SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES BESOINS ACTUELS ET FUTURS ..... P 2

I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... p 4
A - Occupation actuelle de l'espace communal ..... p 4
B - Eléments du patrimoine et approche paysagère ..... p 19
C - Equipements et fonctionnement du territoire ..... p 22
D - Transports déplacements ..... p 29
E - Vie sociale ..... p 33

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ..... p 34
A – Démographie ..... p 34
B - Parc de logements ..... p 37
C - Population active ..... p 41
D - Activités économiques ..... p 43

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION ..... P 46

I - CARACTERISTIQUES GENERALES ..... p 47
A - Le relief ..... p 47
B - Le climat ..... p 48
C - L'hydrologie ..... p 48
D- La faune et la flore ..... p 49

II - LES RISQUES ET LES NUISANCES ..... p 50
A - Les risques d'inondation ..... p 50
B - Les nuisances sonores ..... p 50
C - Les risques technologiques ..... p 51
D - Les pollutions ..... p 51
E - La gestion des ressources en eau ..... p 52
F - La gestion des déchets ..... p 53
G- Le réseau d'assainissement ..... p 53

III – LES ESPACES VERTS ..... p 54
A - Les parcs et les squares ..... p 54
B - Les alignements d'arbres et les massifs fleuris ..... p 56
C - Les jardins privés ..... p 56
D - Les espaces naturels sensibles ..... p 57

IV – CARACTERISTIQUES DES ZONES SUCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ..... p 58

TROISIEME PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT – CONSEQUENCES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT ..... p 62

QUATRIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL – RAISONS JUSTIFIANT LES CHOIX OPERES PAR RAPPORT A D'AUTRES SOLUTIONS ..... p 66

CINQUIEME PARTIE : PRESENTATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DES SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE ..... p 75

SIXIEME PARTIE : MESURES ENVISAGEES POUR EVITER REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT – RAPPEL DE L'OBLIGATION DE REALISER UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU PLUS TARD DANS DIX ANS – RESUME NON TECHNIQUE ET DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE ..... p 138

ANNEXES 143

PREMIERE PARTIE :

- DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES BESOINS ACTUELS ET FUTURS

- ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE (ART L 122- 4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Présentation générale de la commune

Sartrouville est située à une dizaine de kilomètres à l'Ouest de Paris, au Nord du département des Yvelines. Elle dispose de ce fait d'une situation intéressante, au carrefour de plusieurs pôles économiques et commerciaux majeurs (Paris, La Défense, la ville nouvelle de Cergy-Pontoise) et au voisinage d'espaces naturels de qualité (plaine de Montesson, forêt de Saint Germain en Laye).

I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A- L'OCCUPATION ACTUELLE DE L'ESPACE COMMUNAL

1 - LES ESPACES NATURELS

Au cours des années passées, le territoire communal a été largement urbanisé.
Demeure toutefois un certain nombre d'espaces naturels significatifs :

- Les espaces agricoles situés principalement dans la plaine de Montesson au Sud Est de la commune et sur le plateau. Ils sont partiellement occupés par des cultures maraîchères mais celles-ci disparaissent néanmoins peu à peu. Ainsi, la commune de Cormeilles a d'ores et déjà élaboré un projet d'aménagement des anciens secteurs agricoles limitrophes situés sur son territoire.

- Les bords de Seine

Dans le passé les abords de la Seine étaient souvent réservés pour une utilisation industrielle. Aujourd'hui cette occupation a quasiment disparu et a été remplacée par des espaces plantés à vocation de loisirs. Ceux-ci apparaissent toutefois insuffisamment mis en valeur au regard de l'importance du site et de son potentiel. Il n'existe en effet qu'une promenade piétonne sommairement aménagée le long du quai de Seine. Ce cheminement pourrait être mieux traité et prolongé vers Cormeilles et vers Montesson. Il permettrait de relier aisément à la ville et à ses habitants cet élément important du paysage et de l'histoire. En outre l'emprise de l'ancienne usine Thomson, qui a cessé ses activités il y a quelques années, constitue aujourd'hui une friche dont la mise en valeur pourrait être envisagée. Un parc pourrait y être aménagé dans la partie la plus basse, au voisinage de la Seine.

- La future « coulée verte »

Un vaste emplacement a été longtemps réservé dans les documents d'urbanisme à la demande des services du Département afin d'accueillir la déviation de la RD 121 (appelée aussi Voie Nouvelle Départementale). Cette réserve constitue aujourd'hui une vaste friche partiellement occupée par des jardins familiaux.
Il est aujourd'hui acquis que la nouvelle voie sera réalisée uniquement sur le tronçon allant de la plaine de Montesson au croisement avec l'avenue Maurice Berteaux. La préservation et la mise en valeur de l'espace restant sont donc envisagées (réorganisation des jardins familiaux, création d'une coulée verte bordée de petits équipements, etc.).

