à 69,8% (+7,2 points). Dans le même temps, la part des locataires a logiquement diminué passant de 33,5% à 28,1%. Pour autant, la part des locataires du parc social s'est maintenue (9,8% en 1999, 9,7% en 2011). En revanche, c'est la part des locataires du parc privé qui a largement diminué, passant de 23,7% en 1999 à 18,4% en 2011.

La comparaison avec les chiffres du statut d'occupation à l'échelle du département et de la région fait ressortir certaines caractéristiques de Marly-le-Roi, à savoir :

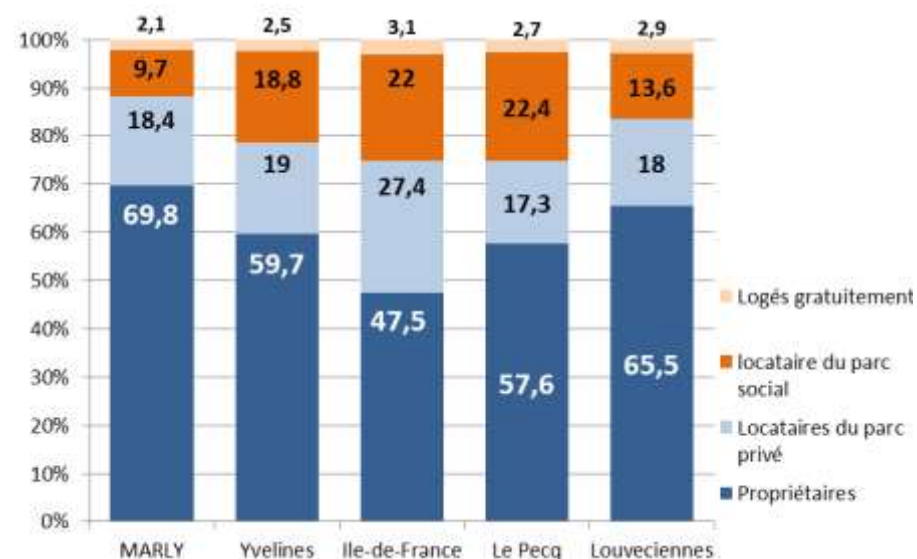
- Une prédominance des propriétaires forte. En effet, la part des propriétaires est bien plus élevée à Marly (69,8%) qu'à l'échelle régionale (47,5%) et supérieure à la moyenne départementale (59,7%)
- A l'inverse, la part des locataires du parc social est en dessous de celle des Yvelines et de la région. 22% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc social en Ile-de-France et 18,8% dans les Yvelines, soit environ deux fois plus qu'à Marly.
- Le taux de locataires du parc privé est en revanche semblable à celui du département (respectivement 18,4% et 19%).

La part des propriétaires à Marly est également supérieure à celle du Pecq et de Louveciennes, pourtant élevée (respectivement 57,6% et 65,5%). La part des locataires du parc privé est très proche dans ces trois communes (entre 17% et 18%). En revanche, la part de locataires du parc social est bien en dessous de celle du Pecq (22,4%) et légèrement inférieure à celle de Louveciennes (13,6%).

Statut d'occupation des résidences principales



Comparaison du statut d'occupation des résidences principales



L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales

Les habitants de Marly-le-Roi résident globalement depuis une longue période dans leur logement.

Légèrement plus de la moitié des ménages de Marly ont emménagé dans leur résidence depuis 10 ans ou plus (52,1%), en 2011, et près de 1 ménage sur 3 vivant à Marly a emménagé dans son logement depuis 20 ans ou plus.

Pour autant, près de 1 ménage sur 10 de la commune a emménagé dans sa résidence principale depuis moins de 2 ans (9,2%) et près de 1 ménage sur 3 a emménagé depuis moins de 5 ans seulement (27,3% des ménages), en 2011.

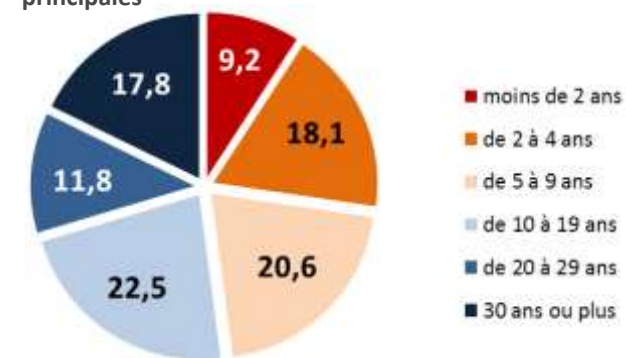
La comparaison avec les chiffres à l'échelle départementale et régionale met en avant une mobilité résidentielle moins importante à Marly-le-Roi. La part des ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans est en effet inférieure de 4 points par rapport à l'échelle départementale et de 6,3 points par rapport à l'échelle régionale.

Par ailleurs, la part élevée de ménages installés depuis longtemps au sein de leur résidence principale se confirme au regard de la comparaison avec les chiffres au niveau des Yvelines ou de l'Ile-de-France. En effet, 29,6% des ménages de Marly (soit près de 3 ménages sur 10) résident dans leur logement depuis au moins 20 ans. Ce taux n'est que de 27,8% à l'échelle des Yvelines et de 25,6% à l'échelle de l'Ile-de-France.

Pour autant, la part des ménages installés depuis 20 ans ou plus dans leur résidence principale est légèrement moins élevée à Marly (29,6%), qu'au Pecq (31,1%) ou à Louveciennes (32,4%).

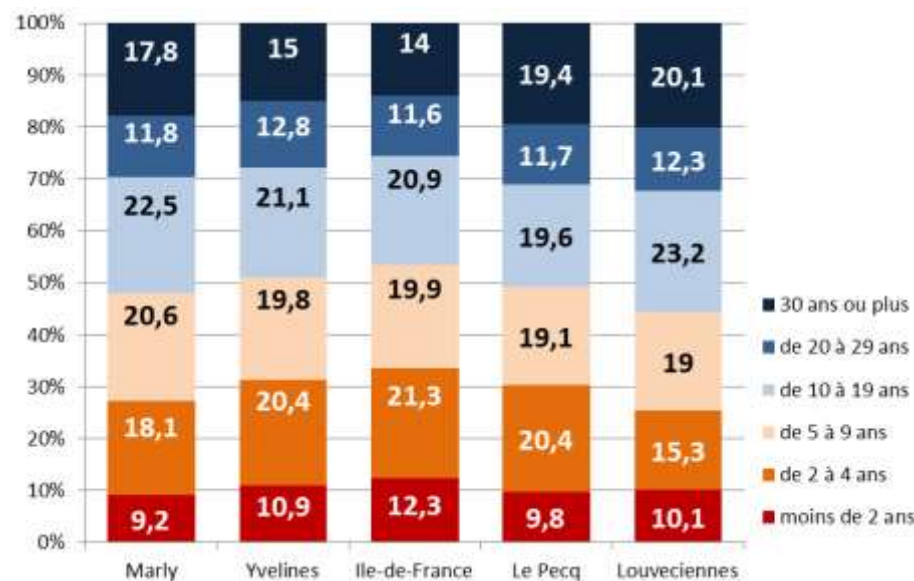
En ce qui concerne la part des ménages récemment installés à Marly (27,3%), à savoir depuis moins de 5 ans, elle se situe entre le taux de la ville de Louveciennes (25,4%) et celui du Pecq (30,2%).

Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales



Source : INSEE

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



Source : INSEE

5. Les logements sociaux

Marly-le-Roi disposait, au 1er janvier 2013, d'un parc de 880 logements sociaux (source : Ville), au sens de la loi SRU.

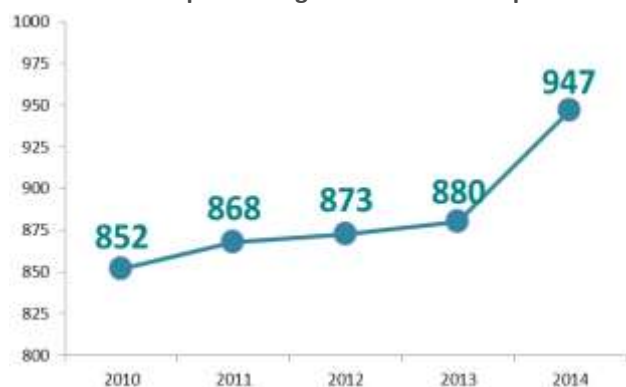
Aujourd'hui (décembre 2014), le parc s'élève à 947 logements avec la construction de 67 logements sociaux en 2014, à savoir :

- 10 logements, avenue de l'Europe (SAIMV)
- 17 logements, chemin des Maigrets (SAIMV)
- 40 logements sur les 133 réalisés au sein du programme du Chenil (Logement Francilien)

Au total, 10 bailleurs gèrent l'ensemble du parc de logement social de la commune. Il s'agit de Immobilière 3F, SAIMV, OPIEVOY, France Habitation, Logement Francilien, Solidarité Nouvelle pour le logement, EFFIDIS, La Sablière, Société Nouvelle Résidence et enfin la ville de Marly.

Les logements sociaux, sont répartis de manière relativement équilibrée au sein du territoire.

Evolution du parc de logements sociaux depuis 2010



Source : Ville



Localisation des logements sociaux



Source : Ville

Marly-le-Roi est assujettie aux dispositions de la loi SRU et doit atteindre à ce titre un taux de 25% de logements sociaux. Dans ce contexte, il existe une obligation triennale évaluée tous les 3 ans et fixant le rythme de rattrapage. Celui-ci était de 90 logements pour la période 2011/2013. La commune a atteint cet objectif. Pour la période 2014/2016, l'objectif a été évalué à 237 nouveaux logements sociaux.

Un développement important ces dernières années

De nombreuses opérations ont eu lieu depuis 2000. Au total 23 programmes ont été réalisés ou sont en cours pour un total de 262 logements sociaux créés. Le parc de logement social a ainsi augmenté de près de 40% entre le début des années 2000 et aujourd'hui.

Des projets en cours de réalisation

Par ailleurs, la commune poursuit l'effort de construction comme en témoigne les projets en cours de réalisation ou à l'étude qui engendreront la construction 50 logements, à savoir :

- 13 logements en cours de construction par France Habitation, à côté de la nouvelle halle du marché, rue Henri Bègue, dont la livraison est prévue en mars 2015.
- Un programme de 10 logements sociaux, réalisé par France Habitation, sur un terrain situé avenue de l'Abreuvoir. La livraison est prévue en juin 2016.
- La réalisation de 27 logements, par France Habitation, à l'emplacement de la sécurité sociale, place du Général de Gaulle, qui ont été mis en vente. Ce programme doit être livré en juin 2017.

Au total, le parc de logements sociaux passera donc à près de 1 000 à échéance 2016.



Création de logements sociaux depuis 2000

	Marly-le-Roi	Logements
2001	La résidence du Mississippi	35
2002	La rue Henri Bègue 22 rue Mansart	12 6
2003	Chemin latéral des Vauillons 20 rue Franc Sergent	29 16
2004	11 chemin du bas des Ormes	30
2005		
2006	1 chemin des Glaises 5 bis square de Versailles 18 rue Saintine 23 rue Thibault	3 5 3 1
2007	2-4 rue Thibault résidence du Lavoir 5 bis square de Versailles 1 chemin des glaises 32 avenue de Saint Germain	21 5 1 2
2008	5 bis square de Versailles 1 chemin des Glaises	2 3
2009		
2010	83 rue de Montval 44 chemin de Montval à la montagne	1 12
2011	2 rue Paul Leplat	1
2012	64 rue de Montval	7
2013		
2014	avenue de l'Europe (SAIMV) chemin des Maigrets (SAIMV) Le Chenil	10 17 40

6. Les enjeux pour l'avenir

En 1999, le parc de logements était de 7 448 logements, dont 6 907 résidences principales, et le nombre d'habitants de 16 759, soit un taux de 2,43 personnes par logement.

En 2011, le nombre de résidences principales est passé à 7 225 et le nombre d'habitants à 16 645, soit un taux d'occupation de 2,30 personnes par logement.

Entre 1999 et 2011, le nombre de résidences principales a augmenté de 4,6%. La population a en revanche légèrement diminué sur cette période (-0,7%), ce qui s'explique par le vieillissement de la population et le phénomène de desserrement des ménages.

Le calcul du point mort nous indique donc qu'il aurait fallu construire, pour la commune de Marly-le-Roi, près de 30 logements par an en moyenne entre 1999 et 2011 pour maintenir sa population à 16 759 habitants. Or, ce sont 25 logements par an en moyenne qui ont été construits ce qui n'a pas permis de combler le phénomène de desserrement des ménages et a entraîné la légère baisse de la population.

Les perspectives de construction de logements, en vue des objectifs démographiques qui seront définis, peuvent s'envisager selon trois hypothèses :

- **Hypothèse 1** : Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise à 2,30 à l'avenir et il n'y a donc pas de point mort.
- **Hypothèse 2** : Le nombre moyen de personnes par logement poursuit sa légère baisse pour atteindre environ 2,20 personnes par logement à échéance 15 ans et il faut donc prendre en compte un point mort.
- **Hypothèse 3** : La tendance s'inverse en raison d'un renouvellement de la population et le nombre moyen de personnes par logement remonte à environ 2,40 personnes par logement à échéance 15 ans.

C - Les activités économiques

1. Les emplois

Au total, il est recensé 5 474 emplois au sein de la commune en 2011 (donnée INSEE).

L'indicateur de concentration d'emploi⁷ (72,9) indique qu'il existe légèrement plus de 7 emplois à Marly-le-Roi pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emploi est élevé et indique que Marly n'est pas une commune uniquement « résidentielle », et que le poids de l'économie y est important.

Le nombre d'emplois a augmenté entre 1999 et 2011. Il est passé de 5 087 à 5 474, soit une hausse de 7,6% au cours des années 2000.

Cette hausse du nombre d'emplois s'est accompagnée d'une augmentation de l'indicateur de concentration d'emploi (65,9 en 1999, 72,9 en 2011). Celle-ci est due à l'augmentation du nombre d'emplois sur cette période, à Marly, mais également à une légère baisse du nombre d'actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi. Ils sont passés de 7 718 en 1999 à 7 507 en 2011 (soit une baisse de 2,7%). Cette baisse peut notamment s'expliquer par la tendance au vieillissement de la population observée ces dernières années.



⁷ L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

Rapport emplois / actifs résidents

	1999	2011
Nombre d'emplois dans la commune	5 087	5 474
Actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi	7 718	7 507
Indicateur de concentration d'emploi	65,9	72,9

Source : INSEE

2. Les secteurs d'activité

Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente légèrement plus de 9 établissements économiques sur 10 (91,2%) implantés sur le territoire de Marly-le-Roi et près de 7 emplois salariés sur 10 (69,4%).

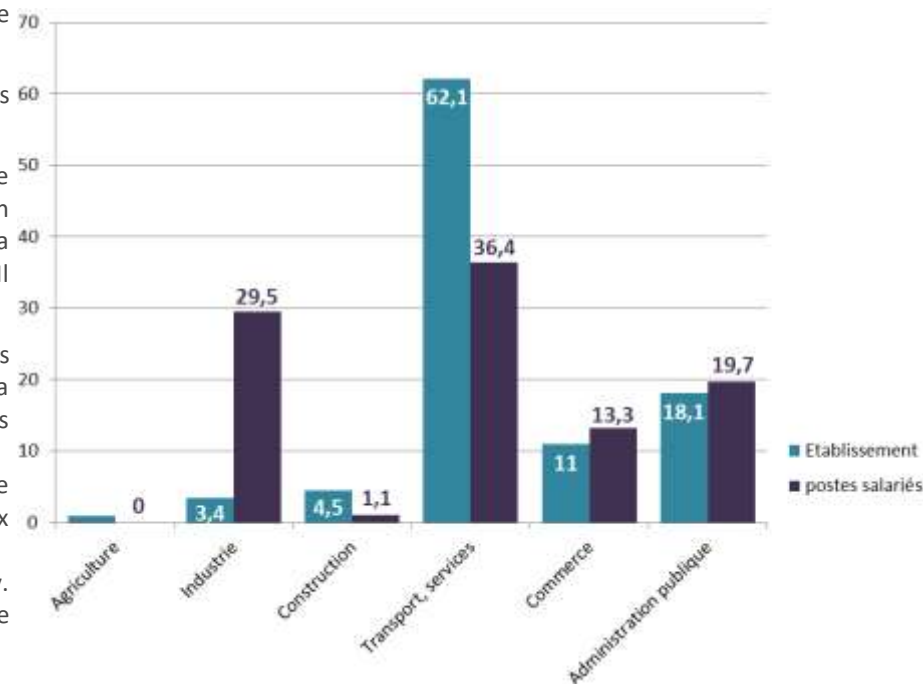
En terme de nombre d'établissements économiques, c'est le secteur des services qui est le plus largement présent avec près de 2 établissements sur 3 de la commune.

En terme d'emplois salariés c'est également le secteur tertiaire qui est le plus présent mais de manière moins prédominante. En effet, le secteur tertiaire représente légèrement plus d'un tiers des postes salariés (pour deux tiers des établissements économiques) au sein de la commune. Trois autres secteurs d'activité sont bien présents à Marly en termes d'emploi. Il s'agit :

- du secteur industriel. Ce secteur qui ne représente que 3,4% des établissements économiques, représente en revanche 3 emplois salariés sur 10 à Marly (29,5%). Cela s'explique par la présence d'importantes entreprises dans ce secteur et notamment les entreprises GSK et ZEISS, entreprises d'industrie pharmaceutique.
- de l'administration publique / santé. 2 postes salariés sur 10 présents à Marly (19,7%) le sont dans le secteur de l'administration publique / santé. La présence de nombreux équipements publics (collège, lycée, etc.), explique ce chiffre.
- du commerce. Ce secteur représente plus de 10% des postes salariés (13,3%), à Marly. La présence de grandes surfaces aux Grandes Terres (Carrefour Market, Picard) explique en partie ce taux.

Le secteur de la construction et de l'agriculture sont les deux secteurs d'activité les moins présents à Marly-le-Roi.

Répartition des établissements et postes salariés par secteur d'activité



Source : INSEE

Comparaison des secteurs d'activité

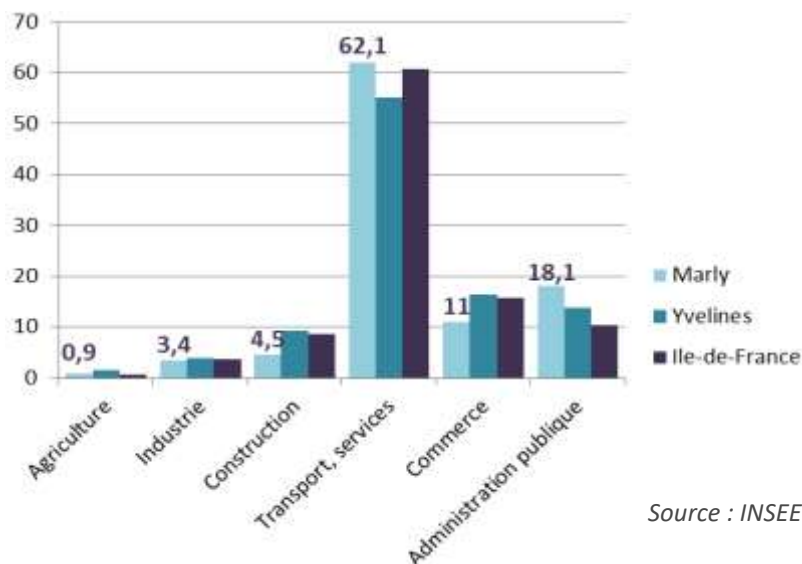
La répartition des établissements économiques de Marly-le-Roi est proche de celle à l'échelle départementale ou régionale. Quelques spécificités ressortent néanmoins, à savoir :

- Une économie très tertiaire avec une part importante d'établissements du secteur des services (62,1%), proche de la moyenne régionale (60,7%) mais au dessus de la moyenne départementale (55,2%). A l'inverse, les établissements du secteur de la construction sont peu représentés (4,5% à Marly-le-Roi contre 9,3% dans les Yvelines et 8,7% en Ile-de-France).
- Une part importante d'établissements du secteur de l'administration publique / santé, etc. supérieure de 4,2 points à la moyenne départementale et 7,7 points à la moyenne régionale.

Cependant, les tendances au regard du poids de chaque secteur d'activité en fonction des postes salariés ne sont pas les mêmes. La comparaison avec les chiffres à l'échelle des Yvelines et de l'Ile-de-France met en avant d'autres caractéristiques de l'économie Marlychoise, à savoir :

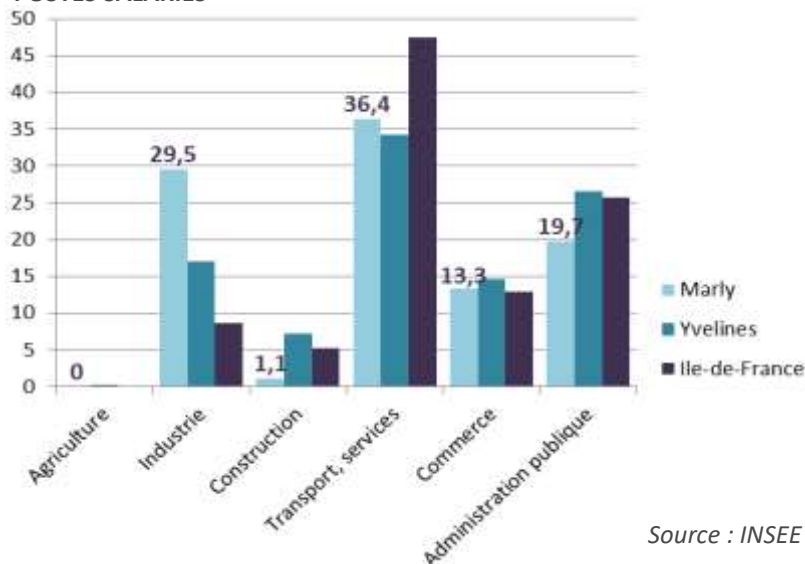
- Un secteur des services et du commerce moins important que ce qu'il est à l'échelle régionale et que les chiffres concernant les établissements présents à Marly laissent paraître. En effet, en Ile-de-France ces deux secteurs représentent 60,4% des emplois salariés contre seulement 49,7% à Marly (48,9% dans les Yvelines).
- Un poids très important de l'activité industrielle, dû à la présence de grandes entreprises dans le secteur de l'industrie pharmaceutique. Ce secteur représente 29,5% des emplois salariés de la commune, contre 17% des emplois salariés à l'échelle des Yvelines et 8,6% à l'échelle régionale.
- Un poids très faible du secteur de la construction qui se confirme avec seulement 1,1% des postes salariés à Marly (7,3% dans les Yvelines et 5,2% en Ile-de-France).
- Un secteur de l'administration publique qui, malgré une forte présence en termes de nombre d'établissements à Marly, est moins important au regard des postes salariés. Ce secteur représente 19,7% des postes salariés de la commune contre 26,6% à l'échelle départementale et 25,7% à l'échelle régionale.

ETABLISSEMENTS



Source : INSEE

POSTES SALARIES



Source : INSEE

3. Le tissu économique

Le tissu économique de la ville se compose principalement de petites structures. 95,8% des établissements économiques de la commune sont composés de moins de 10 salariés dont la plupart n'ont aucun salarié (80%), en 2011. Ces établissements accueillent 14,1% des emplois salariés à Marly-le-Roi.

Les établissements entre 10 et 49 salariés représentent légèrement moins de 3% des établissements implantés sur le territoire communal. Légèrement plus de 14% des postes salariés présents à Marly le sont au sein de ces entreprises.

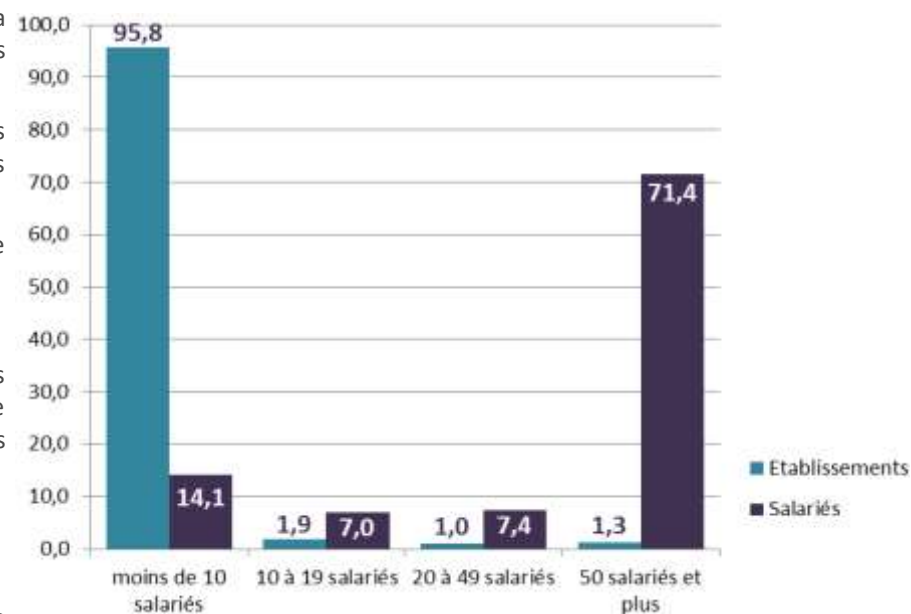
Au total, près de 3 emplois salariés sur 10 à Marly se trouvent au sein d'entreprises de moins de 50 salariés.

Ce sont donc les grandes entreprises (50 salariés et plus) qui offrent la majorité des emplois salariés au sein de la commune. Ainsi, les établissements de 50 salariés et plus, qui ne représentent que 1,3% des établissements de la commune, sont à l'origine de plus de 7 emplois salariés sur 10 à Marly-le-Roi en 2011.

Parmi les plus gros employeurs de la commune en 2011 nous distinguons :

- AXA France, implanté le long de la Route de Saint-Cyr, en entrée de ville, qui regroupe environ 900 salariés
- Les entreprises GSK (environ 200 salariés) et ZEISS (environ 170 salariés), situées secteur des Vauillons.
- L'entreprise Juridica (légèrement plus de 200 salariés)
- Des administrations publiques (collège, lycée, etc.)
- Etc.

Répartition des établissements économiques selon leur taille



Source : INSEE



4. Les zones d'activités

Il existe deux pôles d'emplois importants à Marly-le-Roi. Il s'agit :

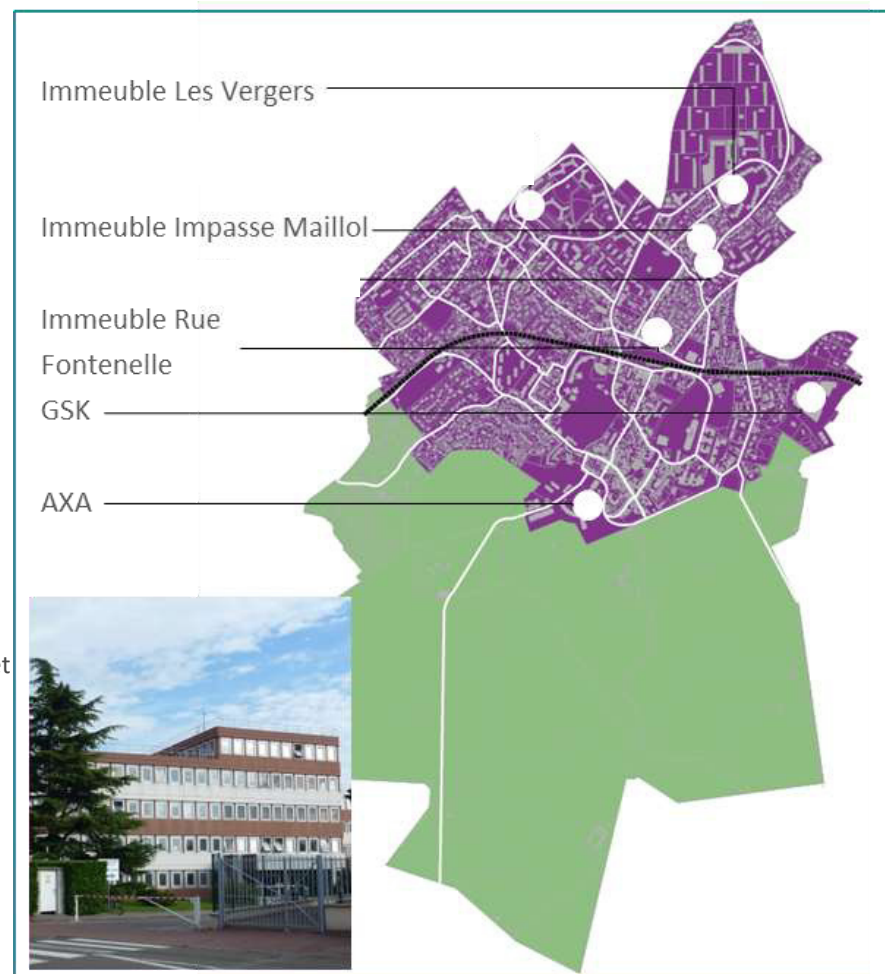
- le secteur des Vauillons. Situé à l'est du territoire communal, au-dessus de la RN186, le secteur des Vauillons accueille environ 1 200 emplois au sein de plusieurs sociétés parmi lesquelles GSK ou encore ZEISS.
- du site AXA. L'entreprise AXA, implantée en entrée de ville, sur un site le long de la route de Saint-Cyr, accueille environ 700 emplois. Juridica accueille 200 emplois.



Les activités économiques sont ensuite réparties dans le reste du tissu urbain de la commune et notamment au sein :

- Les Vergers, environ 3 000 m² de bureaux
- de l'immeuble situé impasse Maillol
- de l'immeuble rue Fontenelle

Implantation des principales entreprises



Source : Ville

5. Le commerce

La commune dispose d'une structure commerciale organisée autour de trois principaux pôles de commerces de proximité, à savoir :

Le centre commercial des Grandes Terres

Ce centre commercial, situé au nord de la commune, au sein de la résidence des Grandes Terres accueille une cinquantaine de commerces. Il s'agit de petits commerces de proximité ainsi que de deux moyennes surfaces à savoir le Carrefour Market et Picard qui jouent le rôle de locomotives commerciales. Ce centre commercial est aujourd'hui vétuste et connaît des difficultés. Une dizaine de locaux commerciaux sont vacants. Un projet de réaménagement est en cours.

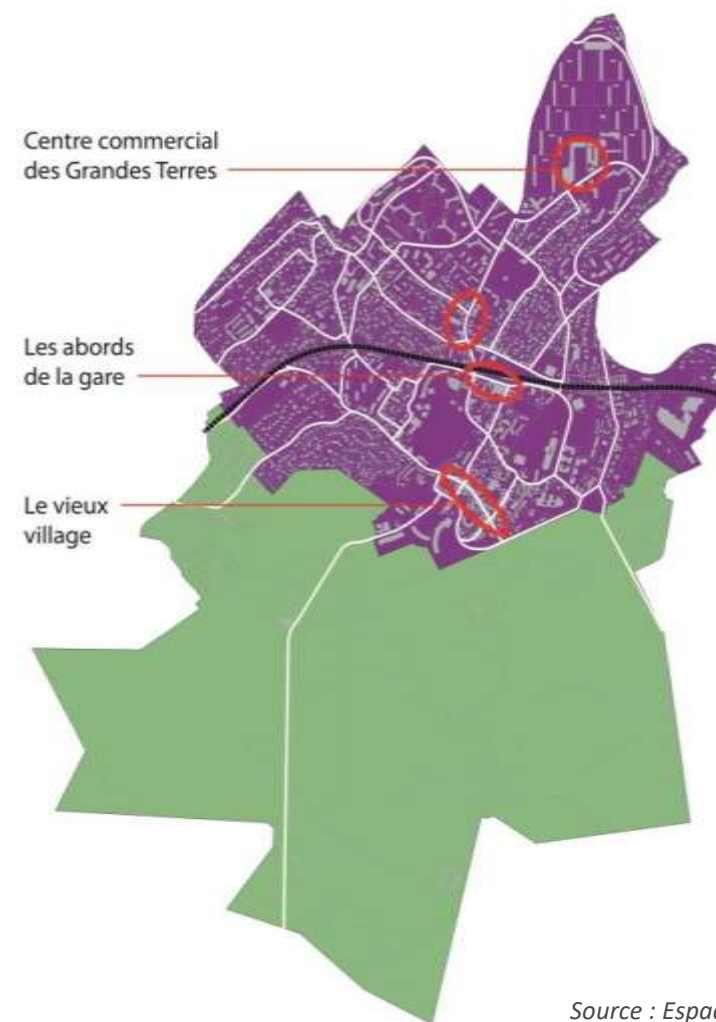


Le vieux Marly

Plusieurs commerces sont implantés dans le vieux Marly, essentiellement le long de la Grande Rue. Il s'agit d'un commerce avec un positionnement qualitatif qui comprend une offre importante de restauration, des commerces concernant l'aménagement de la maison, des produits artisanaux ou encore des salons de coiffure ou de soin.



Localisation des commerces



Source : Espace Ville

Le quartier de la gare et ses abords

Une concentration de quelques commerces le long de l'avenue de Saint-Germain, autour du Leader Price, et au niveau de la gare avec le centre commercial Fontenelle. Il s'agit d'un commerce très varié avec un nombre important de services (banques, agences immobilières, salon de coiffure), quelques commerces de proximité (pharmacie, café, boulangerie, etc.), une moyenne surface alimentaire (Leader Price) ou encore un garage automobile.

Ce secteur accueille également un marché qui a lieu trois fois par semaine. Une quarantaine de commerçants permanents y participent. La halle (1 600 m²) a été reconstruite en 2014.



D'autres commerces sont implantés à Marly en dehors de ces trois pôles. Nous pouvons notamment citer quelques restaurants place de l'Abreuvoir ou encore une boulangerie avenue de l'Abreuvoir, etc.

Un commerce de proximité se maintient à Marly-le-Roi, mais il est fragile en raison notamment de la forte concurrence avec Saint-Lazare ou la Défense qui sont des pôles bien structurés et fréquentés par nombre d'actifs Marlychois qui y transitent quotidiennement. Saint-Germain-en-Laye et Parly 2 concurrencent également les commerces locaux.

Une opération commerciale a été lancée à l'hiver 2014 de manière à faire connaître ou redécouvrir les commerces de proximité de la ville.

6. L'activité agricole

Au total, la surface agricole est de 60,17 ha à Marly-le-Roi en 2012 (donnée IAURIF), soit 9% du territoire communal. Les terrains agricoles se concentrent à l'extrémité Sud de la commune en continuité avec Louveciennes et Bailly. La surface agricole est restée sensiblement la même entre 2008 et 2012, passant de 60,30 à 60,17 ha.

Le recensement agricole 2010 indique qu'il y a 3 exploitations agricoles au sein de la commune (*source : recensement agricole 2010*). Les exploitations ayant leur siège à Marly-le-Roi ont vu leur nombre diminuer de manière importante jusqu'à la fin des années 1990. En effet, au recensement agricole de 1988, il y avait encore 10 exploitations agricoles implantées à Marly avant que ce chiffre ne tombe à 4 exploitations agricoles au recensement de 2000. Il y a donc trois fois moins d'exploitations au sein de la commune en 2010 (3) qu'en 1988 (10). Cette situation est visible de manière globale que ce soit à l'échelle de l'Ile-de-France ou du reste du pays.

En revanche, les exploitations ont vu leur taille augmenter. En effet, la surface agricole utile (SAU) moyenne des 3 exploitations de la commune est 83 ha. En 1988, elle était de 17 ha, soit 5 fois moins élevée.

Les terrains agricoles de la commune sont aujourd'hui support d'exploitations céréalières. Le recensement parcellaire graphique (RGP) de 2012 (cf. carte ci jointe) indique qu'il s'agit de cultures de blé tendre, d'orge, de maïs grain et ensilage ou encore de colza.

Par ailleurs, Marly-le-Roi accueille également un centre équestre, le Poney-Club de Marly, situé rue Saintine, le long de la voie ferrée.

Localisation des terrains agricoles



Source : RGP, Géoportail

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A - Les caractéristiques physiques du territoire

1. La topographie

Topographie du territoire

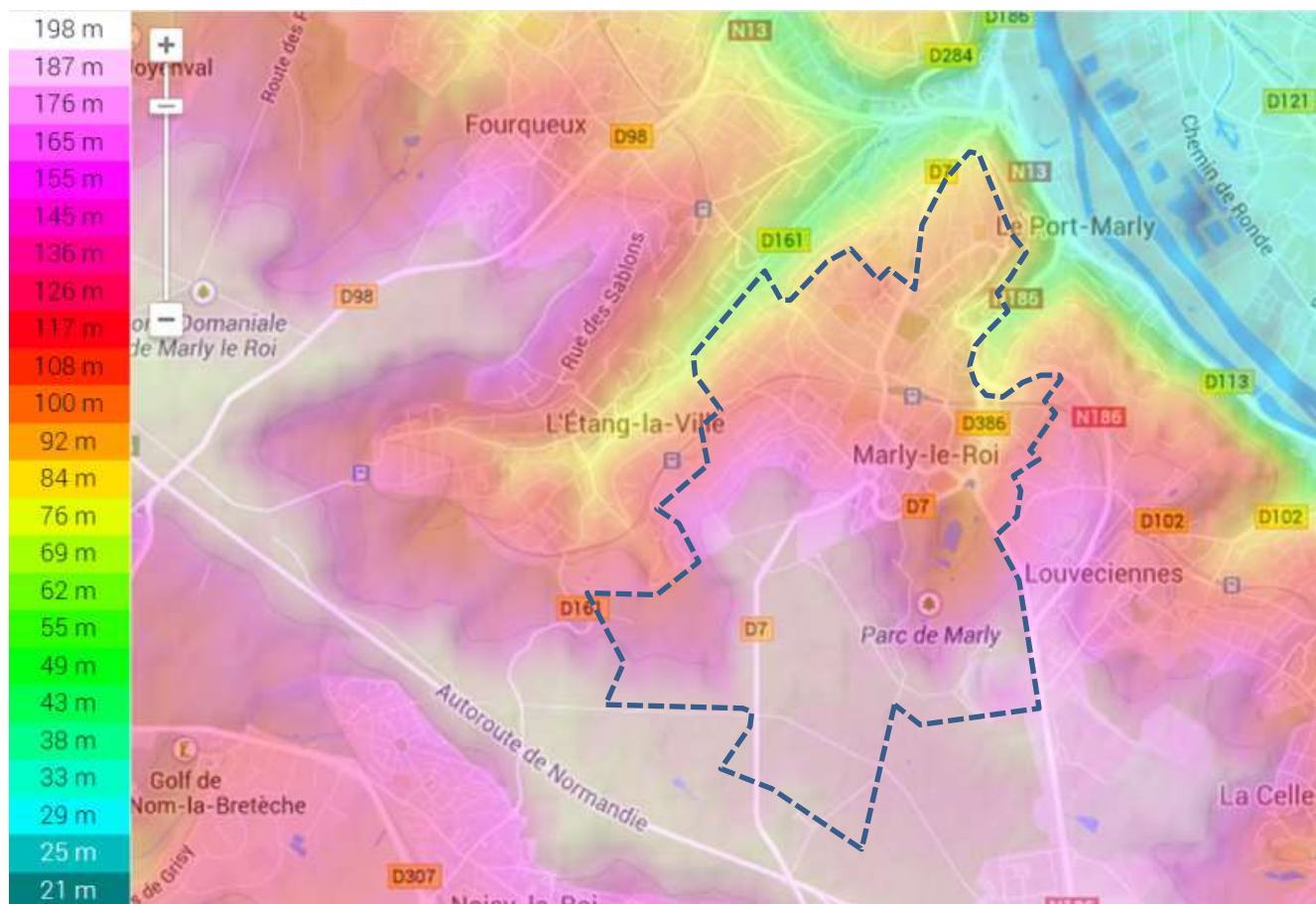
Analyse générale : un territoire localisé sur un coteau incliné vers le nord, en direction de la Seine

La commune de Marly-le-Roi s'est développée entre la Seine et la forêt de Marly, sur le rebord du plateau de Cruye. Ce plateau a été entaillé par la Seine et ses affluents (ici le rû de l'Étang bien visible sur la carte ci-contre). Il présente une configuration assez découpée.

Il s'incline du sud vers le nord, de la forêt de Marly vers la Seine, vers la confluence entre le rû de l'Étang et la Seine, la ligne de partage des eaux se situant sur un axe sud / nord, nord-est.

L'altitude varie de 179 mètres (Maison forestière de la Faisanderie au sud) à 57 mètres (au nord-est, au sud des Grandes Terres) soit un dénivelé de plus de 110 mètres. Ce point bas de la commune se trouve dans une vallée sèche située dans l'axe allant du parc du château (emplacement de l'ancien château et bassin) à la Seine.

La déclivité du plateau est assez marquée. A part une partie plane au sud de la commune (plaine du Trou d'Enfer) jusqu'aux installations sportives François-Henri de Virieu, les pentes en direction de la Seine sont régulières (de l'ordre de 5%), avec néanmoins un replat au centre nord de la commune (la Pommeraie).



Source : <http://fr-fr.topographic-map.com>

Le profil altimétrique

L'analyse du profil altimétrique de la commune permet de déterminer une pente assez régulière sur les zones urbaines dans la direction de la pente principale (sud-ouest / nord-est).

Les quartiers s'étagent à différentes altitudes :

- Plateau forestier entre 170 et 150 m NGF environ
- Le village entre 150 et 120 m NGF
- Quartier gare, entre 110 et 100 m NGF
- Les Grandes Terres et Montval entre 100 et 80 m NGF
- Les coteaux pentus (les Ormes) entre 90 et 50 m NGF.

Le relief n'est pas problématique en termes d'urbanisation de la ville. Il ne génère pas de risque particulier, bien que le territoire soit soumis à un ruissellement assez important des eaux pluviales.

A contrario, une véritable cassure s'amorce vers Les Ormes, marquée par le coteau de la vallée sèche aboutissant dans la Seine. De fortes pentes émanent de ce coteau, ce qui ne facilite pas les déplacements en transport doux, mais permet d'ouvrir des vues paysagères remarquables sur la vallée.

Profil altimétrique sud-ouest / nord-est : du stade François-Henri de Virieu au chemin du bas des Ormes en passant par la gare de Marly



Source : www.géoportail.gouv.fr



Relief important sur le coteau : ici dans le parc de Marly

2. La géologie et la pédologie

a - La géologie

La topographie de la commune génère une diversité importante des sols affleurant sur le territoire communal. On distingue sur la commune, du plateau vers la vallée les unités géologiques suivantes : (LP) limons des Plateaux, (g3) meulière de Montmorency, (g2b) Sables et grès de Fontainebleau, (g2a) Argiles et Marnes, (g1) Calcaires, caillasses et argiles vertes, (e7) Marnes et calcaires, (e6b) Calcaire de Saint-Ouen, (e5) Marnes et calcaires, (e3) Argiles et glaises, (c6) Craie blanche à silex.

Globalement, ces couches géologiques se rencontrent successivement du sud au nord du territoire. A 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. Les différentes couches géologiques sont décrites précisément ci-après.

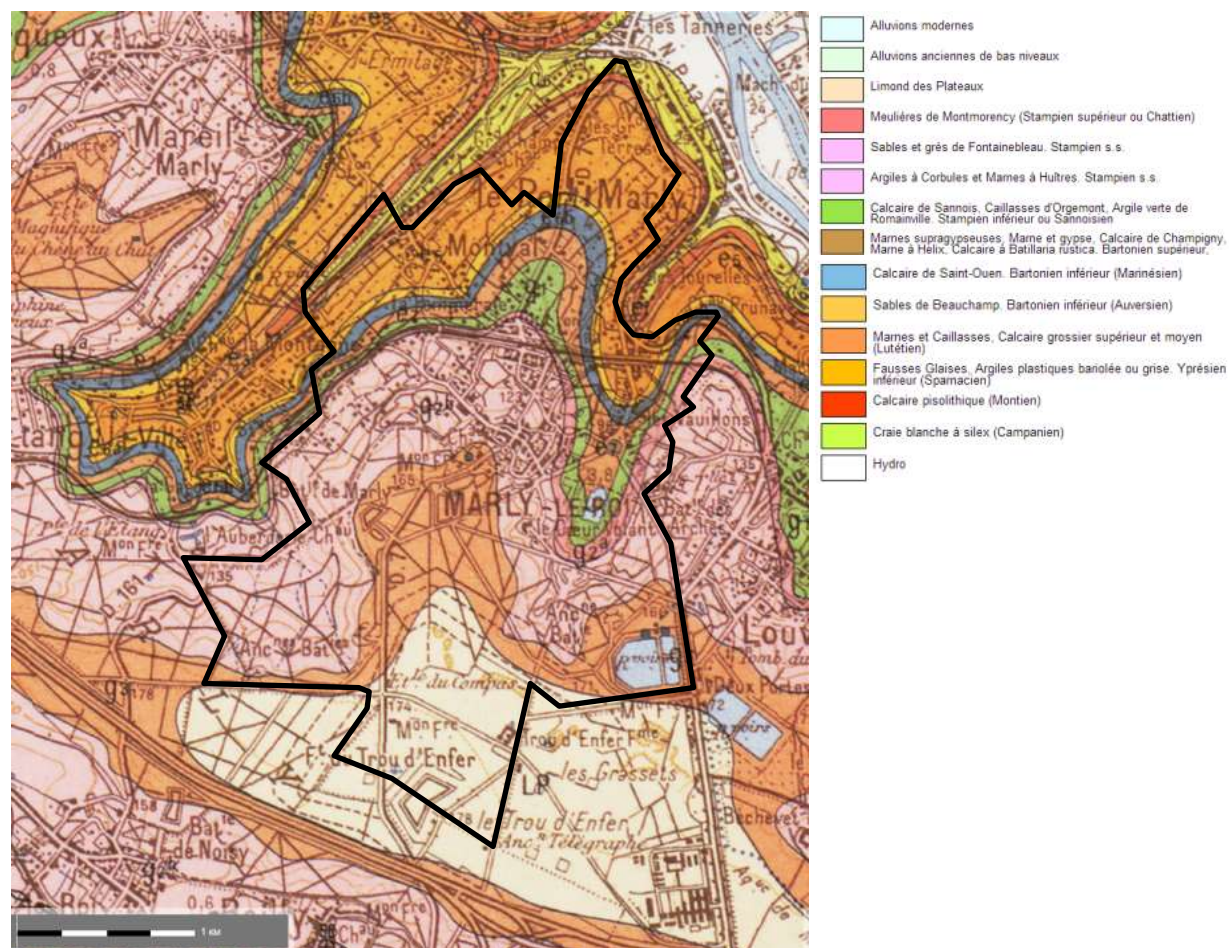
- Niveau LP : Limon des plateaux

De couleurs ocre, brun, roux, rougeâtre, ces limons sont favorables aux cultures.

- Niveau g3 : Meulière de Montmorency

Ces meulières (ép. 3 à 7,50 m) couronnent le sommet des buttes-témoins oligocènes. Ce sont des roches siliceuses, généralement celluleuses, associées à des argiles bariolées. Elles sont très étendues dans la région des Alluets-le-Roi où elles furent très largement exploitées et sur le plateau de Saint-Cyr-l'École, Bois-d'Arcy, ainsi que sur les hauteurs de Marly-le-Roi.

Géologie du territoire



Extrait de la carte géologique – feuille de Versailles - 1987 Source : BRGM

- Les Sables et Grès de Fontainebleau (g2b)

Les sables sont essentiellement gris et micacés, blancs, colorés irrégulièrement par les oxydes de fer en jaunâtre, ocre ou rose, localement rubanés de brun. Au sommet, ils sont souvent rougeâtres et localement blancs, lorsque les grès existent. Leur épaisseur est de l'ordre d'une cinquantaine de mètres.

Vers la base, les sables deviennent argileux et prennent une coloration verdâtre ou bleutée. Dans le secteur de Fontenay-le-Fleury, Bois-d'Arcy, Versailles, la base de la formation (5 à 8 m) est constituée de sables jaune ocre argileux et de sable gris avec un banc d'argile grise intercalée, qui retiennent la nappe suspendue qui règne le plus généralement à la base des sables.

- Les Argiles et Marnes (g2a)

Sous les Sables de Fontainebleau et se reliant à eux par des sables argileux existent des argiles sableuses jaunâtres ou bleu verdâtre (Argiles à Corbules) souvent fossilifères et Mollusques à tests blancs conservés dont Pontchartrain et Versailles (la Ménagerie) sont les gisements les plus anciennement connus (ép. 0,50 à 3 m).

Sous cette formation se trouve les Marnes à Huîtres (ép. 1 à 2,25 m) essentiellement marneuses au sommet. A la partie médiane s'intercale une marne calcaire blanche non fossilifère (ép. 0,20 m). Ces subdivisions qui correspondent aux Marnes à Huîtres supérieures, à la Marne blanche de Longjumeau et aux Marnes à Huîtres inférieures ne sont pas reconnaissables partout.

- Calcaire, caillasses et argiles vertes (g1)

Le Calcaire de Sannois, est représenté sous une marne blanche terminale par des marnes sablo-calcaires grises qui passent au Calcaire grossier cohérent vers la base (ép. 1,50 à 4 m).

Sous le Calcaire de Sannois, on distingue aisément dans la région de Saint-Germain-en-Laye, Bougival, les Caillasses d'Orgemont sous le faciès typique sans fossiles, d'une alternance de petits bancs de calcaire dur et lits d'argile grise ou violacée.

A la base de cette série règne partout l'Argile verte de Romainville, peu développée (ép. 1,20 à 2 m).

- Marnes et Calcaires (e7)

Les Marnes blanches de Pantin et les Marnes bleues d'Argenteuil existent partout sous des faciès classiques : marne très calcaire ou calcaire argileux blanchâtre au sommet (0,50 à 2 m) ; marnes argileuses gris bleu, grises ou vertes à la base (6 à 12 m).

Sous les Marnes supragypseuses, le Gypse et ses marnes existent sous le faciès typique dans la butte de Villennes-sur-Seine où une ancienne exploitation de gypse est connue. Le faciès marneux (marnes calcaires blanchâtres) existe seul (ép. 1 à 5 m) dans la région de Saint-Germain et de Versailles.

- Calcaire de Saint-Ouen (e6b)

Le Calcaire de Saint-Ouen existe sur toute l'étendue de la feuille, généralement sous forme de marnes blanchâtres et rosées avec filets sépiolitiques et bancs de calcaire brunâtre à pâte fine. La formation varie de 6 à 9 m d'épaisseur.

- Marnes et Caillasses, Calcaire grossier supérieur et moyen (e5)

Les Marnes et Caillasses et les Calcaires à Cérithes existent sur l'ensemble de la feuille où ils sont bien développés (10 à 15 m d'épaisseur). Essentiellement constitués de marnes blanchâtres et jaunâtres alternant avec des bancs de calcaire dur à pâte fine, souvent pétris d'empreintes, et avec des filets argileux gris ou verts, on peut y distinguer la partie supérieure où dominent les marnes (Marnes et Caillasses), de la base plus cohérente (Calcaires à Cérithes). Ces niveaux ont été activement exploités à ciel ouvert et souterrainement à Poissy, Saint-Germain, Carrières-sous-Bois, Ecquevilly, Crespières, etc. pour moellons et pierres de taille.

- Fausse Glaise, Argile plastique bariolée ou grise (e3)

Cette couche géologique est très réduite sur la rive gauche et pratiquement absente sur la rive droite, mais elle est déjà bien caractérisée. On la connaît peu épaisse, variant de 3 à 4 m plus à l'ouest, à Mareil.

- Craie blanche à silex (C6)

L'origine de la craie paraît localement ancienne, au Campanien inférieur ou au moins au Santonien terminal. La présence de ce dernier étage, prouvée par les études de Foraminifères, est certaine dans la vallée de la Mauldre : sables dolomitiques, calcaires magnésiens en bancs ou lenticulaires.