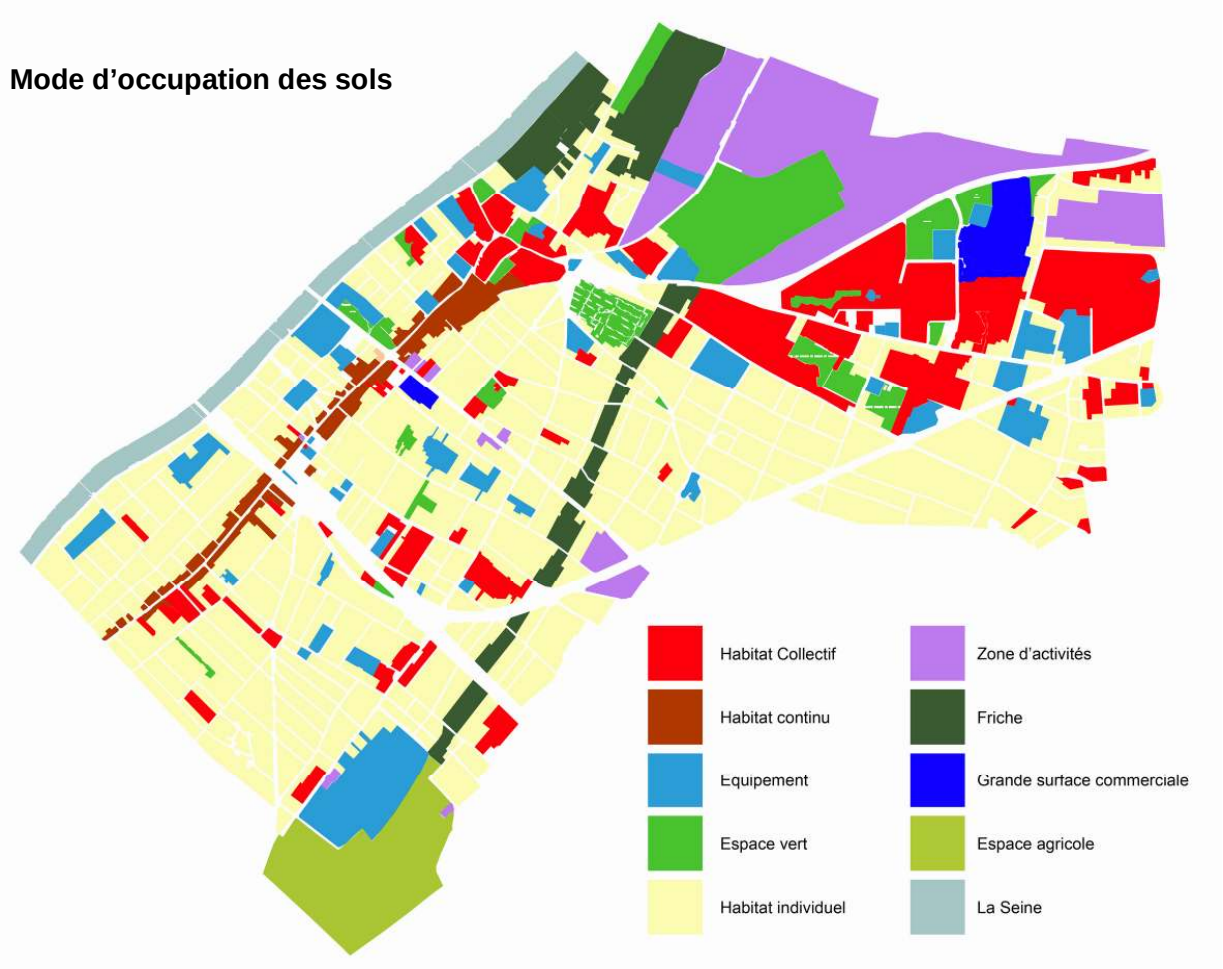
- Espaces verts, squares

La commune possède par ailleurs de nombreux espaces verts et jardins qui constituent autant de respirations au cœur du tissu urbain. Quatre d'entre eux disposent d'une superficie importante : le parc Gagarine situé au Nord sur le plateau, les parcs Léo Lagrange et Maurice Genevoix implantés plus à l'Est et le parc du dispensaire près du centre ville au croisement de la rue de Stalingrad et de l'avenue Maurice Berteaux. Certains espaces publics présentent un intérêt particulier : les rues bordées d'alignements d'arbres dans les quartiers pavillonnaires, les perspectives de l'Hôtel de Ville vers la Seine (ancien château de la Vaudoire).

Quelques terrains à vocation agricole subsistent également en plein cœur du tissu urbain. Une ferme pédagogique a été réalisée récemment. Elle contribuera à la préservation et à la valorisation de ces espaces.

Par ailleurs, l'ensemble des quartiers d'habitat individuel avec leurs jardins ainsi que les espaces verts dans les ensembles d'habitations collectives participent aussi largement à la constitution et au maintien d'un environnement végétal agréable.

Mode d'occupation des sols



2 - LES ESPACES URBANISES :
MORPHOLOGIES ET FORMES URBAINES

Les espaces urbanisés ont des caractéristiques différentes qui reflètent généralement leur histoire et leur période de construction.

Le Vieux Pays :

- **Formation**

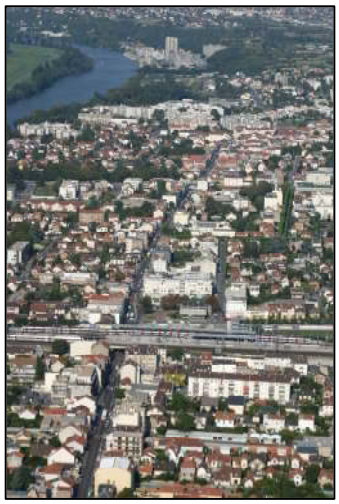
Ce quartier est issu du village d'origine dont la fondation remonte au XIème siècle. Au lendemain de la seconde Guerre Mondiale, les bâtiments qui le composaient présentaient un état de vétusté très important. Des actions d'acquisition publique ont donc été entreprises dans le but d'y engager une vaste opération de rénovation urbaine de démolition reconstruction du vieux pays pour remplacer l'ancien bâti inconfortable et parfois insalubre par des constructions modernes offrant tous les éléments de confort aux habitants Une grande part du tissu ancien a ainsi laissé place à des ensembles d'habitat collectif dense comprenant une part importante de logements sociaux.