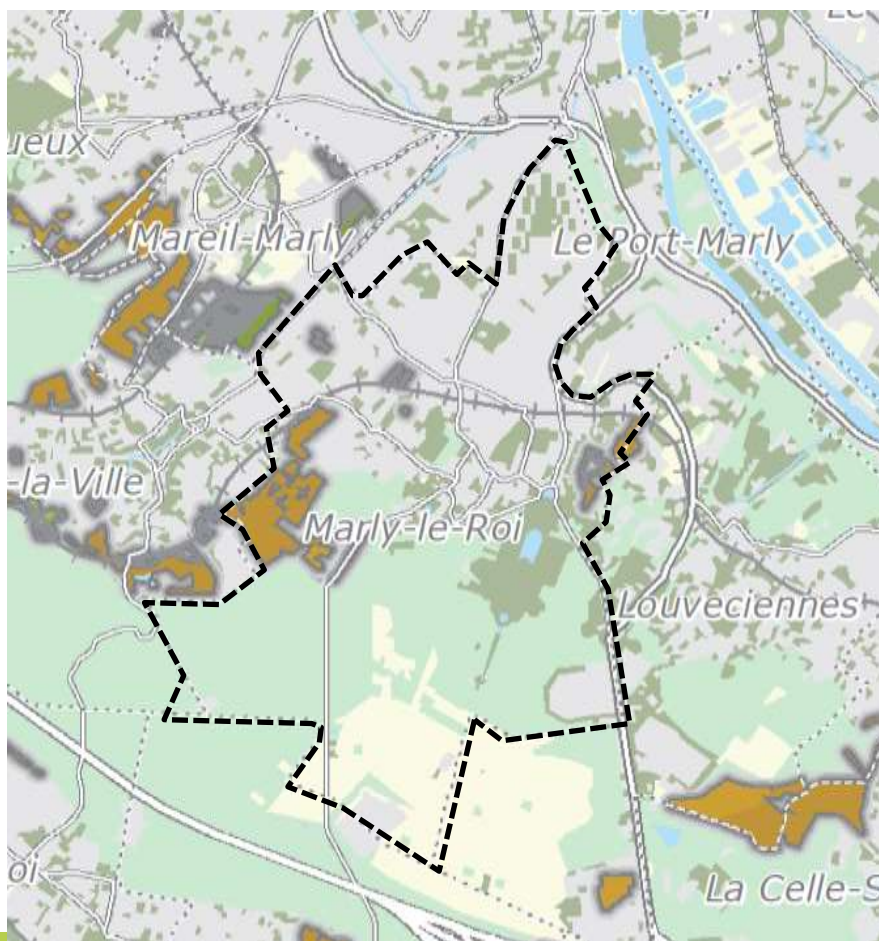


La pierre meulière est issue de la géologie locale. Elle a été fortement employée pour les constructions, notamment dans le Village

Au vu de la succession des couches géologiques, des lignes de sources affluent dans le village : elles s'écoulent à travers un substrat sableux (sables et grès de Fontainebleau (g2b)) depuis le plateau, qui repose sur une couche imperméable constituée des argiles et Marnes (g2a).

Le schéma départemental des carrières des Yvelines approuvé le 22 novembre 2013 recense des types de matériaux présents (hors contraintes de fait de type 1, 1bis et 2). 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 Est du territoire communal (chemin de l'Auberderie, chemin du Fond du Chêne).

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



Ville de Marly-le-Roi - PLU approuvé par délibération du Conseil municipal - Diagnostic et analyse

Ressources minérales

Extrait de la carte des gisements de matériaux - Sources : DRIEE - UNICEM - BRGM - IAU îdF 2010

IFEN, Corine land cover2006 © IAU îdF 2010



3. L'hydrographie

Bien que constituant un élément structurant du relief communal, (coteau de la Seine, vallée sèche...) l'hydrologie est quasiment absente. Elle est seulement présente sous forme de points d'eau artificiels comme les réservoirs situés en limite sud-est de la commune, ou les plans d'eau qui découlaient de la présence de l'ancien château (abreuvoir, bassins du parc).

Les zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-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 partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

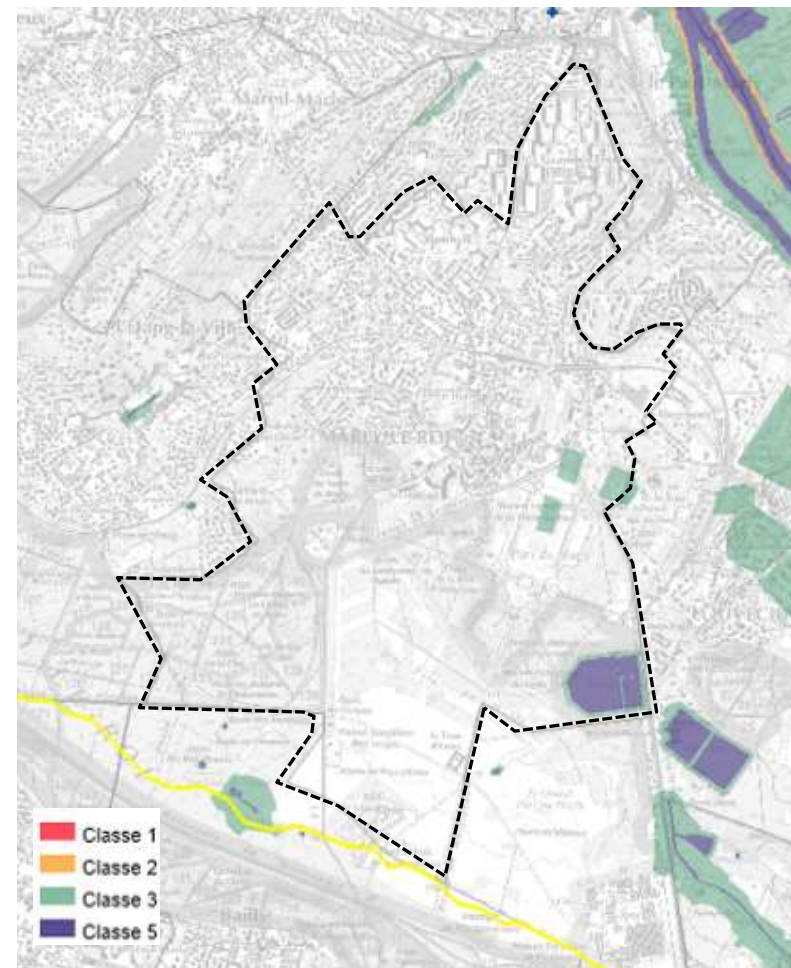


Bassin dans le parc de Marly

Marly. Ce sont des zones humides artificielles assez dépourvue d'intérêt écologique. L'une des zones humide potentielle (classe 3) est localisée dans le secteur du Cœur Volant, ce qui semble être une erreur d'interprétation au regard des nombreuses piscines recensées dans ce secteur. Il n'y a pas de zones humides d'origine naturelle sur cet espace en coteau.

Sur le territoire communal, sont identifiées des zones humides de classes 3 et 5. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Les éléments repérés en classe 3 et 5 correspondent aux zones en eau : il s'agit des réservoirs et bassins du domaine de

Zones humides identifiées par la DRIEE

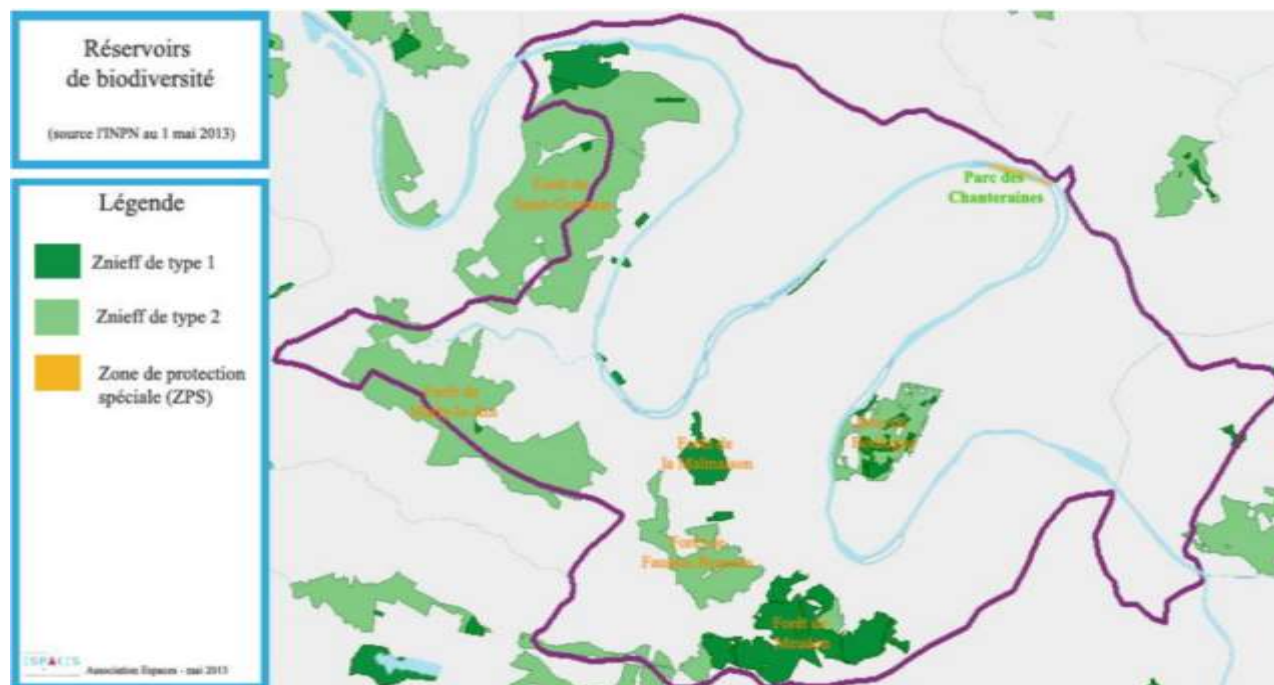


Source : Carmen, DRIEE

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

Le SDAGE et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

- 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
- gérer la rareté de la ressource en eau
- limiter et prévenir le risque d'inondation



Source : INPN - Contrat de bassin - mai 2013

Objectifs de qualité des eaux

Les cours d'eau

	Unité hydrographique	Etat global à atteindre	Etat écologique à atteindre	Etat chimique à atteindre
La Seine	Seine Parisienne	Bon état d'ici 2015	Bon état d'ici 2015	Bon état d'ici 2015

4. Le climat

La commune de Marly n'a pas de station météorologique sur son propre territoire : il est d'usage d'utiliser la station météorologique la plus proche (Trappes – 12,5 km à vol d'oiseau), observée sur la période 1961-1990 afin de recouper les données 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 Marly. Il se caractérise par :

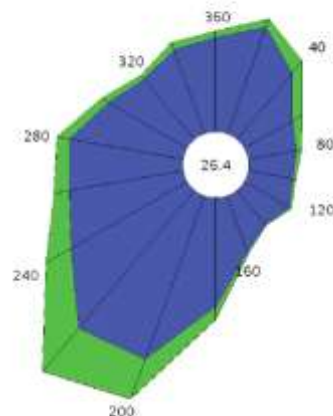
- un faible écart entre les températures moyennes hivernales. Les températures maximales observées ont été de l'ordre de 40° au cours de l'été 2003. Le nombre moyen de jours de gel annuel est de 54.
- une répartition assez régulière des précipitations au cours de l'année. Les plus faibles ont lieu en 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.

Les caractéristiques climatiques sont peu contraignantes, les données de Météo France établissent que le milieu est stable.

Source : Météo France 2009

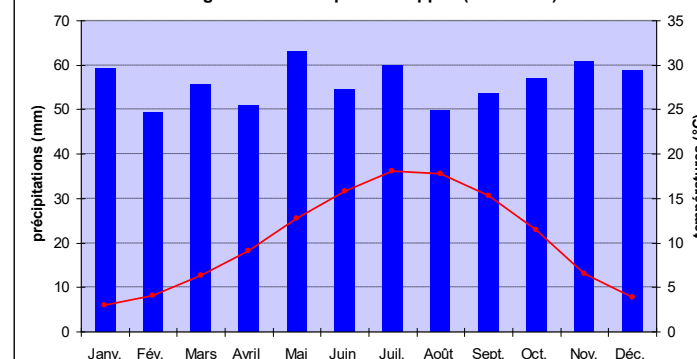
Fréquence des Vents en fonction de leur localisation en %



Groupes de vitesses (m/s)



Diagramme climatique de Trappes (1961-1990)



(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 Ile-de-France : la pluviométrie y est légèrement supérieure à la moyenne francilienne en raison de relèvement local de l'altitude, de la topographie mouvementée, de l'alternance des vallées et des buttes qui favorise les ascendances locales. Les températures sont très légèrement inférieures à la moyenne régionale.

Les caractéristiques locales

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 suivant les mois les plus secs ou les plus arrosés.

Il est important de noter qu'il existe un microclimat local engendré par le relief et la présence de la forêt de Marly : la topographie n'expose pas le territoire à un ensoleillement optimal puisqu'il est orienté vers le nord. De plus, la présence de l'épaisse forêt de Marly et la proximité de la Seine ajoute 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 microlocale : en effet, la topographie expose certaines parties de la commune au sud : quartier des Ormes par exemple.

Evènements climatiques

Ces dernières années, une plus grande survenance d'épisodes climatiques exceptionnels a été remarquée (tempête de 1999, canicule de 2003,...). Il s'agit de phénomènes observés à l'échelle régionale, voire nationale. Le climat n'a généralement pas d'incidence sur le mode de vie des Marlychois.

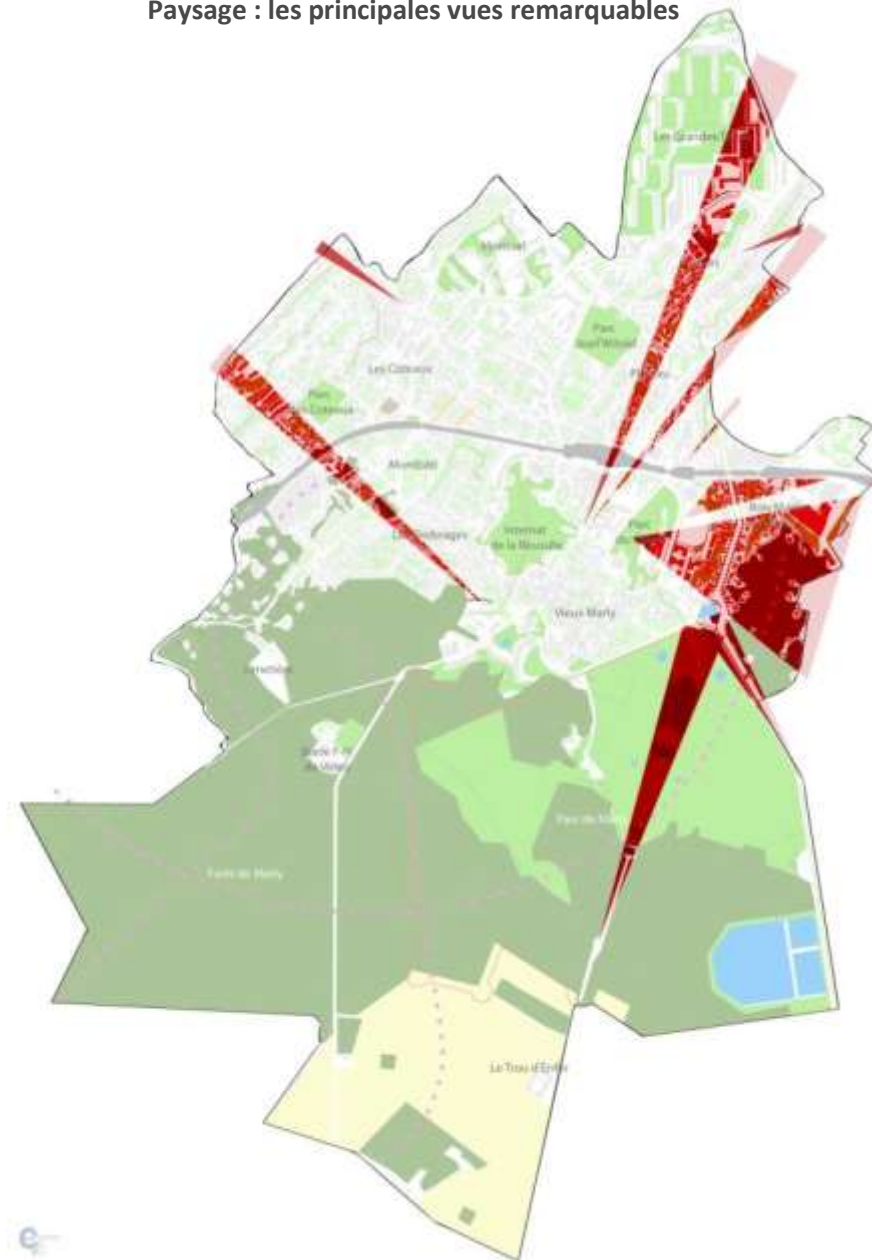
B - Le paysage

1. Les entités paysagères

Les espaces urbains de Marly se sont développés sur le flanc du coteau boisé descendant vers la vallée de la Seine, entre le fleuve et la forêt. La majorité de l'urbanisation est située entre 100 et 150 mètres d'altitude.

Ce site, boisé à l'origine, au relief marqué et relativement régulier dominant les vallées, offre des perspectives et des paysages de qualité avec une réciprocité des vues entre coteaux. Le caractère originellement boisé du site se retrouve sur l'ensemble de la commune. L'illustration la plus évidente est la présence de la forêt de Marly qui constitue un élément naturel remarquable.

Paysage : les principales vues remarquables



2. Les vues remarquables

De par le relief, la maîtrise de la hauteur des constructions, et la qualité des plantations végétales, l'urbanisation du territoire communal a permis le maintien de vues remarquables sur le grand paysage.

La cartographie ci-avant, représente les principales vues à préserver



Vue sur les coteaux cultivés par des vergers



Vue sur le grand paysage de la Défense depuis le Haut des Ormes



Vue sur le clocher de l'église de Mareil-Marly depuis les Hauts Picards

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

1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

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

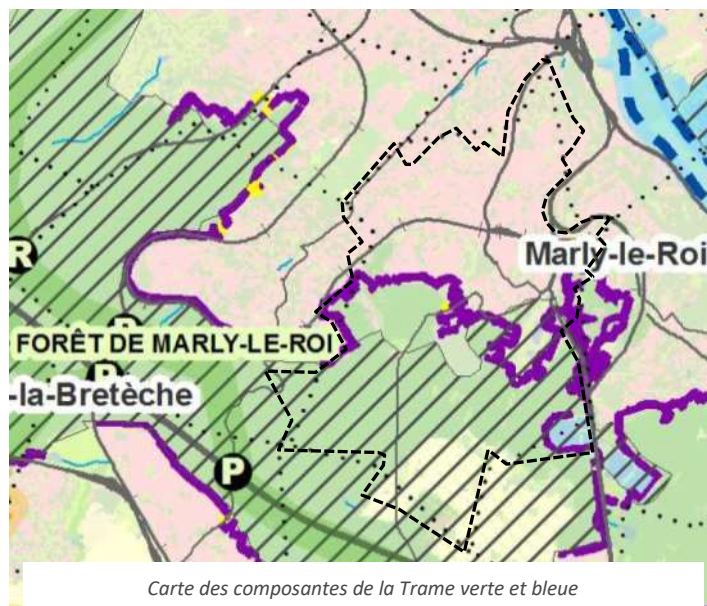
- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit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

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

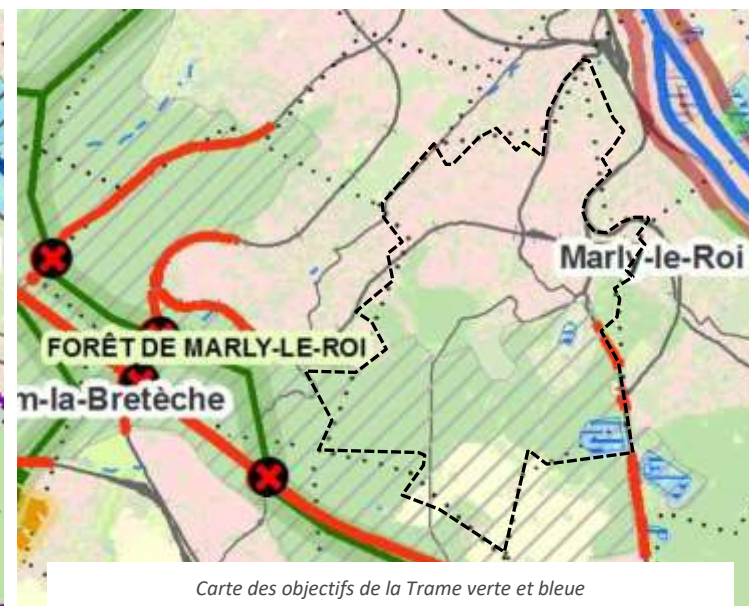
A Marly, les composantes sont les suivantes :

- boisements : toutes les surfaces arborées, y compris les plantations, les haies et les arbres isolés.
- cultures : toutes les espèces cultivées, autres que les jardins, les pépinières et les vergers.

Carte des composantes et des objectifs de la trame verte et bleue du SRCE



Carte des composantes de la Trame verte et bleue



Carte des objectifs de la Trame verte et bleue

Source : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
Principaux corridors à préserver : Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors affluents : Fleuves et rivières Canaux Principaux corridors à restaurer ou conforter : Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors des milieux calcaires Corridors affluents en contexte urbain Fleuves et rivières Canaux Réseau hydrographique : Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multifranches : Connexions entre les forêts et les corridors affluents Autres connexions multifranches	Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée : Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue : Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et milieux recouverts par des infrastructures de transport Milieux humides affluents recouverts par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
Réservoirs de biodiversité Milieux humides	Secteurs de concentration de mares et milieux Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

- plans d'eau et bassins : tous les types de plans d'eau naturels ou artificiels (mares, étangs, bassins, lacs, gravières en eau....)
- tissu urbain : toutes les zones bâties et les espaces verts associés.

Environ la moitié de la commune est identifiée en tant que « réservoir de biodiversité » dont une grande partie correspond à la Forêt de Marly.

Il n'y a pas spécifiquement de corridor puisque le réservoir de biodiversité est d'un seul tenant et ne possède pas de discontinuité.

L'enjeu le plus important est la prise en compte de la lisière forestière très présente à Marly. Ces zones de contact entre les boisements et les zones bâties sont susceptibles d'être longées avec plus ou moins de difficultés par la faune mais sont difficilement traversées par des espèces à dispersion terrestre qui pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures.

La carte des objectifs identifie les éléments suivants :

Les seuls éléments fragmentant les milieux naturels, à traiter prioritairement, au sens du plan d'action sont des coupures de réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes. Les actions à engager devront permettre d'améliorer la transparence de ces infrastructures pour la faune et prévenir des risques de collision. A Marly, il s'agit de la partie qui longe la RN186 et la RD 386 (Côte du Cœur Volant).

2. La trame verte et bleue

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

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

La trame verte et bleue est constituée de :

- **réservoirs de biodiversité ou noyaux de biodiversité** : Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil (forêt de Marly, certaines parties des parcs, espaces forestiers habités)
- **corridors ou continuités écologiques** : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, boisés...) ou de trames jardinées (trame verte en ville), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité.

Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, **la trame verte** repose :

- d'une part, sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres III (Espaces naturels) et IV (Faune et flore) du Code de l'environnement ;
- d'autre part, sur les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- enfin, sur les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14 du Code de l'environnement (bandes enherbées).

La trame verte et bleue à l'échelle intercommunale



Les éléments de la trame verte sont mixés à l'intérieur du milieu urbain. Des composantes majeures et des composantes plus ponctuelles participent activement à la diversité de la trame verte.

- Les **espaces boisés et forestiers**, de tailles variées, apportent un atout paysager indéniable et offrent un refuge pour la faune et la flore à proximité des zones urbaines. Les principaux sont la Forêt de Marly-le-Roi et l'ensemble du coteau, en accompagnement des jardins boisés des propriétés. La taille importante des parcelles, notamment à l'Auberderie, aux Ombrages ou encore dans le village ancien, favorise la présence de jardins végétalisés, participant à créer des liens entre la nature et les milieux urbanisés.
- L'**agriculture céréalière** offre des paysages ouverts dans le sud du territoire,
- Des vastes **zones enherbées** ont été préservées ou reconstituées, généralement dans les parcs et les espaces publics,
- Les **parcs et jardins publics et privés** 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.
- Dans l'avenir, la mise en œuvre d'un projet de jardins familiaux va conforter la trame verte.

- Espaces forestiers et boisés
- Parcs paysagers
- Enceinte historique du parc de Marly
- Principaux jardins et cœurs d'îlots verts
- Principaux alignements d'arbres
- Zones agricoles
- Jardins familiaux (projet)
- Vergers

- Bassins et réservoirs

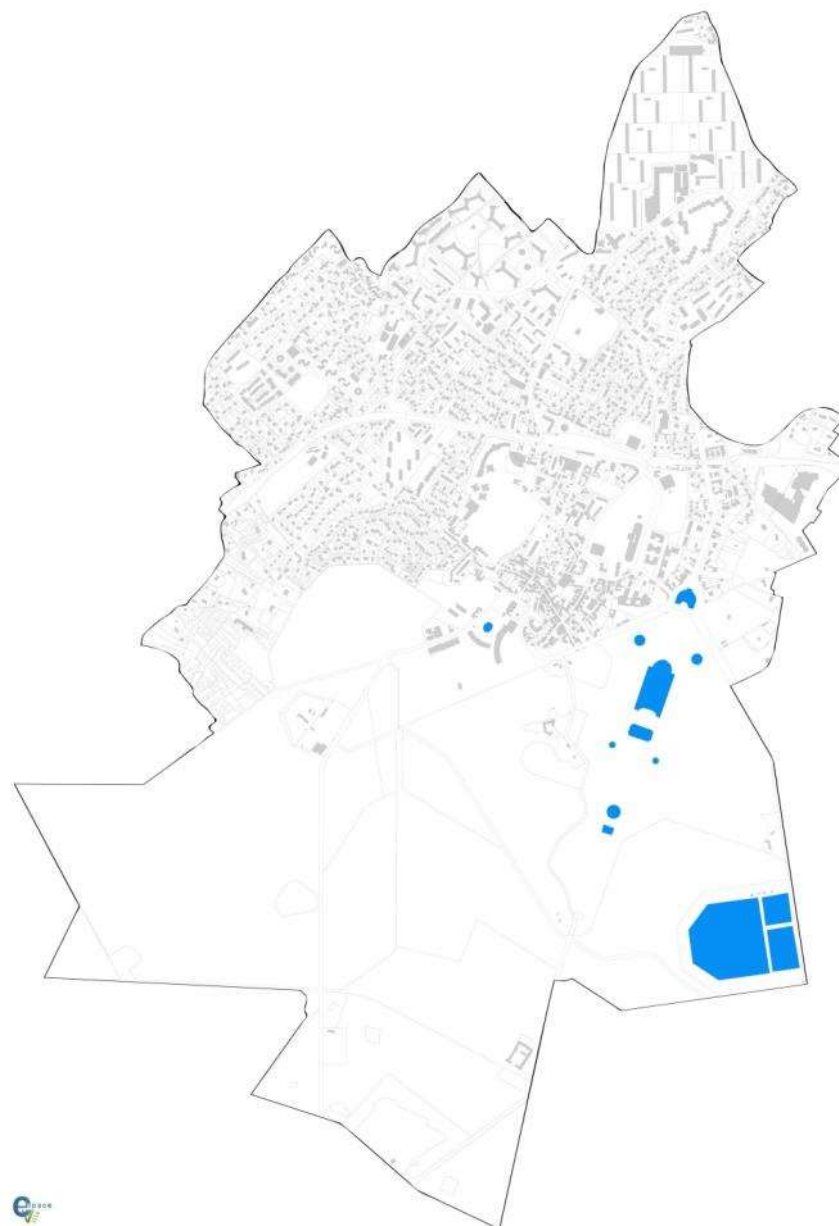
● ● ● intérêt intercommunal (tracé indicatif)
 intérêt local (tracé indicatif)
 Projets urbains à l'étude

Trame bleue

Les principales composantes de la trame bleue

La trame bleue est peu présente à Marly, toutefois, elle repose sur :

- des **éléments ponctuels (bassins réservoirs)**
- des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité.



3. Présentation des différentes entités constituant la trame verte et bleue

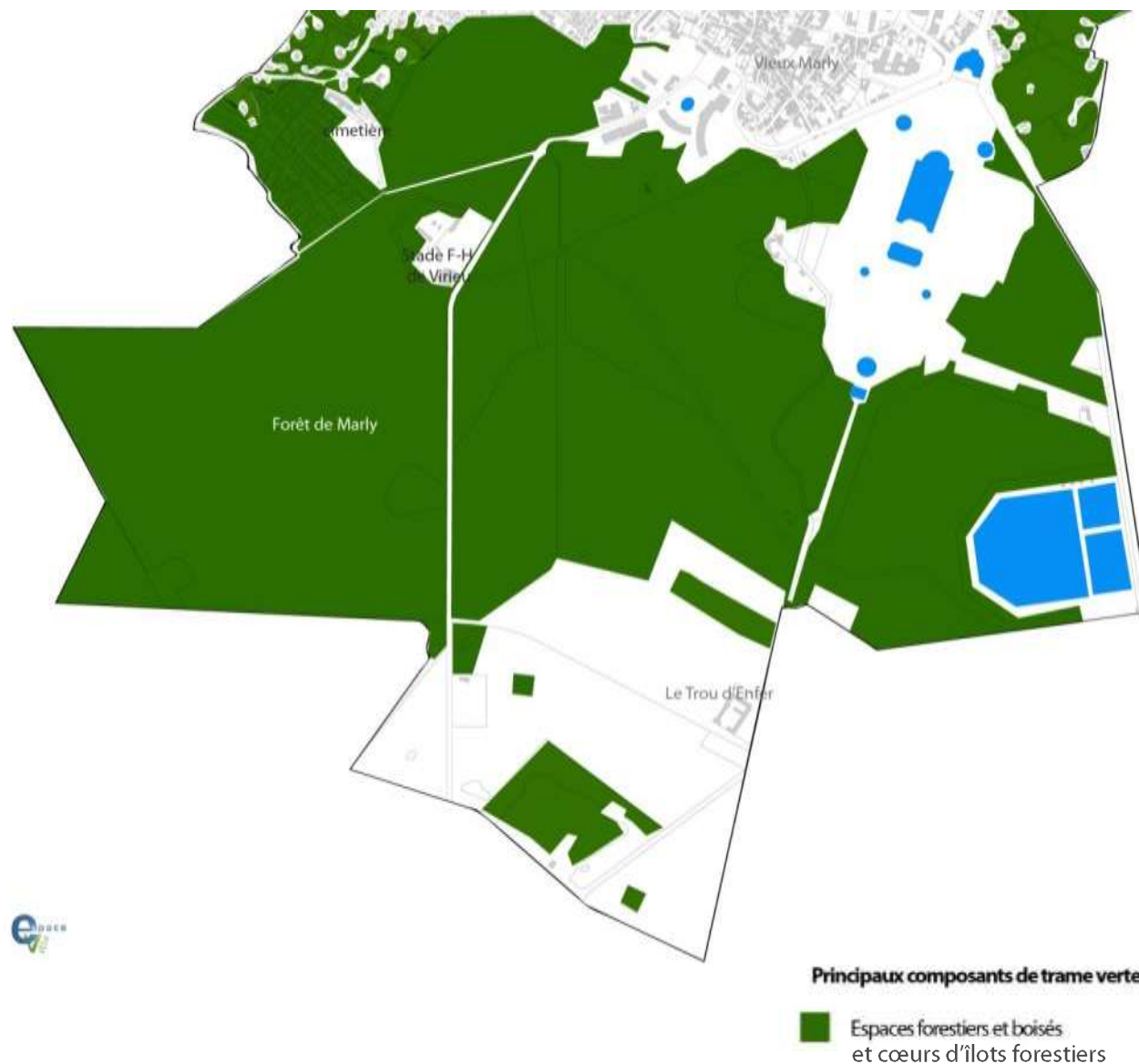
b - Les espaces boisés et forestiers

La Forêt de Marly

Aux portes de la ville, la forêt de Marly et ses 2 000 hectares offrent aux habitants un lieu exceptionnel pour se ressourcer et attire par sa quiétude de nombreux promeneurs. Chemins de randonnée, reliefs convenant au VTT, parcours de santé permettent la pratique de nombreux sports.

Domaine national géré par l'ONF, la forêt de Marly possède, depuis juin 2006, la certification de la gestion forestière durable, PEFC. (Programme de reconnaissance des certifications forestières).

La forêt de Marly couvre plus de 350 hectares dans la partie sud de la commune, soit près de 50% du territoire communal. 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.





Les éléments boisés constituent un ensemble boisé de qualité. La forêt est majoritairement composée de chênes rouvre (55% de la surface en futaie ou en taillis sous futaie) ainsi que de hêtres et de châtaigniers.

Elle est gérée par l'Office National des Forêts qui est chargé de son entretien : coupes, gestion et régénération des peuplements, travaux sylvicoles, mise en valeur et accueil du public... Aujourd'hui la forêt est vieillissante et les forestiers s'emploient à la régénérer. Le comité de gestion patrimoniale de la forêt qui présente le programme de gestion et d'entretien de la forêt. Il se réunit une fois par an. Marly-le-Roi est présente.

La forêt est entourée de vastes espaces urbanisés. Les forestiers accordent donc une importance particulière à l'accueil du public et à la préservation des paysages, tout en maintenant une production de bois.

Marly a souffert de la tempête de 1999, puis de la sécheresse de 2003, qui ont provoqué un dépérissement des arbres et une dégradation de l'état sanitaire. Pour restaurer la forêt, les



La Forêt de Marly- ici à l'approche du Parc de Marly

forestiers ont dû engager un renouvellement important des peuplements, sous forme de régénérations qui se traduisent par des coupes et des ouvertures dans les parcelles.

Dans ce contexte, ils s'attachent à minimiser autant que possible l'impact inévitable que les coupes et les travaux sylvicoles génèrent sur les paysages, tout en maintenant une bonne qualité d'accueil pour les promeneurs.

Des coupes de régénération naturelle et d'amélioration sont prévues en 2014 et 2015.

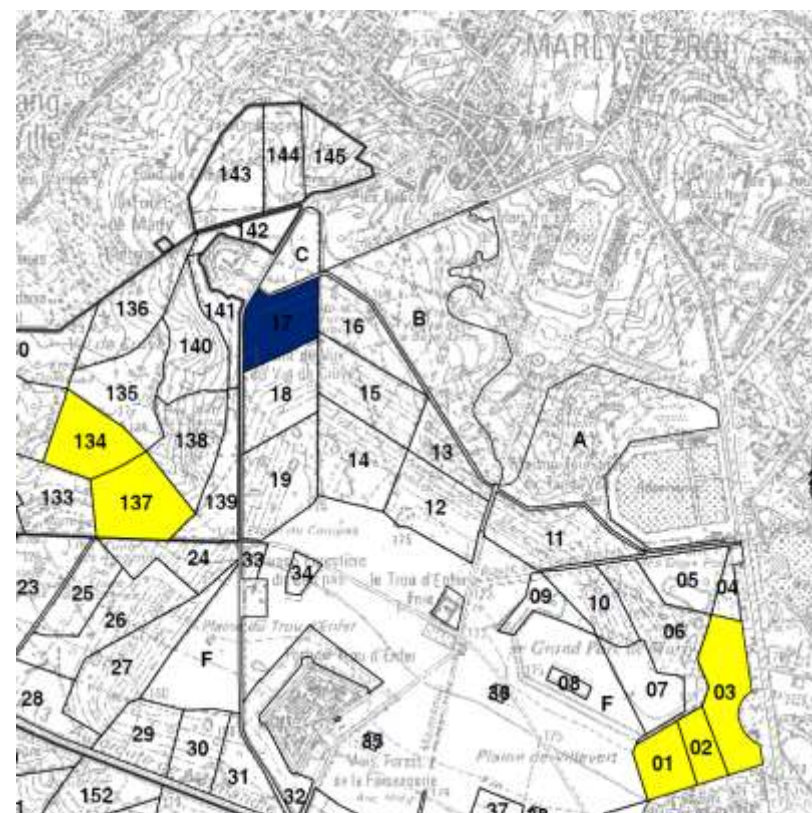
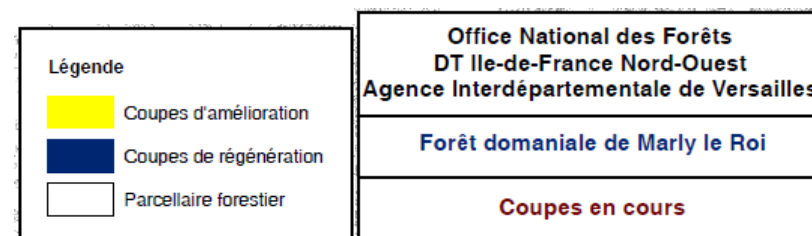
La régénération naturelle par coupes progressives consiste par un dosage dans le temps de la lumière arrivant au sol, à favoriser la croissance des semis issus de la fructification des arbres.

Les coupes d'amélioration consistent à éclaircir les peuplements trop denses, à exploiter les arbres moins bien conformés au profit des plus beaux arbres.

Les biotopes riches sont préservés, notamment les mares qui concourent à la biodiversité. Plusieurs espèces rares et protégées font de cet îlot boisé un élément structurant de l'ouest parisien au niveau biologique.

Outre leur rôle écologique, les arbres rendent aussi de nombreux services collectifs en matière d'environnement : protection des eaux et des sols, prévention des risques naturels (ruissellement), maintien d'un microclimat tempéré (réduction du vent...), paysage et cadre de vie agréables.

Enfin, l'Ecole de la campagne et de la forêt est un centre d'éducation à l'environnement implanté dans l'ancien domaine présidentiel de Marly. Les animateurs ONF y accueillent tout au long de l'année des classes en cycles 1,2 et 3, des centres aérés et des groupes. Ils ont conçu des ateliers pédagogiques tout public pour découvrir la biodiversité et le patrimoine historique, agricole et forestier de ce site remarquable.

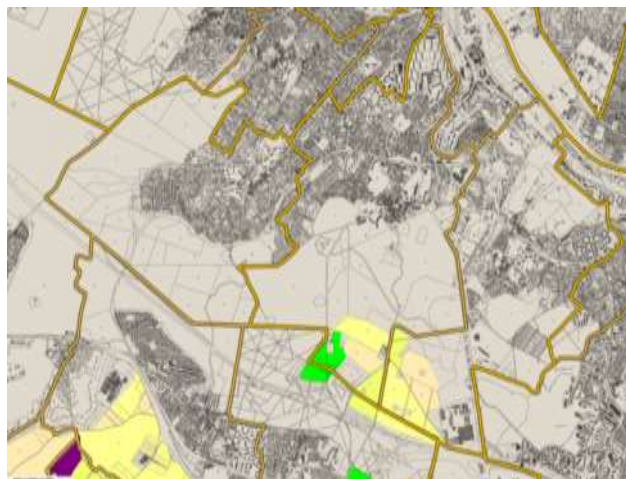


c - Les espaces agricoles

La commune de Marly-le-Roi ne comprend quasiment plus de terres agricoles en dehors du plateau céréalière, au sud du territoire. Il s'agit d'une agriculture solide d'un point de vue économique, sans inquiétude pour son avenir immédiat.

Quelques vergers participent à l'identité de la commune. On en retrouve au nord de la voie ferrée. Ils sont encore plus présents sur les communes environnantes et visibles dans le paysage. En effet, l'arboriculture a toujours été une composante importante de la commune, et la volonté communale est de la préserver et de la faire vivre afin de préserver la mémoire de ces cultures.

Répartition des espaces agricoles cultivés à Marly et les communes proches (échelle large)



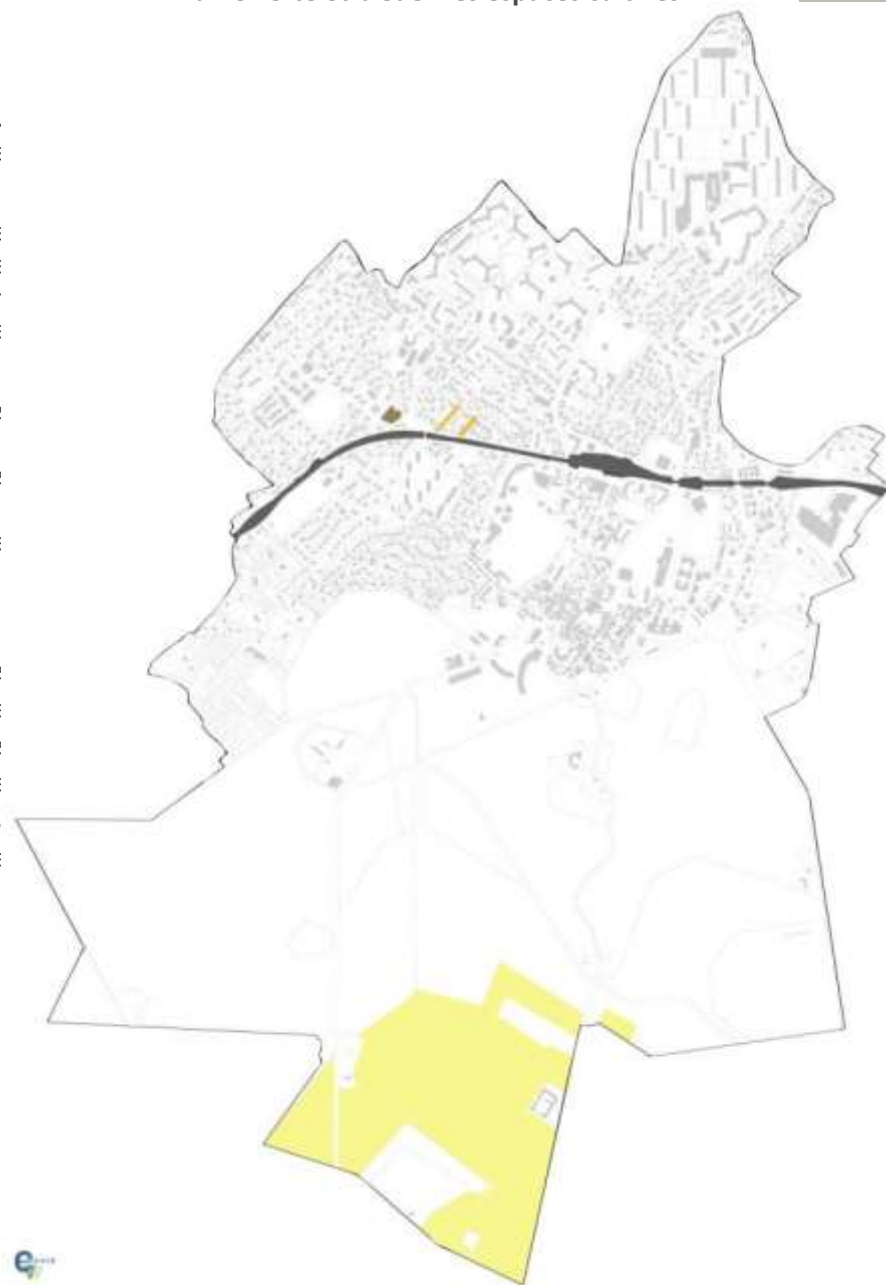
Source : www.geoportail.gouv.fr – RGP 2012

■ Céréaliculture

■ Maïs

A Marly-le-Roi, les sols sont d'une bonne fertilité composés de limons argileux sur le plateau favorable à la culture céréalière.

Les quelques vergers encore présents dans le milieu urbain ne sont pas référencés en tant que zones agricoles référencées ou non à la PAC.

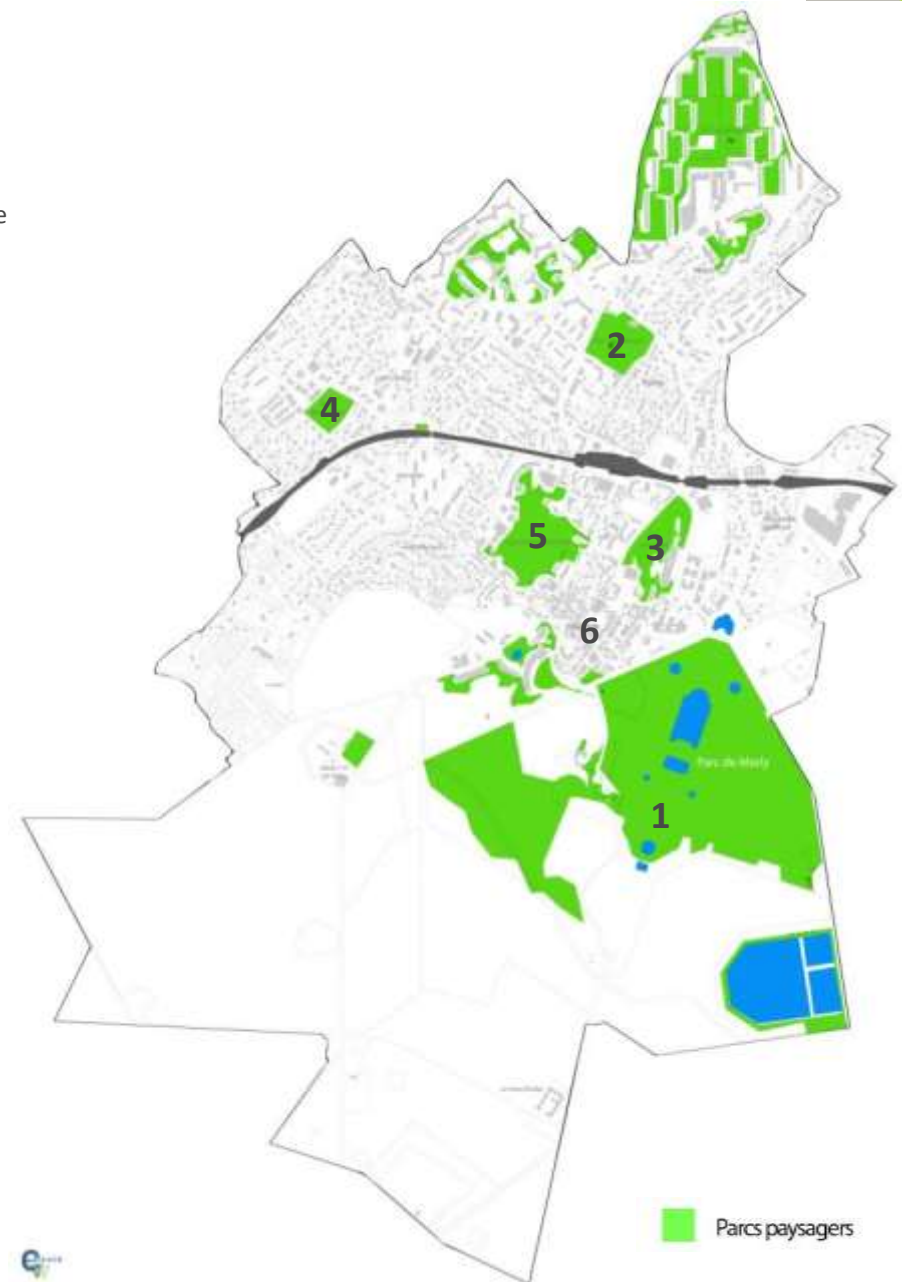


4. Les parcs et espaces verts

La Ville est soucieuse de préserver son environnement d'exception.

6 parcs principaux et jardins publics sont répartis dans les différents quartiers de la ville. Chacun possède une identité bien particulière (localisation sur la carte ci-contre) :

- 1/ Le Parc Royal de Marly,
- 2/ Le Parc Jean Witold,
- 3/ Le Parc du Chenil,
- 4/ Le parc des Coteaux,
- 5/ Le Val Flory
- 6/ Le jardin Maillol.





Le Parc de Marly

Géré par le Domaine National du Château de Versailles, ce lieu exceptionnel d'une centaine d'hectares offre des paysages sculptés à travers les bassins, les allées, les plans d'eau, les statues et les vestiges de l'ancien château.

La réalisation du parc et du château par Mansart pour Louis XIV a permis d'assurer la mise en valeur, la pérennité et l'entretien de la forêt. Le parc fut profondément remanié sous la Régence puis abandonné à la Révolution. Acquis en 1799 par l'industriel Sagniel, ce dernier détruisit le château et ses dépendances

en 1806 pour en vendre les matériaux. Le parc fut ensuite acquis par Napoléon. Il est désormais la propriété de l'Etat et géré par le Domaine National de Versailles.

Le rôle du relief dans l'organisation du parc pensée par Le Nôtre est primordial car son axe central structurant (allée – château – bassin – abreuvoir – route) se situe dans une vallée et offre une perspective exceptionnelle.



Rondeau des deux jets d'eau dans le Parc de Marly



Perspective du tapis vert vers le viaduc



Le parc du Chenil

Constitué en arboretum de 3 ha, aux essences riches et variées (320 arbres et 60 essences remarquables), il représente une majestueuse jonction entre l'hôtel de ville et les quartiers environnants. Ce parc a été créé en 1663 par Louis XIV. Les arbres les plus anciens ont été plantés au début du XIXe siècle.



Le Parc du Chenil - photos : Ville de Marly



Le parc des Coteaux

Récemment réaménagé sur une superficie de 1,3 ha dans l'esprit d'un verger de proximité afin d'embellir le quartier et favoriser une nouvelle forme de biodiversité en lien avec son histoire, c'est un espace de nature au cœur du quartier de l'ancien hameau de Montval, verger surplombant la ville. Entre vieilles pierres et constructions plus récentes, cet espace vert est agrémenté de cerisiers, pruniers et vignes. Il est ouvert aux habitants qui peuvent récolter les fruits produits.



Le Parc des Coteaux - photos : Ville de Marly



Le Parc des Coteaux : « un verger réinventé et inscrit au cœur de la vie des quartiers »



Le Parc Jean Witold (3,5 ha)

Créé en 1928 pour le célèbre industriel alimentaire Charles Gervais, le parc, constitue un espace vert de qualité, poumon vert dans le tissu urbain. Conçu pendant l'entre-deux-guerres, ce parc s'inscrit dans l'esprit Art déco. Entre tradition et modernité, ce "jardin régulier" se caractérise par des allées rectilignes, un plan compartimenté, des essences d'arbres indigènes et des arbustes aux tailles décoratives ou "art topiaire".



Le Parc Jean Witold - photos : Ville de Marly





L'internat de la Réussite

L'internat est situé en plein cœur de Marly-le-Roi, au milieu d'un parc de 9 hectares appartenant à l'Etat depuis plus de 60 ans. Bien que le parc ne soit pas accessible au public, il constitue un espace vert de grande superficie à l'échelle du territoire communal.



L'internat de la Réussite – photos : Ministère de l'éducation nationale



Le jardin Maillol

D'environ 2000 m² et situé au cœur du Village, ce lieu pittoresque est encadré par d'anciens murs de pierres. Son organisation en plusieurs niveaux lui confère un charme bien particulier.



Le Jardin Maillol – Photos Ville de Marly

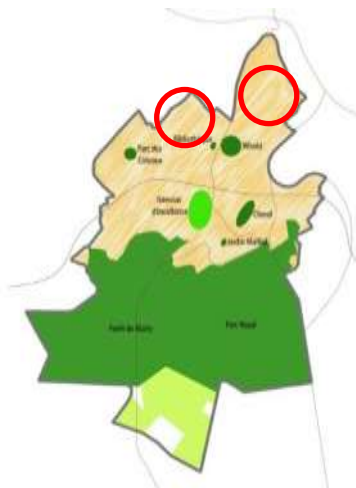
Les parcs et résidences privées

De grandes résidences privées d'habitat et activités économiques complètent le maillage vert de la commune de par la qualité de leurs domaines paysagers :

- A/ Les Grandes Terres,
- B/ La résidence Montval,
- C/ Le siège de l'entreprise AXA
- D/ Le parc du château du Verduron / parc des Sphinx

Ces différentes entités participent activement à la qualité de la trame verte et bleue du territoire communal. Elles sont détaillées ci-après.





Les espaces verts des Grandes Terres, et de la résidence Montval participent, de par leur grande superficie à la présence de la trame verte de Marly. Les espaces y sont de qualité, et bien entretenus. Les arbres ont atteint leur taille adulte ce qui confèrent à ces ensembles des caractéristiques de parcs privés.





Le parc des Délices entourant le siège social d'AXA (parc boisé entretenu en bordure de la forêt de Marly agrémenté de beaux sujets)



Le parc entourant le siège d'Axa à Marly – source : annuaire-mairie.fr



Le parc du château du Verduron / parc des Sphinx

Doté d'un jardin à l'anglaise et d'une orangerie, cette propriété privée n'est pas ouverte au public.



Le parc du château du Verduron / parc des Sphinx



Le parc du château du Verduron / parc des Sphinx - Photos : Ville de Marly

Trame verte et bleue : les cœurs d'îlots verts

C – Les éléments végétaux ponctuels :

Les cœurs d'îlots

Le végétal occupe également une place importante mais plus ponctuelle dans l'ensemble des quartiers urbanisés de la commune.