Dans les années 90 s'est posée la question de l'avenir de ce qui restait du bâti ancien du Vieux Pays. Les études réalisées à l'époque ont montré que, compte tenu de l'état très dégradé du bâti, les coûts des travaux ne permettaient pas d'équilibrer financièrement une opération de réhabilitation. Seuls quelques bâtiments ont donc pu être conservés. Les autres ont fait l'objet d'opérations de démolition-reconstruction. La forme urbaine des anciennes constructions a toutefois été reprise pour les constructions nouvelles. Cette partie du quartier reconstruite récemment se présente donc aujourd'hui comme un village-rue s'étirant de l'avenue Maurice Berteaux à la place Nationale.

- **Organisation**

Les constructions sont implantées à l'alignement, en continu, d'une limite séparative à une autre. Elles sont parfois doublées d'une seconde construction en fond de parcelle, parallèle au bâtiment implanté en bordure de la voie, construit à l'intérieur d'une bande qui dépasse rarement 30 m de profondeur depuis l'alignement. Ces constructions sont parfois reliées entre elles par des bâtiments implantés en limite séparative perpendiculairement à la voie.

Les hauteurs des maisons anciennes ont été conservées : R+1+C le plus souvent (7,50 m à 8,50 m à l'égout) et R+2+C pour certaines constructions (9,50 m à l'égout).
Ce bâti, qui conserve une structure villageoise, se caractérise par une unité de matériaux utilisés et une simplicité des volumes : toiture à deux pentes avec la ligne de faîtage parallèle à la façade sur rue.



Le centre-ville

- **Formation**

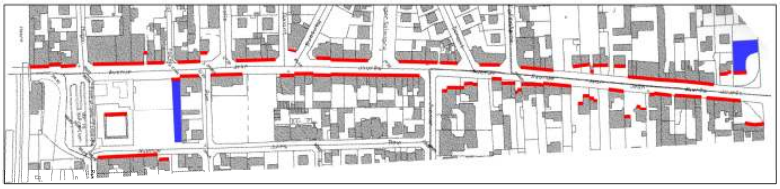
Dans le courant du XIXe siècle, la commune a été marquée par l'arrivée du chemin de fer et le développement des activités industrielles le long de la Seine. Le centre de la commune s'est ainsi décalé au fil du temps du Vieux Pays vers la gare. Les fonctions administratives et commerciales y ont été déplacées, entraînant peu à peu le départ de nombreux commerces et habitants.

- **Organisation**

Le centre-ville s'organise aujourd'hui le long des avenues Jean Jaurès et de la République à proximité de la gare, de la Mairie et du marché.
Les abords de ces avenues sont constitués de bâtis de formes diverses. Les immeubles collectifs composent la majorité des bâtiments, ils voisinent avec quelques pavillons individuels et des maisons de ville.

Cette hétérogénéité s'explique par les différences importantes d'époques de construction et le grand nombre de mutations intervenues. Celles-ci ont particulièrement touché l'avenue de la République, marquée par la présence de nombreux immeubles modernes.

COMMUNE DE SARTROUVILLE



Alignements

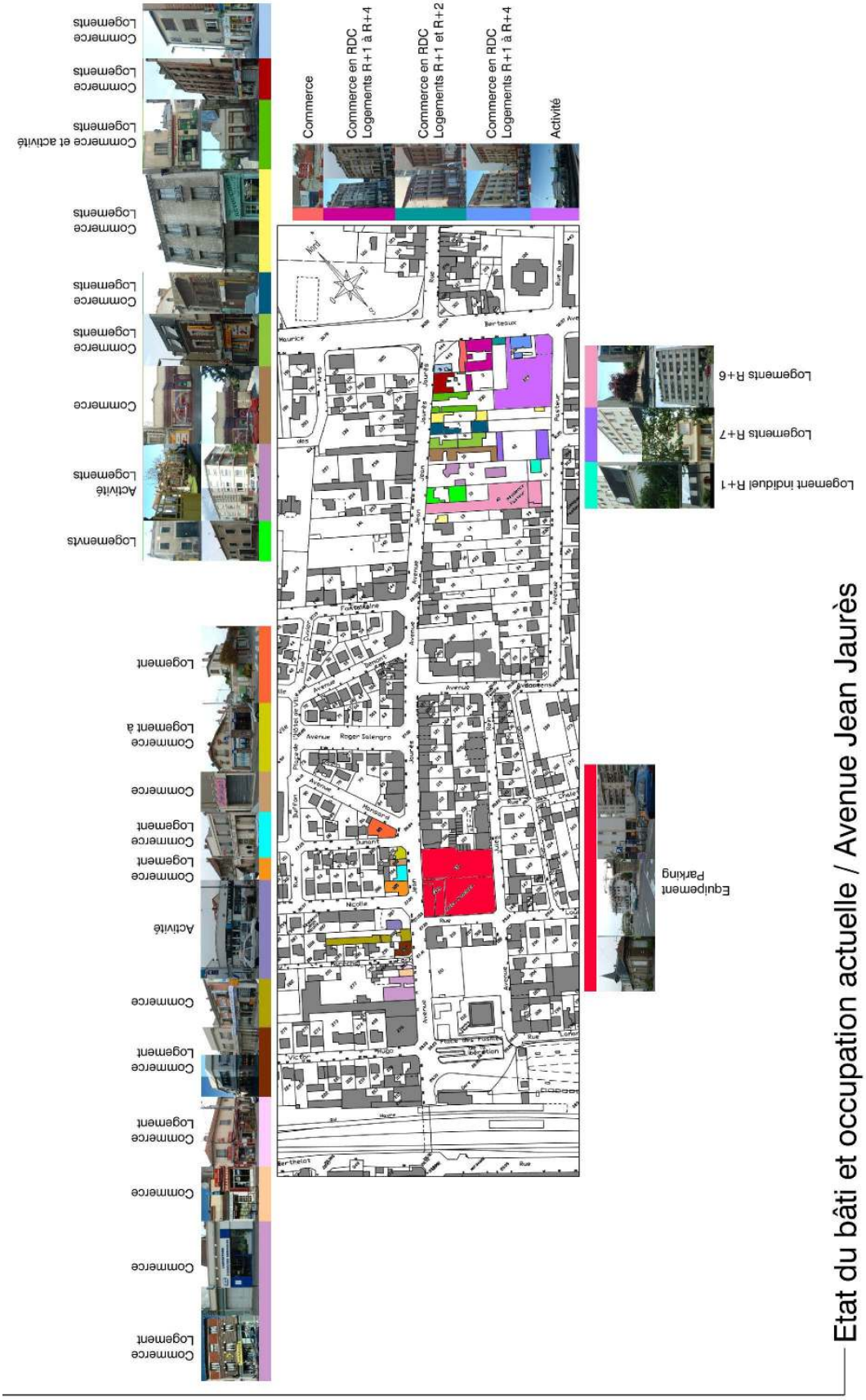
Hauteurs

Alignements et hauteurs / Avenue Jean Jaurès

Les bâtiments sont le plus souvent implantés à l'alignement et en continu d'une limite séparative à une autre. Les hauteurs sont elles aussi très diverses et varient du rez-de-chaussée au R+4, la majorité des bâtiments se situant entre R+2 et R+3. La qualité du bâti est globalement assez bonne mais certaines constructions présentent un état de vétusté non négligeable. On constate ainsi la présence de plusieurs îlots dégradés ou faiblement occupés dont la réhabilitation ou la reconstruction serait souhaitable à moyen terme. C'est notamment le cas du secteur correspondant à la jonction entre l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Maurice Berteaux.

Le long de la RD 121, axe de passage important, se sont développées des activités de commerces et de services. Les abords de la gare et de son parking constituant un site attractif pour le commerce. Ce linéaire commercial ne paraît toutefois pas correspondre, tant en termes quantitatifs que qualitatifs, à ce que l'on est en mesure d'attendre du centre ville d'une commune de 50.000 habitants. Ce phénomène peut s'expliquer par un ensemble de facteurs qui vont de la qualité inégale du bâti et des espaces publics, aux difficultés de circulation et de stationnement, en passant par la concurrence exercée par les grandes surfaces implantées sur la commune ou à proximité.

L'importance de la circulation routière (voitures et camions) nuit à la qualité de vie des habitants installés au voisinage de l'avenue. Les avenues Jean Jaurès et de la République constituent en effet une route départementale (RD 121) qui accueille une circulation de transit importante.



Etat du bâti et occupation actuelle / Avenue Jean Jaurès

L'avenue Maurice Berteaux et ses abords

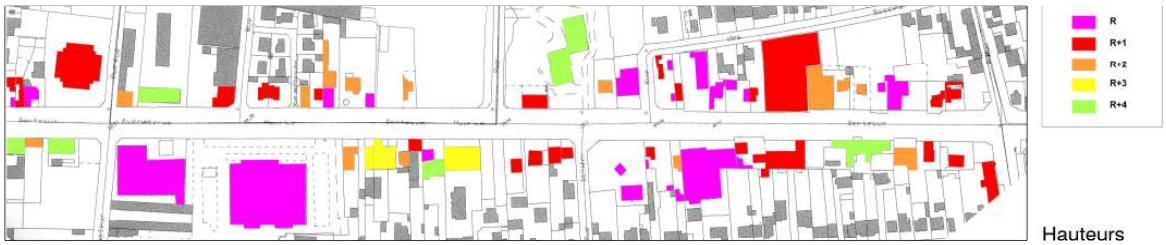
- **Formation**

L'avenue Maurice Berteaux constitue une des principales pénétrantes permettant de traverser la commune de part en part. Elle traverse des quartiers de morphologies urbaines très diverses : pavillons, zones d'activités ou centre ville. De plus elle a été marquée par une urbanisation très hétérogène. Au voisinage du centre ville et du Vieux Pays on note la présence de constructions d'habitat collectif anciennes qui cèdent rapidement la place à un tissu pavillonnaire morcelé. Sa fonction d'axe de communication a aussi attiré un très grand nombre d'activités souvent tournées vers la mécanique et le commerce automobile.

Le bas de l'avenue est marqué par le carrefour avec l'avenue Jean Jaurès. Cet espace forme une des entrées dans le centre ville. Autrefois peu identifiable du fait de l'hétérogénéité architecturale des bâtiments situés en bordure des voies, ce site commence aujourd'hui à présenter une plus grande qualité urbaine en particulier grâce à l'aménagement du carrefour avec la création d'un giratoire et d'une trémie. Cette évolution qualitative a permis la réalisation de constructions plus homogènes et un retraitement de l'espace public. Cette mutation n'est toutefois pas encore achevée et plusieurs autres interventions pourraient venir compléter l'ensemble.