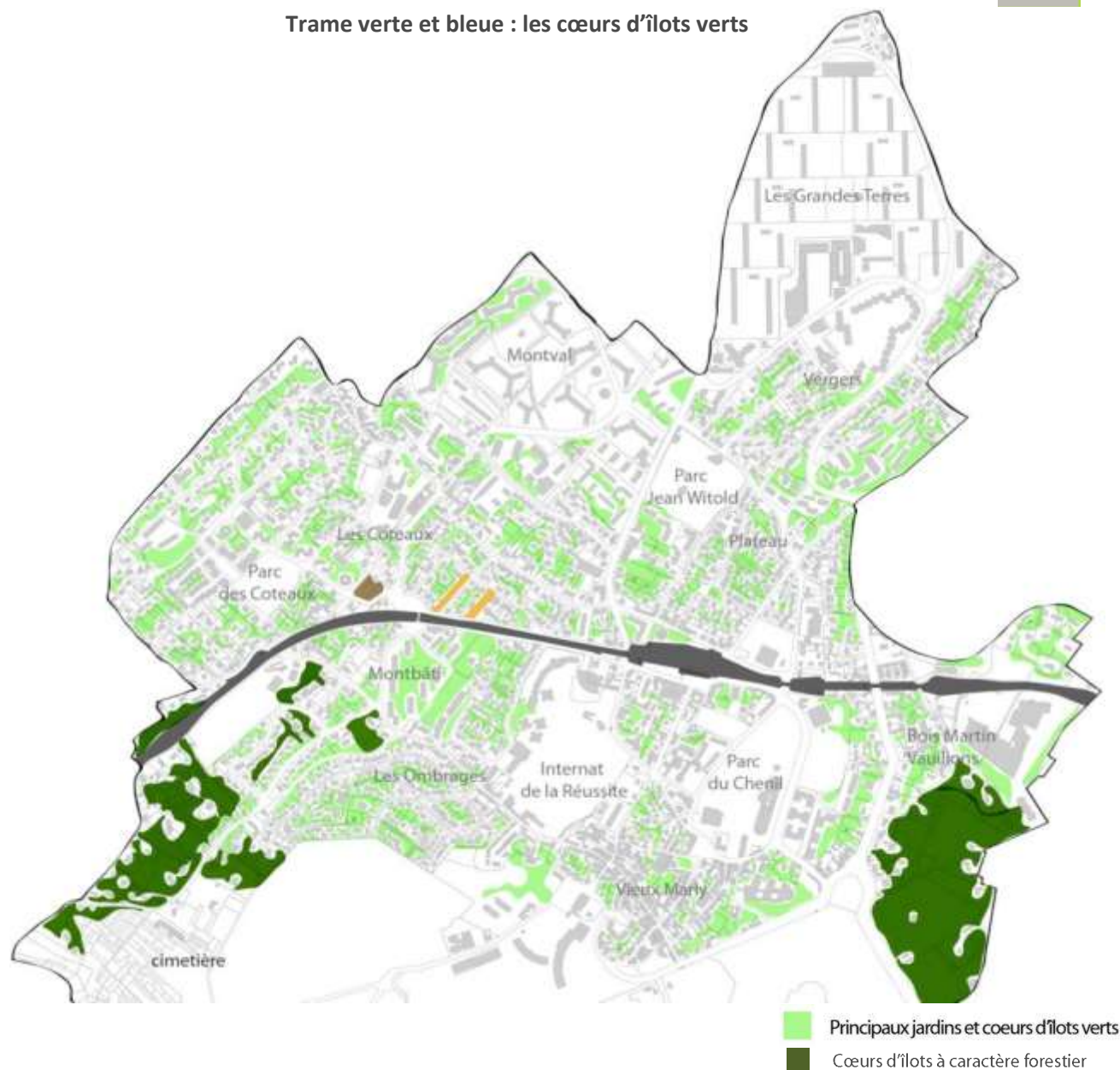
L'habitat étant spatialement essentiellement pavillonnaire et relativement peu dense, les jardins occupent une place privilégiée et contribuent à conférer un caractère vert à la commune ainsi qu'un environnement de qualité. Cette végétalisation de certaines zones pavillonnaires ne se limite pas à quelques massifs et bosquets. On y rencontre aussi des arbres de haute tige de qualité (chênes...).

Cette présence végétale d'arbres de haute tige est particulièrement sensible dans le secteur de l'Auberderie, et du Cœur Volant avec la présence de cœurs d'îlots à caractère forestier, ainsi que dans les ensembles pavillonnaires organisés comme le domaine des Ombrages et le Montbâti où elle fait partie intégrante de la composition urbaine et de l'intérêt de ces quartiers. Dans les autres secteurs, l'environnement végétal est constitué de sujets plus modestes et isolés, reliquats de vergers et arbres d'ornement, dans un esprit d'agrément plutôt que de mise en scène.

Les ensembles d'habitat collectif se caractérisent eux aussi par une présence végétale non négligeable organisée sous forme de squares.



Présence végétale forte – Quartier Montbâti



Les alignements d'arbres

L'ambiance végétale dégagée par la commune est complétée par la présence d'alignements d'arbres (tilleuls, platanes...) le long de plusieurs axes de communication (avenue de Saint Germain, avenue des Combattants, promenade plantée assurant la transition entre le village et le parc du château (cf. pages précédentes), avenue Paul Cézanne...), dont certains font actuellement l'objet de campagnes de replantation.



Alignements de tilleuls et platanes – Avenue de l'abreuvoir

Trame verte et bleue : les alignements d'arbres

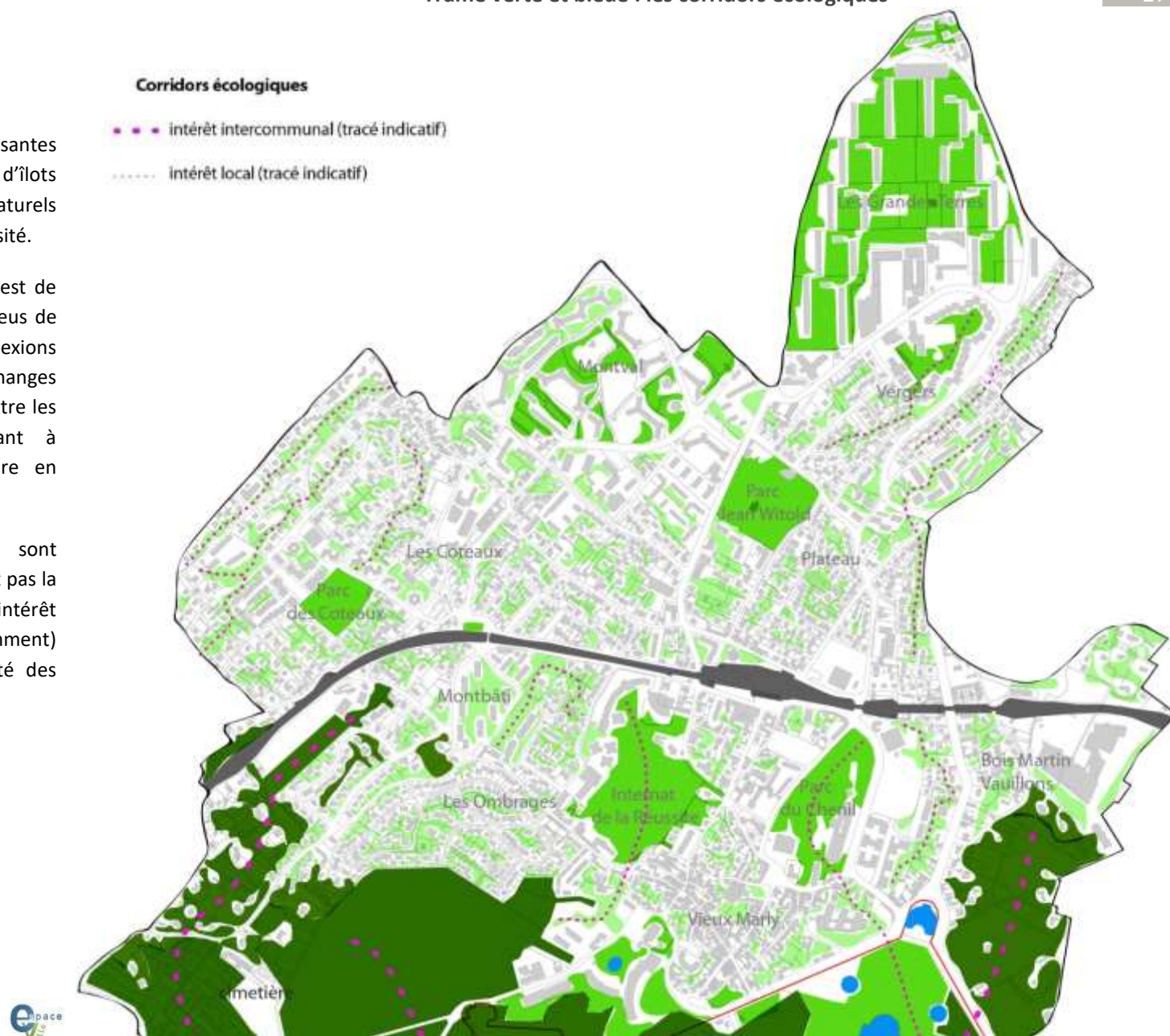


Les corridors écologiques

A l'échelle globale, la diversité des composantes de la trame verte (forêt, parcs, cœurs d'îlots verts, etc.) favorisent des habitats naturels propices au développement de la biodiversité.

L'un des objectifs, notamment du SRCE, est de mailler davantage ces espaces verts et bleus de façon à pouvoir multiplier les connexions biologiques qui favoriseront les échanges génétiques entre espèces par des liens entre les différents habitats naturels, participant à l'amélioration qualitative de la « nature en ville ».

Des corridors écologiques potentiels sont matérialisés sur la carte ci-contre. Ils n'ont pas la même importance selon leur intérêt intercommunal (traversant la forêt notamment) et d'intérêt local, à travers la continuité des principaux cœurs d'îlots.



Une gestion soignée des espaces verts

Le patrimoine végétal est soigneusement entretenu par les services de la commune. Des recensements d'arbres d'alignement ont été effectués ces dernières années. Ils mettent en évidence une stabilité du nombre de sujets : environ 1 400 arbres d'alignement depuis le début des années 2000. Ce chiffre est à mettre en parallèle des 726 arbres comptabilisés en 1997 inventaire non complet. Le patrimoine végétal s'est fortement accru, notamment par la plantation d'alignements de tilleuls. (cf. tableau ci-dessous).

Inventaire des arbres et évolution entre 1997 et 2012

	Acacia				Tilleul				Platan				Erable				Prunus				Poirier				Autre				TOTAL					OBSERVATIONS
Cote	1997	2001	2007	2012	1997	2001	2007	2012	1997	2001	2007	2012	1997	2001	2007	2012	1997	2001	2007	2012	1997	2001	2007	2012	1997	2001	2007	2012	1997	2001	2007	2012		
Orme					7	7	7																						7	7	7			
Abreuvoir (avenue)		4	2	2		65	64	64		17	17																		86	83	83	demande de tirants		
Abreuvoir (place)						46	46	46																					46	46	46			
Bas des Ormes									11	11	0	0					3	3	0	0				16	16				14	14	16	16		
Beranger						71	72	71																					71	72	71			
Canot																														0	0	11	Fraxinus Ornus	
Cecanie										50	50	50																		50	50	50		
Combattants						125	124	136					2	1	1															127	125	137	arbres dangereux	
Comenay						29	29	29																						29	29	29		
De Gaulle						18	20	20																						18	20	20		
Dumas (place)					6	6	6	6																						6	6	6		
Entrées	4	4	3	3																										4	4	3	3	
Epines + parking Witold					21	21	26	26					25	56	51	51									7	7	10	14	10	10	56	91	94	94
Europe																										130	137	137	137	130	137	137	137	
Filhos					17	17	17	17																						17	17	17	17	
Gare (place)					4	4	4	4																						4	4	4	4	
Grand Rue (Narcis)																																	4	Mûrier mâle
Kennedy													32	34	34	1	63	54	49	3										95	88	88	4	
Leclerc					52	50	49	49																							52	50	49	49
Leichlingen					7	7	7						2	2	2		10	10	10								2	2			21	21	19	
Lemonnier									9	9	9		7	6	6	6	8	14	17	17					29	29	19	27	44	58	51	53		
Lombards						6	6	6					9	9	7	7														9	15	13	13	
Magnets																	39	34	37	36										39	34	37	36	
Manuati (parking)						5	5	5																							5	5	5	5
Marlov						20	20	20										13	14	14											33	34	34	
Moines					9	9	9	9									16	16	17	17											27	25	26	26
Mont-Bari																																		
Montval					7	7	7	7																			32	31	31		32	31	31	fosse remplie d'eau
Pont-Marly																																		
Poteries					47	47	47	47																							47	47	47	47
Rancé													7	7	7		12	12	12												19	19	19	19
Sablons																	32	32	32															
Sabone													6	6	6	6										4	5	5			36	37	37	37
Saint-Germain													37	37	43	43	102	70	94	94											139	107	137	137
Stade FHV					23	23	23	23																							23	23	23	23
Treville																																		
Vaulions + l'amiral													15	15	15												7	8	8			22	23	23
Versailles																	24	28	28															
Vierge (place)					4	4	4	4																							19	19	19	19
Viteu																																		
Parc du chemin																	0	14	14												4	4	4	4
Parc Witold																																		
Parc des Hauts Poiriers																																		
TOTAL	4	8	5	5	190	587	532	603	11	106	95	78	116	174	172	139	233	262	324	277					23	23	172	228	245	235	726	1385	1466	1377

Source : Ville de Marly-le-Roi

5. Les protections ou recensements des espaces naturels

La commune présente de véritables atouts sur le plan de la diversité de ses habitats naturels de par la présence d'espaces forestiers, le tout avec un relief marqué présentant des coteaux pentus. La présence de biodiversité est reconnue à travers une ZNIEFF de type 2 qui recense les espaces de la faune et de la flore : « Forêt de Marly ».

La topographie et l'hydrographie, ainsi que la couverture végétale ont favorisé le développement d'habitats spécifiques favorables au développement d'une faune et d'une flore protégées.

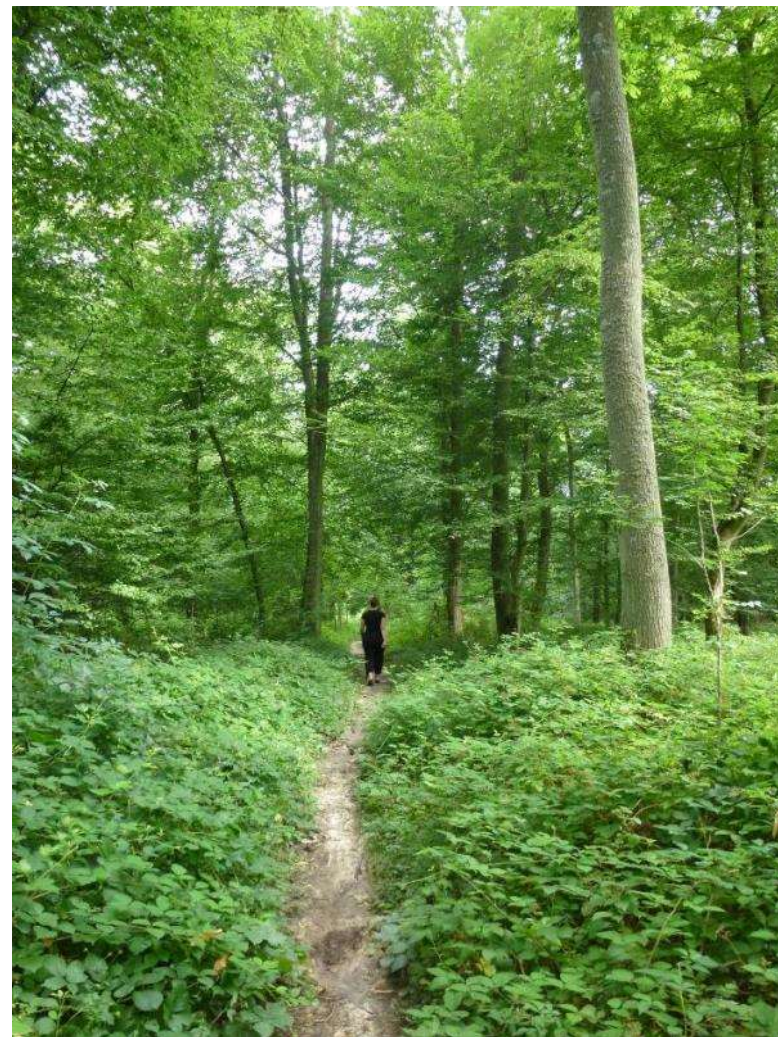
Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Le territoire ne comprend ni réserve naturelle, 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)

Sur le plan écologique, à Marly, on identifiait précédemment 3 ZNIEFF (Aulnaie du Val de Cruye, environ 8 hectares, dans la forêt, Réservoir du parc de Marly, 20 hectares, eaux douces stagnantes, Réservoir de Louveciennes, 27 hectares, eaux douces stagnantes)

Suite à l'actualisation de l'inventaire ZNIEFF d'Ile-de-France Ces secteurs sont désormais intégrées à une seule ZNIEFF de type 2 « Forêt de Marly », édité le 26 novembre 2014 dans les fiches ZNIEFF de la DRIEE et du muséum national d'histoire naturelle.



Hêtraies-chênaies en Forêt de Marly

La ZNIEFF de type 2 « Forêt de Marly »

D'une superficie de 2348,8 hectares et répartie sur un périmètre de 12 communes, le massif forestier est cerné par l'urbanisation, mais conserve cependant un intérêt surtout botanique avec 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.).

2 espèces végétales déterminantes sont signalées disparues (*Lycopodium clavatum* et *Vaccinium myrtillus*), une autre n'a pas été revue depuis les années 1950 (*Lobelia urens*).



znief ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE,
FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

FORÊT DE MARLY
(Identifiant national : 110001361)

(ZNIEFF continentale de type 2)

(Identifiant régional : 78372021)

Région en charge de la zone : Ile-de-France
Rédacteur(s) : Jean-Philippe SIBLET, Cécile GAULTIER &
Serge BARIANDE (Ecosphère).

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

La ZNIEFF type 2 : « Forêt de Marly »



Lycopodium clavatum - (wikipedia)



Vaccinium myrtillus - (wikipedia)

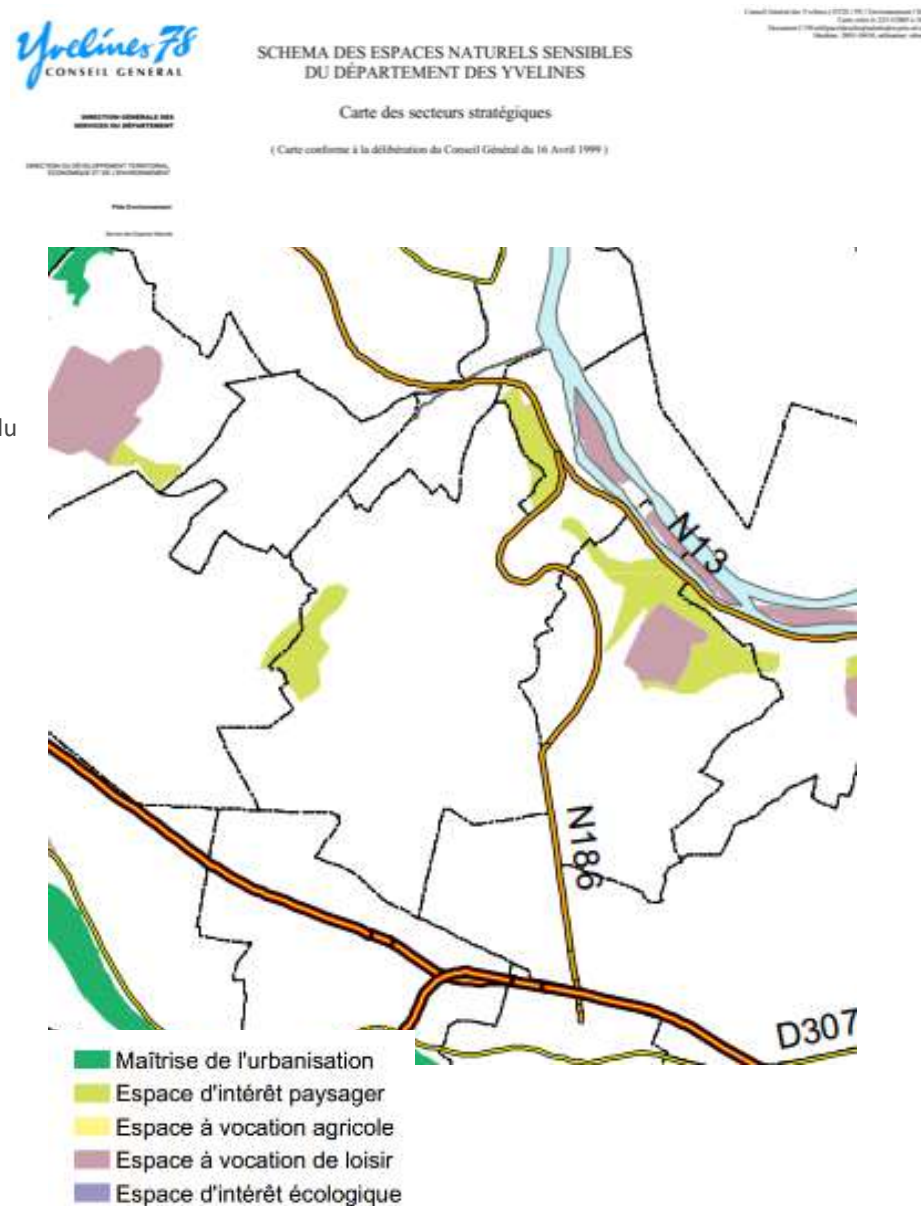
Source : INPN

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Espace naturel sensible

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

Les espaces concernés sont d'intérêt paysager : il s'agit du secteur Ouest de la commune, en limite communale avec L'Etang-la-Ville, et d'une infime partie en coteau située au nord-est du domaine des Grandes Terres.



6. 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.

Quelques espèces sont protégées parmi lesquelles (liste non exhaustive) :

- la perdrix rouge
- le faucon crécerelle
- la prêle panachée
- la renoncule à feuilles de lierre

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

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

Le charme fait aussi figure de patriarche. Robuste et résistant, il ressemble au hêtre dont il a la longévité, mais il est plus petit en taille et son tronc est strié de cannelures. Le châtaignier, qui pousse en terrain siliceux, atteint des dimensions imposantes, mais ne résiste pas à l'épreuve du temps. Bien qu'il soit capable de vivre plusieurs siècles, on le coupe en général assez jeune, car les vieux sujets deviennent creux et souffrent de maladies. La forêt de Marly abrite l'un des plus gros spécimens de France : 10 m de circonférence...

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



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 nuisances sonores

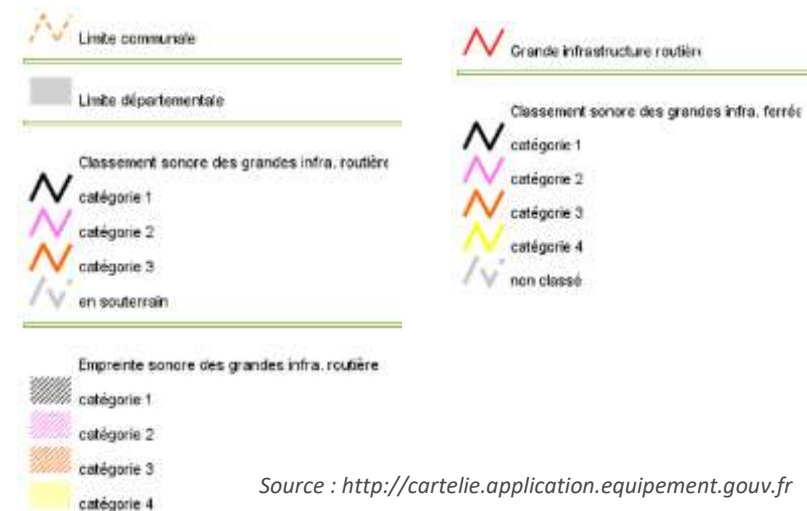
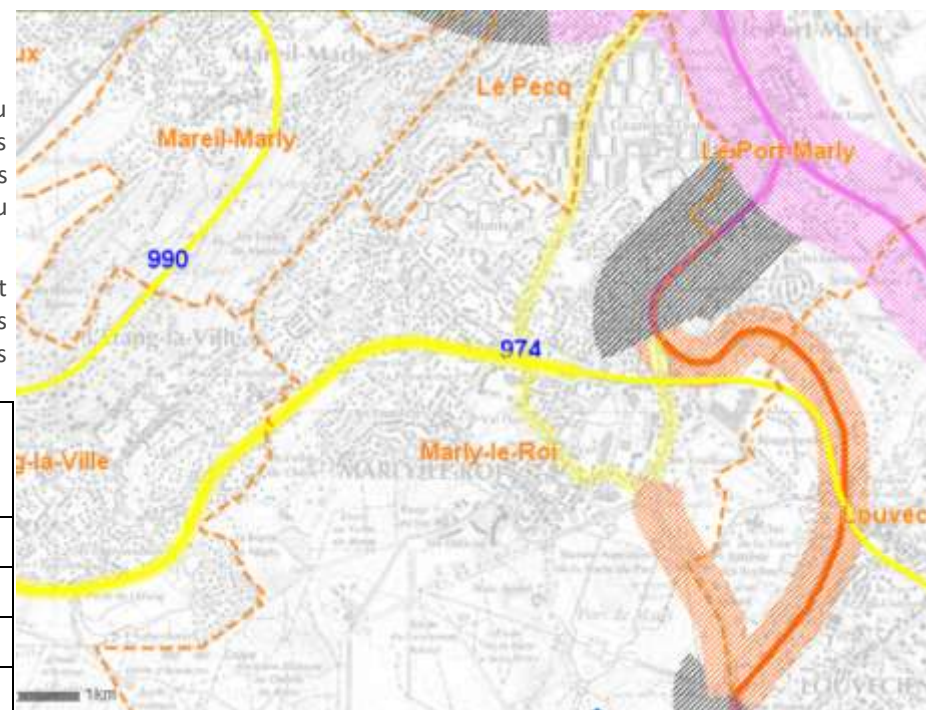
Selon le code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet a signé l'arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre en vigueur le 10 octobre 2000. Il classe les infrastructures routières nationales, départementales et communales, ainsi que les autoroutes, vis-à-vis du bruit.

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

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

A Marly, plusieurs voies sont recensées comme voies bruyantes. Ce classement détermine, en fonction de la catégorie de l'infrastructure et de l'importance du bruit, un secteur plus ou moins large affecté par le bruit dans lequel des dispositions d'isolement acoustique doivent être prises :

- RN 186 (catégories 2 et 3)
- RD 7 - Route de Saint-Cyr (catégories 3 et 4)
- La RD 161 – Route de l'Etang (catégories 4)
- La RD 386 – Route de Marly et avenue de l'Abreuvoir (catégories 3 et 4)
- La Voie ferrée (catégories 4)



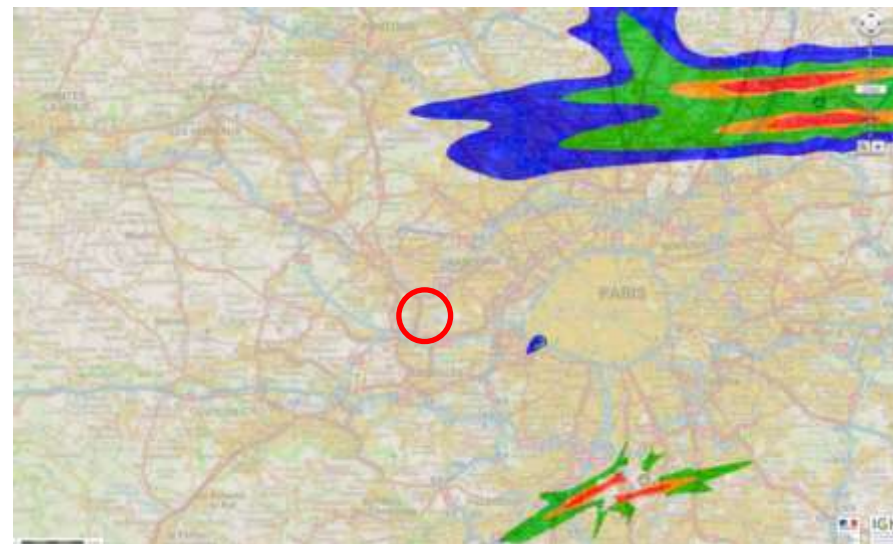
Source : <http://cartelie.application.equipement.gouv.fr>

La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles. Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas $LA_{eq}(6\text{ h} - 22\text{ h}) = 35\text{ dB}$ de jour et $LA_{eq}(22\text{ h} - 6\text{ h}) = 30\text{ dB}$ de nuit (LA_{eq} : 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 de ces axes.

Les annexes du PLU détaillent les tronçons concernés par les différents classements des infrastructures de transport terrestre.

Nuisances sonores d'origine aérienne

La commune de Marly n'est pas du tout concernée par tout Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) francilien ce qui apparaît comme favorable à la quiétude. Toutefois, le survol des avions sont de plus en plus fréquents, notamment le dimanche, en direction de l'aéroport du Bourget. Les nuisances sonores d'origine aérienne sont ressenties par les habitants.



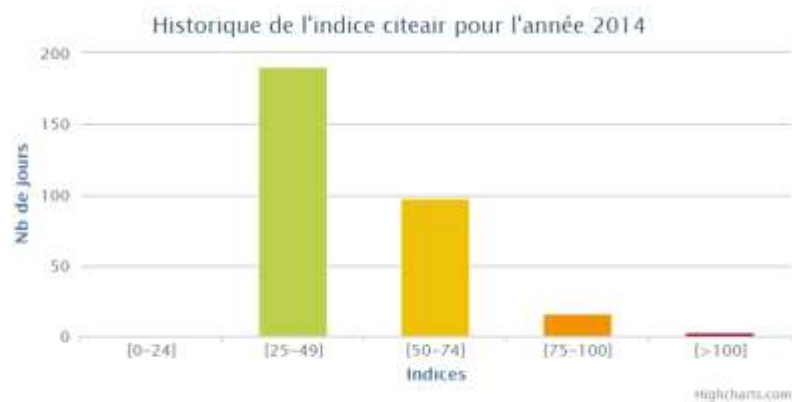
*Plan d'exposition aux bruits des aéroports franciliens – Source : Géoportail.gouv.fr
(La localisation de Marly est repérée par un cercle)*

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

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



La qualité de l'air est globalement bonne à Marly-le-Roi (264 jours par an de pollution très faible à faible soit environ 3/4 de l'année, pour 20 jours de pollution élevée à très élevée). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (222 jours par an de pollution très faible à faible, pour 31 jours de pollution élevée à très élevée).



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	0	0
[25-49]	190	61.09
[50-74]	98	31.02
[75-100]	10	5.21
[>100]	3	0.98

Source : www.airparif.asso.fr

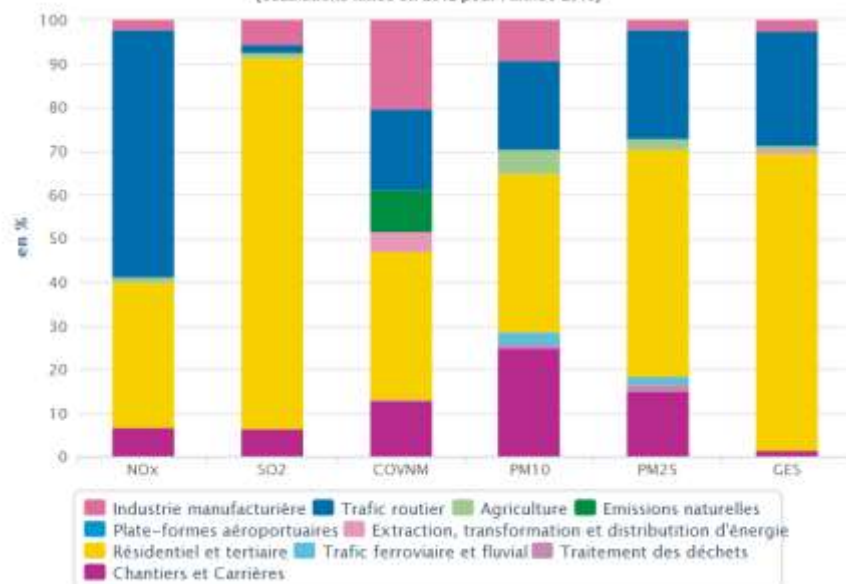
Ce graphique recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants. Les principaux secteurs d'activités polluants sont notamment le traitement des déchets, puis viennent ensuite le trafic routier, et le secteur résidentiel et tertiaire.

Les rejets de pollution de votre commune

Bilan des émissions annuelles pour la commune de Marly-le-Roi. (estimations faites en 2012 pour l'année 2010)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	78 t	4 t	105 t	19 t	13 t	41 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Marly-le-Roi.
(estimations faites en 2012 pour l'année 2010)



NOx : oxydes d'azote,

SO2 : dioxyde de soufre,

COVNM : composés organiques volatils non méthaniques,

PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10 μ m,

PM25 : particules dont le diamètre est inférieur à 25 μ m,

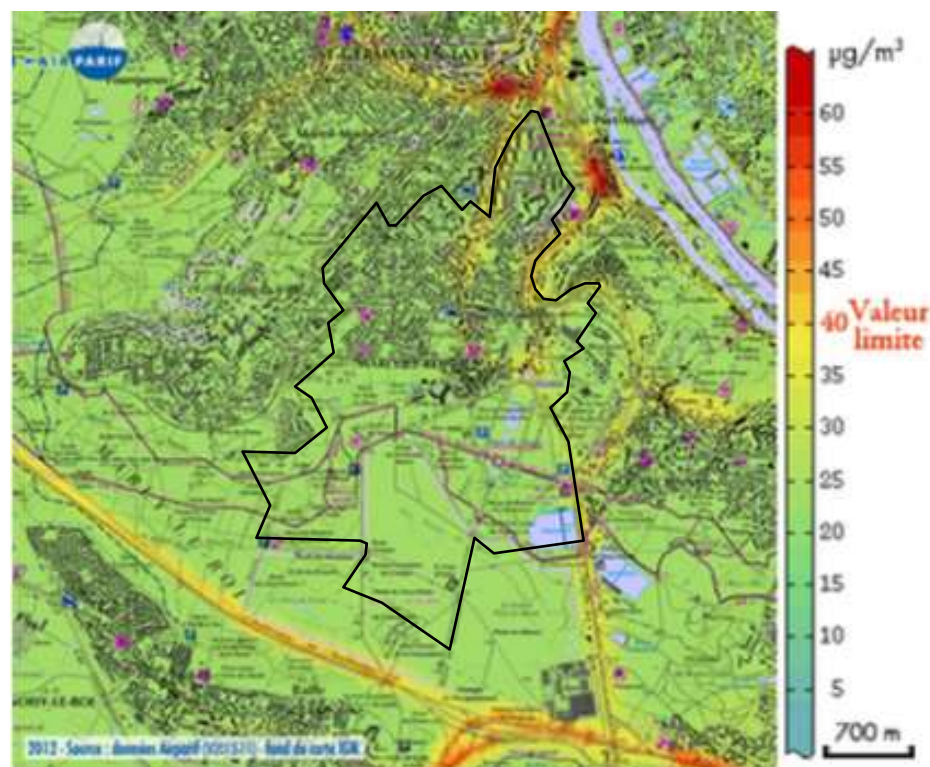
GES : gaz à effet de serre.

Ces cartes communales sont extraites de la modélisation régionale effectuée chaque année par Airparif. Elles ne peuvent en aucun cas se substituer à une modélisation spécifique et locale de

la qualité de l'air, qui prendrait en compte de façon plus détaillée le bâti, le trafic routier et d'autres sources plus locales de pollution.

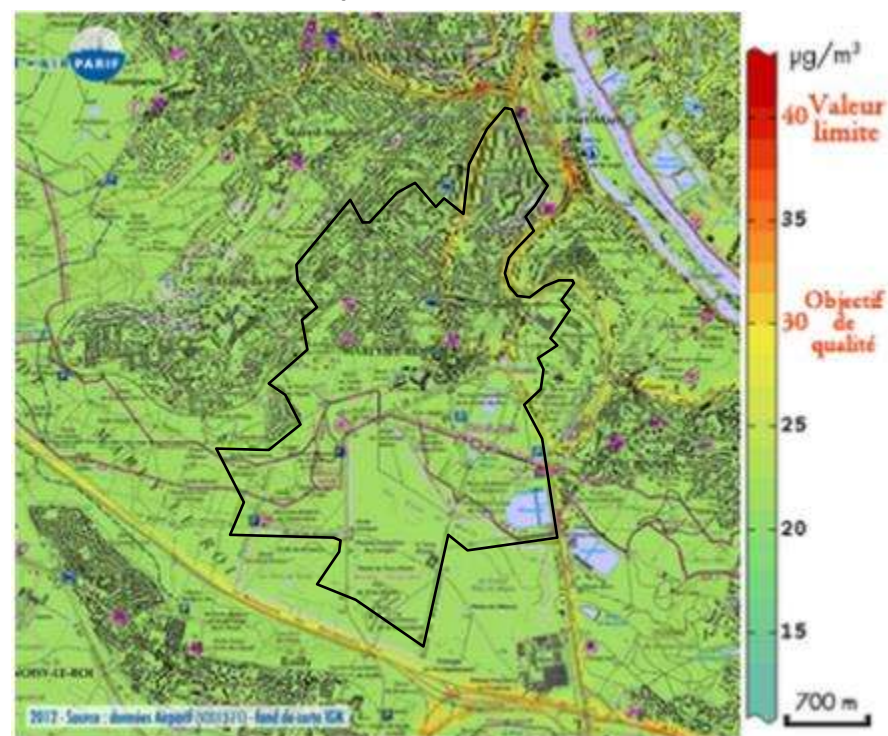
Les mesures en temps réel du réseau de stations de mesure d'AriParif sont utilisées pour vérifier les résultats de ces cartes modélisées et les ajuster. Plus de huit fois sur dix, les différences n'excèdent pas 25% entre les résultats de la modélisation et ceux des stations, avec un écart moyen entre les deux de l'ordre de 5%.

Localisation des concentrations dioxyde d'azote en 2012



Source : AriParif

Localisation des concentrations en poussières en 2012



Source : AriParif

3. Les risques naturels

La connaissance et l'analyse des risques est assurée par le DGPR (Direction Générale de la Prévention des Risques (DGPR)

La base de donnée Gaspar établie par la DGPR et mise à jour directement par les services instructeurs départementaux, réunit des informations sur les documents d'information préventive ou à portée réglementaire :

- PPR naturels et assimilés et PPR technologiques
- Procédures de type « reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles »
- Documents d'information préventive

L'Etat est actuellement en cours d'actualisation du PPRN pour la ville de Marly.

La commune de Marly présente un aléa faible aux risques ; seuls deux risques sont référencés par la base de données Gaspar :

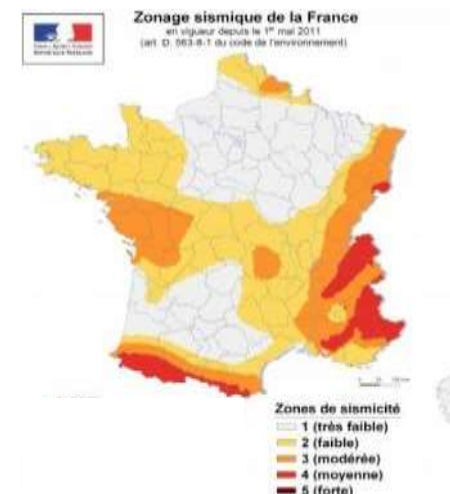
- risque de sismicité (zone 1)
- risque de mouvement de terrain

Le zonage sismique de la France, en vigueur à compter du 1er mai 2011, est défini par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il découpe la France en 5 zones de sismicité croissante :

La zone 1 à laquelle appartient 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, compte tenu de la nature des sols qui le compose, 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).

Seule l'extrémité Ouest du territoire est concernée par un aléa moyen à fort.

Rappelons que des précautions particulières doivent être alors prises en termes d'étude de sols préalable aux constructions et de choix des types de fondations.

La commune a été reconnue 7 fois en 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 en janvier 2011). Aucune catastrophe naturelle n'a été recensée depuis juillet 2009.

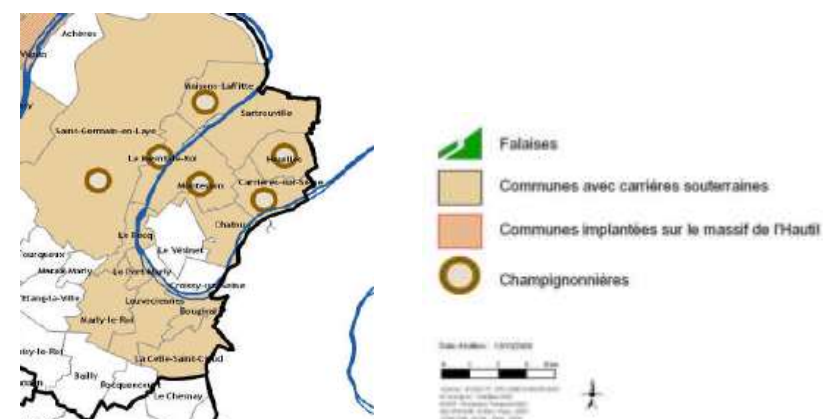
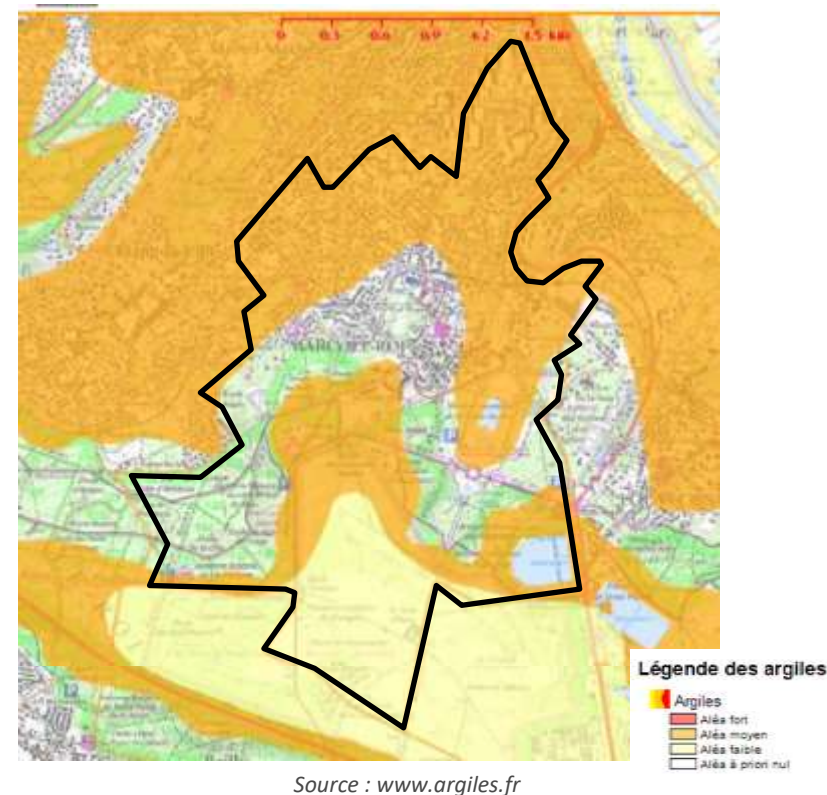
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	06/11/1992	18/11/1992
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	31/07/1998	22/10/1998	13/11/1998
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	24/12/1992	16/01/1993
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
Inondations et coulées de boue	07/08/2006	07/08/2006	24/04/2007	04/05/2007
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011

Source : www.prim.net

Par ailleurs, Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) identifie la commune comme présentant un risque de carrières souterraines.

Extrait de la carte des risques liés aux carrières souterraines

Extrait de la carte des carrières souterraines Source : DDRM



4. Les risques technologiques et industriels

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

Marly-le-Roi est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La commune est citée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) pour les risques liés au transport sous différentes formes : le risque par canalisation, par voie ferrée et par voie routière.

La présence de canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures engendre des limitations de la constructibilité des secteurs environnants. Ces restrictions sont définies en annexe du PLU.

b - Les risques technologiques et industriels

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui nous 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

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

19 sites sont recensés dans cette base de données.

Il s'agit principalement de stations-service, de garages...La carte et le tableau ci-après présentent ces sites.



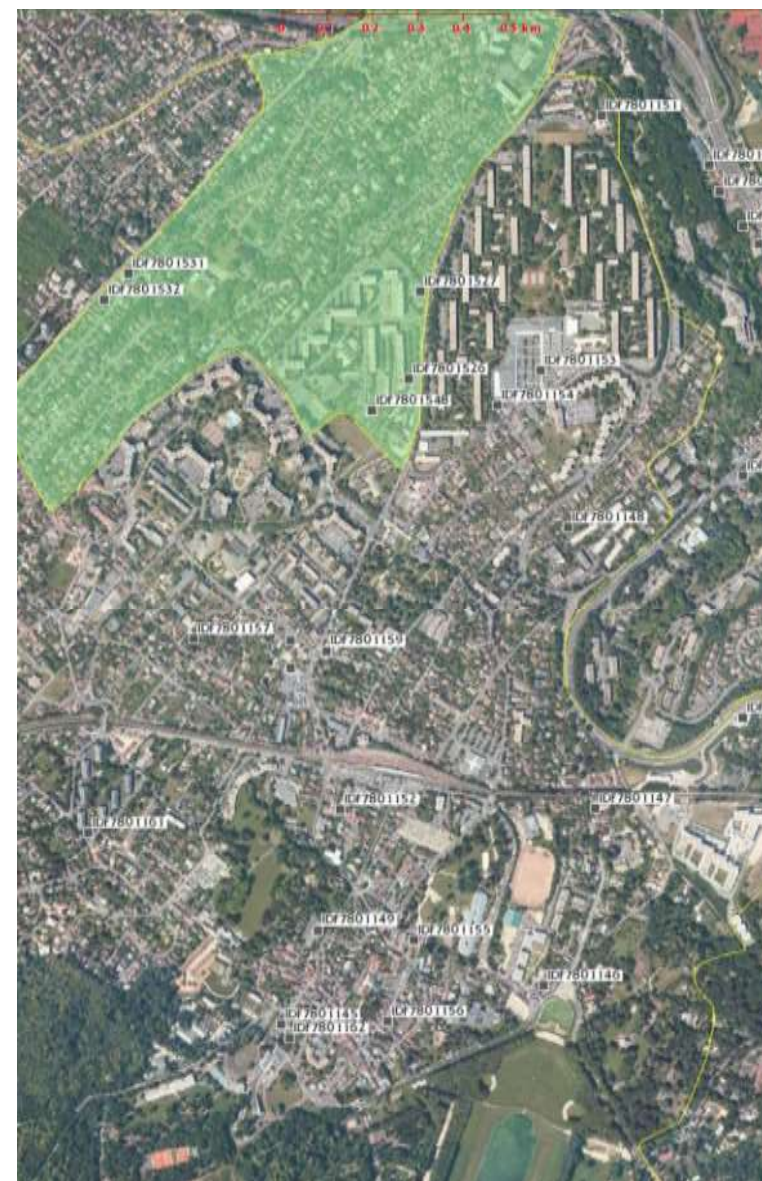
Extrait de la carte des TMD -
Source : DDRM

Tableau référençant les sites BASIAS

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
IDF7801149	NON RENSEIGNE	11 Rue Alexandre Dumas	Ne sait pas
IDF7801148	SOCIETE RAMIS ET CIE	Avenue de l'Europe	Ne sait pas
IDF7801159	PRESSING LA KARIGANE	18 Avenue de Saint Germain	En activité
IDF7801156	NON RENSEIGNE	18 Rue Mansart	Ne sait pas
IDF7801160	S.A. SOFRAM	19 Avenue Saint Germain	En activité
IDF7801161	CHAUFFAGE (SOCIETE AUXILIAIRE DE CHAUFFAGE)	22 Rue Saintine 32 ter Avenue Abreuvoir de l' (RN184A)	En activité
IDF7801147	GUTTATERNA		Ne sait pas
IDF7801152	NON RENSEIGNE	3 Impasse Fontenelle	Ne sait pas
IDF7801146	GARAGE DU COEUR VOLANT	13 Place de l' Abreuvoir	En activité
IDF7801158	NON RENSEIGNE	3 Rue Fernand Quéré 47 Route de l' Etang-la-Ville + CR 33	Ne sait pas
IDF7801150	GARAGE DU RELAIS		En activité
IDF7801157	NON RENSEIGNE	48 Rue de Montval	En activité
IDF7801154	ELF	Avenue de l' Amiral Lemonier	En activité
IDF7801151	ENTREPRISES DE CHAUFFAGE	Avenue de l' Europe	En activité
IDF7801145	AXA ASSURANCES	Place Victorien Sardou	En activité
IDF7801162	NON RENSEIGNE	Place Victorien Sardou	Ne sait pas
IDF7801163	TOTAL RAFFINAGE DISTRIBUTION	Route Versailles de, RN186	En activité
IDF7801153	S.A.R.L. TEINTURERIE DES GRANDES TERRES	NON RENSEIGNE	En activité
IDF7801155	COMMUNE DE MARLY-LE-ROI	Rue Louvencourt	Ne sait pas

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

Sites BASIAS

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

Les ondes radio

La carte ci-contre présente la localisation des différentes antennes radios et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques.

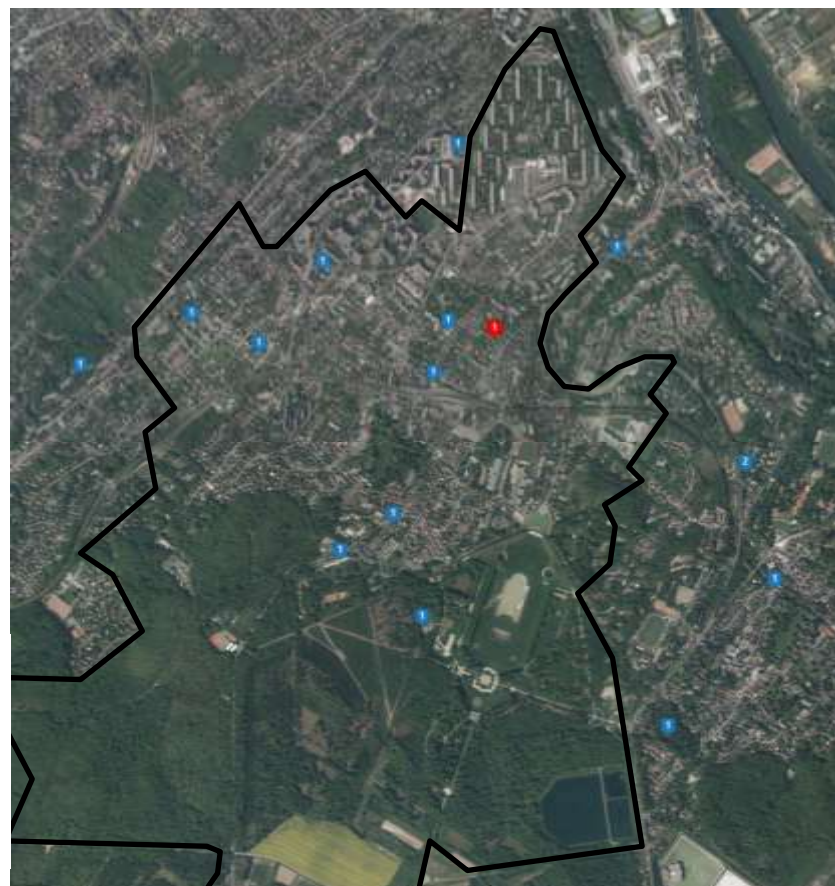
Au total, on recense 8 antennes sur le territoire (certaines accueillant plusieurs opérateurs). Elles sont réparties de manière homogène.

Les 4 opérateurs téléphoniques sont présents :

- Bouygues télécom
- Free
- Orange
- SFR

Le rapport de mesure effectuée par un laboratoire indépendant le 02/06/2014 allée des Epines (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

E - Les réseaux techniques urbains

1. Le réseau d'eau potable

La production et la gestion du réseau d'eau potable sont gérées par délégation de service public.

La production d'eau potable

L'ensemble de la commune est desservi par un réseau d'alimentation en eau potable à partir de réservoirs situés au sud de la commune route de Saint-Cyr alimentés depuis les réservoirs de Louveciennes.

Il existe un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine sur la commune de Marly-le-Roi, à savoir le périmètre de protection éloigné du champ captant de Croissy/le Pecq qui est déclaré d'utilité publique.

Ce périmètre éloigné concerne la frange nord-est du territoire communal.

Le décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable impose que tout prélèvement puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire.

Périmètre de protection des captages d'eau potable avec DUP



La distribution d'eau potable

Branchements en plomb

Il n'y a pratiquement plus de branchements publics en plomb à Marly. Il en subsiste encore quelques-uns dans la Grande Rue mais qui devraient être remplacés en 2015. Le remplacement des réseaux en plomb, sur les parcelles privées, revient à leur propriétaire.

Consommation

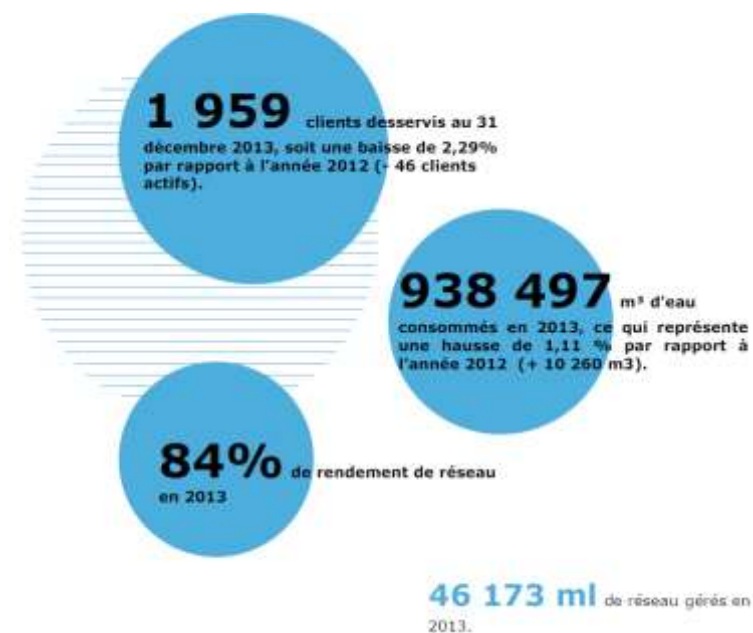
Dans la durée, la "consommation comptabilisée", en dépit d'une légère augmentation en 2013, est comme ailleurs en France plutôt orientée à la baisse.

Le rendement du réseau s'améliore progressivement. Le volume « mis en distribution » s'établit à 1 151 013 m³ en 2013. Le volume « comptabilisé » est de 938 497 m³ soit un rendement de 81,5 %. Si on tient compte des volumes non comptabilisés mais autorisés (fontaines, bornes incendie etc.) et des volumes utilisés pour l'exploitation du réseau (purges, vidange...) il s'élève à 84 %. Il reste qu'environ 16% de l'approvisionnement en eau qui se dissipe (fuites...). Ce rendement reste un chiffre très honorable en comparaison avec d'autres communes.

	2009	2010	2011	2012	2013
Volume mis en distribution (m ³)	1 237 494	1 175 761	1 169 676	1 121 180	1 151 013
Volume comptabilisé (m ³)	972 265 + 0,4%	945 667 -2,7%	954 114 +0,9%	928 237 -2,7%	938 497 +1,1%
Rendement brut du réseau	78,6%	80,4%	81,9%	82,8%	81,5%

Quantité d'eau potable distribuée et rendement du réseau

Source : Rapport annuel du délégataire : 2009 à 2013



Chiffres clés du rapport annuel du délégataire

La qualité de l'eau

Le rapport 2013 de l'Agence Régionale de Santé (ARS) fait état d'une eau conforme aux limites de qualité réglementaires, fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques (pesticides, fluor, nitrates, aluminium).

Les taux de nitrate moyens s'établissent à 26 mg/L (maximum prélevé : 34 mg/L), ce qui est inférieur au taux de 50 mg/L.

Les perspectives et propositions de travaux faites par la Lyonnaise des Eaux :

- Renouvellement d'un tronçon de canalisation rue Henri Beque et Grande Rue.
- Renouvellement des accès aux dômes par des trappes sécurisées type Vigipirate répondant aux exigences de la norme LPCB Niveau 4, gage de sécurité en termes de protection.
- La réforme « construire sans détruire » concernant les interventions et les travaux devra être prise en compte dans le cadre d'un avenant.

Réseaux travaux réalisés en 2013 par le délégataire

En concertation avec les services techniques de la ville il avait été proposé le renouvellement de 165 ml de canalisation fonte dn150 rue de Fontenelle (face au Marché) préalablement aux travaux de voirie.

Qualité de l'eau distribuée à Marly-le-Roi

Source : Agence Régionale de la Santé (2013)



Agence Régionale de Santé
Île-de-France

n° 372a
éditée le 01/04/2014



Qualité de l'eau distribuée
à MARLY LE ROI

Synthèse de l'année 2013

Origine de l'eau Eaux souterraines. L'unité de distribution est alimentée par l'usine de Flins. La gestion est assurée par la Lyonnaise des Eaux. Quartiers MARLY LE ROI Contrôles sanitaires réglementaires L'ARS est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable, pour le compte du Préfet. Cette synthèse prend en compte les résultats d'analyses de 83 échantillons d'eau prélevés en production et de 38 échantillons prélevés sur le réseau de distribution. Conseils Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire. Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide. Dans les habitats équipés de robinetteries en plomb, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire lorsqu'elle a séjourné plusieurs heures dans les canalisations. Par mesure de sécurité, les taux de chlore ont été augmentés. Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer. Si la saveur ou la couleur est inhabituelle, signalez-le à votre distributeur d'eau. (Voir facture)	BACTERIOLOGIE Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Limite de qualité : Absence exigée. NITRATES Éléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets industriels et domestiques. Limite de qualité : ne pas dépasser 50 mg/L. DURETE Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. La dureté s'exprime en degré français (°f). Il n'y a pas de limite de qualité. FLUOR Oligo-élément naturellement présent dans le sol et dans l'eau. Limite de qualité : ne pas dépasser 1,5 mg/L. PESTICIDES Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des quatre classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides : Classe C (conforme), NC0, NC1 ou NC2.	EAU D'EXCELLENTE QUALITÉ BACTÉRIOLOGIQUE. TOUS LES PRÉLEVEMENTS SONT CONFORMES. Nombre de prélèvements : 38 EAU CONFORME À LA LIMITE DE QUALITÉ, PRÉSENTANT UNE TENEUR EN NITRATES MOYENNE Moyenne : 26 mg/L Maximum : 34 mg/L Nombre de prélèvements : 83 <i>L'eau peut être consommée sans risque pour la santé</i> EAU CALCAIRE Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé Moyenne : 34 °f Maximum : 43 °f Nombre de prélèvements : 83 EAU CONFORME À LA LIMITE DE QUALITÉ, TRÈS PEU FLUORÉE Moyenne : 0,2 mg/L Maximum : 0,32 mg/L Nombre de prélèvements : 12 <i>La fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition des caries. Toutefois, avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (comprimés,...) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé</i> EAU CONFORME À LA LIMITE DE QUALITÉ Classe C : La teneur n'a jamais dépassé 0,1 µg/L. Maximum : 0,01 µg/L (atrazine). Nombre de prélèvements : 12
--	---	--

AVIS SANITAIRE GLOBAL

L'eau distribuée en 2013 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...).

2. Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

a - La gestion des eaux usées

La production et la gestion du réseau d'assainissement sont gérées par délégation de service public.

Le réseau d'assainissement de la commune est mixte et composé d'un réseau séparatif dans les quartiers récents et d'un réseau unitaire pour les secteurs d'urbanisation plus ancienne. Les eaux sont traitées à la station d'épuration d'Achères par un traitement biologique.

Le réseau d'assainissement se répartit selon les linéaires suivants :

- réseau unitaire (eaux pluviales et eaux usées mélangées) : 18,7 km
- réseau séparatif d'eaux usées : 11,3 km
- réseau séparatif d'eaux pluviales : 12,0 km

Soit au total : 42,0 km

Le plan de zonage d'assainissement est en cours d'élaboration et sera annexé au PLU.

44,6% du réseau est unitaire. Les eaux usées s'y mêlent aux eaux pluviales.

Les perspectives et propositions de travaux faites par La Lyonnaise des Eaux :

Pérennisation de la certification ISO 14001 par la réalisation des actions inscrites au Plan Management Environnemental. Intégration du suivi des actions dans le cadre des réunions d'exploitation.

- Continuer la lutte contre les apports d'eaux usées au milieu naturel par la poursuite des mises en séparatif des réseaux unitaires, notamment dans le Centre-Ville.

-Création d'un poste de pompage pour la collecte des effluents de la Cité Blumenthal vers le réseau Eaux Usées intercommunal.

- Instrumenter le déversoir d'orage de la rue de la Briqueterie.

Propositions de travaux à réaliser par la collectivité délégante



Chiffres clés du rapport annuel du délégataire

- La réhabilitation des réseaux d'assainissement du chemin du Fond des Vaugirards, de la rue Thibault, de la Grande Rue.
- Le renforcement des réseaux des avenues de Saint-Germain et Kennedy ainsi que la création d'un maillage vers le réseau de la rue Auguste Renoir.
- Le renforcement des réseaux des rues Madame puis Pasteur après la prochaine actualisation du modèle.
- L'aménagement hydraulique du réseau de la rue Jean Baptiste Broussin en aval de la traversée sous la voie ferrée.
- Création d'un poste de pompage en aval du réseau d'assainissement de la Cité Blumenthal.

b - *La gestion des eaux pluviales*

Il n'existe pas encore de plan de zonage des eaux pluviales sur la commune. Actuellement, il est préconisé une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le débit de fuite autorisé est limité à 15 l/s/ha, ce qui représente un débit relativement élevé qui n'est pas favorable à la régulation des débits dans le réseau d'eaux pluviales et/ou le réseau unitaire.

Pollution du réseau d'eaux pluviales

Plusieurs non-conformités envoient les eaux usées directement dans la Seine et ce dans des proportions importantes (11 non-conformités relevées par la Lyonnaise des Eaux en 2013 sur 26 enquêtes effectuées).

3. La gestion des déchets

La gestion des déchets a fait l'objet d'une délégation de service publique.

La collecte des déchets

La collecte des déchets ménagers assimilés est déléguée à la SEPUR, société qui a en charge les prestations suivantes :

- la collecte des déchets résiduels et assimilés en porte à porte ou à partir de points de regroupement pour tous les types d'habitat,
- la collecte des emballages ménagers,
- la collecte des déchets verts et des déchets de cuisine,
- la collecte des encombrants (définis comme objets « volumineux » ne pouvant être collectés dans la catégorie des déchets résiduels et sous réserve de dimension et de poids),
- la collecte des déchets issus des trois marchés forains,
- la réalisation de prestations de collecte à la demande (manifestations, événements sportifs ou culturels, brocantes...).

La collecte en porte à porte :

La commune est divisée en trois zones de collecte :

- Secteur Nord de la voie ferrée
- Sud de la voie ferrée (incluant le secteur du Bois Saint-Martin)
- Secteur du Vieux Marly

La collecte s'effectue, 2 à 3 fois par semaine, par bacs adaptés à la taille des foyers. Cette action permet d'améliorer la propreté urbaine, de réduire la fréquence de collecte des ordures ménagères (1 à 2 fois par semaine), d'améliorer les conditions de travail des agents de collecte (les ripeurs) et de faciliter le passage au bi-flux et améliorer la qualité du tri.

A noter que les déchets verts ne concernent que 20 % des foyers, en raison de la composition du parc de logements, constitué à 20 % de maisons individuelles avec jardin. A noter également que le seul secteur concerné par les 6 points d'apport volontaire (papier / emballages) est le Vieux Marly en raison de l'étroitesse des rues et du manque de place dans les logements anciens pour accueillir les différents bacs de tri sélectifs individuels.

Quantités de déchets collectés

Un total de 6 239 tonnes de déchets (tous types de déchets confondus) a été collecté en 2013 à Marly-le-Roi, soit 367 kg par habitant et par an. Parmi ces déchets, les ordures ménagères constituent environ les 2 tiers des tonnages. Ce chiffre est inférieur à la quantité collectée dans les Yvelines en 2011 (399,5 kg/hab/an) et dans la région (413 kg/hab/an). Cette différence peut s'expliquer par plusieurs raisons et notamment la part plus importante de logements collectifs à Marly, moins producteurs de déchets que le logement individuel, mais également par des habitudes de consommation et de tri mises en place depuis de nombreuses années et bien appliquées par les habitants, grâce à la pédagogie et la communication mise en place.

A noter que la quantité de déchets produite par habitants est inférieure aux moyennes départementales pour tous les types de déchets triés, mis à part pour le verre légèrement plus important (probablement une meilleure habitude et une facilité de tri sélectif et/ou une différence de consommation). La quantité de déchets végétaux est un tiers moins importante à Marly que dans les Yvelines, ce qui confirme que la part de logements collectifs influe sur ces chiffres.

Le traitement des déchets

Une fois collectés, les déchets sont acheminés vers la filière d'incinération ou du centre de tri en fonction du caractère recyclable ou valorisable des déchets.

Centre de tri

Les gravats, pneus, et autres types de déchets spéciaux non collectés par les encombrants doivent être déposés au centre de tri de Thiverval-Grignon (commune située au nord de Plaisir).

ORGANISATION GENERALE DE LA COLLECTE				
FLUX	Collecte	Tonnage	Destination	Traitement
O.M.	Sépur	4195,42	incinération CNIM	Energie
VERRE	Sépur	469,12	centre de tri SIDOMPE	Recyclage
EMB	Sépur	477,38	centre de tri SIDOMPE	
PAPIER	Sépur	284,56	centre de tri SIDOMPE	
ENC	Sépur	390,62	CR2T	Enfouissement
VEG.	Sépur	413,93	compostage SEPUR	Compostage
Toxiques	Otus Onyx	8,05		Autres trait
TOTAL		6239,08		

COMPARATIF DES COLLECTES en Kg/habitant

	2013	2013	2011		
		en KG			
	Tonne	Marly le Roi	Yvelines	IDF	National
O.M.	4195,42	247,00	268	308	288
VERRE	469,12	28,00	24	20	28,9
EMB	477,38	28,00	45	36	47,6
PAPIER	284,56	17,00			
ENC	390,62	23,00	24	29	24
VEG.	413,93	24,00	38	20	19,3
Toxiques	8,05	0,47	0,49	0,19	0,12
TOTAL	6239,08	367,47	399,49	413,19	407,92

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

Les objectifs pour 2019

- 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 Ile-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.

F - Les énergies renouvelables

1. Les documents cadre

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

Les documents régionaux en vigueur dans le domaine des énergies sont les suivants : le Schéma Régional Climat Air Energie et le Schéma Régional de l'Eolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional d'Ile-de-France. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

Par ailleurs, le projet de loi sur la transition énergétique adopté en première lecture le 14 octobre 2014, a pour ambition de faire de la France, un pays moins dépendant des énergies fossiles et du nucléaire, ainsi qu'à lutter contre le réchauffement climatique, alléger la facture énergétique du pays, tout en créant des emplois.

Parmi les 64 articles, plusieurs grands objectifs y figurent :

- réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012,
- réduire de 50 % la part du nucléaire dans la production d'électricité à l'horizon 2025,
- réduire la consommation des énergies fossiles de 30 % en 2030,
- multiplier par deux les énergies renouvelables, et ainsi atteindre 32 % d'EnR en 2030 (contre 13,7 % en 2012),
- diminuer de 40 % les gaz à effet de serre à l'horizon 2030, et les diviser par quatre en 2050,
- favoriser des transports plus propres.

Enfin, plusieurs mesures sont prévues pour les particuliers :

- la rénovation thermique des bâtiments via un allègement fiscal (30 % du montant des travaux et jusqu'à 16 000 euros), et la relance du prêt à taux zéro,



- un allègement de la facture énergétique via un « chèque énergie » dont le montant est en cours de discussion, qui aidera les ménages aux revenus modestes à rénover leur logement.

Le chèque énergie permettra également d'alléger le coût des travaux de rénovation énergétique éligibles au crédit d'impôt développement durable.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

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

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

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

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

- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région.

2. Les potentiels du territoire de Marly-le-Roi

a - La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable.

Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire de Marly-le-Roi, le potentiel relevé est globalement moyen à faible dans la partie Nord du territoire et fort dans la partie Sud : coteaux forestier et plateau agricole. 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. Cette chaleur est particulièrement bien adaptée à des équipements publics et aux grandes résidences d'habitat collectif.

Potentiel géothermique sur le territoire



Caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère



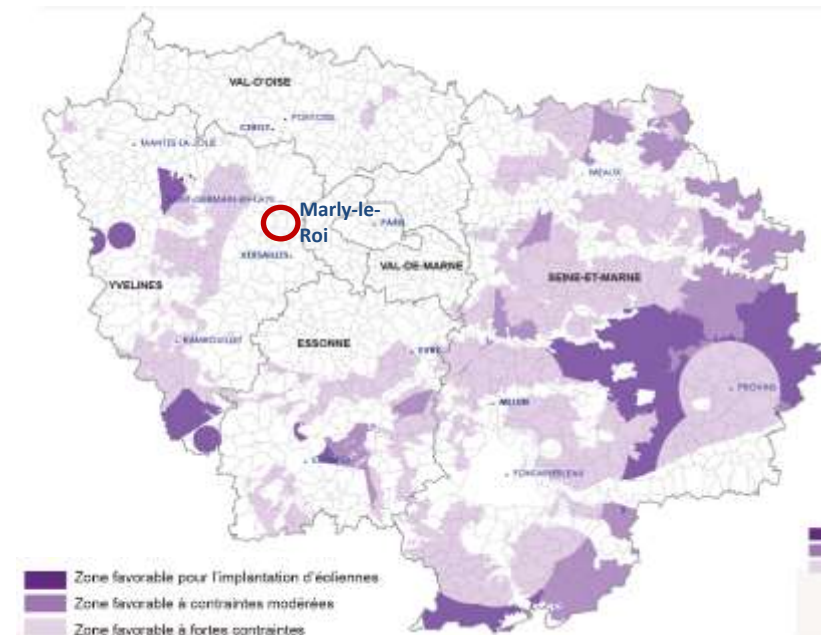
Source : www.geothermie-perspectives.fr

b - Le potentiel solaire

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

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

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



Source : SRE

c - Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Marly-le-Roi 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, que ce soit de la petite éolienne ou de l'éolienne industrielle ne sont pas les modes d'énergie renouvelable à développer en priorité sur le territoire. Le patrimoine bâti, les espaces forestiers et les paysages ne sont pas favorables à ce développement.



Le recours aux dispositifs solaires à Marly – ici toiture de la piscine recouverte d'une installation de panneaux solaires (moquette solaire).

d - Le potentiel de développement de l'énergie de biomasse

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

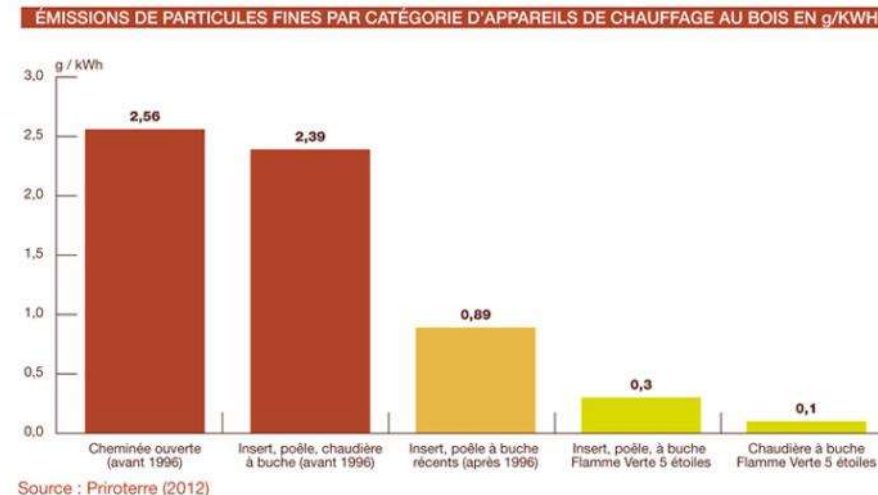
Le bois (et toute la biomasse d'origine agricole ou sylvicole) présente un bilan carbone nul : les émissions de CO₂ liées à sa combustion sont compensées par la quantité de CO₂ absorbée pendant sa croissance.

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

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

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

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



GLOSSAIRE ET ANNEXE

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

RG : 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.



VILLE DE MARLY-LE-ROI PLAN LOCAL D'URBANISME



2.2 Justifications et impacts sur l'environnement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	7
A - Les justifications au regard de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme	9
B - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.	25
C - La prise en compte des documents supra-communaux	31
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	37
MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES	43
A - Les zones urbaines.....	47
1. La zone UA	48
2. La zone UK	49
3. La zone UBa	50
4. La zone UBB	51
5. La zone UC	52
6. La zone UD	53
7. Les zones UHa-UHb	54
8. La zone UHc	55
9. La zone UJ	56
10. La zone UL.....	57
B - Les zones naturelles et agricoles	59
Les zones naturelles : N-N1	60

Les zones naturelles : N2.....	61
La zone agricole : A	62
C- Les modifications apportées au plan de zonage du PLU	63
EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME INSTITUTEES PAR LE PLU	71
A. Les dispositions communes aux différentes zones	73
B. Les règles particulières aux différentes zones.....	79
C. Les outils complémentaires.....	111
1. Les emplacements réservés.....	112
2. Les objectifs de mixité sociale	114
3. Les espaces boisés classés (EBC).....	114
4. Les éléments de patrimoine	115
ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	144
PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	146

Avant-propos

Les présentes justifications sont établies dans le cadre d'un contexte supracommunal et juridique nouveaux qui ont conduit à une réécriture partielle de l'ancien PLU de Marly-le-Roi. L'étude de révision s'est attachée à maintenir les grands équilibres déjà adoptés lors de la précédente étude d'élaboration du PLU (2004), tout en effectuant les changements et ajustements nécessaires afin de prendre en compte le contexte nouveau, mais aussi les projets réalisés et les nouveaux à encadrer pour assurer leur insertion paysagère dans les quartiers existants. A partir d'un diagnostic actualisé et complété, des objectifs ont été confortés, amendés et hiérarchisés dans le cadre du PADD, ce qui s'est traduit par de nouvelles OAP et une traduction réglementaire plus précise, adapté à ce contexte et à la connaissance des paysages, du patrimoine, des formes urbaines, mais surtout de la prise en compte de l'objectif de maîtrise de l'évolution des quartiers résidentiels de manière à garantir l'équilibre des quartiers marlychois.

Comme le prévoit le Code de l'urbanisme, les justifications sont effectuées par rapport aux changements apportés au précédent PLU.

Explication des choix retenus pour établir le PADD

A - Les justifications au regard de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Rappel du contenu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Patrimoine - Formes urbaines – sites mutables	Une histoire de l'urbanisation marquée par : • L'histoire de France et l'aménagement du parc du Château de Versailles, de 1600 à 1850 : Le domaine de chasse royale, son village et ses grandes propriétés et le hameau de Montval • Les années 1850 à 1960 : l'urbanisation autour des grands axes routiers et ferrés (l'avenue de l'Abreuvoir, les abords du village et du hameau de Montval, les abords de la voie ferrée) • Les années 1960 et 1970, l'intensification résidentielle : Les Grandes Terres, Les Ombrages, Les Délices deux zones d'activités en entrée de ville, puis Montval, Mont-bâti, Mézières • Les années 1990 : Les Hauts et Bas Picards, Vauillons, l'Auberderie • Les années 2000/2010 : Villa Windsor, Villa Marly, et récemment rue de Montval, rue de Viseu, le marché et ses abords	PROTÉGER L'HÉRITAGE HISTORIQUE, NATUREL ET BÂTI : SIGNATURE DE L'IDENTITÉ DE LA VILLE Protéger et valoriser le patrimoine bâti • Viser la meilleure protection des éléments de patrimoine bâti remarquable : -Protéger et mettre en valeur le patrimoine de l'entrée de la ville (le parc royal, l'abreuvoir, le viaduc...) -Maintenir, voire renforcer les protections sur le village -Maintenir et compléter les mesures de protection existantes notamment l'ancien hameau de Montval, l'avenue de l'Abreuvoir -Valoriser les éléments du patrimoine du XXème siècle : le Domaine des Grandes Terres • Poursuivre la valorisation des espaces publics par la qualité des aménagements • Protéger les constructions les plus intéressantes y compris le patrimoine vernaculaire (lavoirs, clôtures et murs, porches...) tout en permettant des aménagements, les extensions, les constructions nouvelles en respectant l'identité du quartier (harmonie des couleurs et esthétisme des façades, GARANTIR UN URBANISME MAÎTRISÉ PERMETTANT DE CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE DE LA VILLE ET DE SES QUARTIERS Maitriser l'évolution urbaine des quartiers • Promouvoir un urbanisme maîtrisé et harmonieux • Encadrer la densification maîtrisée des quartiers afin d'assurer la compatibilité avec les orientations définies dans le SDRIF 2013 • Confirmer et conforter l'identité de chaque quartier :	Patrimoine Les bâtiments et les espaces paysagers identifiés comme constitutifs du patrimoine et de l'identité communale sont repérés au document graphique et protégés au titre des l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'éléments ponctuels, historiques, ou d'ensemble, à l'image du village, du hameau de Montval ou de l'avenue et la place de l'Abreuvoir. Le village est intégralement protégé au titre du patrimoine par un zonage ainsi qu'un règlement adapté, très précis déjà inscrit dans le PLU 2004, et totalement repris dans le présent PLU. Le hameau de Montval, défini par un zonage spécifique présente un règlement adapté à la protection du patrimoine. Il a été précisé dans les article 6 et 11 afin d'assurer la protection des cours pavées présentes. L'avenue et la place de l'Abreuvoir font également l'objet d'un zonage (UK) et d'un règlement adapté, associé à un cahier de recommandations architecturales, qui affirment les principes définis précédemment. Pour les travaux sur le bâti ancien ou l'extension de constructions, l'article 11 définit des règles conformes à celles du bâti traditionnel. Le règlement permet également des extensions et de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes et des autres articles du règlement. Les annexes du règlement définissent des prescriptions précises et adaptées à chaque élément de patrimoine repéré. Le zonage archéologique est placé en annexe du règlement. Les dispositions générales du règlement rappellent les obligations au titre de l'article R-523-1 du Code du patrimoine Adopter un projet urbain maîtrisé Un règlement adapté est rédigé pour chaque quartier constitué, avec des règles d'implantation et de gabarit conformes aux objectifs :

Le territoire communal présente un patrimoine bâti riche et diversifié présenté dans les pages ci-après. Il se décline en plusieurs entités et typologies. • Le domaine national de Marly - Des parties du Domaine national de Marly ont été classées au titre des monuments historiques en 1925, 1928 et 2009. • Un édifice est classé depuis 1862 au titre des monuments historiques, il s'agit de l'Abreuvoir • 2 édifices sont inscrits au titre des Monuments Historiques : il s'agit de l'église Saint-Vigor, de l'hôtel Couvé • 4 ensembles patrimoniaux : le Village, l'avenue de l'Abreuvoir, l'ancien hameau de Montval et les Grandes Terres (label patrimoine social du XXe siècle) • Des propriétés et villas réparties sur l'ensemble du territoire	-Prendre en compte les caractéristiques des quartiers, -Définir des règles adaptées permettant une évolution douce des formes urbaines actuelles (interventions qualitatives concernant le bâti) • Affirmer la mixité fonctionnelle (logement / bureaux) du quartier des Vauillons • Mettre en oeuvre des projets de logements dans le cadre de programmes mixtes qualitatifs s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement et notamment : -Quartier de Montval (angle chemin des Maigrets/chemin des Murs de Grandchamp) -Quartier de Mont-bâti, (chemin des Sablons de la Montagne) -Quartier des Vauillons -Terrain de la Dubinière OAP Trois des sites mutables identifiés dans le cadre du diagnostic font l'objet d'une OAP afin d'encadrer leur évolution. Il s'agit du secteur de l'avenue de Saint-Germain, du terrain de Mont-bâti et du secteur des Vauillons. Sur ces trois sites, les OAP permettent la création de petits programmes de logements diversifiés et bien intégrés à leur environnement.	• UBa et UBb correspond respectivement au secteur du Village et du hameau de Montval - Secteurs anciens dont l'aspect patrimonial est marqué, à préserver ; • UK – Secteur patrimonial de l'avenue et de la place de l'Abreuvoir ; • Les secteurs de projet à vocation d'accueil de logements faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sont classés soit dans le droit commun de la zone qui l'enserrent, à savoir UA pour l'avenue de Saint-Germain, UHa* pour le secteur des Vauillons, soit dans une nouvelle zone affectée au projet, à savoir UD pour le terrain de Mont-bâti. Les règles de ces zones sont destinées à recevoir principalement des habitations de petits collectifs encadrés par les OAP. • La zone UC définit les quartiers d'habitat collectif avec des règles adaptées à leur évolution douce. La zone UCa permet l'accueil de constructions nouvelles afin de favoriser la création de logements, tout en conservant une bonne insertion environnementale et paysagère. • La zone UH définit les quartiers résidentiels structurés à dominante de logements individuels. Le règlement a défini pour ces secteurs des règles permettant une augmentation modérée des droits à construire suite à la suppression du COS : les règles cumulées d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation permettent d'optimiser les droits à construire en général, tout en gardant un règlement qui permet le maintien des formes urbaines actuelles dans le respect des objectifs définis dans le PADD. Pour ces quartiers résidentiels a ainsi été fixée une règle de retrait de 10 mètres minimum (UHa), et 12 mètres minimum (UHb) des fonds de parcelles pour les constructions principales afin de conserver une part de « nature en ville » et favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale. • La zone N2 définit les secteurs paysagers, voire boisés
--	--	--

	• Des maisons meulières du début du XXème siècle • Un patrimoine lié à l'histoire de la ligne de chemin de fer [...] Les typologies implantées sur le territoire sont assez variées et sont caractéristiques de leur époque de construction. Ces dernières années, des ensembles d'habitat groupé et des immeubles collectifs sont réalisés en densification du tissu urbain : rue de Montval, rue de Viseu. La Ville entend bien protéger intégralement le massif forestier, ses parcs et espaces verts, ainsi que les terres agricoles. L'espace urbain ne s'étalera pas. Des sites potentiellement mutables susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sont identifiés dans le diagnostic : • Parcelle avenue de Saint-Germain (9 000 m²) • « Murs de Grandchamp » – Chemin des Maigrets (2 900 m²) • Site de Mont-bâti, chemin des Sablons de la Montagne (10 000 m²) • Terrain de la Dubinière (6 000 m²) • Terrains rue des Vauillons (6 000 m²)		comprenant des logements individuels sur de grandes parcelles. Pour ces secteurs parfois en pente, l'objectif est une évolution douce et le maintien du caractère paysager. Seules des extensions des constructions principales d'habitation existantes sont autorisées. Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont définis pour la protection des jardins et cœurs d'îlots. • La zone UL définit les secteurs d'équipements publics actuels et futurs avec un règlement adapté à ces évolutions. • La zone UJ accueille les activités économiques, spécifiques. ○ L'une d'entre elle (UJb*) permet d'introduire une certaine mixité fonctionnelle par la mutation d'un bâtiment non utilisé pour l'accueil futur de logements et des services publics et d'intérêt collectif.
--	--	--	--

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
La population et les logements	- Après avoir augmenté de manière significative dans les années 1960 et 1970, la population a connu une légère baisse au cours des années 1990 puis une stagnation autour de 16 600 / 16 650 habitants. Le quartier des Grandes Terres : 3 337 habitants recensés et du domaine de Montval (environ 5 000 habitants) concentrent à eux deux la moitié de la population communale... - Ces dernières années un solde migratoire négatif (-0,8) que n'arrive pas à compenser le solde naturel (+0,7%), d'où une très légère diminution de la population. - Le nombre moyen de personnes par logement (2,3) est faible et semble se stabiliser. Il est soutenu par une part prépondérante (35 %) de ménages composés d'une seule personne.. - L'analyse de l'évolution de la structure par âge de la population fait émerger une tendance importante au vieillissement de la population ces dix dernières années. - Sur les 7 679 logements recensés en 2011 (dernier chiffre officiel INSEE), on retrouve : - 7 225 résidences principales - 86 résidences secondaires et logements occasionnels (1,1%) - 368 logements vacants (4,8%)	MAINTENIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ POUR HABITER ET TRAVAILLER À MARLY Développer une offre de logement adaptée à tous les Marlychois - Participer à l'effort de construction de logement fixé par le SDRIF 2013 - Continuer le développement d'une solidarité de proximité et notamment en faveur de la mixité sociale, des jeunes et des personnes âgées : -Poursuivre le développement de petites unités de logements sociaux de qualité, bien intégrés dans leur quartier, dans l'intérêt de tous. -Offrir aux plus âgés la possibilité de choisir la solution adaptée à leurs besoins en matière de maintien à domicile, de logement et de santé. -Encourager la colocation intergénérationnelle et, sur la base du volontariat, la rotation dans les logements sociaux. -Développer un projet de résidence intergénérationnelle, favorisant l'entraide entre résidents, le lien social, le partage des expériences et l'échange de services. -Appuyer la création de résidences étudiantes en lien avec les établissements d'enseignement supérieur, dans une optique intercommunale. Maitriser l'évolution urbaine des quartiers - Mettre en oeuvre des projets de logements dans le cadre de programmes mixtes qualitatifs s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement et notamment : -Quartier de Montval (angle chemin des Maignets/chemin des Murs de Grandchamp) -Quartier de Mont-bâti, (chemin des Sablons de la Montagne) -Quartier des Vauillons/Rougemonts -Terrain de la Dubinière	- Création de la zone UD (secteurs de projet avec OAP) pour répondre au besoin en logement sur le terrain de Mont-bâti (terrain communal). - Dans les zones d'habitat résidentiel (UA, UB, UC, UH, UK), les droits à construire permettent de mettre en œuvre les projets identifiés. Ils assurent également la prise en compte des besoins des habitants qui souhaitent réaliser des extensions de leur logement. L'objectif est de conserver le caractère de chacun de ces quartiers et l'équilibre entre le bâti et le végétal. Par ailleurs, le règlement intègre un dispositif complémentaire dans toutes les zones afin de favoriser la mixité sociale : en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au moins 25 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

	Une évolution faible de 1982 à 2011 : 6 829 logements à 7 679 soit 850 logements en 30 ans = soit un rythme moyen de production de 30 logements par an. Depuis 2000, le rythme est passé à 25 logements annuel moyen, dont 1/3 en social. • La taille des résidences principales est équilibrée : mis à part les 1 et 2 pièces qui composent 17 % des logements, les 3,4, et 5 pièces rassemblent chacun environ 24 à 30 % des logements. Ces chiffres s'expliquent par une part de 78 % de logements collectifs. • Bien que 70 % des ménages sont propriétaires de leur logement, la diversification des logements s'est également accélérée ces dernières années à travers le développement du parc de logements sociaux. De nombreuses opérations ont eu lieu depuis 2000. Au total 23 programmes ont été réalisés ou sont en cours pour un total de 262 logements sociaux créés. Le parc de logement social a ainsi augmenté de près de 40% entre le début des années 2000 et aujourd'hui. • Il est aujourd'hui difficile de trouver des sites potentiels d'accueil de logements. Les disponibilités foncières sont en effet de plus en plus restreintes à l'intérieur des espaces urbanisés de la commune	OAP Trois des sites mutables identifiés dans le cadre du diagnostic font l'objet d'une OAP afin d'encadrer leur évolution. Il s'agit : - de l'avenue de Saint-Germain/secteur gare (vocation mixte : logements / commerces, programme de 40 logements minimum dont 40 % de LLS) - du terrain de Mont-bâti (programme de 60 logements dont 40 % de logements sociaux) - du secteur des Vauillons : 53 logements dont 23 LLS et 30 en accession	
--	--	--	--

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les déplacements	L'emprise ferroviaire constitue une coupure physique importante puisqu'elle sépare la partie ouest et centrale du territoire en deux. L'extrémité Est de la commune ne présente pas de coupure ferroviaire puisque le viaduc surplombe le quartier de l'Abreuvoir et des Vauillons. La RN 186 constitue également une limite physique marquée au nord-est du territoire, notamment au niveau des Vauillons et du quartier des Vergers Le réseau viaire structurant de la commune est composé de trois axes principaux : - la RN 186, axe de transit du réseau routier national constituant la limite communale Est, - la RD 386 qui constitue la tangente urbaine de la RN 186 et passe par la place et l'avenue de l'Abreuvoir, - la RD 7 / avenue de Saint-Germain qui traverse la commune du nord au sud, du quartier des Grandes Terres à la forêt. Des difficultés de circulations sont observées quotidiennement sur ces axes, principalement aux heures de pointe. • Globalement, la situation du stationnement à Marly est plutôt satisfaisante, notamment	MAINTENIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ POUR HABITER ET TRAVAILLER À MARLY Inciter à l'utilisation des moyens de transports propres alternatifs à l'automobile • Faire valoir les besoins de la commune auprès des instances compétentes (Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, STIF...) • Mieux adapter les transports en commun aux besoins des Marlychois : -Réduire la plage horaire en heure creuse -Assurer une plus grande fréquence de trains en heures creuses • Inciter au covoiturage (plateforme « entre marlychois » sur le site internet). • Etudier la faisabilité d'implantation de système d'auto-partage sur le territoire. • Développer le maillage de circulations douces à l'échelle du territoire : -encourager les déplacements (piétons / vélos) en particulier vers la gare, la forêt, les équipements et les services) -définir un plan de circulations douces -favoriser un tourisme vert en réalisant des boucles piétonnières permettant de redécouvrir la ville autrement.	- Le règlement intègre les normes de stationnement édictées par le PDUIF et assure la possibilité de création de locaux de stationnement vélos dans les futures constructions collectives. - Les règles de stationnement (article 12) sont adaptées aux besoins. - Préservation de nombreuses circulations douces par le zonage N inconstructible dans la forêt de Marly. - Plusieurs emplacements réservés sont maintenus pour répondre aux besoins d'amélioration d'espaces publics en lien avec les circulations routières et les circulations douces.

	avec les travaux récents réalisés au niveau du marché. Toutefois, il est noté des dysfonctionnements au niveau du centre commercial des Grandes Terres (le samedi aux abords du centre commercial en raison de la forte affluence) et dans le secteur Chenil / Village qui présente une offre de stationnement suffisante mais mal répartie. • La gare de Marly-le-Roi bénéficie d'une bonne desserte vers Paris La Défense (25 minutes) et Saint Lazare (41 minutes). En semaine, l'offre totale vers Paris est d'un train toutes les 10 minutes en heure de pointe et toutes les 15 minutes en heure creuse. 12 lignes de bus complètent le dispositif ferroviaire.	OAP Les OAP sectorielles comportent toutes un volet déplacement : - Avenue de Saint-Germain (vocation mixte : logements / commerces) : actions à mener sur les espaces publics en lien avec la prolongation des réaménagements réalisés autour de la halle du marché, et favoriser les déplacements doux notamment depuis la gare. - Terrain de Mont-bâti : requalifier le chemin des Sablons de la Montagne afin de permettre l'accueil de logements dans de bonnes conditions. Assurer un espace de stationnement destiné principalement aux résidents et visiteurs. - Secteur des Vuillons : réaménager le chemin des Vuillons et envisager son élargissement	
--	---	--	--

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les équipements	Marly-le-Roi, commune de plus de 16 000 habitants, dispose d'une offre globale d'équipements importante : • équipements administratifs, • équipements petite enfance : 5 crèches collectives accueillent au total 235 enfants, • Les équipements scolaires : 4 groupes scolaires et une école maternelle publique (soit 1 523 élèves en tout). Les écoles sont en bon état, elles ont bénéficié progressivement d'importants travaux de rénovation et de mise à jour. Les locaux des écoles sont beaucoup utilisés pour des activités annexes. Par ailleurs, il existe également une école privée, l'école Blanche de Louvencourt. Celle-ci accueille 200 élèves. Sur la période 2005 –2012, les effectifs scolaires ont baissé à Marly-le-Roi que ce soit pour les effectifs maternels (13,5 %) ou élémentaires (5,5%) • Collège Louis Lumière, il a été inauguré en septembre 1992 et accueille 1 020 élèves de la 6ème à la 3^{ème}. • Lycée Louis de Broglie, il a été réalisé en 1990. Les effectifs ont augmenté depuis les cinq dernières années ; il accueille 1 078 élèves de la seconde à la Terminale. Il convient de noter que le lycée a atteint sa capacité d'accueil maximale. • Internat de la réussite : 200 élèves de la 5ème à la Terminale. • Les équipements périscolaires et jeunesse : ludothèque, pôle jeunesse. • Les équipements sportifs : la ville de Marly-le-	Conforter le niveau d'équipements • Conforter le niveau d'équipements, c'est proposer des équipements adaptés aux besoins de tous les Marlychois et veiller à rendre tous les équipements accessibles (mises aux normes, signature d'une charte handicap...) • Poursuivre l'amélioration des équipements scolaires (amélioration phoniques, thermiques, cours d'écoles, équipements techniques, aménagements sécuritaires des abords du collège et du lycée...). • Améliorer les conditions d'accueil des jeunes marlychois : -Continuer à moderniser et développer les structures petite enfance, -Favoriser l'implantation de nouvelles solutions de modes de garde (micro-crèches, crèches d'entreprises...). • Optimiser dans un cadre intercommunal de proximité, les infrastructures culturelles et sportives. • Réaliser en partenariat avec l'ONF, la rénovation du parcours de santé.	- La zone UL permet d'encadrer les équipements actuels et futurs répartis dans le milieu urbain. - L'implantation d'équipements publics est possible dans toutes les zones afin de faciliter la mixité fonctionnelle, avec des dérogations à la règle générale afin de ne pas compromettre la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif dont les besoins ne sont pas encore connus aujourd'hui.

	Roi dispose de nombreuses structures permettant la pratique d'activités sportives ou de loisirs. Il s'agit de 6 gymnases, 2 stades, la piscine Franck Esposito, le Poney-club • Compte-tenu du nombre important d'associations sportives et d'adhérents, la capacité d'accueil de ces structures arrive à saturation. • Les équipements culturels : la ville de Marly-le-Roi possède une bonne capacité en termes d'équipements culturels. L'ensemble composé par la bibliothèque, centre multimédia Pierre Bourdan et le conservatoire Roger Bourdin forme un véritable pôle culturel, le centre culturel Jean Vilar, l'espace André Malraux, le cinéma Le Fontenelle. • Les équipements touristiques : le musée promenade, l'office du tourisme • Les équipements sociaux et de santé. D'une manière générale, il existe très peu de structures médicales sur le territoire. 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	
--	---	--

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les activités économiques	Au total, il est recensé 5 474 emplois au sein de la commune en 2011 (donnée INSEE). L'indicateur de concentration d'emploi (72,9) indique qu'il existe légèrement plus de 7 emplois à Marly-le-Roi pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emploi est élevé et indique que Marly n'est pas une commune uniquement « résidentielle », et que le poids de l'économie y est important. Le nombre d'emplois a augmenté entre 1999 et 2011. Il est passé de 5 087 à 5 474, soit une hausse de 7,6% au cours des années 2000. Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente légèrement plus de 9 établissements économiques sur 10 (91,2%) implantés sur le territoire de Marly-le-Roi et près de 7 emplois salariés sur 10 (69,4%). Parmi les plus gros employeurs de la commune en 2011 nous distinguons : - AXA France, implanté le long de la Route de Saint-Cyr, en entrée de ville, qui regroupe environ 900 salariés - Les entreprises GSK (environ 200 salariés) et ZEISS (environ 170 salariés), situées secteur des Vauillons. - L'entreprise Juridica (légèrement plus de 200 salariés) - Des administrations publiques (collège, lycée, etc.)	Créer les conditions les plus favorables au développement économique, au commerce de proximité et à l'artisanat • Développer et diversifier, dans des conditions maîtrisées, les activités économiques créatrices d'emplois, en particulier la zone multi-activités des Vauillons. • Promouvoir, dans le cadre intercommunal, l'attractivité du territoire et notamment de cette zone multi-activités • Accompagner les initiatives locales de création et de développement d'entreprise. • Maintenir l'offre commerciale existante : - Soutenir le commerce de proximité en lien avec le Règlement Local de Publicité (RLP) révisé. - Rechercher la complémentarité de l'offre et un équilibre à l'échelle de la commune • Valoriser les abords du centre commercial des Grandes Terres et améliorer ses conditions d'accès • Développer la vocation touristique de Marly, notamment en renforçant le lien et la complémentarité entre le village et le Domaine National. • Permettre le maintien des activités artisanales dans les quartiers tout en veillant au respect du cadre de vie.	La zone UJ détermine les zones d'activités économiques composées de trois secteurs UJa (centre commercial des Grandes Terres), UJb (Site Axa, qui comprend un sous-secteur UJb*), UJc (Vauillons). Le règlement reconnaît les activités présentes et leur permet des évolutions. Le logement y est strictement encadré dans des secteurs adaptés afin que ces zones conservent une vocation économique mis à part le secteur UJb* permettant le changement de destination des constructions. Les activités économiques sont possibles dans la plupart des zones urbaines de manière à favoriser la mixité fonctionnelle lorsqu'elle est rendue possible par les accès et les conditions de sécurité et de compatibilité avec le caractère résidentiel, elles sont simplement encadrées par l'article 2 (exemple en UH 2 « Dans la zone UH, sont autorisés :- Les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions de superficie maximale : « Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat dans la limite de 250 m² de surface de plancher ».

Il existe deux pôles d'emplois importants à Marly-le-Roi. Il s'agit :

- du secteur des Vauillons. Situé à l'ouest du territoire communal, au-dessus de la RN186, le secteur des Vauillons accueille environ 1 200 emplois au sein de plusieurs sociétés parmi lesquelles GSK ou encore ZEISS.

- du site AXA. L'entreprise AXA, implantée en entrée de ville, sur un site le long de la route de Saint-Cyr, accueille environ 700 emplois. Juridica accueille 200 emplois.

Les activités économiques sont ensuite réparties dans le reste du tissu urbain de la commune et notamment au sein :

- Les Vergers, environ 3 000 m² de bureaux
- de l'immeuble situé impasse Maillol
- de l'immeuble rue Fontenelle

La commune dispose d'une structure commerciale organisée autour de trois principaux pôles de commerces de proximité, à savoir :

- Le centre commercial des Grandes Terres (accueille une cinquantaine de commerces - centre commercial vétuste - une dizaine de locaux commerciaux sont vacants. Un projet de réaménagement est en cours.,
- Le vieux Marly (commerce avec un positionnement qualitatif),
- Le quartier de la gare et ses abords commerce très varié avec un nombre important de services et commerces de proximité

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
La trame verte et bleue	Le territoire communal se caractérise par de grandes entités naturelles et agricoles. La Ville est soucieuse de préserver son environnement d'exception : • La forêt de Marly couvre plus de 350 hectares dans la partie sud de la commune, soit près de 50% du territoire communal. • La commune ne comprend quasiment plus de terres agricoles en dehors du plateau céréalier, au sud du territoire (61 ha). Il s'agit d'une agriculture solide d'un point de vue économique et non fragilisée par l'urbanisation marlychoise au vu de sa situation. • Quelques vergers participent à l'identité de la commune. • 6 parcs principaux et jardins publics sont répartis dans les différents quartiers de la ville. Chacun possède une identité bien particulière (localisation sur la carte ci-contre) : - 1/ Le Parc Royal de Marly, - 2/ Le Parc Jean Witold, - 3/ Le Parc du Chenil, - 4/ Le parc des Coteaux, - 5/ Le Val Flory - 6/ Le jardin Maillol. • De grandes résidences privées d'habitat et activités économiques complètent le maillage vert de la commune de par la qualité de leurs domaines paysagers : - A/ Les Grandes Terres, - B/ La résidence Montval, - C/ Le siège de l'entreprise AXA	PROTÉGER L'HÉRITAGE HISTORIQUE, NATUREL ET BÂTI : SIGNATURE DE L'IDENTITÉ DE LA VILLE Protéger l'héritage historique, naturel et bâti : signature de l'identité de la ville • Maintenir, voire renforcer les protections des espaces naturels (forêt, parcs, ...) - Maintenir une bonne qualité d'accueil du public en forêt tout en minimisant son impact sur les écosystèmes - Veiller au bon entretien de la Forêt de Marly en s'appuyant sur le comité de gestion patrimoniale de la forêt. - Affirmer la vocation locale du Parc Royal de Marly (lieu de promenade...) mais aussi sa contribution à l'attractivité touristique de Marly • Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité - Protéger toutes les composantes participant au maintien et à la valorisation de la nature en ville en particulier : les alignements d'arbres, les cœurs d'îlots verts, les arbres remarquables, les plans d'eau, lavoirs... • Prendre en compte le caractère paysager lié au relief marqué et au couvert végétal présent dans les quartiers en particulier des ensembles bâtis des Ombrages, du Mont-bâti, de l'ancien hameau de Montval, de l'Auberderie et du Cœur Volant... • Contribuer au maintien de l'agriculture. • Créer des jardins familiaux, lieux de partage entre générations, à proximité ou non des quartiers mais facilement accessibles, respectant les principes d'éco-responsabilité.	Les principaux espaces naturels de la commune (forêt de Marly) sont classés en zone N inconstructible. Les zones boisées et forestières sont classées en zone N inconstructible et sont classées en Espaces Boisés Classés (EBC – L113-1). Maintien en espaces agricoles (zone A) du plateau cultivé au sud du territoire. Les coteaux boisés en milieu urbain sont protégés par des espaces verts remarquables (L151-19). Classement en espaces verts remarquables évolutifs (L151-19) de certains jardins, fond de jardins afin de préserver des éléments végétalisés ce qui présente un impact positif sur le plan écologique mais également du point de vue paysager et des entrées de ville. Les protections au titre des espaces paysagers existaient déjà dans le présent PLU. Protection des corridors écologiques repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme au sein de la forêt de Marly. Les articles 4 du règlement fixent un débit de fuite à 1l/s. La rédaction vise également à limiter ces apports, « la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées ». Les articles 9, 11, et 13 sont adaptés à la prise en compte de la protection de la « nature en ville ». L'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages devra être conçu de manière à porter le moins possible atteinte au paysage, notamment par le choix des matériaux et des couleurs, les clôtures, etc... Un cahier de recommandation « Couleurs et patrimoine de Marly » a été réalisé lors de l'élaboration du PLU de 2004, il figure dans les annexes informatives du PLU.

- D/ Le parc du château du Verduron / parc des Sphinx

Ces différentes entités participent activement à la qualité de la trame verte et bleue du territoire communal.

Le végétal occupe également une place importante mais plus ponctuelle dans l'ensemble des quartiers urbanisés de la commune.

L'habitat étant spatialement essentiellement pavillonnaire, les jardins occupent une place privilégiée et contribuent à conférer un caractère vert à la commune ainsi qu'un environnement de qualité.

Les alignements d'arbres

L'ambiance végétale dégagée par la commune est complétée par la présence d'alignements d'arbres (tilleuls, platanes...) le long de plusieurs axes de communication (avenue de Saint Germain, avenue des Combattants, promenade plantée assurant la transition entre le village et le parc du château.

Le patrimoine végétal est soigneusement entretenu par les services de la commune.

La commune présente de véritables atouts sur le plan de la diversité de ses habitats naturels de par la présence d'espaces forestiers, le tout avec un relief marqué présentant des coteaux pentus. La présence de biodiversité est reconnue à travers une ZNIEFF de type 2 qui recense les espaces de la faune et de la flore : « Forêt de Marly ».

OAP

L'OAP de l'avenue de Saint-Germain permet de mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain par densification d'un îlot urbain, ce qui est favorable d'un point de vue de l'économie de la consommation de l'espace.

Par ailleurs, la préservation d'une zone de transition paysagère végétale entre l'îlot mutable et les quartiers résidentiels avoisinants renforce l'objectif d'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces végétalisés dans les opérations afin de ne pas structurer les quartiers existants.

L'OAP du terrain de Mont-bâti identifie une part importante d'espaces plantés à préserver. Sur une superficie correspondant environ à la moitié du périmètre opérationnel, les espaces verts existants, en partie en pente, préserveront une continuité d'espaces plantés et assureront une transition entre les constructions existantes et les futures constructions encadrées par l'OAP.

B - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.

1/ Les évolutions démographiques du passé et les objectifs

Après avoir augmenté de manière significative dans les années 1960 et 1970, la population a connu une légère baisse au cours des années 1990 puis une stagnation autour de 16 600 / 16 650 habitants. Ces dernières années, un solde migratoire négatif (-0,8) que n'arrive pas à compenser le solde naturel (+0,7%), a conduit à une très légère diminution de la population.

Le nombre moyen de personnes par logement (2,3) est faible et semble se stabiliser. Il est notamment induit par une part prépondérante (35 %) de ménages composés d'une seule personne. L'analyse de l'évolution de la structure par âge de la population fait émerger une tendance significative au vieillissement de la population ces dix dernières années.

L'objectif pour les années à venir est, d'une part de mettre fin à la baisse démographique, et, d'autre part, de permettre une augmentation modérée de la population compatible avec les caractéristiques et les potentialités du territoire, de l'ordre de 0,4 à 0,5 % par an en moyenne. Ce rythme d'évolution devrait conduire à une population de l'ordre de 17 600 à 17 800 habitants d'ici à 2030

2/ La production de logements à prévoir au regard de cet objectif démographique

La révision du PLU et notamment le diagnostic foncier a permis d'identifier les sites et terrains qui vont pouvoir accueillir de nouveaux logements. Pour chacun de ces sites et terrains, le potentiel de constructibilité a été identifié au regard des règles d'urbanisme fixées par le PLU révisé.