COMMUNE DE SARTROUVILLE

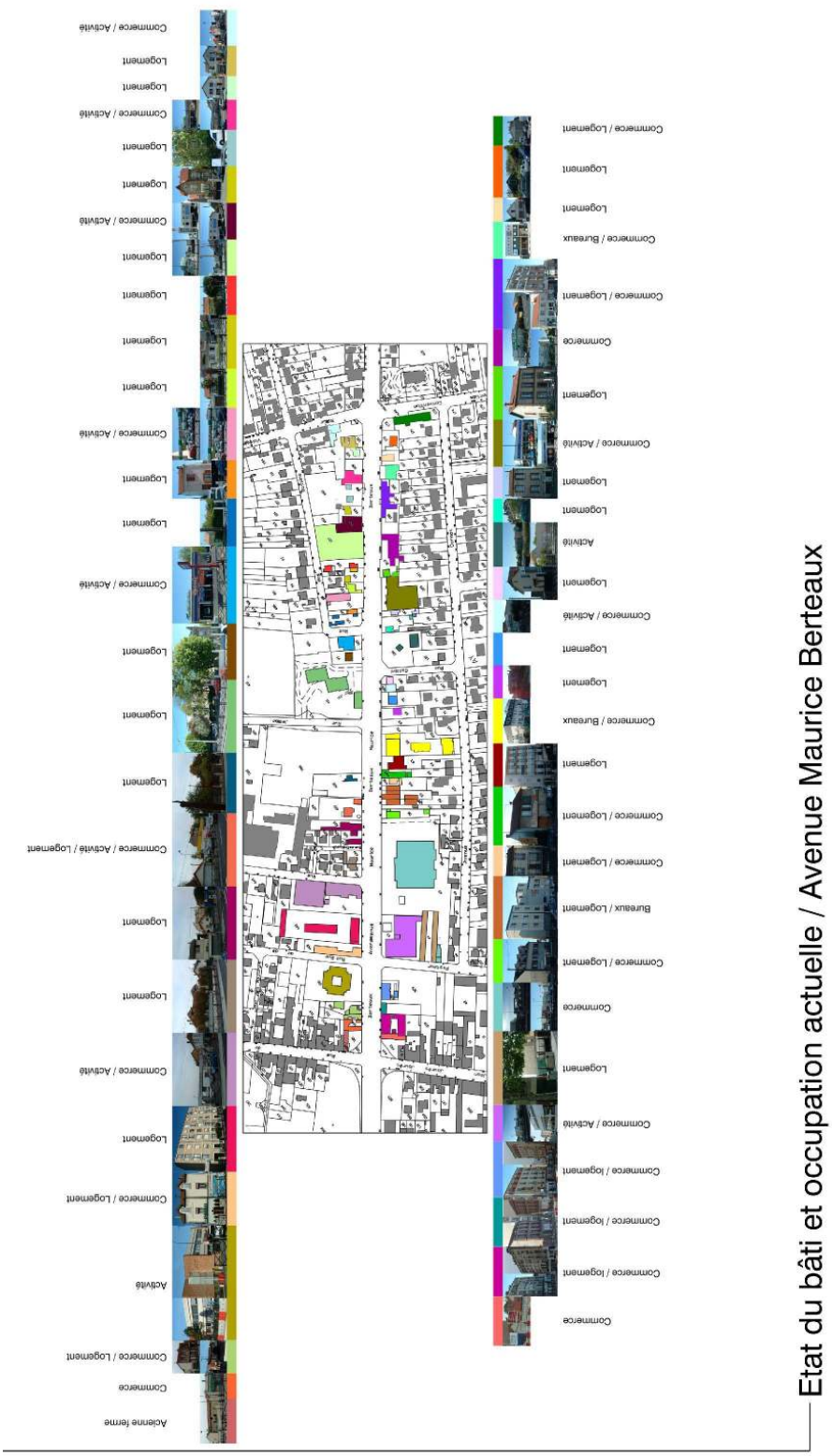
Alignements



Hauteurs

Alignements et hauteurs / Avenue Maurice Berteaux

Le reste de l'avenue présente aussi une forte diversité des types d'occupation des sols (entrepôts, pavillons, immeubles d'habitat collectif etc.) qui permettent de penser que les abords de l'axe sont largement mutables. Aujourd'hui déjà, différentes opérations sont en cours qui devraient, à terme, profondément bouleverser la physionomie de l'avenue.



Les quartiers d'habitations individuelles

- **Formation**

Ils sont composés d'ensembles de constructions très différents allant de la maison bourgeoise de la fin du XIXe siècle au pavillon récent réalisé dans les années 80 et 90 en passant par les maisons ouvrières de la première moitié du XXe siècle. La plupart des quartiers ont été constitués dans les années 20 et 30 afin d'accueillir les populations attirées par les emplois proposés par les activités industrielles implantées le long de la Seine. Des terrains libres en bordure des voies ont alors été bâtis et ces quartiers se sont progressivement densifiés. Ces dernières années, l'urbanisation s'est principalement effectuée sous forme de divisions de parcelles existantes, remplissant peu à peu les cœurs d'îlots demeurés longtemps des jardins.

- **Organisation**

La typologie architecturale est très diverse et reflète les différentes époques de construction. La qualité du bâti est généralement bonne mais varie fortement entre le pavillon ouvrier, la maison "bourgeoise" en meulière et la maison de week-end améliorée. On peut noter depuis quelques années une nette tendance à l'amélioration de l'état des petites constructions. Celle-ci s'explique notamment par la pression foncière importante en Ile de France qui incite les habitants à déménager ou étendre les petits pavillons afin de répondre aux besoins de leurs familles.

La structure parcellaire, le plus souvent en lanières, est celle des anciens terrains maraîchers. A la suite de découpages successifs, ce tissu parcellaire a laissé place à de petits terrains desservis directement par la rue ou par des voies privées parfois très étroites. Ces parcelles offrent une superficie moyenne souvent proche de 300/350 m2 qui limite les possibilités d'évolution.

Cette morphologie pose divers problèmes de fonctionnement dans ces quartiers, notamment en matière d'accès et de stationnement.

Le tissu pavillonnaire dense.
Composé d'habitations ouvrières des années 20 ou de constructions plus récentes implantées sur des parcelles de taille réduite (200 à 500 m²). Ces bâtiments peuvent parfois être implantés à l'alignement et en mitoyenneté.

Le tissu de maisons de ville. Ces quartiers ont été réalisés à partir des années 70. Ils se composent de constructions regroupant entre deux et six habitations qui disposent chacune d'une entrée de plain pied. Ces bâtiments sont implantés sur des parcelles assez importantes et découpées afin que chaque habitation dispose d'un jardin.

Le tissu pavillonnaire ancien se compose de constructions généralement en meulière datant de la fin du XIXe siècle ou du début du XXe. Situé généralement au voisinage de la Seine et à proximité du centre ville et de la gare il rappelle le passé de villégiature de Sartrouville.