Les principaux secteurs de projets connus et pistes de réflexion sont listés dans le tableau ci-après :

SITES DE REFLEXION OU SECTEURS DE PROJET	LOGEMENTS POTENTIELS
1 / Bâtiment de la société Ixblue avenue Auguste Renoir	30 logements mixtes
2/ Aile du bâtiment France Telecom 27 chemin du Clos Courché	10 logements locatifs sociaux
3/ Terrain nu communal chemin des Murs de Grandchamp (Quartier Montval)	30 logements locatifs sociaux
4/ Bâtiment de l'APAM (Association pour les Personnes Aveugles ou Malvoyantes) Secteur de l'Auberderie	30 logements locatifs sociaux
5/ Secteur des Vauillons chemin latéral des Vauillons	23 logements locatifs sociaux (PC accordé le 6 novembre 2015 - construction prévue après la fin du chantier du Viaduc en 2019)
6/ 35 route de l'Etang/rue de la Sabotte	18 logements locatifs sociaux (PC accordé le 11 mai 2016)

SITES DE REFLEXION OU SECTEURS DE PROJET	LOGEMENTS POTENTIELS
7/ Terrain communal Secteur du Mont-Bâti	Environ 60 logements mixtes dont 40% de logements locatifs sociaux
8/ Terrain communal dénommé « La Dubinière »	Environ 60 logements (résidence intergénérationnelle en réflexion)
9/ Terrain communal dénommé « La Briqueterie »	25 à 30 logements locatifs sociaux
10/ Site d'Axa	Environ 30 logements mixtes dont 1/3 social
11/ Secteur de la Gare et avenue de St Germain	Minimum 40 logements mixtes dont 40 % de logement locatif sociaux
12/ 47 route de l'Etang	45 logements mixtes dont 1/3 social
13/Terrain privé Secteur des Vauillons	Environ 30 logements mixtes dont 1/3 social

En additionnant l'ensemble des projets fixés dans le tableau présenté, le total est d'environ 400 logements répartis en 13 sites. Ce chiffre reflète des sites effectifs, réellement mobilisables pour la production de logements.

A ce chiffre s'ajoute des logements créés en diffus, qui doivent être estimés à environ 7 à 10 par an (par division/transformation/changements d'affectation...), soit une perspective d'environ 100 logements sur la période 2017/2030. Ce chiffre estimé de construction en diffus reflète la production observée ces dernières années.

Au total, les constructions sur des sites identifiés et en diffus sont estimées à environ 500 logements. La perspective de construction de logements sur la période 2017-2030 est en adéquation avec les évolutions du passé avec un rythme d'environ 35 logements nouveaux créés chaque année sur le territoire.

Pour rappel, entre 1982 et 2011 ont été créés 850 logements = soit un rythme moyen de production de 30 logements par an. Depuis 2000, le rythme est passé à 25 logements annuel moyen, dont 1/3 en social.

Il est inscrit au sein du PADD, l'objectif de *développer une offre de logement adaptée à tous les Marlychois, tout en participant à l'effort de construction de logements fixé par le SDRIF, et poursuivre le développement de petites unités de logements sociaux de qualité, bien intégrées à leur quartier, dans l'intérêt de tous.*

Le dispositif réglementaire a donc été mis en place de manière à permettre la réalisation d'un nombre suffisant de logements pour atteindre cet objectif démographique, en se basant sur l'hypothèse d'une stabilisation du nombre de personnes par logement à 2,3, qui paraît être réaliste au regard des phénomènes actuels et de l'évolution constatée dans des communes comparables. (Il n'y a donc pas de point mort établi).

Le dispositif réglementaire a été élaboré pour permettre la mise en œuvre des projets sur les sites précédemment identifiés (en particulier en zones UC, UCa et UD).

Au total, le dispositif réglementaire permet la réalisation d'une moyenne d'environ **35 logements par an** ce qui doit permettre une évolution démographique positive de l'ordre de 1 150 habitants d'ici 2030, soit une population marlychoise estimée à 16 485 (INSEE 2013) + 1 150 = 17 600 à 17 800 habitants à l'horizon 2030.

Par ailleurs, les futurs logements envisagés sur le territoire viendront diversifier le parc avec notamment la réalisation d'une part significative de logements sociaux. La production nouvelle de logements permettra une diversification de l'offre en logement et une meilleure réponse aux besoins spécifiques : jeunes, jeunes ménages, personnes âgées, résidence intergénérationnelle.

Il existe également un potentiel d'évolution de la population induit par un renouvellement de la population dans les logements existants (arrivée de couples, couples avec enfants). Ces familles permettront une évolution favorable de la pyramide des âges.

3/ Lutte contre l'étalement urbain :

Le travail d'analyse et d'identification foncière mené à l'échelle des zones urbaines a permis de mettre en place les conditions d'une production de logements répartie sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les espaces naturels restent protégés, sans étalement urbain. Les dispositions et préconisations issues des lois Grenelle et ALUR sont strictement respectées et mises en œuvre.

Un terrain fait l'objet d'une situation particulière, il s'agit du terrain dit de Mont-bâti. Il est situé en bordure de la voie ferrée, en continuité de quartiers pavillonnaires et en limite avec le secteur de l'Auberderie ponctuellement bâti. Ce terrain occupé en partie par le Poney Club constitue un potentiel de développement identifié depuis plusieurs années. Il avait été, dans une période précédente, réservé pour accueillir un équipement scolaire. Il est aujourd'hui intégré dans l'espace urbanisé à optimiser défini par le SDRIF. Un programme maîtrisé de logements va pouvoir être réalisé sur ce terrain, en conciliant le maintien du Poney Club et la préservation d'un vaste espace naturel.

Afin de respecter le SDRIF, aucune zone d'extension n'est prévue à l'exclusion d'un site d'un hectare en continuité de la zone urbaine et classé en espace à optimiser au SDRIF.

Les dispositions fixées par le PLU répondent, en complément des obligations supracommunales, à la préservation de l'ensemble des terres agricoles du territoire. La commune entend préserver, voire développer, l'ensemble de son patrimoine naturel sous toutes ses formes (forestier, boisé, cœurs d'îlots verts au sein des quartiers pavillonnaires, jardins ou parcs des grandes propriétés, espaces publics végétalisés etc.). L'identification précise de sites de projet dédiés notamment à la construction de nouveaux logements, permettra de conserver ces éléments supports de la trame verte au sein des quartiers.

De plus, les nouveaux projets intégreront une part d'espaces verts, de pleine terre et/ou paysagers qui contribueront au développement de la « nature en ville ».

C - La prise en compte des documents supra-communaux

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

LE SDRIF :

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

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

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Marly-le-Roi doit être compatible avec le schéma directeur. Étant desservi par une gare et à proximité de la gare de l'Etang-la-Ville, l'ensemble de l'espace urbanisé de Marly-le-Roi, hormis les Grandes Terres, est identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Une augmentation de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat est prévue pour ces espaces. Le domaine des Grandes Terres est identifié comme espace urbanisé à optimiser. Selon le SDRIF, le territoire de Marly-le-Roi doit répondre à des enjeux relevant à la fois de la densification des espaces urbanisés et de la préservation des espaces naturels et forestiers occupant presque la totalité du sud de la commune.

Les espaces urbanisés



Espace urbanisé à optimiser

Quartier à densifier à proximité d'une gare



Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs



Source : Extrait du SDRIF 2013 – Région Ile de France

Légende et modalités de prise en compte au sein du PLU :

 Pastille « **Espaces urbanisés à optimiser** » : À l’horizon 2030, à l’échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10 % :

- 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.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d’habitat est supérieure à 220 logements/hectare en 2008 (soit 2 fois la densité moyenne des espaces d’habitat du cœur de métropole – 110 logements/hectare) doivent participer à l’effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé, ce n’est pas le cas de Marly-le-Roi.

- PRISE EN COMPTE :

Le domaine des Grandes Terres, identifié comme un espace à urbanisé est dans la zone UC du règlement. Compte tenu de sa dimension identitaire et patrimoniale, il n’a pas été prévu à l’occasion de cette révision, de dispositif spécifique pour augmenter la densité de cet espace. En effet, le domaine des Grandes Terres, édifié et conçu par l’architecte Marcel Lods dans les années 1950, constitue un élément primordial du patrimoine du XX^{ème} siècle. Son concept, novateur à l’époque, repose sur l’application des principes énoncés dans la Charte d’Athènes rédigée par Le Corbusier en 1941, dont l’objectif était que les quartiers d’habitation occupent des emplacements privilégiés en termes d’ensoleillement, de topographie, de climat...et de concevoir des quartiers d’habitation répondant à l’ensemble des besoins des habitants. Aujourd’hui, cet ensemble demeure une référence en matière d’habitat collectif.

 Pastille « **Les quartiers à densifier à proximité des gares** » : Quartiers définis par un rayon de l’ordre de 1000 mètres autour d’une gare ferroviaire ou d’une station de métro, existante ou à venir, ou de l’ordre de 500 mètres d’une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Ces quartiers doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d’offre d’habitat que d’emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs. : À l’horizon 2030, à l’échelle communale ou intercommunale, est attendue 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.

- PRISE EN COMPTE :

Cela se traduit par un objectif démographique, et donc de construction de logements, ambitieux : entre 17 600 à 17 800 habitants à l'horizon 2030, ce qui nécessite la construction de 500 logements d'ici 15 ans. Des secteurs à fort potentiel de densification sont identifiés autour des gares, c'est le cas notamment des secteurs du Mont-bâti (à 400 m de la Gare de l'Étang-la-Ville) et l'avenue de Saint-Germain/secteur gare qui jouxte la gare de Marly-le-Roi.

Comme précisé dans le PADD, la Ville entend développer une offre nouvelle en logement en favorisant leur implantation à proximité des services, des commerces et des équipements. Il s'agit ainsi de privilégier la création de nouveaux logements au sein des espaces urbains existants, par l'optimisation des « espaces libres » de la Ville et par la confortation du potentiel de mutabilité urbaine du site de la gare et de ses abords.

Les trois OAP du secteur de Mont-bâti, l'avenue de Saint-Germain et les Vauillons mettent en lumière trois sites de projets structurants à l'échelle de la commune.



« **Les espaces à préserver et à valoriser** » : Les espaces naturels, agricoles et boisés 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.

- PRISE EN COMPTE :

Tous les espaces agricoles situés au sud du territoire communal sont intégralement protégés par le règlement du PLU.

L'ensemble des zones boisées et naturelles de la commune repérés en vert foncé au SDRIF sont intégralement protégés soit en zone N avec des EBC, soit en espace paysager strict inconstructible (**L151-19**) lorsque ces secteurs n'ont pas un caractère forestier. La lisière du massif forestier, d'une longueur de 50 mètres a été définie sur le plan de zonage en trait plein hors site urbain constitué et en trait poillé en site urbain constitué. Le règlement précise les règles applicables :

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 (05/07/2004) à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf celles liées à une exploitation agricole ;

Site urbain constitué :

Au sein des limites d'un site urbain constitué, l'urbanisation en vue d'une restructuration ou d'une densification est autorisée. Toute urbanisation en direction du massif, à l'extérieur de ces limites, est en revanche proscrite.

Ces dispositions sont applicables dans la limite des règles de chacune des zones concernées.

LE PDUIF :

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

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

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE MARLY-LE-ROI :

Normes vélos :

- **Habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
 - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
 - 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces de plus de 500m², industrie et équipements publics :**
 - Une place pour 10 employés

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les seuils minimum pour l'ensemble des zones pour les opérations de plus de deux logements.

Rappel : Conformément à l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**
 - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
 - Pas plus d'1 place pour 45m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'une gare
 - Pas plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres d'une gare

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. Le règlement rappelle l'obligation de réaliser des espaces de stationnement vélos pour tous les équipements.

RECOMMANDATION :

- **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 Marly-le-Roi environ 1,7) :
 - $1,7 \times 1,5 = 2,5$ places par logement

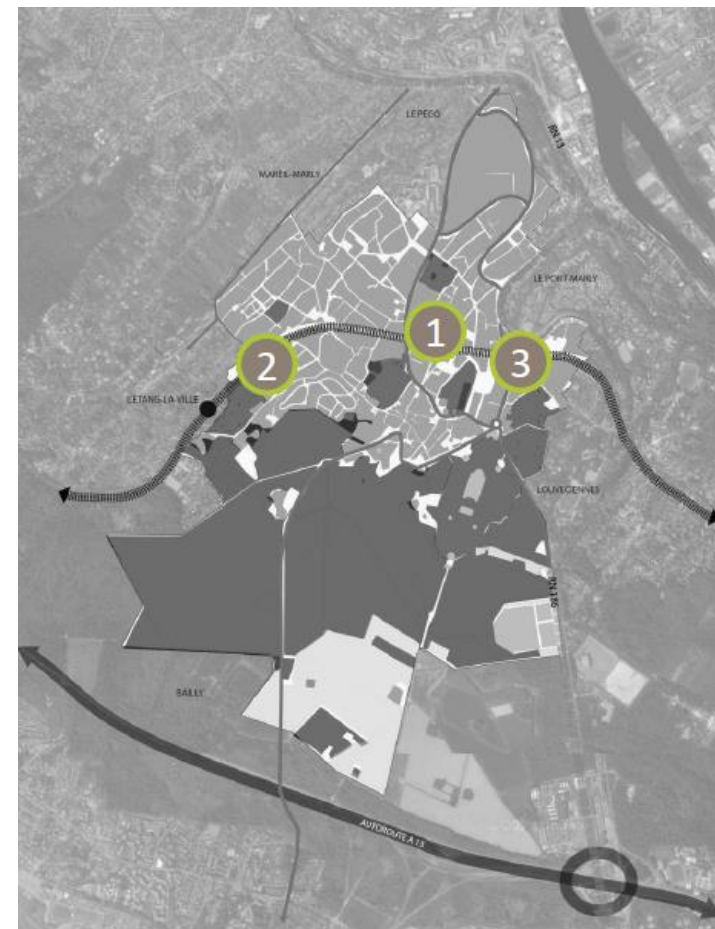
PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire est compatible avec le PDUIF puisqu'il impose un nombre de place moyen de stationnement en-dessous du seuil maximum. En effet, l'obligation est de 1 place par logement, et, pour les logements de plus de 100 m² de surface de plancher, il est imposé 2 places de stationnement par logement. Pour les constructions à usage de bureaux, le dispositif réglementaire reprend les normes plafond indiquées dans le PDUIF, soit pas plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'une gare et pas plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres d'une gare.

Explication des choix retenus pour établir les OAP

Trois OAP géographiques ont été définies dans le PLU.

1. Secteur gare – avenue de Saint Germain
2. Terrain de Mont-bâti
3. Les Vauillons



Plan de localisation des OAP

1- SECTEUR GARE – AVENUE DE SAINT-GERMAIN

2- TERRAIN DE MONTBÂTI

3- LES VAUILLONS

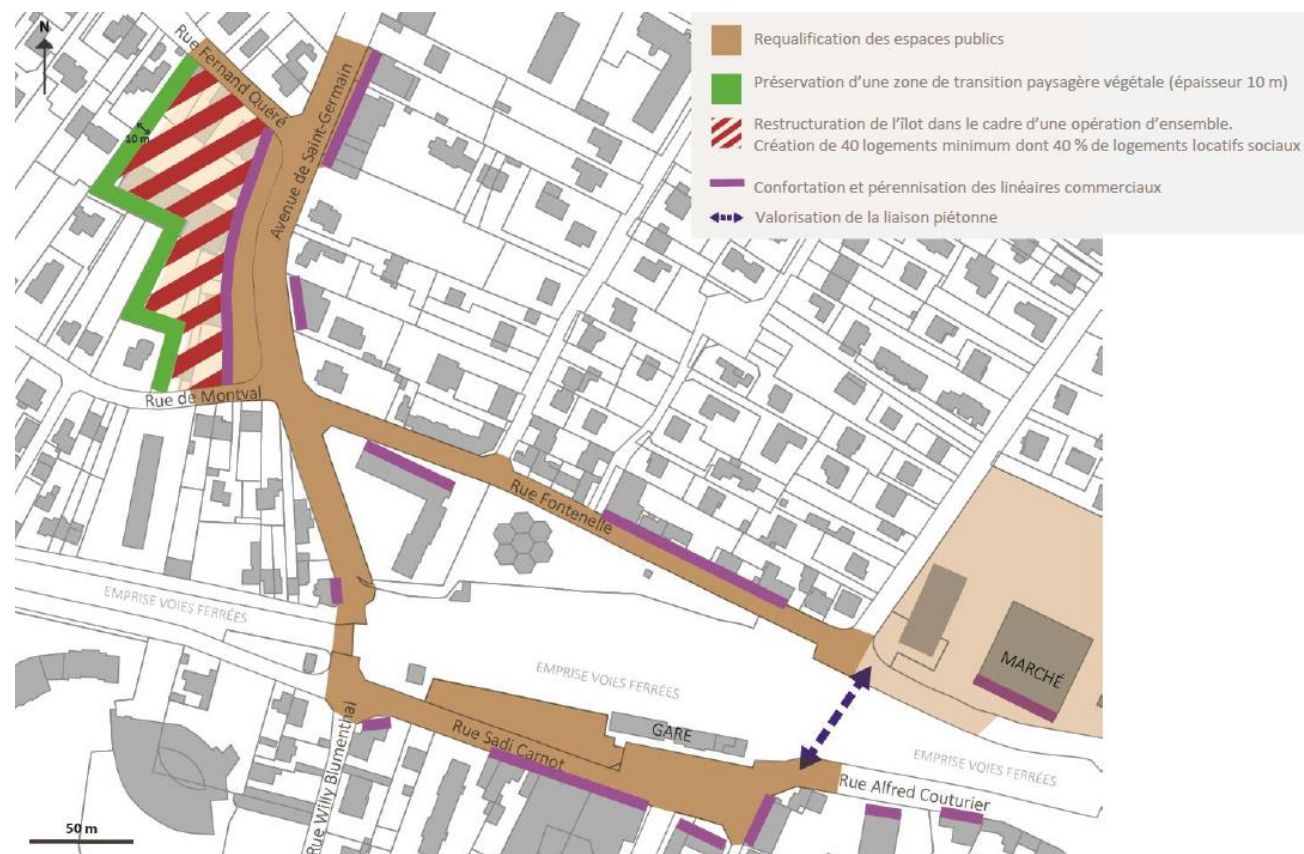
Secteur gare – avenue de Saint-Germain

Le secteur de la gare présente de nombreux enjeux urbains de par sa localisation stratégique. Il s'agit d'une entrée de ville qui se doit d'être attractive. Définir une OAP sur ce secteur permet d'encadrer l'évolution de ce site et d'assurer sa restructuration qualitative. La vocation de ce secteur est mixte et allie logements et activités de type commercial. L'objectif est d'assurer la dynamisation du secteur proche gare et de l'avenue de Saint-Germain en s'appuyant notamment sur les linéaires commerciaux existants. L'OAP de l'avenue de Saint-Germain permet de mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain d'un îlot urbain, ce qui est favorable d'un point de vue de l'économie de la consommation de l'espace.

Par ailleurs, la préservation d'une zone de transition paysagère végétale entre l'îlot mutable et les quartiers résidentiels avoisinants, d'une épaisseur de 10 mètres, renforce l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces végétalisés dans les opérations afin de ne pas déstructurer les quartiers existants.

Une attention particulière doit être portée aux espaces publics et à la valorisation des déplacements doux afin de s'inscrire dans le prolongement des réaménagements réalisés autour de la halle du marché.

Programmation : 40 logements minimum dont 40 % de logements locatifs sociaux



Terrain de Mont-bâti

Le terrain de Mont-bâti présente un caractère mutable important de part sa localisation au sein du tissu urbain et proche des gares de Marly-le-Roi d'une part, et de l'Étang-la-Ville d'autre part. Une opération destinée à recevoir des logements mixtes est prévue pour ce site. Le périmètre opérationnel occupera moins de la moitié du périmètre total du site pour laisser une place importante aux espaces plantés et boisés, qui permettront d'assurer une transition paysagère avec les constructions existantes.

Programmation : 60 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux

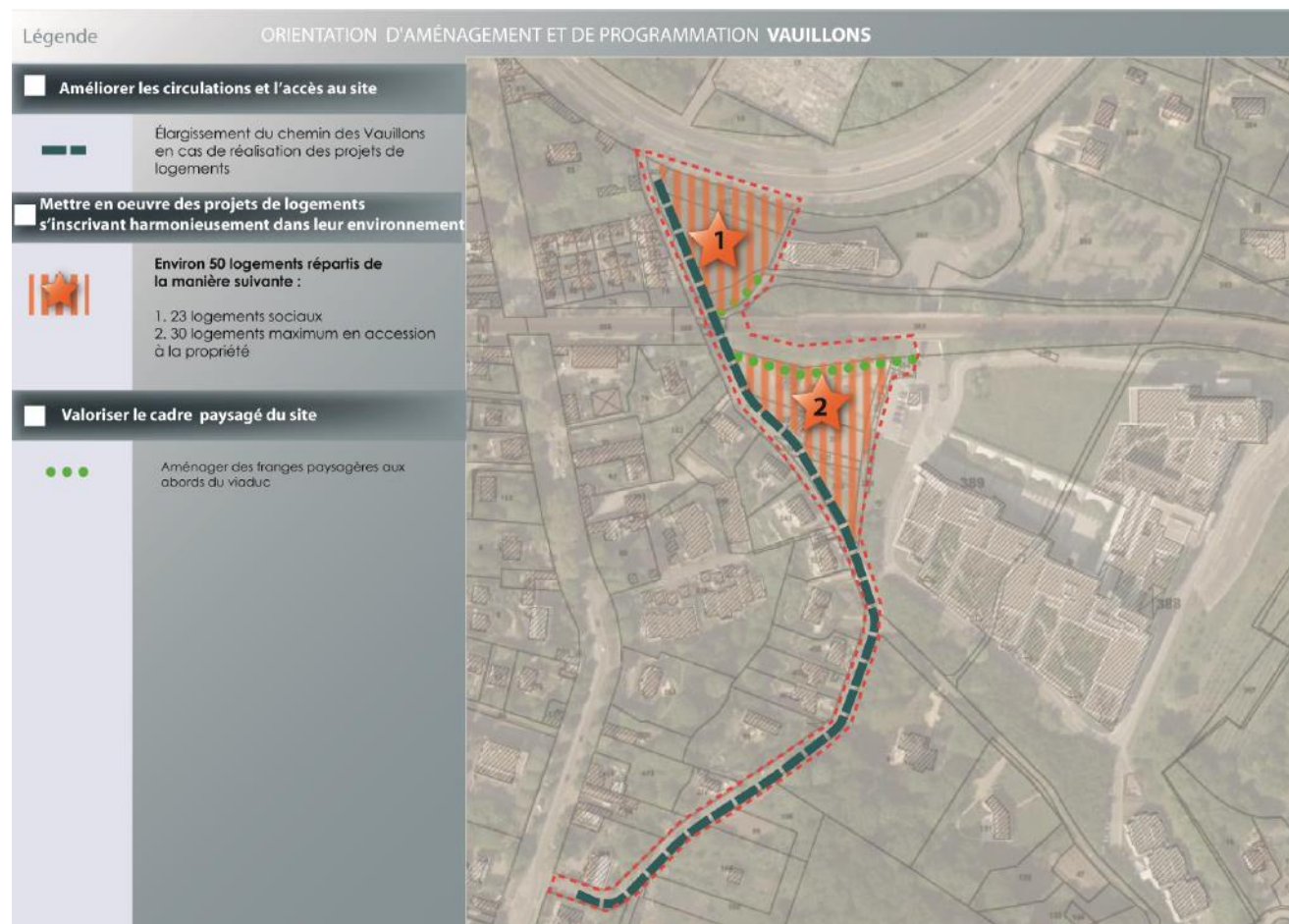


Les Vauillons

Ce secteur fait l'objet de deux petits programmes de logements répartis le long du chemin des Vauillons qui sera aménagé et élargi.

Ces deux programmes permettront la création de 23 logements locatif social ainsi que 30 logements en accession à la propriété.

Le traitement des franges paysagères par rapport au viaduc devra être particulièrement soigné.



Motifs de la délimitation des zones

La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Marly-le-Roi ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables ». Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur trois orientations fondamentales :

- Assurer la protection du cadre de vie marlychois ;
- Développer le caractère d'une commune dynamique ;
- L'adoption d'un projet urbain maîtrisé en limitant la consommation des sols.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme. Elles prennent en compte les dispositions récentes issues des lois ENE, ALUR, ...

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2013, le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel. Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 3 catégories de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones naturelles (N) ;
- Les zones agricoles (A).

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs 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.

Le territoire de Marly est articulé autour de trois sites historiques et patrimoniaux : le Village, le Hameau de Montval et la place et l'avenue de l'Abreuvoir. Une délimitation de zonage particulière est prévue afin de prendre en compte les spécificités de ces secteurs et, conformément au PADD, de viser la meilleure protection des éléments de patrimoine bâti remarquables qui composent et font l'identité de ces ensembles.

Un secteur regroupant différentes fonctions se développe aux abords de la gare qui constitue une entrée de ville. Ses spécificités ont conduit à définir une zone UA qui puisse répondre à ses caractéristiques. Ce secteur présente un potentiel de requalification urbaine qui est identifié par une OAP. Celle-ci permet de définir les ambitions portées par la Ville assurant une évolution qualitative.

Pour développer une offre de logement adaptée à tous les marlychois, des secteurs de projets ont été identifiés et délimités par des zones UCa et UD. Cette dernière comporte une OAP et des orientations spécifiques, notamment sur le volet environnemental.

L'analyse des formes urbaines et l'objectif du PADD de maîtriser l'évolution urbaine des quartiers a conduit à identifier les quartiers d'habitat en zones UH et UC. Cette délimitation permet de définir des règles adaptées à chaque quartier conduisant à confirmer et conforter leur identité.

Afin de créer des conditions favorables au développement économique, au commerce de proximité et à l'artisanat, une zone UJ a été définie sur les secteurs d'Axa, du centre-commercial des Grandes Terres et des Vauillons.

Enfin, pour conforter les équipements et permettre leur amélioration, une zone spécifique, UL, délimite les différents secteurs regroupant des équipements.

A - Les zones urbaines

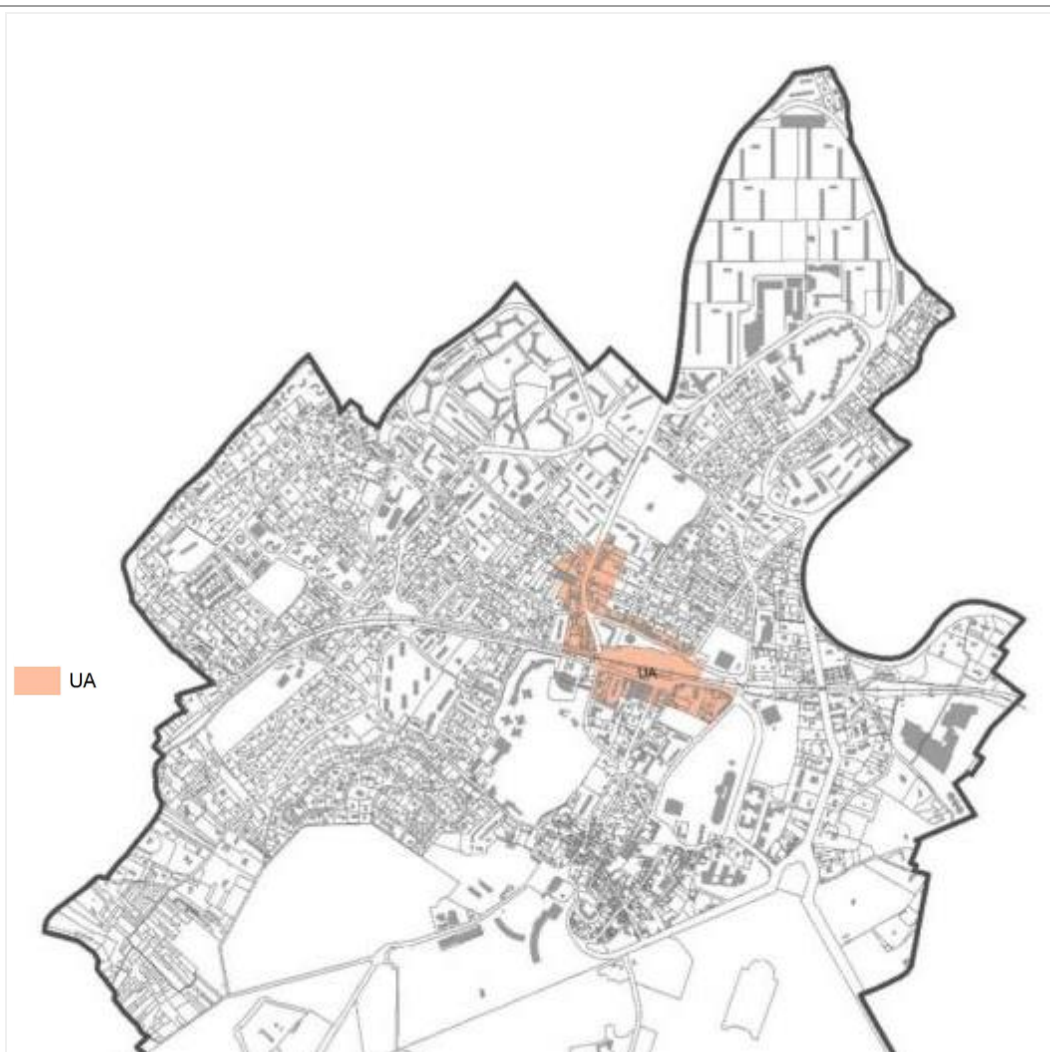
Le PLU distingue onze zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal.

1. La zone UA

La zone **UA** correspond au secteur compris entre la gare et l'avenue de Saint-Germain, qui est un axe structurant et une entrée de ville. Cette zone s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable.

Ce secteur regroupe des fonctions différentes, des commerces, de l'habitat, des équipements... La forme urbaine est caractérisée par une densité bâtie et une hauteur moyenne des constructions importantes.

Le dispositif réglementaire permet aux secteurs mutables identifiés au sein de cette zone d'évoluer conformément aux prescriptions fixées par l'OAP, et de densifier cette zone à proximité de la gare.



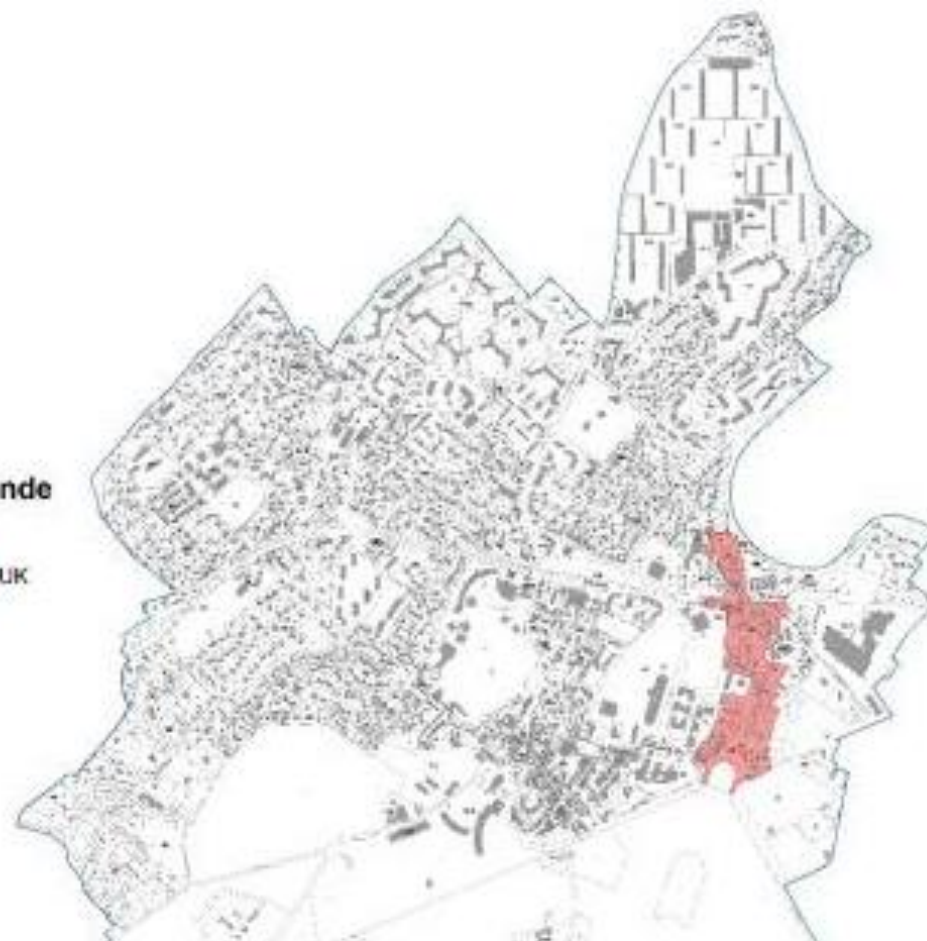
2. La zone UK

La zone **UK** correspond à l'avenue et à la place de l'Abreuvoir.

Le dispositif réglementaire vise à préserver le caractère patrimonial de ce secteur et à respecter les spécificités du bâti existant qui présente une certaine qualité. L'objectif est également d'éviter une densification qui serait incompatible avec les enjeux de protection patrimoniaux.

Légende

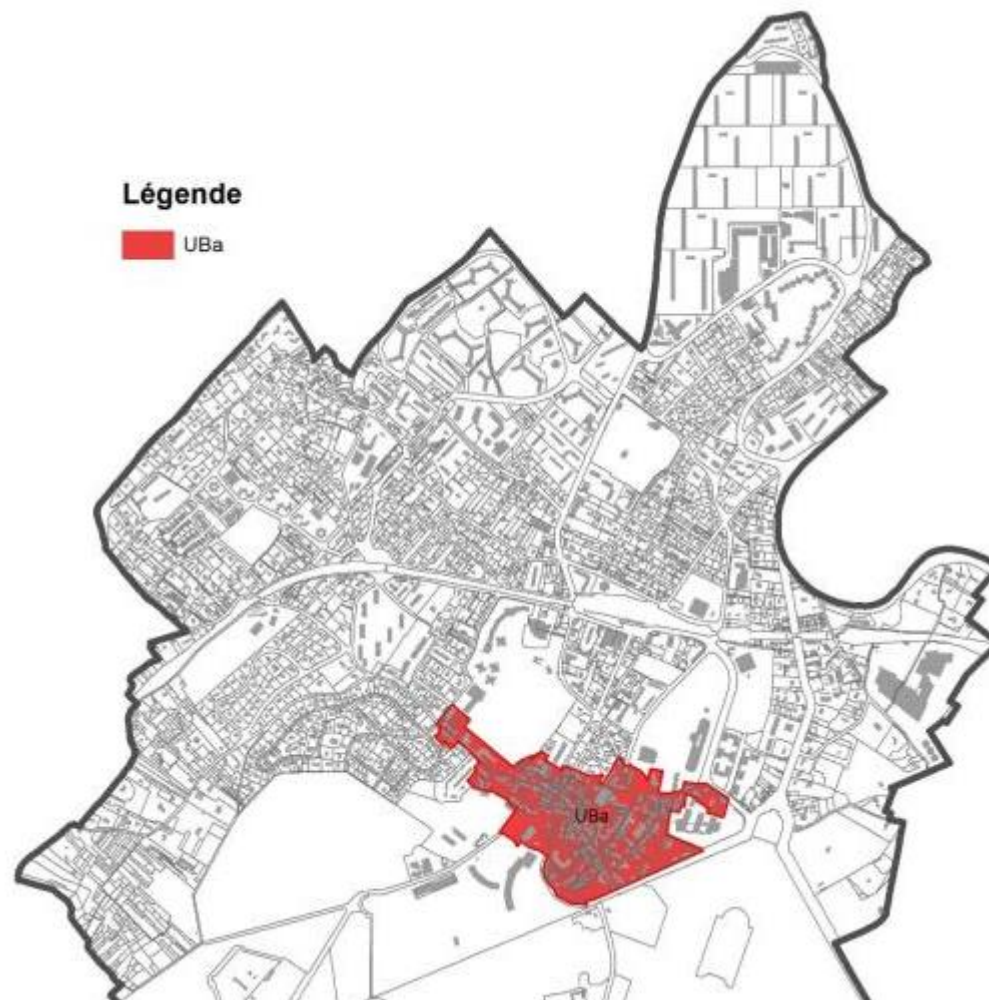
UK



3. La zone UBa

La zone UBa délimite le secteur du Village. Elle délimite un secteur à forte valeur patrimoniale qui doit être préservé et valorisé. Un plan de zonage spécifique accompagne cette zone, avec des prescriptions spécifiques en termes de hauteurs, de gabarit et d'alignement. Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les polygones de constructibilité définis.

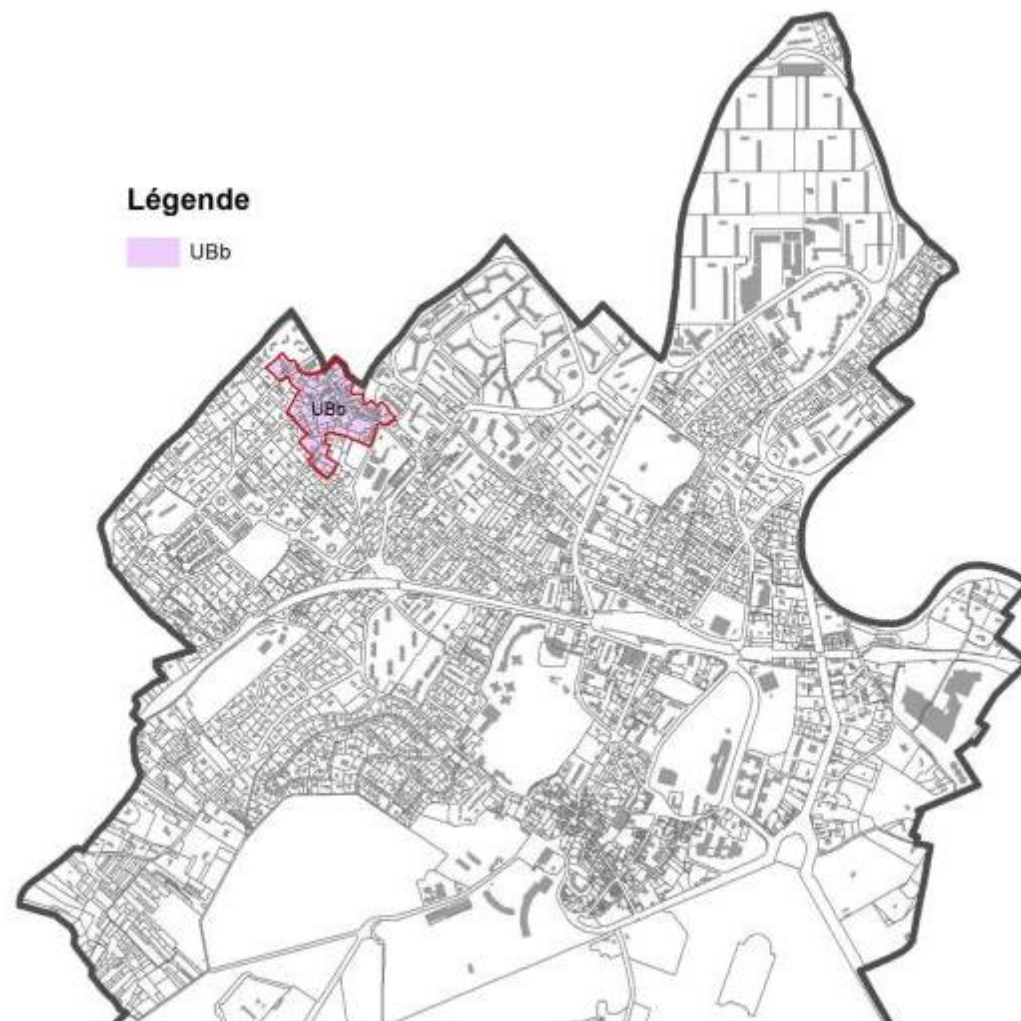
Le dispositif réglementaire qui accompagne cette zone permet des évolutions douces, dans la continuité des bâtiments existants, afin de préserver le caractère pittoresque de cette zone.



4. La zone UBb

La zone UBb correspond au secteur du hameau de Montval. Elle délimite un ensemble qui dispose d'une valeur patrimoniale qui doit être préservée et valorisée.

Le dispositif réglementaire, à l'instar de la zone UBa, vise à préserver le caractère pittoresque de cette zone, en préservant notamment les alignements des bâtiments à la rue, les clôtures et les cours. Le règlement permet également des évolutions douces du bâti existant et des constructions nouvelles s'inscrivant harmonieusement dans cet environnement spécifique.

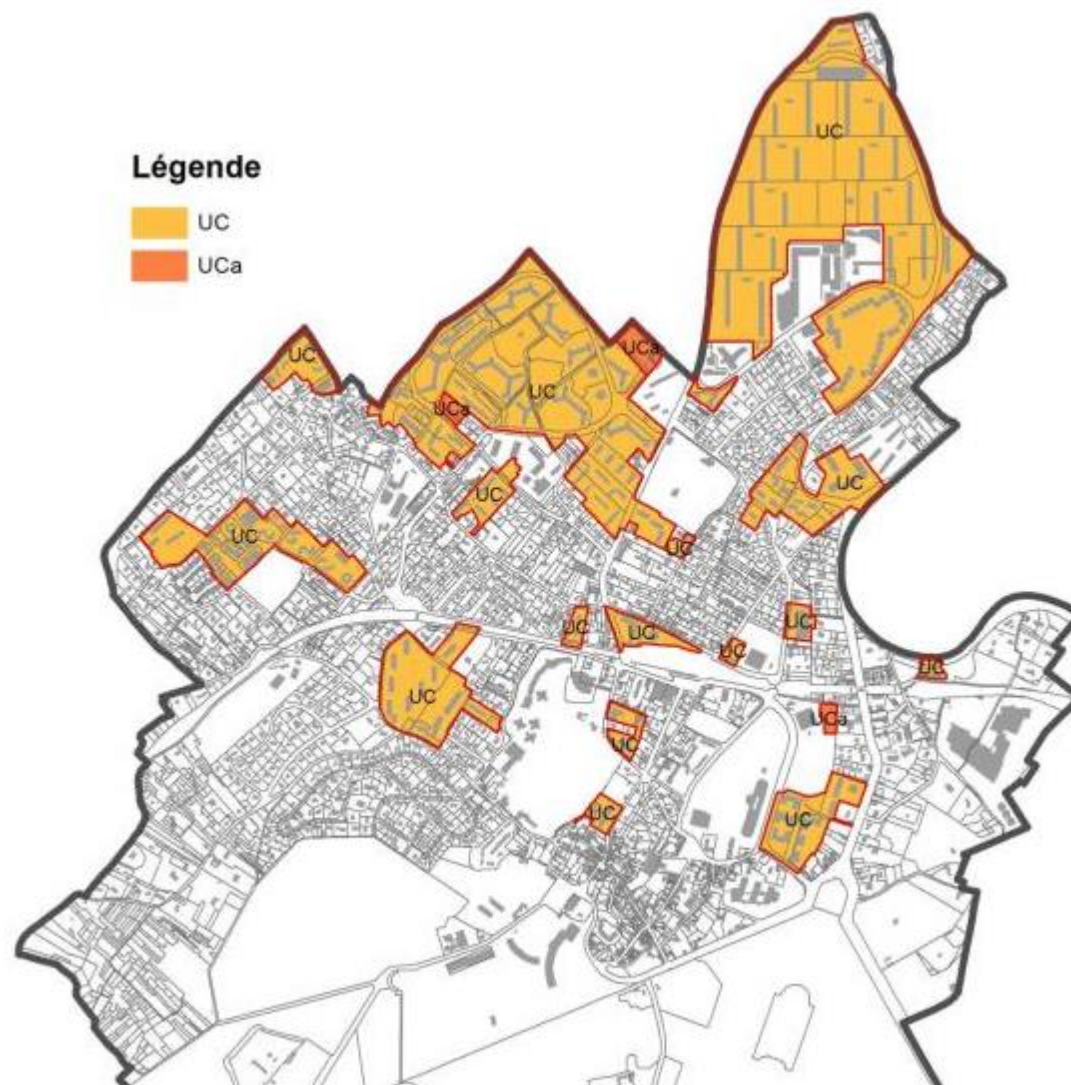


5. La zone UC

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat collectif. Les Grandes Terres et Montval sont les ensembles d'habitat collectif les plus étendus de cette zone. Les autres espaces de résidences d'habitat collectif occupent une superficie plus restreinte et se répartissent au nord de la voie ferrée.

Ces résidences s'accompagnent le plus souvent de vastes espaces verts, que le dispositif réglementaire tend à protéger. Il permet des évolutions mesurées des constructions et la réalisation de constructions nouvelles à conditions de préserver une surface d'espaces verts importante.

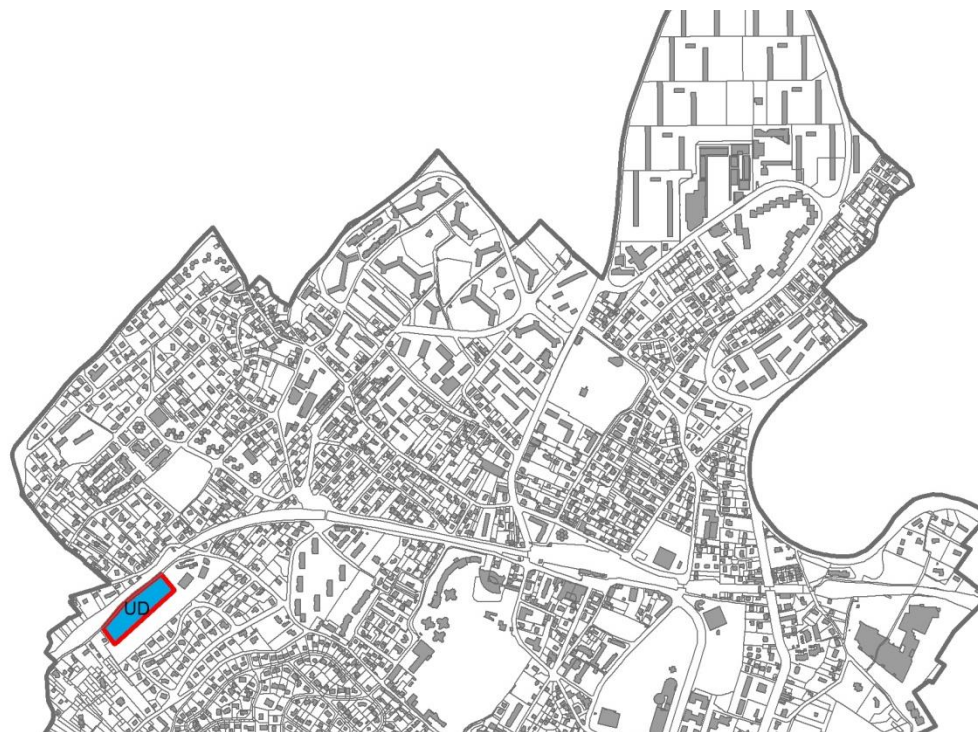
La zone UC comporte un sous-secteur UCa qui doit permettre de réaliser des nouveaux programmes de logements.



6. La zone UD

La zone UD correspond au secteur de projet du terrain de Monbâti qui s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable. Cette zone est vouée à recevoir de l'habitat mixte. Les constructions nouvelles devront se conformer aux prescriptions définies dans l'OAP.

Légende

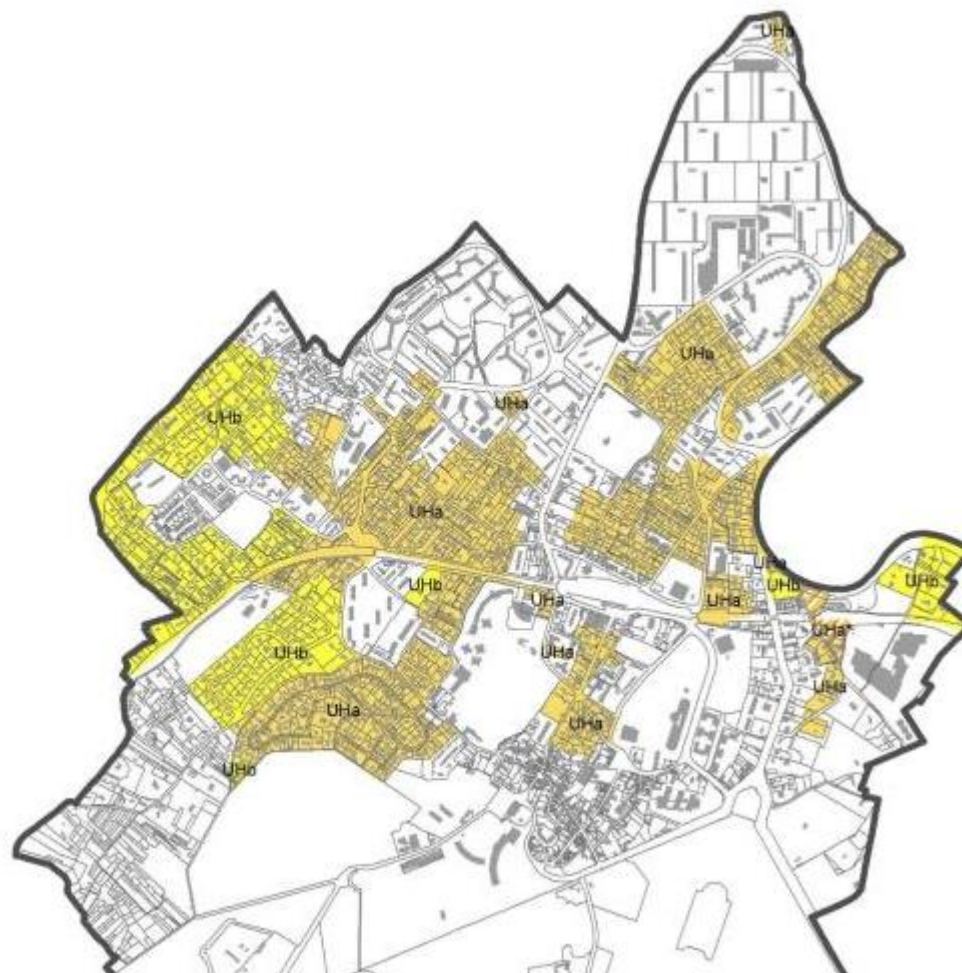
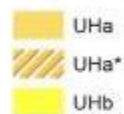


7. Les zones UHa-UHb

Les zones UHa-UHb délimitent les quartiers d'habitat individuel. Il s'agit des zones les plus étendues. La distinction entre UHa et UHb permet de respecter les spécificités et différenciations de cette zone, notamment en matière d'organisation urbaine, de densité, d'implantation et de paysage. Un sous-secteur UHa* correspond au projet des Vauillons, et doit assurer sa réalisation.

Le dispositif réglementaire doit permettre de préserver les caractéristiques de ces quartiers, en favorisant les évolutions maîtrisées des constructions existantes, et la création de constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines existantes.

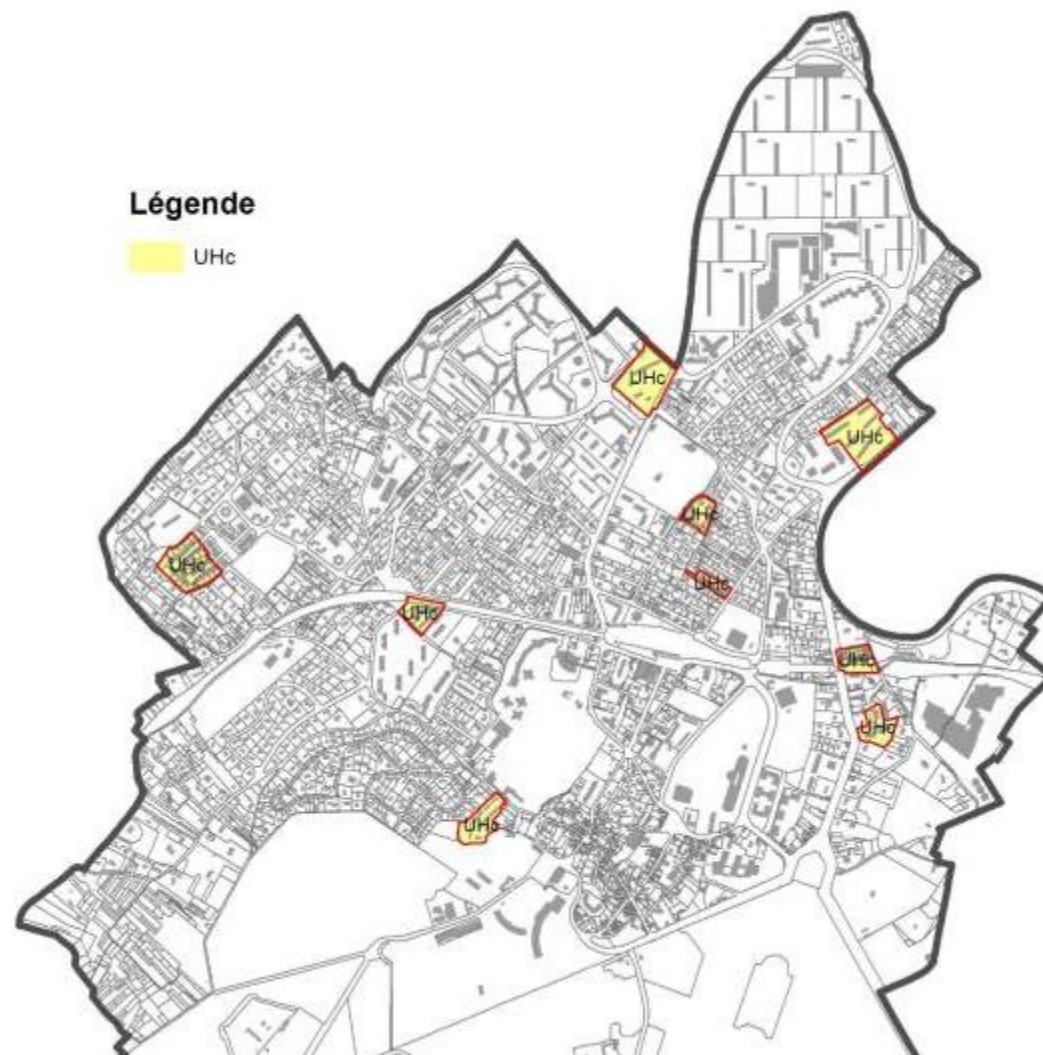
Légende



8. La zone UHc

La zone UHc délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble groupées.

Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers et de conforter leur identité tout en favorisant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).

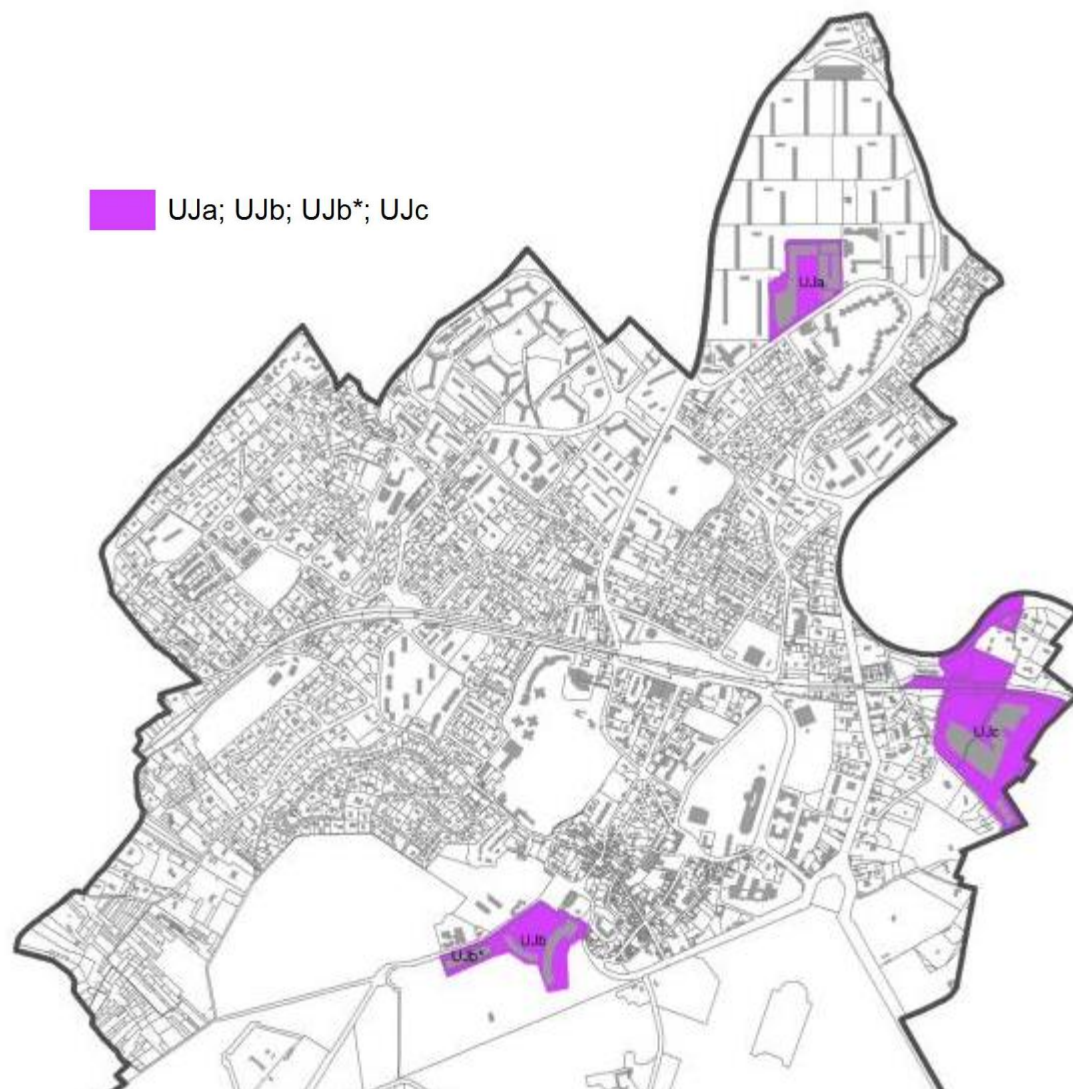


9. La zone UJ

La zone UJ accueille les activités économiques. Elle est déclinée en trois sous-zones :

- UJa : le centre-commercial des Grandes-Terres
- UJb : le site AXA. Un sous-secteur UJb* est délimité sur ce site afin de permettre la réalisation d'une opération de logements ou de constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, dans le cadre d'une réhabilitation du bâti ;
- UJc : elle délimite le site de l'ancienne ZAC des Vauillons, à l'Est du territoire.

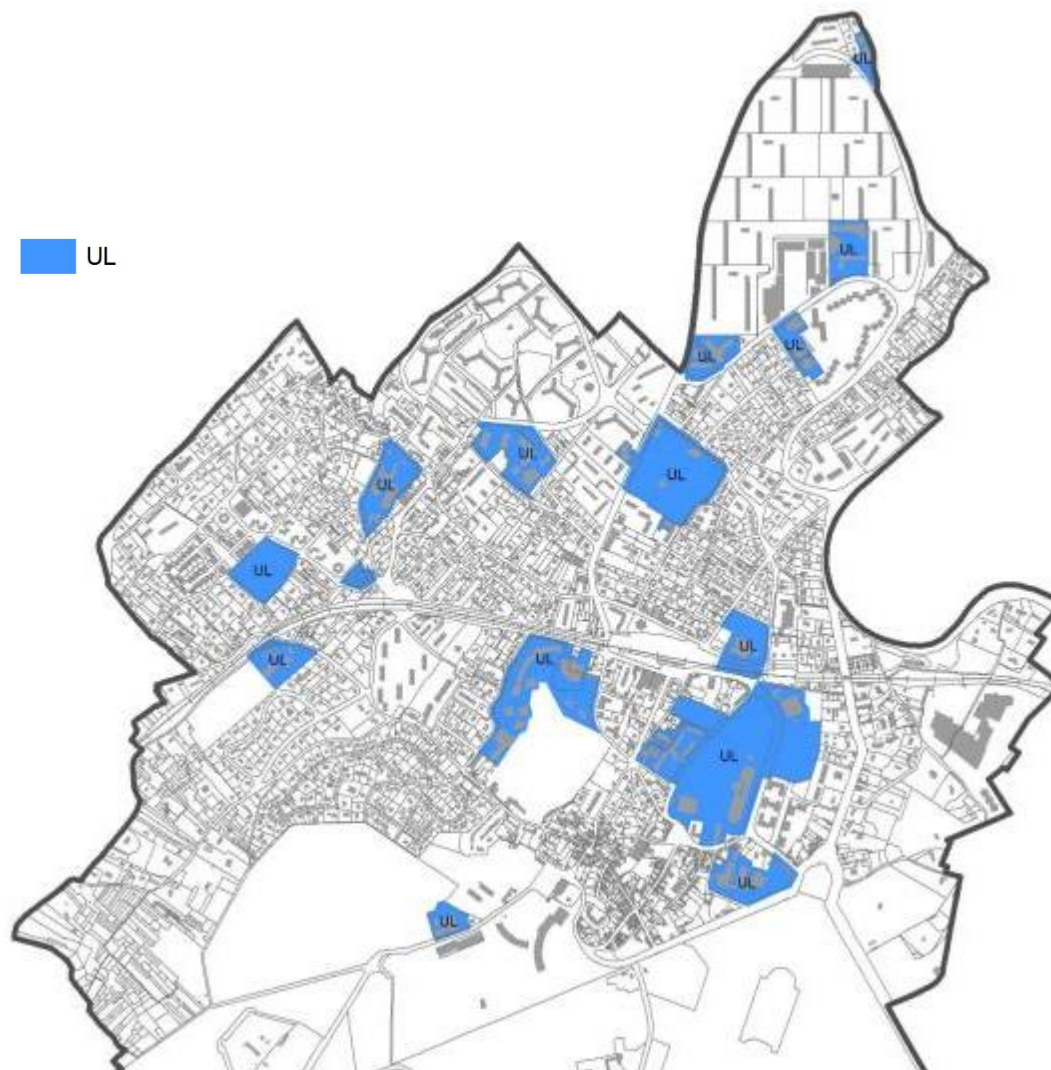
La dispositif réglementaire diffère pour ces trois zones en termes de retraits, d'emprise et de hauteur, afin de coller aux spécificités des différentes zones et de s'intégrer harmonieusement aux espaces environnants. Il vise par ailleurs à préserver la vocation économique de ces zones, tout en permettant l'évolution des activités économiques existantes, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.



10. La zone UL

La zone UL délimite les sites dédiés aux équipements, répartis de façon équilibrée au sein de l'espace urbain. Elle accueille des équipements administratifs, scolaires, sportifs, culturels, de santé...

Le dispositif réglementaire permet l'évolution des équipements existants, et si nécessaire la création de nouveaux équipements.



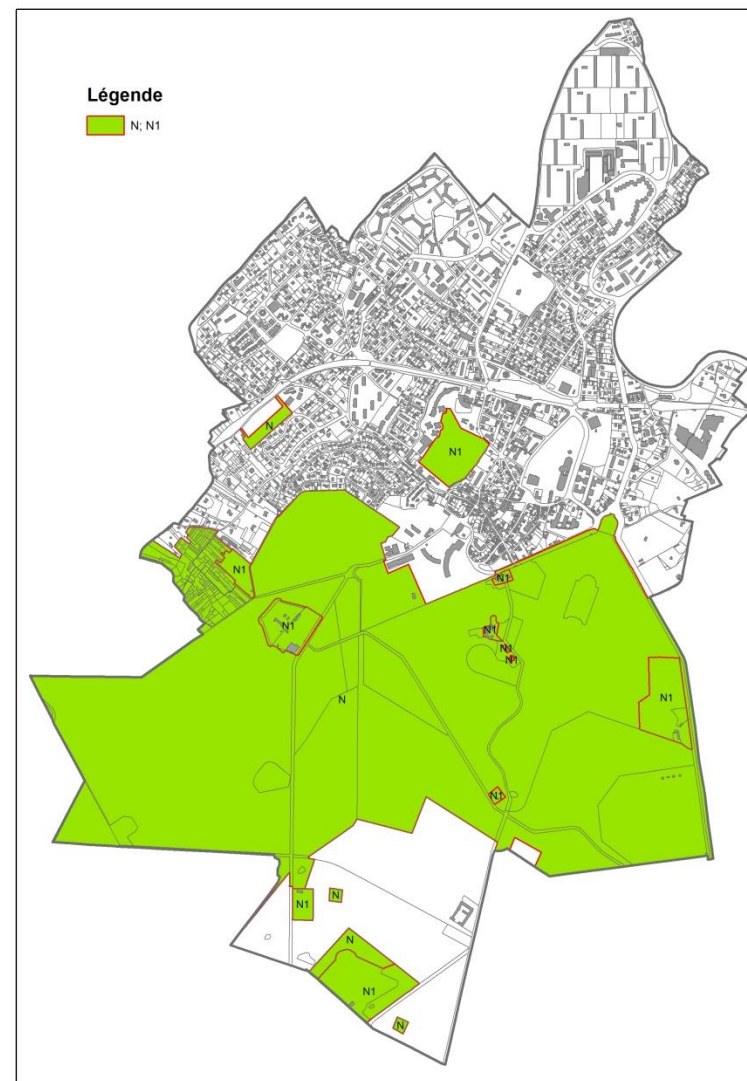
B - Les zones naturelles et agricoles

Les zones naturelles : N-N1

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

Elle se déploie sur la partie sud du territoire, couverte en partie par la forêt de Marly.

La zone **N1** regroupe les constructions et équipements d'intérêt général situés en zone naturelle, notamment celles nécessaires à l'accueil du public, à la gestion ou à l'entretien du Parc National et de la Forêt Domaniale, aux services du Ministère de l'Intérieur, ainsi qu'au cimetière, leur permettant d'évoluer sans compromettre la qualité paysagère du site.



Les zones naturelles : N2

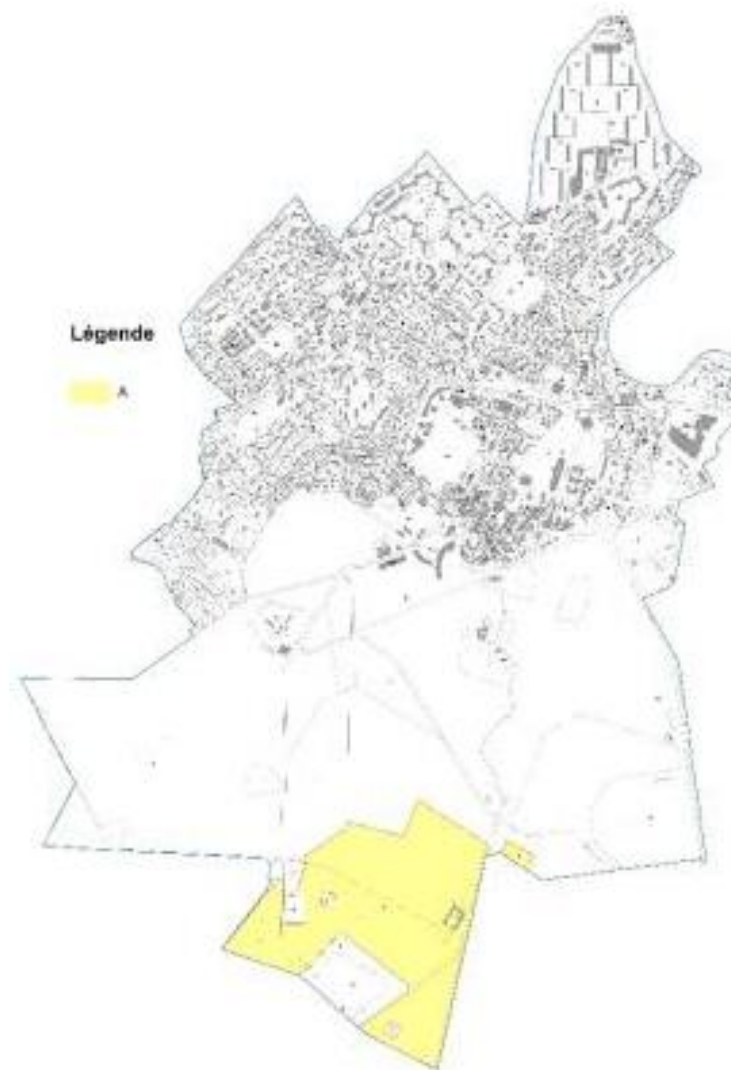
La zone **N2** est constituée d'habitations en zone naturelle dont les caractéristiques paysagères sont à préserver. Elle se situe sur le secteur des Vauillons à l'Est, au nord du site Axa et le long du chemin de l'Auberderie à l'ouest. Ce sont des sites en continuité de la forêt de Marly.

Le dispositif réglementaire permet des évolutions limitées, puisque l'emprise au sol des constructions est limitée aux emprises existantes des constructions principales par unité foncière augmentée de 80 m² au maximum.



La zone agricole : A

La zone A est dédiée à l'activité agricole. Les possibilités d'occupation de cette zone sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation.



C- Les modifications apportées au plan de zonage du PLU

Plan de localisation des modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Zonage actuel et localisation des secteurs d'évolution

Le plan correspond au projet de zonage révisé

Le plan de zonage traduit fidèlement les orientations du PADD par la délimitation des zones et la répartition entre zones urbaines et zones naturelles et agricoles. À l'intérieur des espaces urbanisés, les caractéristiques fonctionnelles et d'organisations bâties sont traduites par une déclinaison des zones adaptées.

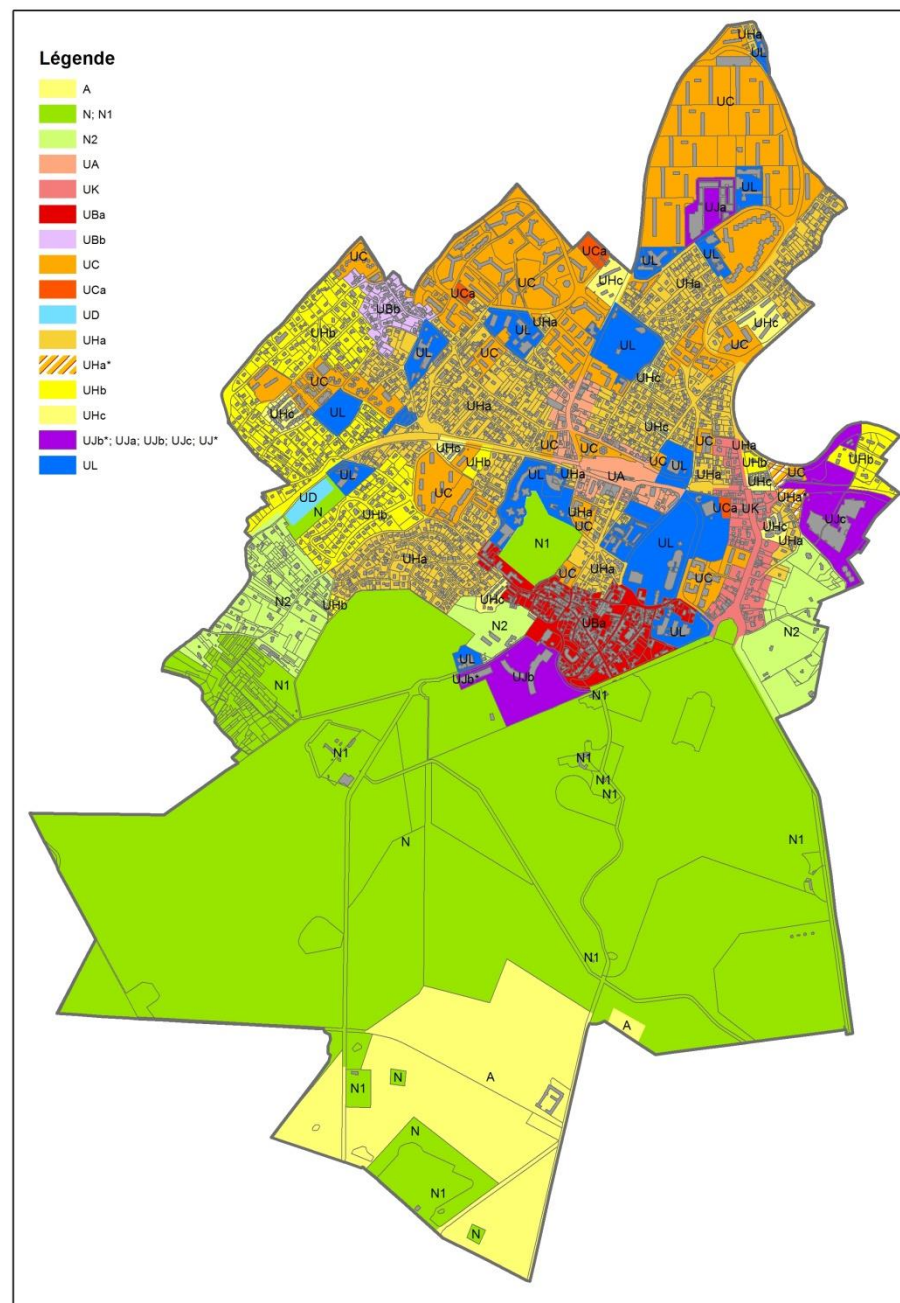
Par rapport au PLU initial, la traduction du PADD d'une part et la prise en compte des évolutions du Code de l'urbanisme d'autre part, et notamment la loi ALUR, ont débouché sur une réduction du nombre de zones ou plus exactement de sous-secteurs à l'intérieur des grandes familles, c'est le cas pour les zones UH et UC.

En complément de ces évolutions générales, le zonage est également adapté pour mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation des programmes de nouveaux logements sur les sites et terrains identifiés. Ce qui a conduit à la création de la zone UD et des secteurs UCa, UHa* et UJb*.

Pour les zones UH, le secteur UHc du PLU initial a été intégré dans le secteur UHb dans la mesure où les dispositions particulières qui lui étaient attachées n'avaient plus de raison d'être conservées en raison principalement de la suppression des COS et des tailles minimales de terrain. Cette évolution a conduit à identifier les secteurs d'habitat individuel groupé en zone UHc, en remplacement de la dénomination UHd sans pour autant modifier les règles de fond.

Une évolution comparable a été intégrée pour les zones UC qui ont été regroupées à l'intérieur d'une même zone, un secteur UCa est créé pour identifier les sites de projet pour lesquels les programmes de constructions futures envisagés se feront principalement sous la forme de petits bâtiments collectifs.

Enfin, des projets prévus dans le PLU initial et délimités en zone UD (site du marché, site Ramon, site du Chenil) et aujourd'hui réalisés ont été intégrés dans la zone urbaine générale à laquelle ils correspondent.



Les anciennes zones UD

Le site du Chenil



La partie Est (parcelle 171) de la nouvelle zone UC était auparavant classée en zone UDa

Le site du marché



Cette zone UL était
précédemment classée en zone
UDb

Le site Ramon



Cette zone UL était précédemment classée en zone UDC

Plan de localisation des sites de projets

Un certain nombre de sites de projets ont été identifiés dans le cadre de la révision du PLU. Une adaptation du dispositif réglementaire et du zonage s'est avérée nécessaire pour certains sites de projet. D'autres ne nécessitant pas de changement de zonage pour permettre leur réalisation sont maintenus dans la même zone que celle du PLU initial.

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Le bâtiment de la société Ixblue | 7 Terrain communal Mont-Bâti |
| 2 Aile du bâtiment France Télécom | 8 Terrain communal La Dubinière |
| 3 Terrain communal Murs de Grandchamp | 9 Terrain communal La Briqueterie |
| 4 Secteur de l'Auberderie | 10 Secteur des Vauillons |
| 5 Route de l'Étang | 11 Secteur des Vauillons |
| 6 Route de l'Étang/Rue de la Sabotte | 12 Site d'Axa |

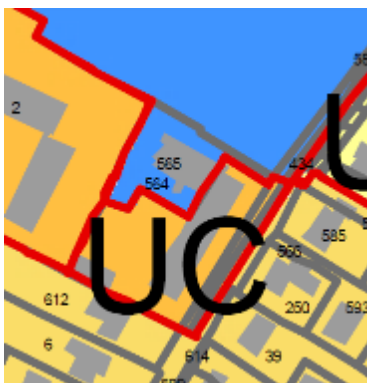


1-Le bâtiment de la société Ixblue



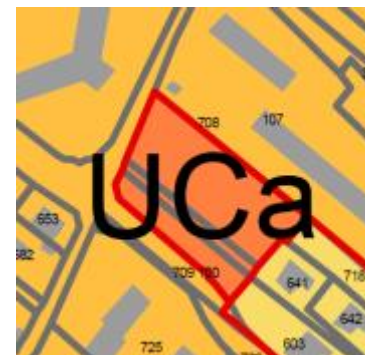
Ce bâtiment n'a pas fait l'objet de changement de zone. Il était auparavant en zone UCa et est désormais classé en zone UC, qui regroupe l'ensemble des zones UC du plan de zonage initial.

2-Aile du bâtiment France Télécom



Ce bâtiment était auparavant en zone UL et est désormais classé en zone UC, afin de permettre la réalisation d'un projet de logements.

3-Murs de Grandchamp



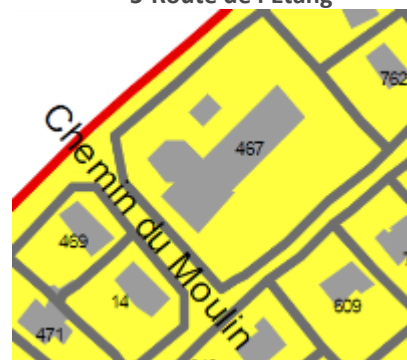
Ce terrain était auparavant en zone UL et est désormais classé en zone UCa, afin de permettre la réalisation d'un projet de logements.

4-Secteur de l'Auberderie



Ce bâtiment (abritant une association) n'a pas fait l'objet de changement de zone. Il est toujours en zone naturelle. Cependant, pour permettre la réalisation d'un projet de logement social dans le cadre d'une réhabilitation, le bâtiment est identifié sur le document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

5-Route de l'Étang



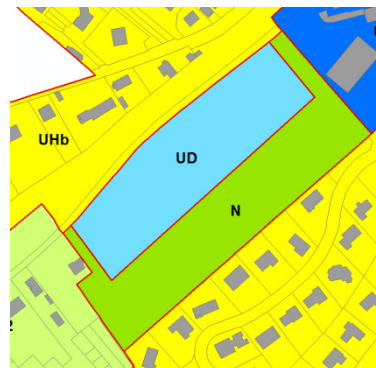
Ce terrain n'a pas fait l'objet de changement de zone. Il est classé en zone UHb.

6-Route de l'Étang/rue de la Sabotte



Ce terrain n'a pas fait l'objet de changement de zone. Il est classé en zone UHb.

7-Terrain communal de Montbâti



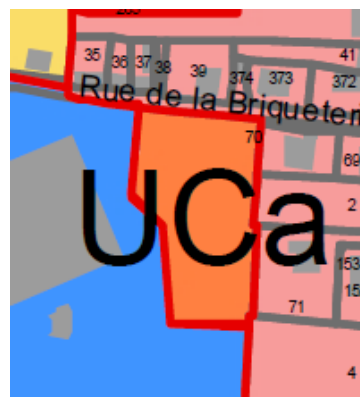
Ce site était précédemment classé en zone N. Une partie du terrain est désormais en zone UD.

8-Le site de la Dubinière



Ce site était précédemment classé en zone UL. Il est désormais en zone UCa.

9-La Briqueterie



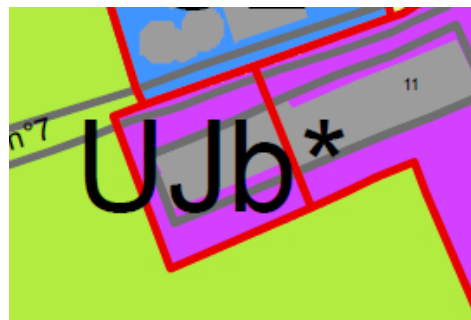
Ce site était précédemment classé en zone UCb. Il est désormais en zone UCa.

10-11-Les Vauillons



Ces terrains étaient précédemment classés en zone UHa. Ils sont désormais classés en UHa*.

12-Le site d'Axa



Une partie du bâtiment Axa est classée en UJb* afin de permettre la réhabilitation du bâtiment en logement ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Il était précédemment classé en zone UJ.

Explication et justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

Le règlement reste dans la continuité du PLU existant. Les évolutions découlent d'une part des évolutions législatives (Grenelle et ALUR notamment) et supracommunales (SDRIF, PDUIF). Cela se traduit par la suppression du COS, des tailles minimales de terrain, l'intégration des préconisations du PDUIF, le renforcement des dispositions assurant la préservation des espaces naturels et paysagers.

La présentation des motifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.

A. Les dispositions communes aux différentes zones

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Les zones UL,UJ, A et N, en raison de leur vocation, présentent des limitations aux modes d'occupation des sols supplémentaires.

Pour répondre aux enjeux de mixité sociale et garantir la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre de nouveaux projets de logements, une obligation de réaliser au minimum 25% de logements locatifs sociaux pour toute opération de quatre logements et plus est instaurée dans toutes les zones urbaines au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme. Quelques dispositions particulières sont prévues pour certaines zones : la zone UD devra comprendre au minimum 40% de logements sociaux, la zone UJb* 30% et le bâtiment repéré pour un changement de destination en zone N2, 100% de logements sociaux.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Les dispositions relatives à la création de logements locatifs sociaux sont mises en place dans le cadre de la révision. En dehors de ces dispositions nouvelles aucune évolution de fond n'est apportée.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Aucune évolution de fond n'est apportée.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux, il précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Aucune évolution de fond n'est apportée.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d’instaurer une taille minimum de terrain. Cette notion est donc supprimée du règlement.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Le règlement est modifié notamment dans les zones UH, UK et N pour intégrer cette obligation issue de la loi ALUR.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositifs spécifiques sont prévues zones par zone (cf. détails ci-après). Toutefois, la hauteur n’est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Cette mention est inscrite à la demande de RTE en ce qui concerne les installations électriques d’intérêt général.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s’agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble.

Des dispositions plus particulières sont prévues pour les travaux concernant les constructions existantes, ou les constructions présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme sur le document graphique.

Le plan de zonage définit ainsi, des parcelles tiretées : « Parcelle comprenant un élément de patrimoine à préserver » et des étoiles : « Élément de patrimoine à préserver ». Pour assurer la bonne compréhension de ce classement, ces éléments à préserver sont identifiés finement dans le tableau annexé au règlement.

Dans un second temps sont abordés les éléments de détail qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou au contraire la dénaturer (les édicules techniques par exemple). Les dispositions sont assez strictes, toujours dans un souci d’esthétique et de promotion de la qualité architecturale.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Les principes généraux des différents articles 11 sont conservés, des précisions sont apportées notamment au regard des règles relatives aux clôtures. Par exemple, les règles relatives aux clôtures ne s’appliquent pas aux emprises ferroviaires dans le respect des impératifs du service public ferroviaire. Par ailleurs, les annexes de recommandations de la zone UK sont simplifiées pour faciliter leur utilisation et leur compréhension

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l’article 12 doivent permettre d’intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s’agit en particulier d’éviter l’encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements). Lorsqu'il s'agit d'activités artisanales ou de commerces, ces normes diffèrent en fonction de la taille des opérations (les besoins sont différents par exemple pour les commerces de proximité et les grandes surfaces).

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD de repenser l'offre de stationnement en l'optimisant et d'améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics,

Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle d'arrondi au nombre entier supérieur.

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Les principes généraux des différents articles 12 sont conservés, un assouplissement est intégré pour les logements afin de limiter les obligations de réalisation de places. Le règlement est également adapté pour prendre en compte les prescriptions du PDUIF pour les voitures et les vélos en fonction des typologies de constructions.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

De plus, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de l'air.

Ces règles sont adaptées selon la destination des zones, voir tableau ci-après.

Zones du PLU	UA Centre historique	UK	UBa	UBb	UC-UCa	UD	UHa-UHb	UHc	UL Équipements	UJ Activités économique s	N-N1 N2
Article 13 Plantations : Pourcentage de la surface libre de construction du terrain en espaces verts de pleine terre	Minimum 20 % de l'assiette foncière en pleine terre 1 arbre / 100 m² de terrain nu.	Minimum 40 % de l'assiette foncière en pleine terre 1 arbre / 100 m² de terrain nu.	Tout projet doit être étudié pour une conservation maximale des plantations existantes	Minimum 40 % de l'assiette foncière en pleine terre 1 arbre / 100 m² de terrain nu.	Minimum 40 % de l'assiette foncière en pleine terre 1 arbre / 100 m² de terrain nu.	Minimum 40 % de l'assiette foncière en pleine terre 1 arbre / 100 m² de terrain nu.	Minimum 40 % de l'assiette foncière en pleine terre 1 arbre / 100 m² de terrain nu. En UHa* 70% au minimum des espaces libres doivent être conservés en espaces verts	Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.	Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.	UJb, UJb* : minimum 30 % de l'assiette foncière en pleine terre. UJc : minimum 20 % de l'assiette foncière en pleine terre.	Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Minimum 60 % de l'assiette foncière en pleine terre 1 arbre / 100 m² de terrain nu.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Afin de renforcer la présence de la nature en ville, des obligations de maintien d'espaces de pleine terre sont prévues dans toutes les zones, à l'exception du sous-secteur UHa* compte tenu de l'existence de projets instruits en application des règles du PLU précédent.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer un coefficient d'occupation des sols. Cette notion est donc supprimée du règlement.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Le règlement est modifié pour intégrer cette obligation issue de la loi ALUR.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Ce dispositif est créé dans le cadre de la révision pour intégrer les évolutions issues de la loi Grenelle.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

B. Les règles particulières aux différentes zones

Zone UA

Contenu du règlement	Commentaire
UA 6 Implantation par rapport aux voies Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul minimum est fixé à 4 mètres.	En zone UA, afin d'assurer le respect des formes urbaines du centre-ville, les bâtiments peuvent se situer à l'alignement ou en recul. En cas de retrait, celui-ci sera d'au minimum 4m par rapport à l'alignement des voies afin de permettre une aération suffisante du tissu urbain et de prendre en compte les caractéristiques des implantations existantes. Dans ce secteur des constructions sont déjà en retrait et le resteront.
UA 7 Implantation par rapport aux limites 7-1-1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 22 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur : Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre, sauf indication contraire figurant sur le document graphique. Toutefois elles peuvent être distantes de ces limites dans les cas suivants : - lorsque les constructions s'implantent sur un terrain situé à l'angle de deux voies ; - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ; - lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui ne jouxte pas la limite séparative. Dans ces cas, les règles de recul sont celles définies au 7-3. 7-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives situées au-delà de la bande de 22 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. 7-2 Modalités de calcul du retrait : Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	Cet article permet de faire respecter la forme urbaine. Dans ce secteur de la commune les constructions sont implantées sur les limites de parcelle. Il s'agit de créer une continuité du bâti. Toutefois, au delà d'une bande de 22 m comptée à partir de l'alignement sur la voie, l'interdiction d'implanter un bâtiment (autre qu'une annexe) en limite séparative permettra d'assurer une qualité de vie aux habitants et aux voisins (vues, ensoleillement) ainsi qu'une aération des cœurs d'îlots. La distance de retrait variera alors de 4 à 8 mètres afin de respecter l'éclairement des pièces. Une obligation de recul de 8 mètres minimum vis-à-vis des limites avec la zone UH est également imposée afin d'assurer une transition harmonieuse avec les quartiers pavillonnaires voisins. Cette marge est portée à 10 m à proximité de l'OAP avenue de Saint-Germain pour permettre d'assurer une bonne insertion paysagère du projet par rapport constructions existantes.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres, sauf dispositions contraires mentionnées dans l'OAP du secteur Gare – avenue de Saint-Germain (marge de retrait fixée à 10 m).	
UA 8 Implantation par rapport aux autres constructions Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, si l'une des façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues, la distance entre les bâtiments doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres. <i>(La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement).</i>	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution du bâti en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il y a des ouvertures. Cela doit permettre d'assurer une qualité de vie aux habitants et à leurs voisins.
UA 9 Emprise au sol L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise au sol est fixée en cohérence avec l'existant et vise à permettre des évolutions tout en maîtrisant la densification dans cette zone à proximité directe de la gare, et d'assurer un équilibre entre espaces bâtis et espaces non-bâtis.
UA 10 Hauteur La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit superstructures comprises, cheminées exclues. Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées et antennes.	Il est fixée une règle de hauteur qui tient compte des formes urbaines existantes. La règle de hauteur maximale prend en compte différents critères tels que : - la forme urbaine souhaitée dans ce secteur, - la hauteur moyenne des constructions voisines existantes, - l'intégration de la construction dans le paysage urbain environnant.

Évolutions par rapport au PLU initial :

Il n'a pas été effectué de changement de fond sur le dispositif réglementaire de la zone UA. Une emprise au sol, qui n'était pas réglementée dans le règlement actuel, a été fixée à 60 % compte tenu du caractère à enjeu de cette zone et de la suppression du COS depuis l'entrée en application de la loi ALUR. A titre de rappel, dans la zone UA, le COS était fixé à 0,90 dont 0,55 maximum pour l'habitation. La mise en place d'une emprise maximale à 60% avec une hauteur conservée à 14 mètres au faîtage qui permet donc la réalisation de constructions de type rez de chaussée plus 2 étages plus combles ne traduit pas une réduction des droits à construire mais davantage une augmentation. En complément, une OAP est définie pour exprimer les différents objectifs de requalification de cette zone.

Zone UBa

Contenu du règlement	Commentaire
UBa 6 6-1 Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité (côté dans les 3 dimensions) : Les constructions nouvelles et les extensions s'implantent à l'intérieur du polygone. 6-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité: Règles applicables aux extensions et aux travaux sur les constructions existantes : les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.	Le dispositif réglementaire de la zone UBa, qui correspond au Village, est la traduction de l'étude urbaine et patrimoniale réalisée par l'architecte Daniel Kahane réalisée en 1976.
UBa 7 7-1 Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité (côté dans les 3 dimensions) : 7-1-1 Les constructions nouvelles et les extensions - les constructions peuvent être édifiées en limite séparative lorsque la zone d'implantation le permet, - lorsque les constructions sont éloignées de la limite séparative elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-3 7-1-2 Les constructions existantes hors polygone sur une parcelle affectée par un polygone de constructibilité Hors polygone, seules les constructions en sous-sols à usage de garages, caves et réserves (pour les commerces) sont autorisées à l'exclusion de tous locaux à usage d'habitation. 7-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité : Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Lorsque les constructions sont éloignées de la limite séparative elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.	Cette étude s'est traduite par la mise en place d'un dispositif de préservation du bâti remarquable et d'un encadrement des évolutions de ces constructions. Elle a également permis la définition des potentialités de constructions nouvelles soit dans le cadre de renouvellement d'un bâti de moindre qualité, soit par la possibilité de création de nouvelles constructions. Une annexe de recommandations architecturales spécifiques au Village complète le règlement. Ce dispositif s'accompagne d'un plan de zonage précis et détaillé qui complète le règlement écrit associé à la zone UBa.

UBa 8 8-1 Règle générale : En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.	
UBa 9 9-1 Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité : - A l'intérieur des polygones d'implantation : Il n'est pas fixé de règle. Toutefois pour le polygone implanté sur la propriété cadastrée AL 58 sise 9 place du Général de Gaulle, l'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de l'emprise totale du polygone. - Hors polygones d'implantation : l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise des constructions existantes hors polygones à la date d'application du présent règlement augmentée de 20% maximum, selon les conditions fixées à l'article UBa 2. 9-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité: L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise des constructions existantes à la date d'application du présent règlement augmentée de 20 % maximum.	
UBa 10 10-2-1 Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité : 10-2-1-1 À l'intérieur des polygones de constructibilité : Le nombre de niveaux autorisés est fixé par le plan de zonage n° 4 10-2-1-2 Hors polygones de constructibilité : La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante. 10-2-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité: La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante.	

Évolutions par rapport au PLU initial :

Il n'a pas été effectué de changement de fond sur le dispositif réglementaire de la zone UBa. Les dispositions spécifiques de cette zone sont conservées.

Zone UBb

Contenu du règlement	Commentaires
UBb 6 Implantation par rapport aux voies 6-1 Les façades en vis-à-vis de la voie doivent être implantées dans une bande de 6 mètres par rapport à l'alignement et parallèlement à la voie. Si elles sont édifiées en retrait, la continuité bâtie en rez-de-chaussée doit être assurée par un mur, un portail ou des éléments bâtis. Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, murets, perrons, rampes d'accès, débords de toit...) ainsi que les constructions annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie et qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat. Les cours repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, participant à la composition architecturale et patrimoniale du hameau de Montval, sont inconstructibles.	En zone UBb, afin d'assurer le respect des formes urbaines et la géographie du site, les bâtiments peuvent se situer à l'alignement ou en recul.
UBb 7 Implantation par rapport aux limites 7-1 Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de reculement : Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. Dans ces cas, la largeur de la marge séparative est celle définie au 7-3 ci-dessous. 7-2 Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. 7-3 Modalités de calcul du retrait : Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	Cet article permet de respecter la forme urbaine existante identifiée et de protéger les jardins. En cas de retrait, la distance imposée permet de préserver l'intimité du voisinage. Elle est adaptée au caractère contraint de l'espace bâti.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.	
UBb 8 Implantation par rapport aux autres constructions Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.
UBb 9 Emprise au sol L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 35 % de l'unité foncière.	La réglementation de l'emprise au sol découle des caractéristiques du bâti et du foncier. L'objectif étant de préserver le hameau de Montval dans sa forme originelle, l'emprise au sol fixée est mesurée.
UBb 10 Hauteur 10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit superstructures comprises à l'exception des cheminées et des antennes. Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.	La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes et homogène à l'échelle de l'ensemble du territoire. Elle permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries traditionnelles du hameau. Ce pourquoi une règle de hauteur maximale à l'égout et au faîtage a été fixée.

Évolution par rapport au PLU initial :

Un ajustement réglementaire à la marge a été effectué pour rectifier les effets de la loi ALUR qui a supprimé le COS. L'emprise au sol, qui n'était pas fixée dans le PLU initial, a été déterminée, elle est fixée à 35%. Par ailleurs, la hauteur maximale des constructions au faîtage a été réduite d'un mètre afin d'être en harmonie avec les hauteurs existantes. A titre de rappel, dans la zone UBb, le COS était fixé à 0,55 dont 0,40 maximum pour l'habitation. La mise en place d'une emprise maximale à 35% avec une hauteur à 10 mètres au faîtage qui permet donc la réalisation de constructions de type rez de chaussée plus 1 étage plus combles ne traduit pas une réduction des droits à construire mais davantage une augmentation.

Zone UC

Contenu du règlement	Commentaire
UC 6 Implantation par rapport aux voies Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, murets, perrons, rampes d'accès, débords de toit...) ainsi que les constructions annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie et qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.	En UC, afin d'assurer le respect des formes de bâti caractéristiques de ces secteurs d'ensembles d'habitats collectifs insérés dans des espaces paysagers, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Le retrait est imposé pour garantir l'aspect paysager de cette zone.
UC 7 Implantation par rapport aux limites 7-1 Règle générale : La distance est calculée vis-à-vis de la façade. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions fixées au 7.2. 7-2 Modalités de calcul du retrait : Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.	La distance imposée par rapport aux limites permet de préserver des espaces verts, mais aussi de garantir une insertion harmonieuse des résidences d'habitat collectif dans l'environnement urbain, et notamment lorsque la zone UC est mitoyenne à la zone UH : dans ce cas, une disposition particulière est prévue et impose un retrait de 8 mètres de la limite séparative. Cette mesure garantit une transition harmonieuse entre les zones dédiées à l'habitat collectif et celles où l'habitat pavillonnaire est majoritaire.

UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.	La distance imposée entre deux constructions permet de préserver des espaces verts entre les deux et d'assurer un éclairage minimum. L'objectif est d'assurer un cadre de vie de qualité aux habitants des ensembles de résidences d'habitat collectif.
UC 9 Emprise au sol Dans la zone UC, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de l'unité foncière. Dans la zone UCa, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de l'unité foncière.	La zone UC se caractérise par des constructions à usage d'habitations collectives. Afin d'assurer la préservation de ces espaces paysagers, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes. Dans la zone UCa l'emprise maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain afin de garantir la réalisation de projet tout en conservant une surface d'espaces non bâtis largement dominante.
UC 10 Hauteur 10-2 Dans la zone UC La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit superstructures comprises (cheminées et antennes exclues). Pour les toitures terrasse. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au sommet de l'acrotère superstructures comprises –(cheminées et antennes exclues). Dans la zone UCa La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 14 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit superstructures comprises (cheminées et antennes exclues).	La zone UC est aujourd'hui en quasi totalité constituée, elle présente des hauteurs différentes en fonction des résidences et de leur dates de réalisation. Cette disposition permet de garantir une bonne insertion dans le tissu environnant et en particulier à proximité des quartiers pavillonnaires pour les projets futurs. Dans la zone UCa, la hauteur maximale des constructions est légèrement plus élevée afin de permettre la réalisation de projets correspondant à des bâtiments comprenant un rez de chaussée surmonté de 2 étages et de combles ou d'un dernier

Pour les toitures terrasse en attique. La hauteur maximale est fixée à 14 mètres au sommet de l'acrotère superstructures comprises (cheminées et antennes exclues).	étage tout en limitant l'impact des nouvelles constructions dans l'espace environnant.
--	--

Évolution par rapport au PLU initial :

Aucun changement n'a été effectué dans le règlement de la zone UC. Un retrait minimum a été ajouté en mitoyenneté de la zone UH. Une hauteur et une emprise particulières ont été fixées pour la zone UCa pour permettre la réalisation de projets sur ces sites identifiés, tout en garantissant, par la maîtrise des dispositions réglementaires une bonne insertion dans leur environnement.

Zone UD

Contenu du règlement	Commentaire
UD 6 Implantation par rapport aux voies Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres.	Les prescriptions réglementaires sont établies pour accompagner l'orientation d'aménagement et de programmation et garantir la mise en œuvre du projet conformément aux objectifs initiaux d'aménagement. Le principe de recul systématique des constructions par rapport à la rue permet de préserver une certaine intimité pour les logements situés en rez-de-chaussée et de préserver un espace d'agrément.
UD 7 Implantation par rapport aux limites 7-1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. 7-2 Modalités de calcul du retrait : Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.	Le règlement impose un retrait des limites séparatives d'au minimum 4 mètres et de 8 mètres lorsqu'il existe des vues. Cela permet de préserver l'intimité du voisinage et de garantir une transition harmonieuse avec les espaces environnants boisés.
UD 8 Implantation par rapport aux autres constructions 8-1 Règle générale : Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.	La distance imposée entre deux constructions permet de préserver des espaces verts entre les deux et d'assurer un éclaircissement minimum. L'objectif est d'assurer un cadre de vie de qualité aux habitants.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.	
UD 9 Emprise au sol 9-1 Règle générale : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de l'unité foncière.	L'emprise au sol maximale fixée vise à garantir un équilibre entre espaces bâtis et non-bâtis.
UD 10 Hauteur 10-2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout du toit superstructures comprises (cheminées exclues). Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.	La règle de hauteur permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement. Une hauteur maximale en cas de toiture terrasse est fixée pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans l'espace environnant.

Évolution par rapport au PLU initial :

Il s'agit d'une nouvelle zone créée à l'occasion de la révision du PLU. Elle correspond à un site de projet de logement, à laquelle une OAP est également liée.

Zone UHa - UHb

Contenu du règlement	Commentaire
UHa- UHb 6 Implantation par rapport aux voies Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.	Afin d'assurer le respect des formes de bâti pavillonnaire, les bâtiments devront se situer en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la rue. Le retrait imposé permet de conserver un espace de jardin à l'avant des constructions.
UHa -UHb 7 Implantation par rapport aux limites 7-2 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives latérales : Dans la zone UHa : Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à : - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 3 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. Dans la zone UHb : Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à : - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 4 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. Dans les zones UHa et UHb : Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat. 7-3 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle : Les marges minimum de retrait des limites séparatives en fond de parcelles sont égales à : - 10 mètres minimum dans la zone UHa ; - 12 mètres minimum dans la zone UHb.	Dans les quartiers d'habitat individuel l'objectif est de permettre l'évolution des constructions existantes et la réalisation de nouvelles constructions, tout en préservant les formes bâties caractéristiques de ces quartiers. En conséquence, des règles particulières sont prévues en fonction des différents secteurs et des caractéristiques des terrains. Ces dispositions participent également au maintien d'espaces de jardins et d'espaces paysagers.

UHa -UHb 8 Implantation par rapport aux autres constructions 8-1 Règle générale : Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à : - 6 mètres en tout point de la construction dans la zone UHa, - 8 mètres en tout point de la construction dans la zone UHb. Toutefois, si l'une des façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à 16 mètres.	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâti en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il y a des ouvertures. Les dispositions sont fixées de manière à être cohérente et similaires à celles de l'article 7 ce qui induit des implantations comparables.
UHa -UHb 9 Emprise au sol 9-1 Règle générale : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à : - 30 % de la superficie du terrain dans les secteurs UHa ; - 25% dans le secteur UHb. Toutefois pour les parcelles ayant une façade principale route de l'Etang, cette emprise au sol maximum est portée à 40 %.	La zone UH correspond à un tissu pavillonnaire. Pour maintenir les caractéristiques de ces différents quartiers, une emprise au sol est fixée en fonction des spécificités des différents secteurs.
UHa -UHb 10 Hauteur 10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 10 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit, superstructures comprises à l'exception des cheminées et antennes. - 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse et sous réserve des dispositions de l'article 11.	La règle de hauteur est homogène à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'habitat pavillonnaire. Elle permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries existantes.

Évolution par rapport au PLU initial :

Un ajustement réglementaire a été effectué afin de rectifier les effets de la loi ALUR qui a supprimé les superficies minimales de terrains et les COS. Le retrait par rapport à la voie a été augmenté d'un mètre afin de permettre l'existence d'espaces d'agréments plus amples à l'avant des parcelles. Les retraits par rapport aux limites et entre les constructions sur une même propriété ont été augmentés pour pallier à la suppression du COS. La hauteur maximale autorisée a été réduite d'un mètre pour être en accord avec les hauteurs moyennes existantes dans les secteurs pavillonnaires. Pour le sous-secteur UHa* les dispositions du PLU initial sont maintenues pour prendre en compte l'existence de projets instruits sur la base de ce document.

Zone UHc

Contenu du règlement	Commentaire
UHc 6 Implantation par rapport aux voies 6-1 Règle générale Aucune construction nouvelle n'est admise entre la construction principale et l'alignement en vis à vis des voies ouvertes à la circulation automobile y compris les voies de desserte intérieures à l'opération.	
UHc 7 Implantation par rapport aux limites 7-1 Règle générale La distance est calculée vis-à-vis de la façade. Les constructions autorisées à l'article 2 peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-2. Toutefois aucune construction nouvelle n'est admise entre la construction principale et la limite séparative latérale en vis à vis des voies ouvertes à la circulation automobile. Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas à l'intérieur de la Cité Blumenthal. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait en cas d'aménagement et/ou d'extension de bâtiments en respectant les dispositions figurant au 7-2. 7-2 Modalités de calcul du retrait : 7-2-1 Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (<i>La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement</i>) la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à : - 2,5 mètres cette distance est portée à 4 mètres en vis à vis d'une voie privée	Cette zone correspond à des ensembles d'habitations individuelles groupées réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les constructions sont implantées, soit en retrait par rapport à la voie, soit à l'alignement. Il convient de conserver à chacune de ces opérations sa composition urbaine et ses caractéristiques architecturales tout en autorisant des évolutions mesurées. Les dispositions retenues dans les différents articles répondent à cet objectif.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (<i>La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement</i>) la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. Cette disposition ne concerne pas les façades et parties de façades en vis-à-vis d'une voie privée et celles situées en rez-de-chaussée à l'intérieur de la Cité Blumenthal. Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat. 7-2-2 Constructions annexes: Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition : - que leur hauteur totale soit inférieure ou égale à 3,50 mètres, - qu'ils ne présentent pas une longueur supérieure à 3 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle ils sont implantés.	
UHc 8 Implantation par rapport aux autres constructions Il n'est pas fixé de règle.	
UHc 9 Emprise au sol 9-1 Cas général : 9-1-1 L'emprise au sol des constructions principales est limitée à l'emprise existante à la date d'application du présent règlement. 9-1-2 L'emprise au sol de chaque bâtiment annexe est limitée à 6 m². 9-1-3 Cas particulier : Cité Blumenthal Pour les terrains situés à l'intérieur de la cité Blumenthal l'emprise au sol maximale	

correspond à l'emprise existante à la date de construction de la Cité augmentée d'un maximum de 20 m ² supplémentaires.	
UHc 10 Hauteur 10-2 Règles générales : 10-2-1 La hauteur maximale des constructions existantes est limitée à leur hauteur à la date d'application du présent règlement à l'exception des dispositions figurant au 10.3-2. 10-2-2 La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage de bâtiment annexe est limitée à 3,50 mètres. 10-2-3 Cas particulier : Cité Blumenthal : En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur est limitée à la hauteur maximale actuelle du bâtiment.	

Évolution par rapport au PLU initial :

Aucun changement de fond n'a été effectué sur le dispositif réglementaire de la zone UHc, seul un changement d'intitulé dans la mesure où cette zone était précédemment intitulée UHd.

Zone UJ

	Contenu du règlement
UJ 6 Implantation par rapport aux voies 6-1 Règle générale : UJa : Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum. UJb, UJb* et UJc : Les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum.	Le retrait imposé permet de répondre aux besoins des activités. La spécificité de la zone UJa qui correspond au centre commercial des Grandes Terres justifie d'une règle d'implantation souple.
UJ 7 Implantation par rapport aux limites 7-1 Règle générale : Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'aires de stationnement réalisées en souterrain.	Le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux activités économiques, une implantation trop proche des limites séparatives n'est pas nécessaire pour les sites concernés.
UJ 8 Implantation par rapport aux autres constructions Il n'est pas fixé de règle.	Afin de ne pas imposer de contrainte et de manière à faciliter le fonctionnement des activités économiques, il n'est pas fixé de règle.
UJ 9 Emprise au sol 9-1 Règle générale : Zone UJa : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55 % de la superficie totale de l'unité foncière.	La règle d'emprise au sol est adaptée en fonction de la spécificité du site, sa localisation, son occupation actuelle et ses possibilités d'extension. C'est tout particulièrement le cas pour la zone UJb située en limite d'un site naturel protégé.