Les quartiers d'habitat collectif

Ils se composent de deux types de structures :

- Les résidences disséminées à l'intérieur du tissu pavillonnaire. Ces résidences sont le plus souvent de faible hauteur et présentent parfois l'aspect de grandes maisons. Elles forment ponctuellement des ensembles sur des îlots entiers, comme la résidence de la Place du Colonel Fabien.

- Dans le quartier du plateau se trouvent surtout des constructions caractéristiques des années 70 comprenant des immeubles ayant la forme de barres et de tours entourées d'espaces ouverts : parkings, espaces verts, promenades, dalles etc. On note aussi la présence de petits ensembles plus récents et de quelques îlots d'habitat individuel.

Le quartier a été conçu initialement comme un quartier modèle disposant de nombreux atouts (qualité des espaces publics, niveau d'équipements satisfaisant, diversité de l'habitat, présence d'un pôle commercial etc.). Certaines résidences d'habitat social et certaines copropriétés sont aujourd'hui confrontées à une problématique sociale et de sécurité très vive à laquelle sont venus se greffer d'importants problèmes de fonctionnement urbain.
Le manque de lien avec le reste de la commune constitue une des problématiques les plus prégnantes du secteur du plateau. L'important dénivelé séparant ce site des bords de Seine et du centre ville constitue une difficulté qui renforce l'éloignement physique des différents quartiers. Il est accentué par la présence de coupures urbaines importantes (avenue Maurice Berteaux, voie ferrée etc.) .

Le Plateau est desservi par trois axes routiers Est-Ouest (l'avenue Robert Schuman, le boulevard de Bezons et l'avenue du Général de Gaulle qui devient avenue Georges Clemenceau par la suite). En revanche, le quartier présente un maillage interne très confus et incomplet où les voies ouvertes à la circulation automobile et les axes piétons alternent sans pouvoir être facilement identifiés. Un vaste mail appelé promenade Maxime Gorki structure cet espace du Nord au Sud. Il présente toutefois un aménagement peu cohérent (dénivelés, profusion de murets, variété des matériaux et de végétaux) et ponctuellement un état de délabrement important. Malgré des opérations de résidentialisation récemment menées, il existe encore sur certaines séquences du mail une grande confusion entre le statut public et privé des espaces. En outre, il s'interrompt au niveau de carrefour du grand V et ne permet pas de créer une véritable continuité visuelle et physique entre le plateau et le reste de la commune.

Dans certains ensembles, le bâti présente une grande vétusté. Parmi les éléments de dégradation constatés : les entrées d'immeubles sans éclairage et abîmées, les façades et les escaliers « tagués », les réseaux et conduites non sécurisés, les boîtes aux lettres non utilisables etc.

Les zones industrielles et de grand commerce :

Les industries se sont implantées historiquement près de la Seine (ancienne usine du groupe Thomson en lisière de Cormeilles) et à proximité de la RD 308 vers Houilles dans le quartier des Richebourgs (zones d'activités de la Croix Blanche et du Pas de la Mule).

Les abords de la Seine ont été peu à peu délaissés par les entreprises. Par ailleurs, les activités implantées dans le quartier des Richebourgs ne sont plus adaptées au contexte dans lequel elles sont situées : desserte insuffisante, proximité des habitations, etc.

Par la suite d'autres secteurs on été aménagés sur des sites plus propices au fonctionnement et au développement des entreprises.

Deux zones industrielles - la Z.I du Prunay et la Z.I des Indes - ainsi qu'une zone commerciale (les Sureaux) accueillent des activités de grande distribution. Situées en bordure de l'avenue Robert Schuman et de la RD 392, elles ont été créées dans le cadre de la ZAC du Plateau. Ces zones sont aujourd'hui presque entièrement remplies. Elles présentent un aspect relativement agréable, avec des espaces extérieurs soignés, des clôtures végétales, bien que l'architecture demeure classique. Elles sont aisément accessibles depuis la RD 392.

Certaines d'entre elles souffrent toutefois de difficultés de fonctionnement. C'est par exemple le cas de la zone commerciale du Prunay située au voisinage de l'avenue Robert Schuman qui pâtit d'un manque de visibilité et de difficultés d'accès automobile et de stationnement.

De même les zones d'activités des Sureaux et du Pas de la Mule, situées en bordure du territoire communal d'Argenteuil et de Houilles rencontrent de nombreuses difficultés. Celles-ci sont dues à l'éloignement des grands axes de communication desservant la ville en ce qui concerne la ZA du Pas de la Mule. Leur fonctionnement induit par ailleurs de fréquents conflits avec les habitants des zones pavillonnaires voisines. Il apparaît de plus en plus difficile de concilier l'exercice d'activités industrielles et artisanales avec la vocation majoritairement résidentielle du Sud et de l'Est de Sartrouville. Une mutation progressive de ces secteurs devrait donc être envisagée.

La zone des Trembleaux n'a été que partiellement urbanisée. Elle inclut ainsi la ZAC des Perriers, dont l'aménagement est aujourd'hui terminé et qui accueille des activités industrielles et artisanales. La voirie et les espaces publics présentent une grande qualité de traitement. L'architecture des bâtiments est homogène, l'ensemble présente une qualité esthétique remarquable.
Le reste du secteur n'est pas aménagé et dispose d'un maillage viaire incomplet. Il reste marqué par la présence de dépôts de marchandises et de déchets.

Les espaces publics

Les principaux espaces publics , places, espaces de circulations piétonnes, squares, aires de jeux etc., sont situés au centre de la commune, et au cœur des quartiers d'habitat collectif du Plateau et du Vieux Pays.

Dans le centre ville, la place des Fusillés a ainsi été largement restructurée et réhabilitée afin de permettre une meilleure conciliation entre les circulations piétonnes et les allées et le fonctionnement des gares bus et SNCF. La réalisation d'un parking souterrain sur la partie Nord-Est de la place, en face de la nouvelle médiathèque, finalise cette réhabilitation et conforte cet espace dans son rôle de centralité.

Pour le reste les espaces publics se limitent au linéaire des trottoirs longeant l'avenue Jean Jaurès. Ils sont assez étroits et ne sont pas aménagés avec une grande qualité esthétique. De fait ils ne favorisent ni la pratique commerciale ni les rencontres entre habitants.

Les quartiers d'habitat collectif du Vieux Pays et du Plateau présentent de vastes espaces publics directement issus du parti d'aménagement retenu dans les années 60 et 70. Ils ont parfois du mal à jouer pleinement leur rôle d'espace d'animation et de convivialité.

Certains d'entre eux font l'objet d'un traitement minéral et végétal hétéroclite et disposent d'un mobilier urbain parfois vétuste. C'est le cas notamment de la Place Alexandre Dumas dont la restructuration est nécessaire pour mieux affirmer son rôle de centre de quartier.

Dans les secteurs d'habitat individuel les espaces publics sont moins nombreux. Néanmoins il existe plusieurs placette ou squares de quartier qui constituent des « lieux de vie » appréciés.

ENSEIGNEMENTS :

- Une commune située au carrefour de différents pôles économiques d'importance régionale ou nationale,

- Un territoire bénéficiant de la proximité d'espaces naturels de qualité qu'il convient de mettre en valeur,

- Une diversité des formes urbaines à préserver,

- Un centre ville à dynamiser et à réaménager,

- Des espaces publics à mettre en valeur,

- Des quartiers à dominante d'habitat individuel offrant une grande diversité architecturale et urbaine,

- Sur le plateau des ensembles à dominante d'habitat collectif à restructurer, un centre de quartier à conforter.

- Des zones d'activités dynamiques.

B - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET APPROCHE PAYSAGERE

Bien qu'ayant subi de nombreuses transformations au cours des siècles, Sartrouville dispose de plusieurs éléments de patrimoine remarquables.

Les éléments de patrimoine bâti

Le principal est l'église Saint Martin qui date du XIe siècle et qui est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

D'autres constructions présentent des caractéristiques intéressantes. La Mairie, les locaux de l'école Saint Martin ainsi que certaines habitations individuelles de la fin du XIXe ou du début du XXe siècle.

En outre certaines protections inhérentes au classement d'éléments de patrimoine situés à proximité du territoire communal font sentir leurs effets sur celui-ci. Visibles depuis Sartrouville ils participent au caractère de la commune et méritent d'être mentionnés :

- les restes de l'ancienne machine des eaux du domaine de Maisons-Laffitte,
- le château de Maisons-Laffitte,
- le terrain municipal situé entre le pont, l'avenue de Paris et le domaine national à Maisons-Laffitte,
- l'Hôtel Royal à Maisons-Laffitte.

L'attrait de la commune réside aussi dans les vues et perspectives qu'elle offre sur les paysages et les réalisations voisines.

Site archéologique

Un site susceptible de contenir des vestiges archéologiques existe autour de l'église Saint Martin. Le services gestionnaire est le Service Régional d'Archéologie d'Ile de France, 6 rue de Strasbourg, 93200, Saint Denis. Les textes applicables dans ce domaine sont mentionnés en annexe du présent rapport.

Les vues et perspectives paysagères

Sartrouville s'est développée à flanc de coteaux ce qui lui permet de disposer de points de vue et de perspectives intéressantes. La vue de l'église avec, en premier plan, la vigne de la Croix du Buis, rappelle ainsi aux habitants que Sartrouville fut longtemps un village de vignerons.

Les vues sur la vallée de la Seine et le Château de Maisons Laffitte

Depuis le plateau de la Croix du Buis, une échappée visuelle horizontale laisse deviner la ligne de crête et la vallée de la Seine. Le cône de vision est limité de part et d'autre par des entrepôts ou bâtiments sans grande qualité.

Depuis le porche de l'église Saint Martin, la perception de la vallée de la Seine est limitée par le gabarit important des bâtiments construits à l'occasion de la rénovation du quartier de la rue de l'Eglise.
La rue Voltaire, depuis le cimetière offre la vision panoramique la plus étendue : on y perçoit l'ensemble du Vieux Pays, la Vallée de la Seine et le Château de Maisons-Laffitte. Elle est cependant altérée par un alignement d'arbres en bordure de la ligne de crête.

Le clocher de l'église se trouve dans l'axe de la rue Voltaire lorsqu'on arrive sur la place du Champ de Mars.

Les vues vers Sartrouville

Depuis la terrasse du Château de Maisons-Laffitte, la vue sur Sartrouville se limite à la perspective de l'avenue Maurice Berteaux.
Par contre, depuis le pont, une perception panoramique permet d'appréhender le relief dans son ensemble.
Bénéficiant d'une exposition plein Ouest, la façade de l'église se détache nettement du coteau et des toitures du village qui s'étalent en contrebas.
Les toitures constituent un élément très important dans cette vue générale.

Certaines vues historiques ont été modifiées et parfois dénaturées par l'urbanisation.

Ainsi depuis l'avenue Maurice Berteaux la perspective sur la Seine et sur le château de Maisons-Laffitte a été largement modifiée au cours des siècles.
En effet en 1642 lorsque René de Longueil fait construire le Château de Maisons-Laffitte par François Mansart une vaste perspective est dessinée dans le prolongement du Château sur le territoire de Sartrouville. A l'époque, la perspective paysagère mesurait environ 60 m de large. Elle était composée d'un espace engazonné limité de part et d'autre par un double mail planté. Le cheminement se faisait en son centre. L'axe se terminait sur la Seine par une esplanade close et bordée, elle aussi, d'un mail planté.