Zone UJb, UJb* : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain Zone UJc : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale du terrain.	
UJ 10 Hauteur 10-2 Hauteur maximale autorisée : - Zone UJa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres, le nombre de niveau à R+1. - Zone UJb, UJb* : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres superstructures comprises. - Zone UJc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres avec des dépassements ponctuels tolérés à 15 mètres. La cote maximale des installations sera 135 m NGF superstructures comprises.	La règle de hauteur permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement et permettent l'évolution et le développement des constructions à usage d'activités économiques.

Évolution par rapport au PLU initial :

L'implantation par rapport aux voies a été assouplie pour les zones UJb et UJc. Les dispositions de l'article 8 sont supprimées. Les autres dispositions ont été conservées.

Zone UK

	Contenu du règlement
UK 6 Implantation par rapport aux voies 6-1 Règle générale : 6-1 Implantation des constructions par rapport à l'avenue et à la place de l'Abreuvoir. Les constructions doivent s'implanter soit : - à l'alignement sur l'avenue et la place de l'Abreuvoir, dans ce cas la façade de la construction située à l'alignement devra prendre en compte les recommandations spécifiques à cette zone figurant en annexe du présent règlement - en retrait avec un minimum de 9 mètres par rapport à l'alignement sur l'avenue et la place de l'Abreuvoir 6-2 Implantations par rapport aux autres rues : Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement d'au moins 5 mètres.	
UK 7 Implantation par rapport aux limites 7-1 Règle générale : Constructions ayant une façade à l'alignement sur l'avenue et la place de l'Abreuvoir : Les constructions peuvent s'implanter : - soit en limite séparative, - soit en retrait avec un minimum de 9 mètres. 7-2 Constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement par rapport à l'avenue et la place de l'Abreuvoir et aux autres rues : Les constructions doivent être distantes des limites séparatives	Le dispositif réglementaire de la zone UK, qui correspond à la Place et à l'Avenue de l'Abreuvoir, est la traduction de l'étude urbaine et patrimoniale initialement réalisée par l'architecte Patrick Berger et dont l'application est simplifiée dans le cadre de la révision pour assurer une bonne compréhension et garantir la mise en œuvre des principes. Cette étude s'est traduite par la mise en place d'un dispositif de préservation du bâti remarquable et d'un encadrement des évolutions de ces constructions. Une annexe de recommandations architecturales spécifiques à la zone UK complète le règlement.

Modalités de calcul du retrait : Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.	
UK 8 Implantation par rapport aux autres constructions 8-1 Règle générale : Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 16 mètres.	
UK 9 Emprise au sol 9-1 Règle générale : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Par ailleurs, l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est fixée à 300 m². Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 300 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions non contiguës dont aucune n'excédera 300 m² d'emprise au sol.	

UK 10 Hauteur 10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 11,5 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit superstructures comprises, cheminées exclues. Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.	
--	--

Évolution par rapport au PLU initial :

Peu de changement ont été effectués sur le règlement de la zone UK : la distance entre les constructions sur une même propriété est passée de 8 mètres à 16 mètres afin de préserver de vastes espaces de jardins entre deux constructions. L'emprise initialement de 30 % a été complétée et renforcée par une emprise maximale de 300 m² par bâtiment. Ces évolutions des dispositions réglementaires sont un ajustement suite à la suppression du COS d'une part et de la superficie minimale des terrains d'autre part qui constituaient, dans le PLU initial, des outils participant à la maîtrise de l'évolution du secteur et à sa protection patrimoniale.

Zone UL

	Contenu du règlement
UL 6 Implantation par rapport aux voies 6-1 Règle générale : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.	Le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux équipements. Les règles de gabarit et d'implantation sont souples afin de permettre l'évolution des équipements publics existant et futurs.
UL 7 Implantation par rapport aux limites 7-1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum. Les autres types de constructions autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La largeur de la marge séparative est celle définie ci-dessous. Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.	
UL 8 Implantation par rapport aux autres constructions Il n'est pas fixé de règle.	
UL 9 Emprise au sol Il n'est pas fixé de règle.	

UL 10 Hauteur 10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres superstructures comprises.	
--	--

Évolution par rapport au PLU initial :
 Les règles de la zone UL n’ont pas fait l’objet de modifications dans le cadre de cette révision.

Zone N-N1

	Contenu du règlement
N 6 Implantation par rapport aux voies Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.	La zone N vise à préserver les espaces naturels. La constructibilité y est fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour cela, l'emprise au sol fixée est faible. La zone N1 inclut des constructions, notamment des équipements en zone naturelle. De fait, certaines dispositions lui sont propres.
N 7 Implantation par rapport aux limites Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.	
N 8 Implantation par rapport aux autres constructions Il n'est pas fixé de règle.	
N 9 Emprise au sol L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.	

N 10 Hauteur 10-2 Hauteur maximale des constructions : • Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur ne peut excéder 11 mètres au point le plus haut ; • Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.	
---	--

Évolution par rapport au PLU initial :

Les règles de la zone N ont fait l'objet de changements minimes : le retrait par rapport aux limites séparatives est fixé à 1 mètre minimum. La distance minimale n'était pas précisée dans le règlement initial. La hauteur à l'égout des constructions à destination d'habitation a été réduite pour passer de 6 mètres à 4,5 mètres, et est fixée à 7 mètres au faîtage. Cela permet de limiter l'impact des éventuelles extensions de constructions dans la zone naturelle.

Zone N2

	Contenu du règlement
N2 6 Implantation par rapport aux voies 6-1 Règle générale : Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.	La zone N2 n'est pas destinée à recevoir des constructions nouvelles. Cependant, des habitations sont implantées sur ces secteurs (l'Auberderie et le Cœur Volant). Des règles spécifiques sont fixées afin de permettre des évolutions strictement encadrée du bâti, qui ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères de cette zone qui sont à préserver. Une légère augmentation de l'emprise au sol (+ 80 m²) par unité foncière est établie afin de fixer davantage de souplesse que le PLU 2004 qui autorisait 50 m² supplémentaires, tout en améliorant la rédaction de la règle afin de garantir une extension maximale de 80 m² par unité foncière.
N2 7 Implantation par rapport aux limites 7-1 Règle générale : Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative. Toutefois, lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. Cette disposition ne concerne pas les façades et parties de façades en vis à vis d'une voie privée.	
N2 8 Implantation par rapport aux autres constructions Il n'est pas fixé de règle.	
N2 9 Emprise au sol L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol totale existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU initial (5 juillet 2004) augmentée au maximum de 80 m² par unité foncière.	

N2 10 Hauteur 10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage et à 8 mètres à l'égout du toit superstructures comprises. Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.	
--	--

Évolution par rapport au PLU initial :

Dans le règlement initial, l'emprise au sol était limitée à l'emprise existante, augmentée de 50m². Le règlement révisé a augmenté cette surface à 80m², laissant davantage de souplesse tout en restant dans un cadre conforme aux obligations supra communales de préservation qui s'imposent pour ces secteurs.

Zone A

	Contenu du règlement
A 6 Implantation par rapport aux voies 6-1 Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement. 6-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.	Les dispositions sont définies avec l'objectif de permettre le bon fonctionnement de l'activité agricole. Les règles d'implantation et d'emprise sont relativement souples pour s'adapter aux besoins des exploitations. La hauteur des constructions agricoles est fixée en fonction des besoins courant des bâtiments agricoles, notamment de stockage. La possibilité de construction de logements est strictement encadrée pour limiter leur impact dans la zone agricole.
A 7 Implantation par rapport aux limites 7-1 Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative. 7-2 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble. 7-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum. 7-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.	
A 8 Implantation par rapport aux autres constructions Il n'est pas fixé de règle.	

A 9 Emprise au sol L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % de la superficie de l'unité foncière.	
A 10 Hauteur 10-2 Hauteur maximale des constructions : • Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur ne peut excéder 11 mètres au point le plus haut ; • Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.	

Évolution par rapport au PLU initial :

Une règle d'emprise au sol maximale est fixée pour respecter les obligations fixées par le Code de l'urbanisme pour ce type de zone et limiter de fait l'impact des constructions dans l'environnement. La hauteur à l'égout des constructions à destination d'habitation liée à l'activité agricole a été réduite pour passer de 6 mètres à 4,5 mètres, et est fixée à 7 mètres au faîtage. Cela permet de limiter l'impact de ces éventuelles constructions dans la zone agricole.

C. Les outils complémentaires

1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 10, et ils sont tous au bénéfice de la commune. Ils visent à la réalisation d'aménagements des voies, d'espaces publics, ou encore d'équipements. Ils participent de fait à la mise en œuvre du PADD en renforçant l'offre d'équipements, en permettant le développement de circulations douces et la création d'espaces publics qualitatifs.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS DU PLU

Emplacements réservés pour la réalisation d'équipements			
Numéro	Nom	Affectation	Bénéficiaire
1	Piscine	Piscine	Ville de Marly-le-Roi
2	Vieux Marly	Passage piéton	Ville de Marly-le-Roi
3	Avenue des Combattants	Création et aménagement d'un chemin piéton et forestier	Ville de Marly-le-Roi
4	Rue Thibault	Aménagement d'un espace public	Ville de Marly-le-Roi

Emplacements réservés pour des élargissements de voirie		
Numéro	Localisation	Bénéficiaire
5	Chemin des Sablons	Ville de Marly-le-Roi
6	Rue Fontenelle	Ville de Marly-le-Roi
7	Rue du Champ des Oiseaux	Ville de Marly-le-Roi
8	Rue de Bellevue	Ville de Marly-le-Roi
9	Rue Edmond Lecointe	Ville de Marly-le-Roi
10	Chemin du Clos d'Arcy	Ville de Marly-le-Roi

Évolution par rapport au PLU initial

Un travail d'analyse des emplacements réservés existants a été effectué à l'occasion de la révision du PLU. Ont été retenus les emplacements réservés qui répondent aux objectifs du PADD. Les emplacements réservés supprimés ne répondaient pas aux objectifs portés par le PADD, ou ont été réalisés depuis l'approbation du PLU initial.

Aucun emplacement réservé n'a été créé.

2. Les objectifs de mixité sociale

Afin d'assurer la réalisation d'une part significative de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations, le règlement instaure à l'article 2 des dispositions transversales aux différentes zones. En l'application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, il est prévu la réalisation de 25% de logements sociaux minimum pour toute opération de quatre logements et plus.

Des dispositions particulières sont prévues pour des zones ou bâtiments spécifiques présentant des enjeux en termes de réalisation de logements :

- Dans la zone UD, une prescription plus forte que dans les autres zones est imposée, au vu du caractère à enjeux de la zone UD, qui comporte aussi une OAP. 40% des logements construits au sein de cette zone devront être des logements locatifs sociaux (LLS).
- Dans la zone UA, le secteur gare / avenue de Saint Germais fait l'objet d'une OAP qui prévoit la création de 40 logements minimum dont 40% de LLS.
- La zone UHa*, le secteur des Vauillons, faisant également l'objet d'une OAP, prévoit la création de 23 LLS garantis réglementairement par l'inscription d'un secteur de mixité social au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme
- Dans la zone N2, un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination est repéré sur le document graphique. Dans ce cadre, celui-ci devra comporter 100% de logements sociaux.
- La zone UJb* devra comporter 30 % de logements sociaux.

L'ensemble de ce dispositif permet la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale fixés dans le PADD.

3. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont la forêt de Marly au sud de la commune, et les abords de la piscine. Ils couvrent une superficie de 223 hectares, soit près de la moitié de la superficie totale de la commune.

4. Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage, ainsi que les continuités écologiques. La procédure d'élaboration du PLU et le dispositif de concertation ont donné lieu à une approche détaillée du patrimoine de Marly-le-Roi dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

Les éléments bâtis

Le plan de zonage repère l'ensemble des éléments bâtis, qu'il s'agisse d'éléments ponctuels, ou d'ensembles correspondant à des parcelles comprenant de petits éléments remarquables (pouliés, moulures, mascarons, statuettes...), participant à l'identité marlychoise. Par ailleurs, des fiches détaillées annexées au règlement proposent une description de chacun des éléments repérés, et exposent les enjeux de protection qui leur sont attachés. Le domaine des Grandes Terres fait par ailleurs l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, puisqu'il est porteur d'une dimension patrimoniale et identitaire forte. Les Grandes Terres sont représentatives d'une idéologie architecturale et urbanistique qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

Rappel : L.151-19 : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux constructions ou éléments bâtis identifiés.

LOCALISATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

Référence cadastrale, localisation	Élément repéré et enjeux de protection	Photo
LES ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES		
Les Grandes Terres	Cet ensemble d'habitation, imaginé il y a plus de cinquante ans par l'architecte Marcel Lods, est une œuvre pionnière de l'urbanisation de l'après-guerre, classé patrimoine du XXème siècle par la circulaire n°2001/006 du 1^{er} mars 2001. Cet ensemble se compose de neuf squares de trois immeubles, entourés de jardins aménagés avec des arbres, jeux et bassins. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Conserver l'aspect originel du site ; -Préserver la volumétrie des bâtiments ; -Maintenir les espaces verts et aménagés du domaine.	

LES ÉDIFICES IDENTIFIÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

AP 5	L'Église Saint Victor, édifice inscrit aux Monuments Historiques	
Place Victorien Sardou	<u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux,	

		<i>-Maintenir la composition de la façade, son appareillage de pierre.</i>
AM 153 Rue Champflour	L'Hôtel Couvé, édifice inscrit aux Monuments Historiques Bâti en 1737, pour Pierre Couvé banquier, « secrétaire du roi » Louis XV et chevalier de l'ordre du Christ, il servit d'hôtel de ville de 1846 à 1988. Le bâtiment bas au fronton orné d'une horloge fut construit en 1894 pour abriter l'école de garçons. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Conserver la volumétrie des bâtiments, -Préserver l'intégrité des toitures et des matériaux, -Maintenir la composition des façades.	
AL 37 Place de l'Abreuvoir	L'Abreuvoir, édifice classé aux Monuments Historiques L'Abreuvoir, construit entre 1696 et 1698, est l'aboutissement de la série de pièces d'eau, de bassins et de fontaines du parc du château de Marly, construit par Mansart pour Louis XIV. L'allée, le bassin, la glacière, le mur de soutènement, le pont, l'enclos, la porte, le bosquet, la clôture et la grille sont également des éléments du domaine de Marly identifiés au titre des Monuments historiques.	

	<u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Préserver l'ensemble des éléments qui composent l'Abreuvoir.	
--	---	--

LE PETIT PATRIMOINE		
AM 91 Avenue des Combattants PRIVÉ	Lavoir Berneront, ancienne blanchisserie du roi <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Préservation du lavoir et de l'ensemble des éléments le composant : bassin, dallage, pierre à laver, bassin, toiture...	

AH 264 Rue Saint Thibault PUBLIC	- Lavoir Saint Thibault <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Préservation du lavoir et de l'ensemble des éléments le composant : bassin, dallage, pierre à laver, bassin, toiture...	
D 56 Avenue des Combattants PUBLIC	- La porte d'entrée du Parc, Domaine de Versailles	

AM 90	- Le portail de la blanchisserie du Roi	
5, rue Pasteur		
PRIVÉ		

D40 Avenue des Combattants PUBLIC	- La porte du bourg, Domaine de Versailles	
AI 576 PUBLIC	Parc Jean Witold - Banc en pierre - Puits	

		
AL 57 Square Michel, rue Raoul Filhos PUBLIC	- Vestiges de l'ancien prieuré	

Place Victorien Sardou PUBLIC	- Buste de Victorien Sardou	
Place du Chenil PUBLIC	- Fontaine en fonte, attestée depuis la fin du XIX^{ème} siècle	

AM 427	- Effigie d'un personnage - Candélabre	
PRIVÉ		

AP 12	Axa (grille, mur et belvédère)	
PRIVÉ	Domaine Royal de Marly, XIX ^{ème} siècle	
		
		

Domaine de Marly	- Murs incrustés d'éléments du château de Marly	
PRIVÉ		

ÉLÉMENTS DE FACADE ET PORTAILS		
<u>Enjeux spécifiques de protection :</u> L'ensemble des éléments repérés participent à la qualité patrimoniale de Marly-le-Roi. Ils doivent être préservés dans leur intégrité dans le cas de travaux, de ravalement de façade...		
AM 61 3, rue Champflour PRIVÉ	- Portail avec décors	
AL 105 9, rue Béranger PRIVÉ	- Portail « Val d’amour », caractère rural du XIX^{ème} siècle	

AM 95 8, rue Madame PRIVÉ	- Portail en bois avec grille et anneau	
AM 148 4, place du Général de Gaulle	- Portail	

AM 103 52, Grande rue PRIVÉ	- Mascarons	
AM 375 19, Grande Rue PRIVÉ	- Mascarons et balcon	

AM 163	- Mascaron sous l'olivier, élément architectural du XVIII ^{ème} siècle	
25, Grande Rue		
PRIVÉ		

AM 312 AM 132 Immeubles France habitation 23, Grande rue PRIVÉ	- Mascarons et balcons	 
---	-----------------------------------	---

AM 271 10, Grande rue PRIVÉ	- Angelot	
AM 125 36, Grande Rue PRIVÉ	- Niche et statuette Sainte-Geneviève	

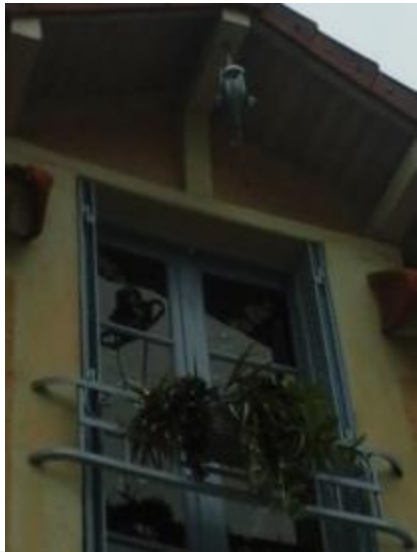
AM 206 Route de Saint Cyr PRIVÉ	- Statuette Saint-Joseph à l'enfant	
AM 280 46, Grande rue Hôtel de Toulouse PRIVÉ	Monument classé - Buste - Blason	

		
AH 99 4, rue Theuriet PRIVÉ	-Statue de Saint-Thibault -Maison	

AM 87 Place de la Vierge	- Statuette de la vierge - Ensemble de l'élément	
AM 64 7, rue Champflour PRIVÉ	- Croix Templière de la Mandragore	

AH 821 Rue Alexandre Dumas PRIVÉ	- Croix du carrefour	
AM 431 7, avenue des Combattants PRIVÉ	- Balcon et portail	

AM 204 2, rue de Saint Cyr PRIVÉ	- Poulie	
AM 416 16, rue Saint Cyr PRIVÉ	- Poulie	

AM 217 22, rue de Saint Cyr PRIVÉ	- Poulie	
AM 82 9, rue Rachel PRIVÉ	- Poulie	

AH 161 2, rue Franc Sergent PRIVÉ	- Poulie	
AM 76 2, rue Filhos PRIVÉ	- Poulie	

AE 200, 201, 202 17, rue de la Montagne PRIVÉ	- Poulie	
AM 342 Rue Alexandre Dumas PRIVÉ	- Poulie	

AM 270 12, rue Coysevox PRIVÉ	- Poulie	
AH 695 12, rue Pierre Bourdan PRIVÉ	- Poulie et porte	

AL 5 19 bis, avenue de l'Abreuvoir PRIVÉ	Cadran solaire	
---	----------------	--

Les éléments paysagers

Le plan de zonage repère des espaces verts et paysagers au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme, dont le degré de protection diffère selon leur fonction :

- les espaces verts protégés inconstructibles concernent les secteurs ne pouvant recevoir de nouvelles constructions, à l'exception de ce qui est prévu aux articles 9, 11 et 13 du règlement. Les secteurs Auberderie et Cœur Volant sont concernés par ce repérage.
- le site protégé des Grandes Terres où sont interdites toutes nouvelles constructions (sauf celles nécessaires à des installations techniques ou d'intérêt collectif). La portée identitaire et patrimoniale de ce site édifié dans les années 1950 selon des principes urbanistiques novateurs, portés par la Charte d'Athènes (de grands espaces verts permettant d'aérer les constructions, et d'assurer un cadre de vie qualitatif aux habitants), justifie la protection de ce site au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme.
- Les espaces verts remarquables, conformément aux articles 11 et 13 de règlement de la zone concernée : au sein de cette catégorie sont distingués les éléments ponctuels de paysages et d'espaces verts remarquables (cœurs d'îlot...) et les ensembles constitués qui correspondent à des sites ou quartier présentant un intérêt en terme d'espaces verts.

Rappel : L151-19: « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Enfin, des corridors écologiques apparaissent sur le plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i du Code de l'urbanisme.

Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

(cf. évaluation environnementale)

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Une évaluation environnementale a été demandée par l'autorité environnementale suite à la procédure d'examen au cas par cas.

→ **Cette évaluation permet de répondre aux attentes de l'article R 151-1 du Code de l'urbanisme.**

Présentation des indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

→ cf. évaluation environnementale détaillant les indicateurs.



VILLE DE MARLY-LE-ROI PLAN LOCAL D'URBANISME



2.3 Évaluation environnementale

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

SOMMAIRE

I.	LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
1.	Le contexte réglementaire.....	7
2.	Le cadrage de l'autorité environnementale.....	8
3.	Le contenu du document.....	9
II.	LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	11
1.	Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre	13
2.	Les documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature.....	16
3.	Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets.....	18
4.	Les documents relatifs aux risques et nuisances	21
5.	Les documents relatifs au climat et à l'énergie	26
6.	Les plans relatifs aux transports et déplacements.....	28
7.	Les monuments et sites classés et inscrits.....	30
III.	LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL	31
1.	Amélioration de la qualité de l'air.....	34
2.	Préservation de la ressource en eau.....	35
3.	Préservation des paysages et du patrimoine.....	36
4.	Préservation de la biodiversité	37
5.	Limitation des risques et nuisances	39
IV.	L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	41
V.	LES INDICATEURS DE SUIVI	55
VI.	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	61

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Le contexte réglementaire

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 du Code de l'urbanisme 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 (demande reçue le 13 mai 2015) afin de vérifier si la procédure d'élaboration de PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale

Le texte du 28 avril 2016 modifie aussi le décret relatif au CGEDD. Il prévoit tout d'abord que les missions régionales ont compétence pour exercer la fonction d'autorité environnementale pour des projets, plans, programmes et documents d'urbanisme. Il détermine également la composition de ces missions régionales. Le décret prévoit une réforme de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement pour les plans, schémas et programmes ainsi que pour les documents d'urbanisme relevant du champ de l'évaluation environnementale en confiant la compétence d'autorité environnementale au niveau local à une mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable. Pour l'exercer, chaque mission régionale bénéficiera de l'appui d'agents du service régional chargé de l'environnement qui instruiront les dossiers et seront alors placés sous l'autorité fonctionnelle du président de la mission régionale. Il confie également à ces missions régionales la fonction d'autorité environnementale pour les projets faisant l'objet d'une saisine de la Commission nationale du débat public lorsqu'ils ne relèvent pas de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable. Les délais de délivrance des décisions et avis de l'autorité environnementale demeurent inchangés.

2. Le cadrage de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale a répondu par courrier en date du 10 juillet 2015 que l'élaboration du PLU était soumise à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Pour justifier cet avis, l'autorité s'est notamment appuyée sur les différents documents supra communaux, et localement sur les éléments suivants :

- « vu la présence d'un périmètre de protection de captage d'eau potable institué par déclaration d'utilité publique du 15 octobre 1986,
- vu la présence d'un périmètre délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par d'anciennes cavités abandonnées,
- au regard du SRCAE, la commune est située dans la zone sensible pour la qualité de l'air d'Île-de-France dans laquelle les niveaux en dioxyde d'azote et en particules fines dépassent les valeurs limites,
- considérant que le dossier de demande d'examen au cas par cas identifie un certain nombre d'enjeux environnementaux (préservation du patrimoine naturel et bâti, développement des circulations douces, maintien de la trame verte et bleue, prise en compte des risques et nuisances...),
- considérant que les orientations du PADD (tel qu'il était joint à la demande d'examen au cas par cas) prévoient notamment de « participer à l'effort de construction de logements fixé par le SDRIF 2013 et de créer les conditions les plus favorables au développement économique,
- considérant que pour ce faire, la commune envisage de construire 600 logements à l'horizon 2025, et de « développer et diversifier, dans des conditions maîtrisées, les activités économiques créatrices d'emplois, en particulier la zone multi-activités des Vauillons »,
- considérant qu'« un projet mixte activités et logements est envisagé dans le secteur des Vauillons » susceptible d'être exposé aux risques de mouvement de terrain (affaissement effondrements) liés à la présence d'anciennes carrières souterraines,
- considérant que 468 logements seront créés par surélévation d'immeubles situés dans le quartier des Grandes Terres identifié dans l'état initial de l'environnement de la commune comme « ensemble patrimonial remarquable »,
- considérant que 50 logements seront créés par extension urbaine sur le site du « Mont Bâti » classé en espace boisé (EBC) dans le PLU communal en vigueur, identifié comme espace naturel sensible, participant à la trame verte communale et sur lequel le schéma départemental des carrières des Yvelines identifie un gisement de sablons. »

A noter que les orientations générales du PADD, débattues en Conseil municipal du 9 février 2015, ont été ajustées entre la version transmise à l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas, et la version arrêtée. En effet, le projet de PLU n'envisage pas la création de 468 logements par surélévation d'immeubles aux Grandes Terres, étant donné les difficultés que soulève un tel projet dans une telle copropriété composée d'environ 1 600 logements.

La décision préfectorale (autorité environnementale) en date du 10 juillet 2015 précise qu'« une nouvelle demande d'examen au cas par cas serait exigible si les orientations générales du PLU venaient à évoluer de manière substantielle ». Bien que le projet de PADD ait évolué, une évaluation environnementale a tout de même été menée afin de vérifier si le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.

3. Le contenu du document

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de **l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme**. En effet, cet article précise que le rapport de présentation du PLU :

*« 1° **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° **Expose les conséquences éventuelles** de l'adoption du plan 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 ;*

*4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° **Définit les critères**, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »*

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme un PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

II. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

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

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) arrêté par le conseil régional le 25 octobre 2012 est applicable depuis le décret du 27 décembre 2013.

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 :

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

Les espaces urbanisés

1. les espaces urbanisés à optimiser

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : le domaine des Grandes Terres est identifié comme espace urbanisé à optimiser.

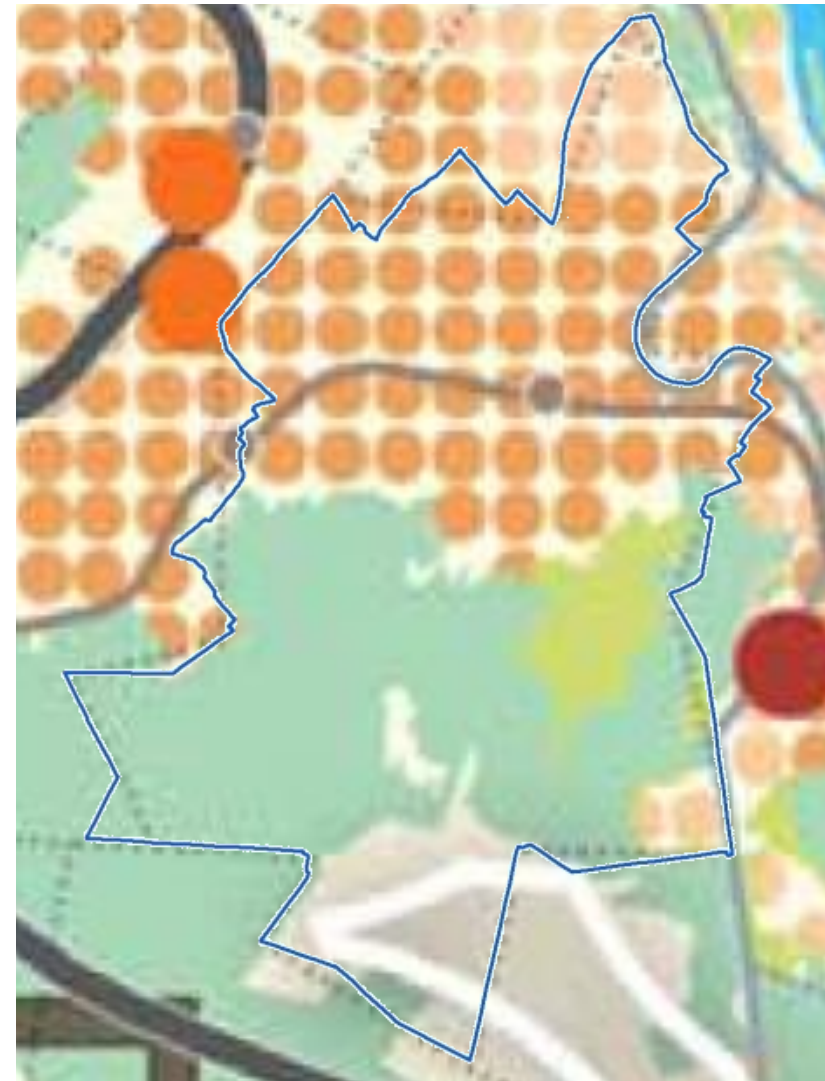
2. Des quartiers à densifier à proximité d'une gare

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : l'ensemble des zones urbaines de la ville, ainsi qu'une partie de la zone naturelle située dans la continuité du poney club, sont visés par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifiés comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Les espaces à préserver ou à valoriser

1. Les espaces boisés et les espaces naturels

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : la forêt de Marly est identifiée comme espace boisé à protéger. Par ailleurs, les lisières des massifs de plus de 100 hectares devront être protégées.



Source : Extrait du SDRIF 2013 – Région Ile de France

Les espaces urbanisés



Espace urbanisé à optimiser



Quartier à densifier à proximité d'une gare



Les espaces agricoles



Les espaces boisés et les espaces naturels



Les espaces verts et les espaces de loisirs

2. Les espaces verts et espaces de loisirs

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : le parc royal de Marly est repéré en espace vert et espace de loisirs

3. Les espaces agricoles

Enjeux pour le PLU de Marly-le-Roi : les espaces agricoles du Trou d'Enfer au sud du territoire sont identifiés comme espaces agricoles à préserver

Dans le PLU, le SDRIF est pris en compte de la manière suivante :

- Les espaces à densifier au titre des secteurs de développement à proximité des gares

La commune est identifiée comme espace à densifier au titre des secteurs de développement à proximité des gares. Cela se traduit par un objectif démographique, et donc de construction de logements estimé à 500 logements d'ici 15 ans (soit 1 150 habitants au vu du nombre moyen de personnes par logements qui se stabilise à 2,3) . Des secteurs à fort potentiel de densification sont identifiés autour des gares, c'est le cas notamment des secteurs du Mont-bâti (à 400 m de la Gare de l'Étang-la-Ville) et l'avenue de Saint-Germain/secteur gare qui jouxte la gare de Marly-le-Roi.

Comme précisé dans le PADD, la Ville entend développer une offre nouvelle en logement tout en ne permettant pas de prélèvement sur les zones naturelles ou agricoles et en favorisant leur implantation à proximité des services, des commerces et des équipements. Il s'agit ainsi de privilégier la création de nouveaux logements au sein des espaces urbains existants, par l'optimisation des « espaces libres » de la Ville et par la confortation du potentiel de mutabilité urbaine du site de la gare et de ses abords.

Les trois OAP du secteur de Mont-bâti, de l'avenue de Saint-Germain et des Vauillons mettent en lumière des sites de projets structurants à l'échelle de la commune.

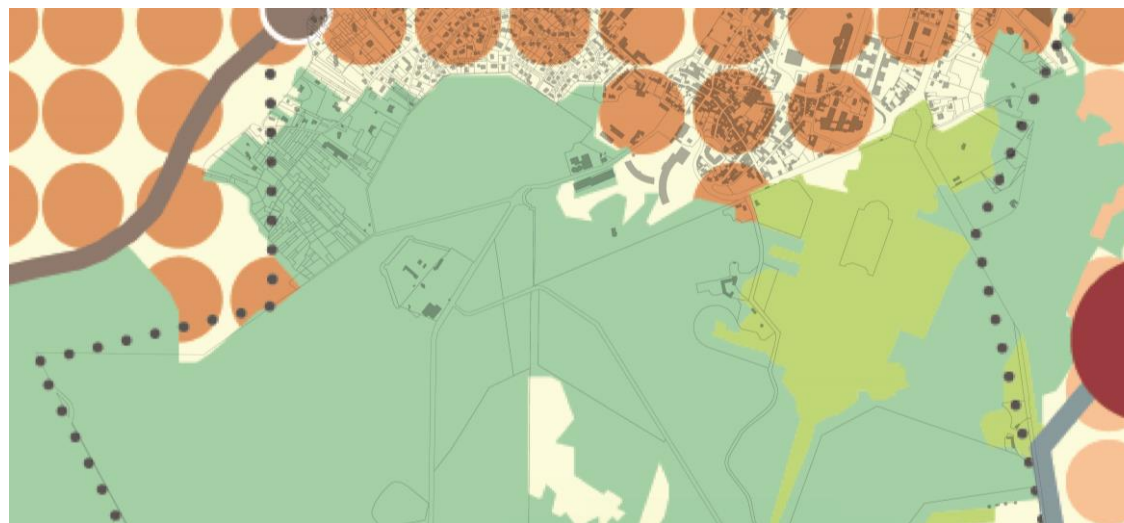
- Les secteurs à fort potentiel de densification sont identifiés de la manière suivante :

La commune de Marly-le-Roi est composée d'un tissu urbain mixte, très dense sur la partie Nord composée d'ensembles résidentiels collectifs, et plus équilibré entre espaces d'habitat individuels et espaces verts dans la partie centrale, amorçant la transition avec l'espace naturel de la forêt et du parc de Marly. De nombreux projets de « droit commun » sont matérialisés par les zones UCa. Ces secteurs, assez nombreux, mettent directement en œuvre un objectif d'optimisation des espaces urbains, puisqu'ils permettent un léger relèvement des hauteurs d'un niveau supplémentaire (maximum et minimum) ainsi qu'une emprise au sol supérieure à la zone UC (40 % au lieu de 30 %) permettant d'envisager une densification acceptable sur des sites de projet identifiés La densification se fera par de petites opérations bien intégrées, en définissant des règles de construction prenant en compte l'articulation avec l'existant, au gré des opportunités foncières, permettant la rénovation, un renouvellement urbain bien intégré et la mise en valeur des éléments de patrimoine.

- Les espaces verts et boisés ou naturels à préserver sont identifiés et protégés de la manière suivante :

L'ensemble forestier de Marly est classé en zone N. La couverture boisée est également protégée au titre des EBC (espaces boisés classés). Une lisière forestière s'applique tout autour du massif forestier afin de protéger ses abords, elle protège intégralement la lisière de 50 m hors des sites urbains constitués. Le règlement précise les modalités d'application de la prise en compte des lisières à l'intérieur des sites urbains constitués et hors sites urbains constitués. Sur les quelques espaces bâtis situés dans la zone naturelle (souvent des installations liées au fonctionnement du parc de Marly), un classement en zone N1 permet une évolution douce du bâti présent.

Le travail d'analyse de compatibilité entre la carte des orientations générales du SDRIF et le PLU a été particulièrement fin sur les secteurs de franges entre les espaces urbains, les espaces bâtis en milieu boisé et l'espace forestier de la forêt de Marly identifié en vert au SDRIF « Espace boisés et espaces naturels ». C'est dans le respect du souci de compatibilité avec le document supracommunal qu'une zone N2 a été maintenue. Elle identifie les secteurs bâtis en zone boisée dans les quartiers de l'Auberderie et du Cœur Volant. La protection réglementaire est forte de manière à assurer les caractéristiques paysagères et environnementales de ce secteur, conformément aux objectifs réglementaires définis par le SDRIF. Ces espaces ne peuvent évoluer que sous la forme d'extension des constructions principales existantes limitée à 80 m² supplémentaires par unité foncière.



Superposition du SDRIF et du plan cadastral

- Les espaces verts et espaces de loisirs :

Le parc de Marly est identifié au SDRIF comme un espace vert et de loisirs. À ce titre, sa protection est intégrale dans le PLU : classement en zone N pour les espaces du parc et en EBC pour les espaces forestiers.

2. Les documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

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

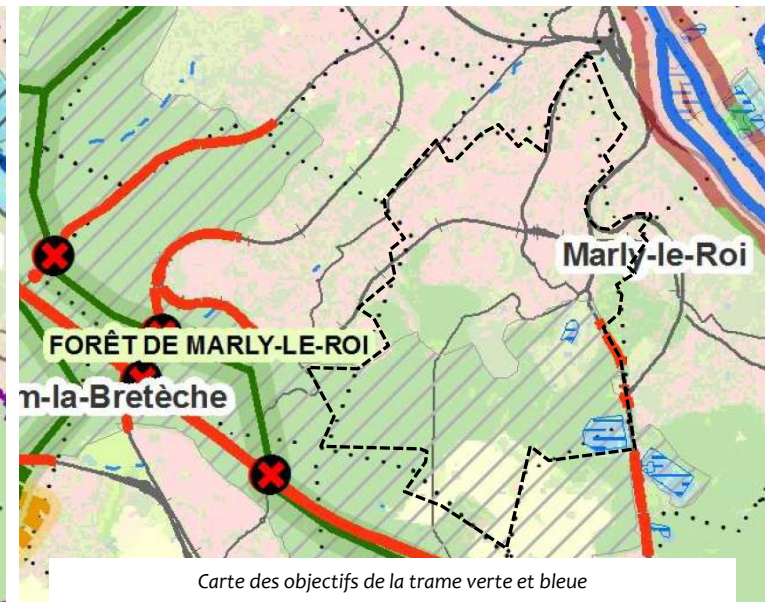
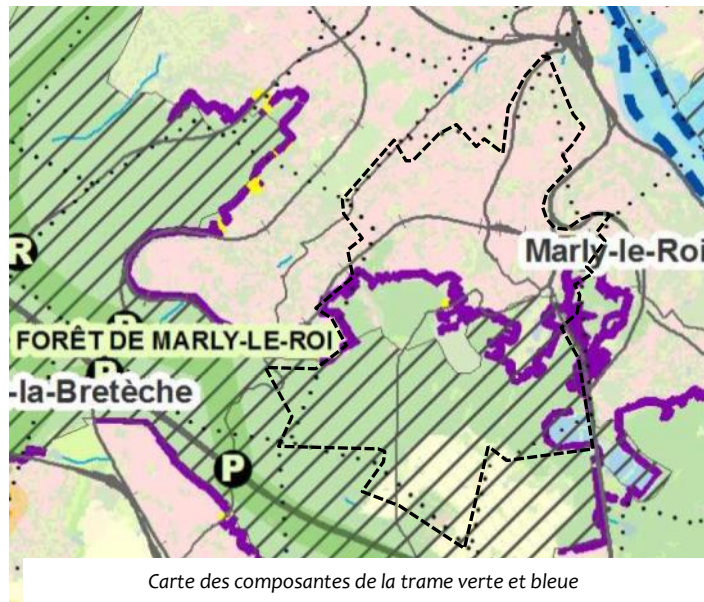
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ces deux cartes sont présentées ci-dessous.

Environ la moitié de la commune est identifiée en tant que « réservoir de biodiversité » dont une grande partie correspond à la Forêt de Marly.

Il n'y a pas spécifiquement de corridor puisque le réservoir de biodiversité est d'un seul tenant et ne possède pas de discontinuité.

L'enjeu le plus important est la prise en compte de la lisière forestière très présente à Marly. Ces zones de contact entre les boisements et les zones bâties sont susceptibles d'être longées avec plus ou moins de difficultés par la faune mais sont difficilement traversées par des espèces à dispersion terrestre qui pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures.

Carte des composantes et des objectifs de la trame verte et bleue du SRCE



Source : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

La carte des objectifs identifie les éléments suivants :

Les seuls éléments fragmentant les milieux naturels, à traiter prioritairement, au sens du plan d'action, sont des coupures de réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes. Les actions à engager devront permettre d'améliorer la transparence de ces infrastructures pour la faune et prévenir des risques de collision. À Marly, il s'agit de la partie qui longe la RN186 et la RD 386 (Côte du Cœur Volant).

Dans le PLU, la forêt de Marly, réservoir de biodiversité est intégralement classée en zone N protégée.

Les espaces naturels et boisés sur les coteaux de l'Auberderie et du Cœur Volant, faisant partie d'un corridor de la sous-trame arborée, sont classés en zone N2 et protégés par le dispositif réglementaire n'autorisant pas de construction principale nouvelle, mais uniquement des extensions limitées des constructions principales existantes. Par ailleurs, ces secteurs sont protégés au titre des espaces remarquables (L151-19).

La lisière forestière est prise en compte dans le règlement et s'applique, conformément au Code de l'urbanisme, hors site urbain constitué.

D'autres éléments participent activement à la présence de la trame verte au sein des zones urbaines (parcs publics et privés, alignements d'arbres, cœurs d'îlot...), faisant de Marly-le-Roi une Ville où environ 65 % du territoire est couvert par une trame verte.

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

3. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

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

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

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

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

Le SDAGE 2016-2021 du Bassin Seine-Normandie, complété d'un programme de mesures, a été adopté en novembre 2015. Le PLU devra également être compatible ou rendu compatible avec les orientations du nouveau SDAGE 2016-2021 (article L131-7 du Code de l'urbanisme).

L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau

	Unité hydrographique	Etat global à atteindre	Etat écologique à atteindre	Etat chimique à atteindre
La Seine	Seine Parisienne	Bon état d'ici 2021	Bon état d'ici 2021	Bon état d'ici 2021

Bien que constituant un élément structurant du relief communal, (coteau de la Seine, vallée sèche...) l'hydrologie est quasiment absente. Elle est seulement présente sous forme de points d'eau artificiels comme les réservoirs situés en limite Sud-est de la commune, ou les plans d'eau qui découlaient de la présence de l'ancien château (abreuvoir, bassins du parc). La commune ne comprend pas de cours d'eau sur son territoire. Pour autant, le SDAGE et ses objectifs s'appliquent.

L'article 4 de toutes les zones du PLU précise que dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée, ce qui incite à l'infiltration à la parcelle, afin de limiter le risque d'inondation.

Il n'y a pas de zones humides identifiées, en dehors des zones en eau présentes dans le parc de Marly qui est intégralement protégé au titre de la zone naturelle (N) ainsi que la source présumée intégralement protégée par l'OAP du Mont-bâti.

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Île-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseils Généraux partout ailleurs en France.

Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne :

- Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles...),
- Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,
- Les boues de l'assainissement collectif.

Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant par an,
- 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.

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

La loi du 13 Juillet 1992, relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, prévoit que chaque département doit faire l'objet d'un plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Cette loi précise également que depuis le 1er juillet 2002, la mise en décharge des déchets non ultimes est interdite. Cet impératif implique la nécessité d'implanter dans les Yvelines des centres de traitement modernes qui permettront à la population de voir traiter ses déchets ménagers dans les meilleures conditions, c'est-à-dire en alliant le tri à la source (collectes sélectives), la valorisation matière (centre de tri et récupération), l'élimination avec valorisation énergétique (incinération avec récupération d'énergie et méthanisation) et la valorisation organique (compostage et méthanisation).

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Yvelines a été approuvé le 15 mars 2001. Ce plan comporte les axes d'action suivants :

- Généralisation de la valorisation des déchets verts ;
- Généralisation de la collecte des DMS en s'appuyant essentiellement sur l'apport volontaire en déchetteries ;
- Gestion des encombrants en vue d'une valorisation ;
- Développement de la valorisation des déchets verts ;
- Les déchets ménagers produits dans chaque zone de cohérence doivent être traités sur une installation située dans cette zone, avec un objectif de répartition des tonnages dans le cadre départemental et régional afin d'assurer la saturation des usines existantes ;
- Il serait souhaitable d'avoir une quarantaine de déchetteries sur le département ;
- Les collectivités devraient créer un centre de tri public par zone de cohérence. Objectif de valorisation de 60% des tonnages encombrants collectés ;
- Un centre de traitement des mâchefers d'une capacité minimale de 140 000 t/an est nécessaire. Une capacité de 240 000t/an répartie le cas échéant entre plusieurs sites constituerait un maximum permettant une contribution significative à la solidarité régionale ;
- L'extension des Centres d'Enfouissement Technique (CET) existants et la création d'un nouveau CET ;
- Résorption progressive des décharges brutes communales en privilégiant celles qui peuvent avoir un impact sur le milieu.

Le Plan Local d'Urbanisme de Marly-le-Roi précise, notamment dans l'article 4 de chacune des zones du règlement, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PREDMA ainsi que le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

C'est ainsi que sont définis les dispositifs suivants :

« Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adaptés au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation. »

La commune de Marly a en effet déjà œuvré afin d'assurer le tri sélectif et la réduction des déchets en créant, lorsque les conditions le permettaient, des containers enterrés adaptés au tri sélectif.

4. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Les risques naturels et technologiques

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire, et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.

A Marly-le-Roi, l'information relative aux risques majeurs se base sur le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), réalisé par la préfecture. Ce dernier identifie un risque lié à la présence de carrières souterraines mais aussi un risque lié au transport de matières dangereuses.

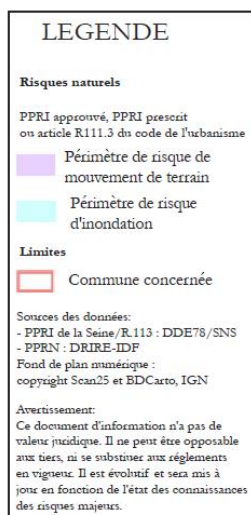
Au regard de la base de données Gaspar, la commune de Marly présente un aléa faible aux risques ; seuls deux risques sont référencés par la base de données Gaspar :

- risque de sismicité (zone 1),
- risque de mouvement de terrain (aléa retrait et gonflement des argiles).

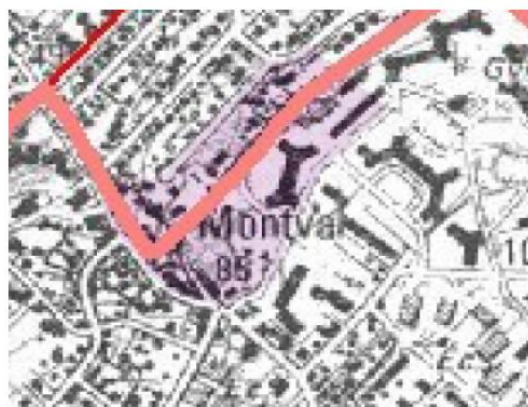
Le PLU mentionne dans son règlement (en dispositions générales), la présence des différents risques : secteurs de retrait-gonflement des argiles, présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, et les prescriptions qui s'appliquent dans ces secteurs particuliers.

Les anciennes carrières souterraines sont indiquées dans le plan des servitudes d'utilité publique (PM1). Elles font l'objet d'un PPRN approuvé le 5 août 1986 et sont gérées par l'inspection générale des carrières (Versailles).

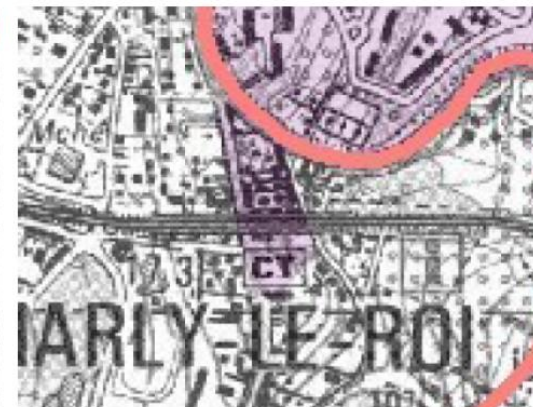
De plus, les différents risques sont présents dans les annexes du PLU.



SECTEUR DE MONTVAL



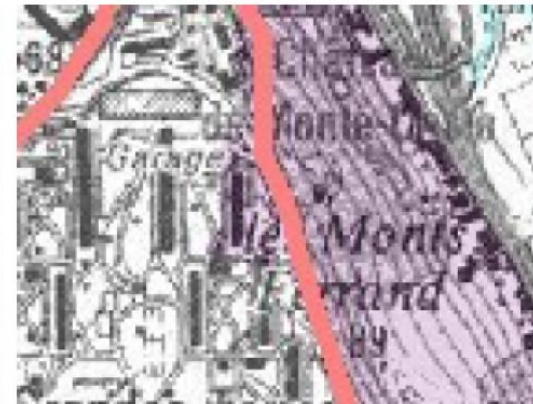
SECTEUR DE L'ABREUVOIR



SECTEUR DES HAUTS ET BAS DES ORMES



SECTEUR DES GRANDES TERRES



Les plans relatifs à la protection et à la qualité de l'air

❖ Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) de la Région Île-de-France

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de l'Île-de-France adopté en novembre 2009 s'appuie sur trois principes forts : privilégier les mesures préventives, informer et réduire les inégalités environnementales. Il propose des recommandations sur les thématiques qui ont un impact sur l'air notamment l'aménagement du territoire et l'urbanisme, les transports tant de personnes que de marchandises, l'utilisation des énergies, l'agriculture ; sans oublier la sensibilisation et l'information des franciliens. Elles sont au nombre de 21 déclinées en 77 actions.

Le but est d'atteindre les objectifs de qualité fixés par la réglementation ou par l'organisation mondiale de la santé (OMS) pour les polluants pour lesquels on observe en Île-de-France des dépassements :

- les particules PM10 : 25 µg/m3 en moyenne annuelle d'ici 2015, pour tendre vers les préconisations OMS à 20 µg/m3, ainsi que 50 µg/m3 (moyenne journalière) à ne pas dépasser plus de 35 jours par an,
- les PM2,5 : 15 µg/m3 en moyenne annuelle d'ici 2015, pour tendre vers les préconisations OMS, à 10 µg/m3,
- le dioxyde d'azote NO2 : 40 µg/m3 en moyenne annuelle l'ozone O3 : seuil de protection de la santé : µg/m3 sur 8 heures,
- le benzène C6H6 : 2 µg/m3 en moyenne annuelle.

Il s'agit d'atteindre ces objectifs de qualité de l'air à proximité immédiate d'axes majeurs de trafic ou sources importantes de polluants (proposer pour ces zones des mesures compensatoires dans un souci d'équité environnementale).

Il s'agit aussi de diminuer les émissions d'autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques, une famille de composés chimiques à forte toxicité) et limiter l'exposition des Franciliens.

Enfin, il faut accompagner les évolutions nationales en matière de surveillance et de réglementation de l'air intérieur. Au niveau régional, appliquer une politique volontariste de bonnes pratiques dans les établissements recevant du public, en particulier ceux accueillant des enfants.

❖ Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la Région Île-de-France

Prolongement opérationnel du PRQA, le **Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France** doit :

- Définir des objectifs chiffrés et datés de réduction des émissions ;
- Décrire les mesures techniques pouvant être prises par les autorités contre les sources fixes ou mobiles de pollution ;
- Déterminer les modalités de la procédure d'alerte.

En mars 2004, un projet concis de scénario PPA comportant 16 mesures a été adopté. Il met à contribution tous les acteurs : les sources fixes, les entreprises, les sources mobiles et les particuliers.

L'objectif du projet de PPA pour l'Île-de-France est de mettre en œuvre un plan de réduction des émissions afin de respecter les limites réglementaires, et minimiser ainsi l'impact sanitaire.

Ces actions sont par ailleurs fédérées par :

- la recherche de la satisfaction d'un objectif prioritaire unique : le respect des limites réglementaires pour réduire l'impact sanitaire de la pollution atmosphérique,
- la perspective de ménager un suivi annuel de leur bonne mise en œuvre, le décret PPA autorisant des ajustements de mesures pour garantir le respect des limites réglementaires.

Le scénario PPA comprend ainsi deux types de mesures :

- des mesures contraignantes applicables tout au long de l'année ou uniquement les jours de pics de pollution,
- des mesures d'accompagnement relatives aux transports en commun et des recommandations comportementales, assurent l'équilibre du scénario global PPA dont elles font partie.

Un tableau de bord unique, outil de suivi commun de toutes les mesures du scénario quelle que soit leur nature, rendra lisible en permanence sur toute la durée du plan les efforts accomplis par les différentes sources, permettant ainsi une mobilisation de longue durée.

Selon AIRPARIF, à qui il a été demandé d'estimer l'impact du projet de PPA, le scénario proposé permet de réduire les émissions de 10,1 % pour les oxydes d'azote (NOx), de 0,6 % pour les COVNM et 22,7 % pour le dioxyde de soufre (SO₂) toutes catégories émettrices confondues en 5 ans (entre 2005 et 2010), et ce en ne considérant que les mesures quantifiables.

Les perspectives de création de logements au regard de l'objectif d'amélioration de la qualité de l'air :

Le PLU de Marly-le-Roi prévoit des créations de logements sur un rythme conforme à son évolution ces dix dernières années (environ 35 logements nouveaux par an d'ici à 2030 - cf justifications), soit une évolution modérée de la population.