L'équilibre de la composition fut rompu en 1811 avec la construction d'un premier pont sur la Seine et la réalisation d'une rampe d'accès au droit de l'esplanade pour échapper aux crues du fleuve. La pente naturelle vers la Seine et la "présence" de l'eau dans la perspective disparurent à cette occasion. Le reste fut profondément modifié par l'arrivée de la ligne de tramway en 1900, qui occupa la partie centrale de la vue, tandis que l'urbanisation remplissait peu à peu l'espace encore libre.

La perspective de la Mairie vers la Seine subsiste encore, par contre la perspective depuis l'ancien Château du Fresnay dans le Vieux Pays (aujourd'hui l'école du Parc) a disparu. Il n'en subsiste que le portail d'entrée sur le quai de la Seine, quelques arbres au milieu de la cour de l'école, un enclos en pourtour du château en pierre du Vieux Pays dont des pans entiers ont été remplacés par des parpaings de ciment gris sans enduit. Une partie des arbres qui formaient la perspective demeure toujours en place, mais ils sont compris dans les propriétés riveraines et l'alignement de la vue n'est plus aussi perceptible qu'autrefois, étant masqué par les clôtures.

ENSEIGNEMENTS :

- Des éléments de patrimoine bâti peu nombreux mais de qualité,
- Des sites paysagers à protéger et à mettre en valeur notamment en bords de Seine.

C - L'EQUIPEMENT ET LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

La ville est bien structurée en quartiers qui s'organisent autour du centre ville et de part et d'autre des grands axes.

Centre ville

Le centre ville se développe autour de la gare de manière assez linéaire le long de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ainsi qu'aux abords de la rue Lamartine jusqu'au marché. Il reste un lieu d'échange et d'animation grâce notamment à la présence de la gare, mais il ne joue pas pleinement le rôle que l'on pourrait attendre du centre d'une ville de plus de 50 000 habitants. Son influence est forte sur les quartiers de la ville basse mais elle est plus difficile à affirmer sur les quartiers de plateau qui sont éloignés du centre ville avec des liaisons insuffisantes. La réalisation de la nouvelle gare du Val Notre Dame et de la coulée verte permettra de mieux relier ces quartiers qui représentent une part importante de la population au centre ville.

D'autres pôles de centralité secondaires existent sur le territoire communal : le principal est situé sur le plateau, autour de la Place Alexandre Dumas. De petits pôles de quartiers sont répartis sur le territoire communal : place du Colonel Fabien, rue Voltaire, boulevard de Bezons, boulevard Henri Barbusse, rue Saint Exupéry, rue du Berry.

Sur le plan commercial l'hypermarché Carrefour situé avenue Robert Schuman joue un rôle important mais le pôle principal est le centre commercial de carrefour Montesson dont l'influence s'étend sur un périmètre extrêmement large.

Pôles d'équipements

Les pôles d'équipements structurants sont :

- le centre ville qui regroupe des équipements de services importants : la Mairie, la gare, la Poste.,
- le plateau où les équipements sont assez dispersés,
- l'important pôle situé au sud du territoire qui regroupe un lycée, un collège, des écoles primaires et maternelles, la piscine et d'autres équipements sportifs,
- le parc Youri Gagarine qui regroupe aussi un certain nombre d'équipements.

Liaisons, axes structurants

Les grands axes structurants et porteurs de vie et d'animation urbaine sont l'avenue Jean Jaurès, l'avenue de la République, l'avenue Maurice Berteaux et dans une moindre mesure la rue du Colonel Fabien.

Les autres grands axes de transit : rue jean Mermoz, avenue Robert Schuman, route de Cormeilles, boulevard de Bezons, boulevard Henri Barbusse, rue Voltaire, avenue de la Convention, avenue de Tobrouk quai de Seine, quai du Pecq, sont plutôt des axes de liaisons automobiles.

L'avenue du général de Gaulle peut en revanche être considérée comme un axe structurant pour les quartiers du plateau.

Les quartiers

A l'exception des abords des grands axes, les quartiers situés dans la ville basse sont à dominante d'habitat individuel : quartier mairie, quartier des dix Arpents, quartier de la Plaine, quartier de la Vaudoire et de la Croix Blanche. Ce sont des quartiers calmes et agréables.

Le quartier des Richebourgs a les mêmes caractéristiques mais il est moins bien relié au reste de la ville à cause des coupures constituées par les voies ferrées.

Au Nord de l'avenue Maurice Berteaux, le quartier du Fresnay et du Vieux Pays ne connaîtra plus beaucoup d'évolutions à part la réhabilitation de certaines résidences construites dans les années 60/70. L'Union est un quartier à dominante pavillonnaire où il reste quelques possibilités de réalisation de constructions nouvelles, notamment aux abords de l'avenue Maurice Berteaux. Le quartier des Trembleaux est quasiment entièrement bâti. Les seules possibilités d'évolution qui restent portent sur la partie haute des ex terrains Thomson, la partie basse, située en zone inondable, sera aménagée en parc. Le Val Notre Dame est un quartier à dominante pavillonnaire, quartier calme qui ne connaîtra pas d'évolution majeure. Il est assez excentré et coupé du reste de la ville par la voie ferrée, et donc un peu plus tourné vers Houilles.

Le plateau regroupe des quartiers contrastés avec des situations assez différentes. Certains secteurs sont occupés par des constructions de qualité où la qualité de vie est agréable du fait notamment de la proximité de nombreux équipements et d'espaces verts. D'autres connaissent une situation plus difficile. Progressivement ces quartiers devraient être profondément restructurés avec la réalisation de différents projets dont l'aménagement de la place Alexandre Dumas et de l'entrée du parc Youri Gagarine et du carrefour du