Les enjeux pour l'avenir : le calcul du « point mort »

En 1999, le parc de logements était de 7 448 logements, dont 6 907 résidences principales, et le nombre d'habitants de 16 759, soit un taux de 2,43 personnes par logement. (dernier résultat disponible à ce jour du service INSEE)

En 2011, le nombre de résidences principales est passé à 7 225 et le nombre d'habitants à 16 645, soit un taux d'occupation de 2,30 personnes par logement.

Entre 1999 et 2011, le nombre de résidences principales a augmenté de 4,6%. Cette évolution traduit un phénomène bien connu de décohabitation dont les effets s'ajoutent au vieillissement de la population à Marly-le-Roi. La population a légèrement diminué sur cette période (-0,7%).

La nature même des variables qu'il s'agit de mobiliser pour estimer le niveau de population rend totalement théorique le calcul d'un éventuel point mort.

25 logements par an en moyenne ont été construits, ce qui n'a pas permis de compenser le phénomène, par nature aléatoire et non prévisible, de desserrement des ménages et a entraîné une très légère baisse de la population.

La commune compte 16 485 habitants (INSEE 2013), ce qui signifie que la baisse s'est légèrement poursuivie. Afin de compenser ce phénomène, la commune envisage la création d'environ 500 logements d'ici à 2030 (35 logement par an environ), ce qui se traduira, dans l'hypothèse d'une stagnation du nombre moyen de personnes par logements à 2,3, par l'apport d'environ 1 150 habitants supplémentaires. Suivant cette hypothèse, la population estimée de Marly en 2030 sera de 17 635 habitants. L'évolution démographique potentielle pourrait engendrer une augmentation de la pollution atmosphérique. Cependant, tous les sites de projet sont en zone urbaine ou à optimiser au SDRIF, et les déplacements du quotidien ne devraient donc pas être trop augmentés. Par ailleurs, la commune a affirmé dans son PADD la volonté de

développer le réseau de liaisons douces vers le centre-ville et vers la gare (l'OAP Avenue de Saint-Germain / secteur gare reprend un certain nombre de ces objectifs), donc vers les centres d'attractivité de la commune. Par ailleurs, l'offre en transport en commun s'est sensiblement améliorée depuis la fin d'année 2015, en doublant les fréquences de train. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Par ailleurs, à ce stade, il n'est pas possible d'étudier l'impact de ces constructions sur la qualité de l'air, dans la mesure où le type d'architecture ou encore l'orientation solaire, les matériaux, le type de combustible (chauffage, eau chaude sanitaire), le recours aux énergies renouvelables... ne sont évidemment pas connus. Le respect des différentes normes en vigueur (RT 2012, etc.) conduira à des constructions peu énergivores, donc peu émettrices en gaz à effet de serre.

En termes de développement économique, le PLU prévoit un développement de l'activité en particulier en diversifiant le secteur des Vauillons en termes d'activités économiques. Il s'agit d'une « zone de croissance » qui sera portée comme telle à l'échelle intercommunale. Ce site présente encore un secteur d'urbanisation envisageable défini par un potentiel théorique d'environ 12 000 m² de surface de plancher pour la création d'activités.

Ces activités peuvent être génératrices d'un trafic routier supplémentaire, bien que l'objectif premier soit de maintenir voire développer un certain équilibre entre habitants et emplois sur le territoire, évitant d'autant plus les déplacements domicile/travail susceptibles d'être polluants suivant le mode de transport utilisé. Par ailleurs, le PLU assure la protection des espaces boisés, en les classant en zone N, ce qui permet d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO₂ (dioxyde de carbone) pour le transformer en O₂ (oxygène).

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Le Préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores.

Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier et ferré du 10 octobre 2000 classe les infrastructures suivantes :

- RN 186 (catégories 2 et 3),
- RD 7 - Route de Saint-Cyr (catégories 3 et 4),
- La RD 161 – Route de l'Etang (catégories 4),
- La RD 386 – Côte du Cœur Volant et avenue de l'Abreuvoir (catégories 3 et 4),
- Voie ferrée – catégorie 4.

Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

Ces zones de bruit affectent des zones urbaines, notamment la voie SNCF, qui traverse la zone urbaine, et qui est à proximité du site de projet « centre-ville-gare ». Les constructions nouvelles devront donc respecter des normes d'isolement acoustique. Toutefois, le projet de réfection du viaduc de Marly sera très bénéfique du point de vue de l'amélioration de l'impact sonore. Les techniques employées visent à réaliser un tablier qui réduira sensiblement les nuisances ce qui est bénéfique sur la qualité de vie et la santé des habitants.

5. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la Région Île-de-France

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

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

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

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

Le PLU permet une densification de la zone urbaine à travers l'identification de zones de renouvellement urbain, mais aussi à travers un travail sur les règles du PLU. Par ailleurs, la commune souhaite conserver des activités et équipements sur son territoire, afin de limiter les déplacements en voiture et donc diminuer les émissions de gaz à effet de serre. A travers l'article 15 des différentes zones, le PLU permet l'utilisation de matériaux et de techniques de performances énergétiques.

Le Plan Climat Énergie des Yvelines

Le Plan Climat Énergie (PCE) des Yvelines définit des orientations spécifiques pour permettre de lutter contre l'effet de serre.

Les objectifs du PCE

Document stratégique pour répondre à l'enjeu du changement climatique, le Plan Climat Énergie oriente l'action du Conseil départemental vers 4 grands objectifs :

1. Réduire ses émissions de gaz à effet de serre (ou mitigation)
2. Lutter contre sa vulnérabilité énergétique,
3. Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes,
4. Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

Les orientations définies concernent surtout le Département et ne peuvent s'appliquer tel quelles dans le PLU.

6. Les plans relatifs aux transports et déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Île-de-France

En application de la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996 et de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000)., le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000.

Un Plan de Déplacements Urbains est un document d'orientation et de programmation qui vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part.

Un Plan Local de Déplacements (PLD) a été mis en place en 2006 et révisé en 2010. Il s'agit d'un outil de planification locale des déplacements qui décline et précise le contenu du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Ce plan a identifié 7 enjeux urbains auxquels sont associés des objectifs en termes de déplacement :

- La qualité des centres de vie
- L'accompagnement des projets de la politique de la ville
- L'inscription des grands équipements dans le tissu urbain
- La valorisation des espaces naturels et de loisirs
- La dynamique urbaine des pôles d'échanges intermodaux
- Le développement des zones d'activités
- La continuité territoriale et la cohérence régionale (la desserte interne et les liaisons avec les territoires voisins).

Depuis le 19 juin 2014, un nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), a été approuvé. Elaboré par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

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

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

- 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.

Par ailleurs, neuf « défis à relever » sont ensuite déclinés :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Dans le PLU, le développement des liaisons douces est affirmé dans le PADD.

Par ailleurs, une OAP intégrant des liaisons douces a été réalisée dans le secteur gare afin d'améliorer la multi-modalité dans ce secteur très fréquenté par les piétons.

Le PADD insiste aussi sur la nécessité de conforter et améliorer l'offre en transports en commun. Suite à une récente (fin 2015) augmentation des fréquences des trains, l'effort en termes de développement du réseau de transports en commun doit être poursuivi. Il apparaît important de rendre plus attractif le réseau de transports en commun notamment en améliorant la qualité de la gare de Marly et ses abords, ainsi que l'interconnexion entre les différents modes de transport.

Des travaux ont été menés dans le cadre du micro-écoquartier des Mézières (autour du marché couvert) en 2013 :

- Création de parking pour les 2 roues,
- Amélioration des accès de bus

Les règles en matière de stationnement automobile et cycliste s'attachent à respecter les normes du PDUIF.

7. Les monuments et sites classés et inscrits

Le patrimoine paysager à travers le parc royal de Marly, ou encore le patrimoine bâti est riche.

La commune de Marly-le-Roi comporte trois sites classés « Partie de la forêt de Marly dite Petit Parc », « Propriété Les Délices » et « Plaine du Trou-de-l'Enfer », et six sites inscrits « Propriétés Mainaut et Chairy », « Propriété Monte-Cristo », « Route royale de Versailles à Marly (3) : Immeubles bâtis et non bâtis de part et d'autre de la RN 184 et RN 184a », « Route royale de Versailles à Marly (4) : Zone de 50m à l'Est de la RN 184 », « Quartiers anciens » et « Domaine du Chenil ». (Source : porter à connaissance de l'Etat).

Le territoire communal présente un patrimoine bâti riche et diversifié présenté dans les pages ci-après. Il se décline en plusieurs entités et typologies.

- Le domaine national de Marly - Des parties du Domaine national de Marly ont été classées au titre des monuments historiques en 1925, 1928 et 2009.
- Un édifice est classé depuis 1862 au titre des monuments historiques, il s'agit de l'Abreuvoir

Il existe également 4 ensembles patrimoniaux : le Village, l'avenue de l'Abreuvoir, l'ancien hameau de Montval et les Grandes Terres (label patrimoine du XXe siècle), des propriétés et villas réparties sur l'ensemble du territoire.

Le PLU s'est attaché à préserver intégralement le parc royal de Marly, par un classement en zone N (N1 pour les quelques constructions présentes permettant une évolution douce de ce bâti), ainsi que l'ensemble des parcs publics de la Ville. Par ailleurs, la protection patrimoniale a été au cœur de la démarche d'élaboration du PLU, affirmée dans le PADD qui constitue son premier axe. Le dispositif réglementaire a permis la protection du patrimoine remarquable tout comme le patrimoine bâti plus ordinaire suite à un repérage fin dès la phase du diagnostic. La protection au titre du patrimoine est favorable sur le plan environnemental dans la mesure où elle permet la pérennisation à long terme, de constructions et édifices remarquables qui participent à la qualité du cadre de vie et à la mémoire collective pour les habitants. La valorisation est préconisée (mise aux normes thermiques notamment) et des recommandations sont effectuées pour éviter la dénaturation du patrimoine bâti.

III. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des nations unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg, 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

Choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

Le Grenelle de l'environnement

La France s'est engagée, au moyen des lois d'août 2009 et de juillet 2010 mettant en œuvre les engagements du Grenelle Environnement, à une division par quatre de ses émissions de gaz à effet de serre (GES) en 2050 par rapport à ses émissions de 1990 grâce à :

- des bâtiments neufs produisant tous plus d'énergie qu'ils n'en consomment à compter de 2020 ;
- une massification au plus tôt et sur une longue durée de la rénovation, à bon niveau de performance énergétique, des bâtiments existants.

Cette politique nationale volontariste doit permettre de réduire fortement et rapidement les consommations énergétiques et les émissions associées de l'ensemble des secteurs économiques, et notamment de celui du bâtiment.

Elle nécessite une rupture vis-à-vis des évolutions constatées depuis le premier choc pétrolier, notamment en matière de rénovation énergétique des bâtiments :

- tous les bâtiments neufs devraient être conçus pour être à énergie positive ;
- chaque rénovation de bâtiments ou de groupe de bâtiments (îlots) doit viser le niveau le plus élevé de performance énergétique à atteindre dans des conditions économiques et techniques réalistes en une ou plusieurs phases ;
- les rénovations devraient concerner la très grande majorité des bâtiments, quels que soient leurs types, les statuts de leurs occupants, leurs caractéristiques techniques...Le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)

Lancé le 21 mars 2013, le Plan a fixé les objectifs annuels attendus en matière de rénovation de logements :

- à compter de 2014, 180 000 logements privés, dont 38 000 occupés par des habitants en situation de précarité, auxquels s'ajoutent 90 000 logements sociaux ;
- à compter de 2017, 380 000 logements privés, dont 50 000 logements occupés par des habitants en situation de précarité, auxquels s'ajoutent 120 000 logements sociaux.

Le projet de loi sur la transition énergétique pour la croissance verte

Présenté en Conseil des ministres le 30 juillet 2014, puis adopté à l'Assemblée nationale au mois d'octobre, le projet de loi confirme ces objectifs, tout en précisant qu'il est attendu au niveau national :

- une réduction de 40 % des émissions de GES d'ici à 2030 et une division par quatre de ces émissions en 2050 ;
- une part de 32 % des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale en 2030 et une division par deux de la consommation d'énergie finale en 2050.

L'objectif assigné par ce projet de loi pour le secteur du bâtiment est de disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes « bâtiment basse consommation » ou assimilé, à horizon 2050, en menant une politique de rénovation thermique des logements dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes. Les actions à conduire sont forcément différenciées et ambitieuses. Ce sont par exemple :

- le conseil aux particuliers en matière de solutions techniques à mettre en œuvre et de produits financiers à utiliser ;
- la généralisation des audits énergétiques détaillés des logements et des bâtiments définissant des programmes de travaux à mettre en œuvre en une ou plusieurs phases ;
- l'élaboration de bouquets de solutions techniquement et économiquement acceptables et reproductibles, adaptées aux bâtiments existants de tous types ;
- la formation de la majorité des professionnels du bâtiment aux techniques de rénovation énergétique et aux équipements utilisant les énergies renouvelables ;
- le développement de technologies adaptées aux bâtiments existants : isolation thermique par l'extérieur en forte épaisseur, traitement des parois vitrées de tailles non standards, intégration d'équipements utilisant les énergies renouvelables... ;
- le maintien ou l'amélioration de l'ensemble des qualités d'usage lors des rénovations (sécurité, qualité de l'air intérieur, acoustique, lumière naturelle, aspect architectural...) ;
- le développement d'outils financiers très incitatifs pour le financement des travaux des particuliers en une ou plusieurs phases ;
- la réduction forte du coût, de la durée et de la gêne que les travaux occasionnent, au moyen de méthodes industrialisées de rénovation : développement en grand nombre de techniques de préparation de chantiers, solutions packagées, regroupement d'entreprises pour des travaux complémentaires et coordonnés... ;
- la généralisation de la numérisation dans le bâtiment, pour la conception de bâtiments à énergie positive et à faibles impacts environnementaux et pour des rénovations optimisées en performance, en coût et en durée de réalisation des bâtiments ;
- le traitement de la précarité énergétique ;
- l'adaptation des bâtiments au changement climatique sur leur durée de vie : maintien du confort en période caniculaire, en cas d'épisodes de froid extrême, résistance aux tempêtes et pluies violentes...

Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.

Le PLU doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Les thématiques abordées sont l'air (gaz à effet de serre et réchauffement climatique), l'eau, les paysages, la biodiversité, les risques, les nuisances (dont le bruit).

Le PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Le PADD de Marly-le-Roi s'inscrit dans cette optique, intégrant les dimensions sociales et économiques et abordant les dimensions environnementales.

1. Amélioration de la qualité de l'air

Les textes traitant de la qualité de l'air sont les suivants :

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La stratégie européenne dite « de Göteborg » qui s'intéresse au développement durable et particulièrement aux changements climatiques par l'émission de gaz à effet de serre,
- La Directive européenne du 18 mai 2008 fixant notamment des objectifs de qualité de l'air ambiant,
- La loi sur l'air de 1996, renforçant les conditions de la surveillance de la qualité de l'air et de l'information du public,
- La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) qui définit les objectifs de réduction des émissions de CO₂,

Cette Directive est traduite au niveau national par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE. Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Le Grenelle de l'environnement I et II, synthèse du Groupe 1, « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie », a annoncé des objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer pour les atteindre :

- Au niveau du bâtiment en limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020, et en réduisant la consommation du parc ancien de 38 % à l'horizon 2020,
- Au niveau des transports, en revenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans,
- Passer de 9 à 20 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France.

Le Plan Climat National dit « élément de la stratégie nationale de développement durable actualisée » a été adopté le 13 novembre 2006 et vise notamment le développement du bois, les mesures permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, en faveur du développement de l'énergie renouvelable.

Dans les constructions nouvelles, la limitation des consommations énergétiques passe par le respect des réglementations thermiques en vigueur.

Le règlement, à travers l'article 15, permet le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables notamment pour les constructions nouvelles (panneaux solaires...), tout en respectant l'aspect des constructions.

De plus, le fait de renforcer une certaine mixité des fonctions sur le territoire (logements, activités, équipements) va permettre de maîtriser et limiter les déplacements domicile-travail, et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui va contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.

2. Préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires intéressant l'eau sont principalement :

- La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 qui permet de planifier la gestion de la ressource à travers l'instauration des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), à l'échelle des grands bassins versants,
- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991, qui donne un objectif de « bon état écologique » des eaux continentales, souterraines et côtières de l'ensemble de l'Union Européenne.
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques a été rédigée le 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux de reconquérir la qualité des eaux et d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.

La préservation des milieux aquatiques et de la ressource, la réduction des rejets et pollutions, la lutte contre le ruissellement et les inondations sont intégrables à l'échelle d'un projet de territoire et de la délivrance des droits à construire d'une commune, en particulier au niveau des articles 4, 9, 13 et 14, gérant l'imperméabilisation et les moyens de gestion des eaux de pluie.

La protection affirmée des zones naturelles et forestières de la forêt de Marly ainsi que le choix de localisation des futurs sites de projets, dans les zones urbaines existantes, participeront à maintenir une grande proportion d'espaces perméables assurant l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle du territoire de Marly.

Ces objectifs sont repris à l'article 4 du règlement du PLU afin de favoriser la gestion écologique des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, l'article 13 des zones urbaines impose de maintenir des espaces de pleine terre sur chaque terrain (sauf rares exceptions pour des extensions ou impossibilités techniques).

Par ailleurs, la commune est concernée, à la frange, par un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine sur la commune de Marly-le-Roi, à savoir le périmètre de protection éloigné du champ captant de Croissy/le Pecq qui est déclaré d'utilité publique. Ce périmètre éloigné concerne la frange Nord-est du territoire communal. Il est reporté en tant que servitude d'utilité publique dans le plan et le tableau des servitudes.

3. Préservation des paysages et du patrimoine

Les lois concernant le paysage et le patrimoine sont les suivantes :

- Loi du 31 décembre 1913 sur le classement et l'inscription des monuments historiques : elle pose les grandes lignes de la réglementation sur les monuments historiques applicable aux bâtiments et aux jardins. Il existe deux niveaux de protection :
 - o le classement qui protège les immeubles dont la conservation présente, d'un point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ;
 - o l'inscription pour les immeubles, qui sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'art ou d'histoire suffisant pour en rendre désirable la préservation.
- Loi du 2 mai 1930 instaurant les sites classés et inscrits : une liste est établie par la commission départementale des sites, comportant les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Cette inscription instaure une protection légère imposant pour l'essentiel une obligation de déclaration de travaux et aménagements non liés à l'exploitation et à l'entretien normal des terrains. Elle n'entraîne pas d'interdiction totale de modification des lieux mais instaure un contrôle sur toute action susceptible d'en modifier les caractéristiques.

- Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « paysage » : cette loi instaure la protection et la mise en valeur des paysages d'intérêt général. Chaque collectivité publique est le gestionnaire et le garant du paysage dans le cadre de ses compétences et doit à ce titre en assurer la protection et la mise en valeur.

Le PLU identifie un grand nombre d'éléments de constructions ou d'ensembles patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, parmi lesquels le mur d'enceinte du parc Royal de Marly ou encore les Grandes Terres au titre du patrimoine du XXème siècle. Un travail à part entière a été mené dans le cadre de l'élaboration du PLU. Plus d'une centaine d'éléments de patrimoine sont repérés et protégés. Cette situation est liée aux caractéristiques multiséculaires de la Ville dont la protection est l'axe premier du PADD.

De même la préservation des caractéristiques paysagères, en premier lieu desquelles la protection du parc royal est une priorité. La protection passe par la mise en place de dispositifs tels que les zonages N et A, les EBC protégeant l'intégralité de la forêt de Marly, les espaces verts protégés dans la zone urbaine, mais aussi l'article 13 (pleine terre...) des différentes zones, permettant de préserver des espaces de nature dans l'espace urbain, gage de la maîtrise des évolutions urbaines et de l'équilibre entre le minéral et le végétal porté par les objectifs de la Ville de Marly. .

4. Préservation de la biodiversité

Les textes à prendre en compte sont :

- La convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence,
- La convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne,
- La Directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage dite " Directive Habitat ",
- La Directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979 dite " Directive Oiseaux "concernant la conservation des oiseaux sauvages.
- Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature : cette loi stipule que « les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation et des ressources qui peuvent valoriser les territoires ». Elle ajoute qu'il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine dans lequel il vit et de contribuer à la protection de l'environnement,
- Loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite « loi Barnier » : Cette loi instaure l'inventaire départemental du patrimoine naturel, qui est établi par l'Etat dans chaque département. Il recense les sites, paysages et milieux naturels, ainsi que les mesures de protection de l'environnement, les moyens de gestion et de mise en valeur qui s'y rapportent,
- Circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 relative aux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF),
- La loi Grenelle II de juillet 2010 : elle introduit la notion de continuité écologique et de trames verte et bleue. L'objectif est la lutte contre la perte de biodiversité en favorisant le déplacement de la faune et donc, le brassage génétique des espèces ainsi qu'un accès facilité aux espaces de repos, de chasse...

Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000, mais aussi des ZNIEFF, et de la trame verte et bleue.

Une seule ZNIEFF de type 2 est identifiée sur le territoire communal. Elle couvre l'ensemble du massif forestier de la commune. La ZNIEFF Type 2 « Forêt de Marly » d'une superficie de 2348,8 hectares est répartie sur un périmètre de 12 communes. Le massif forestier est cerné par l'urbanisation, mais conserve cependant un intérêt surtout botanique avec la présence de 10 espèces végétales déterminantes dont 6 protégées. Les boisements dominants sont des chênaies-hêtraies et des hêtraies-chênaies acidiphiles. Toute la ZNIEFF identifiée sur le territoire est classée en zone N.

En ce qui concerne la trame verte et bleue, les composantes sont préservées de la manière suivante :

- Les espaces boisés et forestiers, de tailles variées, apportent un atout paysager indéniable et offrent un refuge pour la faune et la flore à proximité des zones urbaines. Les principaux sont la Forêt de Marly-le-Roi et l'ensemble du coteau : ils sont classés en zone N

En accompagnement, les jardins boisés des propriétés des ensembles l'Auberderie ou encore du Cœur Volant sont protégés par une zone N2 ainsi que des espaces verts protégés inconstructibles au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (sauf extension limitée des constructions principales existantes).

D'autres cœurs d'îlots sont repérés et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme tels que la résidence de Montval, les Ombrages ou encore certains cœurs d'îlots dans le village ancien... Ils favorisent le maintien de jardins végétalisés, participant à créer des liens entre la nature et les milieux urbanisés. Ils peuvent constituer des relais pour la faune et la flore entre des grands poumons de biodiversité (forêt de Marly, vallée de la Seine...).

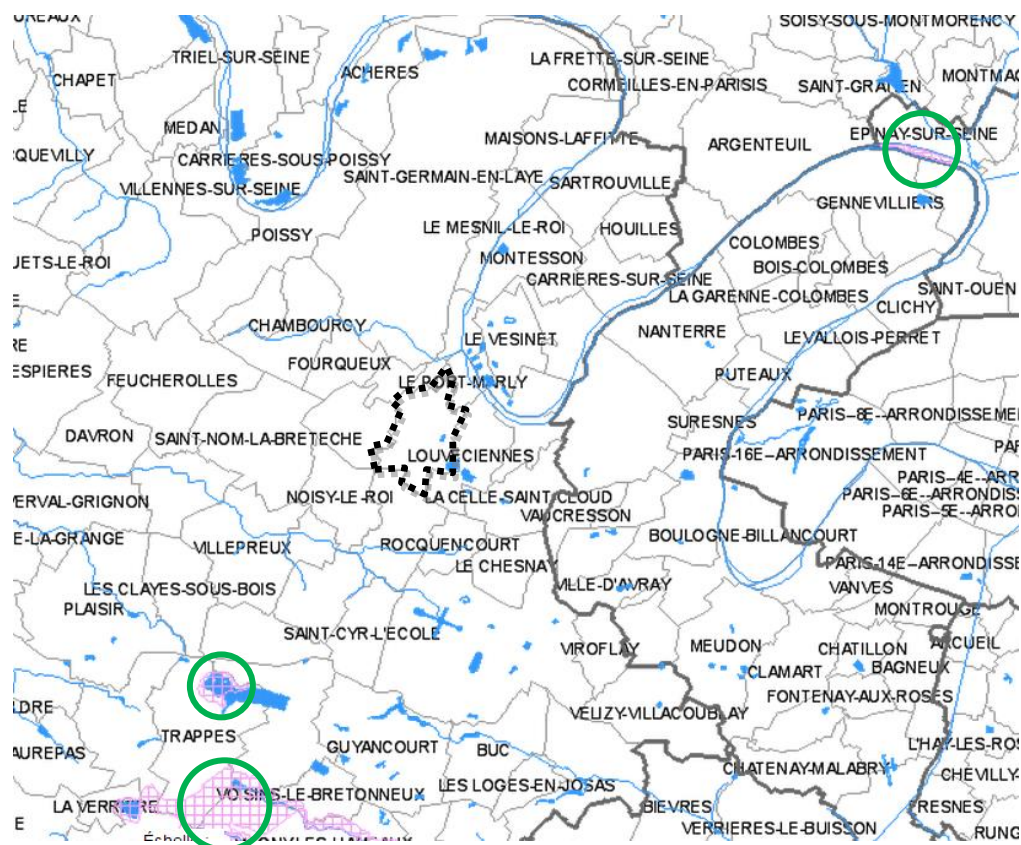
- L'agriculture céréalière offre des paysages ouverts dans le sud du territoire, classés en zone A protégeant les zones agricoles.

- Des vastes zones enherbées ont été préservées ou reconstituées, généralement dans les parcs et les espaces publics. Elles sont pour la plupart protégées par la zone N (parc royal de Marly) ou par des espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

- Les parcs et jardins publics (zone UL) et privés participent à la création de cœurs d'îlots complémentaires aux principales composantes de la trame verte. Ils sont repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

- Les alignements d'arbres et arbres remarquables, dont beaucoup sont intégrés aux parcs, sont protégés au même titre que les parcs et cœurs d'îlots (L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal ni sur les communes environnantes. Le site le plus proche est l'étang de Saint-Quentin situé à plus de 11 km au sud, couvrant un habitat naturel totalement différent de celui qui est rencontré à Marly. Au regard de l'éloignement et des milieux naturels différents, le PLU n'a aucun impact sur les sites Natura 2000.



Localisation des sites Natura 2000 à l'échelle régionale – tous éloignés de la Ville de Marly-le-Roi

5. Limitation des risques et nuisances

Les textes réglementaires afférents sont :

- Législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : loi n°76-633 du 19 juillet 1976,
- Plan de Prévention des Risques,
- Lois sur les déchets de 2002 - Réglementation nationale sur la gestion des déchets, DIB, DIS, etc.,
- Directives européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et directive-cadre relative à l'évaluation et la gestion du bruit ambiant dans l'environnement (directive 2002/49/CE) du 25 juin 2002,
- Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 3 mars 2000, plan de prévention du bruit dans l'environnement, ...).

Les différentes servitudes d'utilité publique existantes sont prises en compte dans le PLU afin de limiter les risques.

IV. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette analyse a été effectuée de manière thématique, en identifiant pour chacune d'entre-elles les impacts positifs, mitigés et négatifs dans les différents documents composant le PLU. Les mesures compensatoires qui ont dû être prises au fur et à mesure de l'étude sont aussi détaillées.

BIODIVERSITE ESPACES NATURELS	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts positifs	Le PADD consacre un axe particulier à la préservation des espaces naturels « préserver le patrimoine naturel d'exception et protéger l'agriculture ».	Dans l'OAP sur le terrain du Mont-bâti, la prise en compte de l'espace vert se traduit par une protection complète de cet espace le long du secteur opérationnel. L'ensemble du terrain était pourtant intégré dans l'espace urbanisé à optimiser défini par le SDRIF. Tout en programmant la création de logements de manière maîtrisée, la commune a souhaité conserver un équilibre entre le bâti et les espaces verts environnants en conciliant le maintien du Poney Club et la préservation d'un vaste espace naturel en limite de la résidence des Ombrages qui conservera un large pourtour végétalisé. L'OAP du secteur Gare impose des franges paysagères d'une largeur de 10 mètres avec l'environnement urbain, ce qui est favorable au maintien de la nature en ville, y compris dans des secteurs urbains denses comme l'avenue de Saint-Germain.	Les espaces naturels sont identifiés en zone N, inconstructible, avec plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteurs N1 et N2). Les espaces boisés sont identifiés en EBC dans les zones N et en espaces verts inconstructibles dans le respect des articles 2 et 9 dans les zones N2. En complément, des espaces paysagers remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les espaces agricoles sont identifiés en zone A, avec un règlement permettant l'activité agricole, tout en préservant les espaces cultivés. L'article 13 du règlement des différentes zones prévoit la conservation d'espaces de pleine terre, ce qui assure un bon équilibre bâti-naturel sur le territoire.
Impacts mitigés ou négatifs	Un terrain fait l'objet d'une situation particulière, il s'agit du terrain dit de Mont-bâti. Il est situé en bordure de la voie ferrée, en continuité de quartiers pavillonnaires et en limite avec le secteur de l'Auberderie ponctuellement bâti. Ce terrain occupé en partie par le Poney Club constitue un potentiel de développement identifié depuis	L'OAP des Vauillons intègre également des franges paysagères vis-à-vis du viaduc.	

	plusieurs années. Il avait été, dans une période précédente, réservé pour accueillir un équipement scolaire, toutefois, son classement était toujours en zone N dans le PLU précédent. Il est déclassé sur un hectare environ afin d'accueillir un programme de logements conforme aux attentes de l'Etat, c'est-à-dire optimisant la densification du site tout en créant une diversité dans la programmation des logements.		
Mesures compensatoires	La diminution d'un hectare d'espace classé en N au PLU précédent, pour un secteur ne constituant ni une réserve de biodiversité, ni un corridor écologique, afin de développer un projet d'intérêt général est favorable à l'équilibre global du PLU, d'autant plus qu'une partie importante du terrain demeure classée en zone N avec EBC. Il est important de conserver une zone dans ce secteur, sur la partie la plus haute du terrain afin de maintenir la présence d'espaces verts pour les quartiers environnants		

PAYSAGES PATRIMOINE	PADD	OAP	ZONAGE-REGLEMENT
Impacts positifs	Le PADD affirme la volonté de « prendre en compte le caractère paysager lié au relief marqué et au couvert végétal présent dans les quartiers en particulier des ensembles bâtis des Ombrages, du Mont-bâti, de l'ancien hameau de Montval, de l'Auberderie et du Coeur Volant... ». Le fait de conforter les formes urbaines existantes permet de préserver le paysage urbain communal.	Les franges d'espaces paysagers protégés dans les OAP de Mont-bâti (large frange en zone N protégée au titre des EBC) et du secteur gare (espace vert de transition) sont favorables d'un point de vue paysager et du cadre de vie, aussi bien pour l'environnement des constructions existantes que pour celles à venir.	Les espaces participant au paysage communal sont classés en zone A, N ou en EBC ou espace vert à protéger (L151-19 du CU). Les articles 10 des différentes zones sont définis afin de conserver les formes urbaines actuelles en termes de hauteur, et donc de ne pas dénaturer le paysage avec des bâtiments qui seraient plus hauts que ceux existants. L'article 13 du règlement des différentes zones

	Le PADD affirme aussi la volonté de « viser la meilleure protection des éléments de patrimoine bâti remarquable ». Marly-le-Roi dispose en effet d'une richesse architecturale importante et diversifiée, allant des ensembles constitués du village, du hameau de Montval, des maisons bourgeoises en meulière au bâti traditionnel.... C'est un atout important en termes d'attractivité et de cadre de vie.		prévoit la conservation d'espaces de pleine terre en fonction des secteurs où l'on se trouve : les règles sont renforcées en zone d'habitat pavillonnaire où la présence de la végétation est importante. Le PLU identifie des bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Impacts mitigés ou négatifs	La construction de nouveaux bâtiments peut engendrer des impacts paysagers. Ceci est d'autant plus important dans les secteurs en limite de l'urbanisation.	La construction de nouveaux bâtiments peut engendrer des impacts paysagers. Ceci est d'autant plus important dans les secteurs en limite de l'urbanisation.	
Mesures compensatoires			Les orientations définies dans les OAP en termes d'aménagement et l'article 11 des zones d'habitat et d'activités doivent permettre de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, d'autant plus que leur hauteur maximale (article 10) est limitée ; elle est comparable aux hauteurs existantes dans le quartier.

RESSOURCES NATURELLES	PADD	OAP	ZONAGE-REGLEMENT
Impacts positifs	Le PADD affirme la volonté de « Mettre Marly à la pointe de la transition énergétique ». Il s'agit de nombreux objectifs et actions qui s'inscrivent dans le cadre du développement durable. Il est ainsi envisagé : « Maintenir les réseaux d'eau potable et d'assainissement en bon état de fonctionnement.		L'article 4 des différentes zones impose le raccordement aux différents réseaux (eau potable et assainissement), afin de limiter les pollutions du milieu naturel. L'article 4 de toutes les zones du PLU précise que dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée, ce qui incite à

	S'appuyer sur le bilan carbone de certains équipements (hôtel de ville...) pour amplifier le programme systématique d'économie d'énergie dans les bâtiments communaux. D'une manière transversale, rendre plus performant thermiquement les équipements publics Offrir l'accès à une déchèterie plus proche dans un cadre communal ou intercommunal. ... »		l'infiltration à la parcelle. L'article 15 est favorable aux énergies renouvelables : « Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes. L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est autorisée... »
Impacts mitigés ou négatifs	La construction de nouveaux logements et de nouvelles activités va engendrer une pression supplémentaire sur les réseaux.	La construction de nouveaux logements va engendrer une pression supplémentaire sur les réseaux.	
Mesures compensatoires	Pour chaque projet d'urbanisation, il devra être vérifié les besoins en termes de réseaux avec les gestionnaires concernés. Les plans des réseaux ainsi que le schéma d'assainissement sont annexé au dossier de PLU arrêté. De plus, la programmation reste comparable avec celle qui était en vigueur ces dernières années, ce qui signifie que l'impact sur les réseaux est très progressif, d'autant plus que les projets envisagés et rendus possibles par le PLU : - sont tous de « petits projets maîtrisés » en matière de programmation, - sont tous situés en zones urbaines déjà desservies par les réseaux, - ne créent pas de déséquilibre en matière d'habitat / habitants nouveaux étant donné leur répartition dans les différents quartiers, sans pression locale forte.		

ENERGIES NUISANCES ET POLLUTIONS	PADD	OAP	ZONAGE-REGLEMENT
Impacts positifs	La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale (trame verte) qui contribue à une bonne qualité de l'air à Marly. Le PADD incite à développer des nouvelles formes urbaines diversifiées, et à réaliser des constructions de qualité, afin de réduire l'impact des nuisances sonores pour les habitants. Les travaux sur le viaduc y contribueront également de manière remarquable. La construction de logements conjuguée à la volonté de conforter et d'accueillir des activités économiques, va permettre de diminuer les déplacements domicile-travail, et limiter ainsi la consommation d'énergie pour les transports du quotidien. De plus, l'offre en matière de transports ferroviaires a été fortement améliorée fin 2015. Le maintien du commerce de proximité et des services, la confortation des équipements et la confortation du réseau de liaisons douces permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.	L'OAP du secteur Gare/avenue de Saint-Germain agit sur plusieurs facteurs favorables : la construction mixte de logements, le maintien du commerce de proximité et des services, la valorisation du réseau de liaisons douces et d'échanges multimodaux par l'amélioration des espaces publics notamment, permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.	Le zonage et le règlement du PLU permettent une mixité des fonctions (commerces, équipements, habitat...), ce qui limite les déplacements en voiture, et ainsi permet diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Dans l'article 15, le règlement des zones donne des recommandations afin de bien prendre en compte la performance énergétique. Le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en particulier la RN 186).

Impacts mitigés ou négatifs	La construction de nouveaux logements va engendrer une augmentation de la consommation énergétique.		
Mesures compensatoires	La construction de nouveaux logements aux normes en vigueur en matière de performance énergétique et de choix d'énergie est souvent favorable en matière d'exemple pour des résidences environnantes. Ce type de programme qualitatif « tire vers le haut » d'une manière générale, le parc de logement global.		

RISQUES	PADD	OAP	ZONAGE-REGLEMENT
Impacts positifs	Le PADD affirme le fait de « poursuivre la politique de prévention du risque de retrait-gonflement des argiles par des actions incitatives sur la nature du sol, les fondations des constructions, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ... » La préservation des espaces naturels, des espaces boisés et de la trame verte, permet de limiter indirectement l'exposition des habitants aux risques de mouvements de sols.		Les dispositions générales du règlement rappellent les différents risques présents sur le territoire, et donnent des prescriptions particulières aux zones concernées ; cela permet de mieux protéger les habitants face aux risques. La protection des espaces boisés et naturels (zones N, EBC, espaces paysagers remarquables) permet indirectement de limiter les ruissellements. Dans l'article 4, le fait de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle va permettre de lutter contre le ruissellement. L'article 13 des différentes zones définit un pourcentage d'espaces de pleine terre à conserver, ce qui permet également d'agir contre le risque de ruissellement.
Impacts mitigés ou négatifs	La création de nouveaux logements et le développement de l'activité permise par le PLU (secteur des Vauillons) sont susceptibles d'engendrer une imperméabilisation plus importante du territoire, ce qui peut entraîner des ruissellements des eaux pluviales.	La création de nouveaux logements prévue dans les OAP peut engendrer une imperméabilisation plus importante du territoire, en fonction des choix architecturaux, ce qui est susceptible d'augmenter les ruissellements.	
Mesures compensatoires			Afin de limiter les ruissellements potentiels dus à une imperméabilisation des sols, des règles de maintien d'espaces de pleine terre et de protection des espaces boisés et naturels ont été définies dans la traduction réglementaire des différentes zones (article 13, EBC, espaces

			paysagers remarquables...). De plus, pour tout projet soumis à permis de construire, la gestion de l'eau doit être conforme à l'application de l'article 4, c'est-à-dire qu'elle doit être gérée « à la parcelle ».
--	--	--	---

V. DESCRIPTION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d’être impactées par la mise en œuvre du document (sur les zones de projet)

Le projet de Marly-le-Roi est protecteur et vise des évolutions très graduelles des zones urbaines cohérentes avec les caractéristiques historiques et géographiques de la commune. Au vu du territoire communal déjà quasi entièrement bâti dans la zone urbaine, les projets envisagés sont maîtrisés, quasiment tous par le « droit commun » à savoir par le règlement du PLU, sur des parcelles de faible superficie et intègrent les préoccupations environnementales. Seul un projet vise une légère extension urbaine, il s’agit du secteur de Mont-bâti, chemin des Sablons de la Montagne.

Secteur du Mont-bâti, chemin des Sablons de la Montagne

Etat des lieux :

Il s’agit d’un secteur localisé sur un coteau, chemin des Sablons de la Montagne, composé d’une friche arbustive à tendance de développement en friche arborée. La biodiversité est assez pauvre, ce qui est notamment dû à l’absence de gestion de cet espace. Les différents sujets végétaux s’étouffent entre eux sans hiérarchie. Le secteur du Mont-bâti est sans commune mesure avec l’aspect de la forêt de Marly qui bénéficie d’une véritable gestion forestière.



Photo prise à proximité du Poney-club. Face à la voie ferrée, le site bénéficie d’espaces publics déjà aménagés : chaussée, candélabres, aménagements piétons sur chaussée, etc.

Projet :

Il s'agit de réaliser, sur cette parcelle d'un hectare, un programme de logements permettant à la fois de contribuer à l'objectif de diversification sociale du parc, sur environ la moitié de la parcelle, tout en préservant un large espace vert sur la partie Sud du site (préservation environnementale d'environ la moitié du site).

Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document**Perspectives d'évolution de l'environnement de la zones touchée par la révision du PLU**

La commune s'est fixée un objectif de légère reprise démographique, ce qui nécessite de poursuivre l'adaptation du parc de logements par rapport aux spécificités de la composition des ménages et à leur évolution : diminution du nombre moyen de personnes par ménage, vieillissement de la population, etc...

Les nouveaux logements réalisés (prévision d'environ 35 logements par an à l'horizon 2030), au sein des espaces urbains existants ou espaces urbains à optimiser au SDRIF par le comblement des rares espaces libres de la ville. Cette urbanisation pourra également être réalisée sur le site dit du Mont bâti, localisé à moins de 400 mètres de la gare de l'Etang-la-Ville, en concordance avec les objectifs du SDRIF visant à densifier les sites potentiels d'accueil de logements à proximité des gares.

La légère reprise démographique aura pour effet :

- D'éviter des besoins importants de réseaux (eau et assainissement). Ceux-ci sont aujourd'hui suffisamment dimensionnés et répondront à cet objectif démographique.
- D'éviter d'aggraver les questions de circulation et notamment de transit. La ville souhaite en outre développer les circulations douces, notamment vers les équipements et les commerces, ce qui pourrait diminuer les déplacements en voiture, et donc indirectement avoir un impact sur l'amélioration de la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre. Il est également envisagé « d'inciter au covoiturage (cf.PADD)».
- De plus, le phénomène de vieillissement de la population observé à Marly-le-Roi, notamment du fait des prix d'accession et de location de plus en plus élevés, s'accroît ces dernières années. Le vieillissement de la population se traduit, dans les faits, par une moindre utilisation de l'automobile par les seniors qui se tournent plus facilement vers les transports en commun, d'autant plus que l'offre en transports en commun vient d'être adaptée par le doublement des fréquences à l'échelle intercommunale suite à une étude menée sur la thématique des transports.
- En matière d'exposition des populations aux nuisances sonores, la commune offre une qualité acoustique indéniable du fait d'une faible part de la population exposée aux nuisances des infrastructures de transports, qui sont toutefois la principale source de nuisances, malgré les progrès des solutions de protection contre le bruit. L'une des orientations du PADD vise à « définir des mesures préventives pour réduire les risques et les nuisances » et précisément veiller à ce que les travaux prévus sur le viaduc et censés être réalisés, en l'état actuel du calendrier connu, en 2018/2019, réduisent les nuisances sonores et respectent la bonne insertion paysagère de cet ouvrage d'art.

Par ailleurs, les constructions neuves respecteront les normes acoustiques en vigueur à proximité d'axes de transport de catégories 2 et 3 (notamment la voie ferrée et la RN 186 – route de Versailles). Le PADD exprime également l'objectif, pour les logements existants, « d'innover en termes de transition énergétique, dont chacun doit pouvoir profiter, et d'abord ceux qui habitent à Marly dans les logements les plus anciens, notamment sociaux (Coteaux, Maigrets). Inciter les opérateurs de logements sociaux à s'engager dans cette démarche ». L'amélioration énergétique, l'isolation thermique sont souvent synonymes d'isolation acoustique pour les logements.

L'ensemble de ces orientations de réduction des émissions sonores à la source et de réduction passive des nuisances sur le bâti sont favorables à la réduction des nuisances et à la qualité de vie donc à la santé humaine.

Un développement de l'économie locale aura des impacts positifs ou modérés sur plusieurs points :

- La création de nouveaux emplois qui pourront être potentiellement occupés par des habitants de Marly, ce qui aurait pour conséquence indirecte de limiter les déplacements domicile-travail, et donc permettre de préserver la qualité de l'air.
- L'imperméabilisation des sols du fait des nouvelles constructions à destination d'activités ainsi que des voies permettant d'y accéder. Le projet de développement économique de la zone multi activités des Vauillons, devra prendre en compte cette problématique.
- Le développement des activités créatrices d'emplois à Marly-le-Roi ne devrait pas entraîner de nuisances sonores : en effet, les emplois des principaux employeurs de Marly sont de type tertiaire (travail en bureau).

VI. LES INDICATEURS DE SUIVI

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon 2030. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement, activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement sont ici pris en compte.

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de personne à la recherche d'un emploi	INSEE CCI des Yvelines Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD des Yvelines	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD des Yvelines	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, CD des Yvelines, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO	INSEE Préfecture BRGM	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	- Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	BASOL BASIAS	
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	Délégataire	Annuelle
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Délégataire ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	- Nombre d'espèces protégées - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU)	Commune DDT 78 INPN CD 78	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 78	Annuelle
Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Délégataire	Annuelle
Les stations d'épuration	- Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration	Communauté d'agglomération (SGBS)	Annuelle
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	Annuelle

VII. RESUME NON TECHNIQUE

Le cadre juridique

Contexte réglementaire

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 du Code de l'urbanisme 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 (demande reçue le 13 mai 2015) afin de vérifier si la procédure d'élaboration de PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le PLU de Marly-le-Roi a fait l'objet d'une procédure de demande d'examen au cas par cas qui a débouché sur une décision de l'autorité environnementale jugeant nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

Contenu du document

Le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme. En effet, cet article précise que le rapport de présentation du PLU :

- **Expose le diagnostic** et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération
- **Analyse l'état initial de l'environnement** et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan
- **Analyse les incidences notables prévisibles** de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment les sites Natura 2000
- **Explique les choix retenus** pour établir le PADD et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement
- **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- **Définit les critères, indicateurs et modalités** retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan,
- **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

La prise en compte des documents supra-communaux

L'élaboration du PLU doit prendre en considération les orientations des plans, programmes et documents ayant une incidence sur l'environnement et qui sont applicables à la ville de Marly-le-Roi. Il s'agit de documents d'urbanisme et d'aménagement cadre, de documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature, à la gestion de l'eau et des déchets, aux risques et nuisances, au climat et à l'énergie, au patrimoine. On peut citer notamment les documents suivants :

- Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre (Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France),
- Les documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature (SRCE, SDAGE...),
- Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets,
- Les documents relatifs aux risques et nuisances,
- Les documents relatifs au climat et à l'énergie,
- Les plans relatifs aux transports et déplacements,
- Les monuments et sites classés et inscrits.

L'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de définir les enseignements et enjeux propres à chaque thématique. Ils sont présentés ci-dessous.

Le territoire communal se caractérise par de grandes entités naturelles et agricoles. La Ville est soucieuse de préserver son environnement d'exception :

- La forêt de Marly couvre plus de 350 hectares dans la partie sud de la commune, soit près de 50% du territoire communal.
- La commune ne comprend quasiment plus de terres agricoles en dehors du plateau céréalier, au sud du territoire (61 ha). Il s'agit d'une agriculture solide d'un point de vue économique et non fragilisée par l'urbanisation marlychoise au vu de sa situation.
- 6 parcs principaux et jardins publics sont répartis dans les différents quartiers de la ville. Chacun possède une identité bien particulière (localisation sur la carte ci-contre) :
 - 1/ Le Parc Royal de Marly,
 - 2/ Le Parc Jean Witold,
 - 3/ Le Parc du Chenil,
 - 4/ Le parc des Coteaux,
 - 5/ Le Val Flory
 - 6/ Le jardin Maillol.
- De grandes résidences privées d'habitat et activités économiques complètent le maillage vert de la commune de par la qualité de leurs domaines paysagers :
 - A/ Les Grandes Terres,
 - B/ La résidence Montval,
 - C/ Le siège de l'entreprise AXA, le siège de GSK
 - D/ Le parc du château du Verduron / parc des Sphinx

Ces différentes entités participent activement à la qualité de la trame verte et bleue du territoire communal.

Le végétal occupe également une place importante mais plus ponctuelle dans l'ensemble des quartiers urbanisés de la commune.

L'habitat étant spatialement essentiellement pavillonnaire, les jardins occupent une place privilégiée et contribuent à conférer un caractère vert à la commune ainsi qu'un environnement de qualité. L'ambiance végétale dégagée par la commune est complétée par la présence d'alignements d'arbres (tilleuls, platanes...) le long de plusieurs axes de communication (avenue de Saint Germain, avenue des Combattants, promenade plantée assurant la transition entre le village et le parc du château.

Le patrimoine végétal est soigneusement entretenu par les services de la commune.

La commune présente de véritables atouts sur le plan de la diversité de ses habitats naturels de par la présence d'espaces forestiers, le tout avec un relief marqué présentant des coteaux pentus. La présence de biodiversité est reconnue à travers une ZNIEFF de type 2 qui recense les espaces de la faune et de la flore : « Forêt de Marly ».

La commune présente également un patrimoine et des paysages remarquables, dont la protection est un objectif majeur du PADD, lui-même traduit réglementairement dans les pièces du zonage et du règlement.

L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Cette analyse a été effectuée de manière thématique, en identifiant pour chacune les impacts positifs, mitigés et négatifs dans les différents documents composant le PLU. Les mesures compensatoires qui ont dû être prises au fur et à mesure de l'étude sont aussi détaillées.

Les différentes thématiques abordées sont les suivantes :

- Biodiversité et espaces naturels
- Paysage et patrimoine
- Ressources naturelles
- Energies, nuisances et pollutions
- Risques

Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du document (sur les zones de projet)

Le projet de Marly-le-Roi est protecteur et vise des évolutions très graduelles des zones urbaines cohérentes avec les caractéristiques historiques et géographiques de la commune. Au vu du territoire communal déjà quasi entièrement bâti dans la zone urbaine, les projets envisagés sont maîtrisés, quasiment tous par le « droit commun » à savoir par le règlement du PLU, sur des parcelles de faible superficie et intègrent les préoccupations environnementales. Seul un projet vise une légère extension urbaine (environ 1 ha), il s'agit du secteur de Mont-bâti, chemin des Sablons de la Montagne.

Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

La commune s'est fixée un objectif de légère reprise démographique, ce qui nécessite de poursuivre l'adaptation du parc de logements par rapport aux spécificités de la composition des ménages et à leur évolution : diminution du nombre moyen de personnes par ménage, vieillissement de la population, etc...

Les nouveaux logements réalisés (prévision d'environ 35 logements par an à l'horizon 2030), au sein des espaces urbains existants ou espaces urbains à optimiser au SDRIF par le comblement des rares espaces libres de la ville. Cette urbanisation pourra également être réalisée sur le site dit du Mont bâti, localisé à moins de 400 mètres de la gare de l'Etang-la-Ville, en concordance avec les objectifs du SDRIF visant à densifier les sites potentiels d'accueil de logements à proximité des gares.

La légère reprise de la population aura pour effet :

- D'éviter des besoins importants en matière de réseaux (eau et assainissement). Ceux-ci sont aujourd'hui suffisamment dimensionnés et répondront à cet objectif démographique.
- D'éviter d'aggraver les questions de circulation et notamment de transit. La ville souhaite en outre développer les circulations douces, notamment vers les équipements et les commerces, ce qui pourrait diminuer les déplacements en voiture, et donc indirectement avoir un impact sur l'amélioration de la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre. Il est également envisagé « d'inciter au covoiturage (cf.PADD)».

- De plus, le phénomène de vieillissement de la population observé à Marly-le-Roi, notamment du fait des prix d'accession et de location de plus en plus élevés, s'accroît ces dernières années. Le vieillissement de la population se traduit, dans les faits, par une moindre utilisation de l'automobile par les seniors qui se tournent plus facilement vers les transports en commun, d'autant plus que l'offre en transports en commun vient d'être adaptée par le doublement des fréquences à l'échelle intercommunale suite à une étude menée sur la thématique des transports.
- En matière d'exposition des populations aux nuisances sonores, la commune offre une qualité acoustique indéniable du fait d'une faible part de la population exposée aux nuisances des infrastructures de transports, qui sont toutefois la principale source de nuisances, malgré les progrès des solutions de protection contre le bruit. L'une des orientations du PADD vise à « définir des mesures préventives pour réduire les risques et les nuisances » et précisément veiller à ce que les travaux prévus sur le viaduc et censés être réalisés, en l'état actuel du calendrier connu, en 2018/2019, réduisent les nuisances sonores et respectent la bonne insertion paysagère de cet ouvrage d'art.

Un développement de l'économie locale aura des impacts positifs ou modérés sur plusieurs points :

- La création de nouveaux emplois, qui pourront être potentiellement occupés par des habitants de Marly, ce qui aurait pour conséquence indirecte de limiter les déplacements domicile-travail, et donc permettre de préserver la qualité de l'air.
- L'imperméabilisation des sols du fait des nouvelles constructions à destination d'activités ainsi que des voies permettant d'y accéder. Le projet de développement économique de la zone multi activités des Vauillons, devra prendre en compte cette problématique.
- Le développement des activités créatrices d'emplois à Marly-le-Roi ne devrait pas entraîner de nuisances sonores : en effet, les emplois des principaux employeurs de Marly sont de type tertiaire (travail en bureau).

Les indicateurs de suivi du PLU

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Deux types de critères peuvent être définis :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Dans le PLU de Marly-le-Roi, une majorité de critères quantitatifs a été définie, afin de permettre un suivi efficace de la mise en œuvre du PLU, selon les différentes thématiques environnementales. Pour chaque critère est défini l'indicateur, la source, la périodicité et l'état initial.

La méthode d'élaboration de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens qu'elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement, elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- Biodiversité et espaces naturels
- Paysage et patrimoine
- Ressources naturelles
- Energies, nuisances et pollutions
- Risques

L'évaluation environnementale du PLU de Marly-le-Roi prend en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement comme l'état actuel de la commune à l'instant « t », avant d'y appliquer, d'une façon prospective, l'ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux.

Au regard des enjeux environnementaux ont été analysés les orientations du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement.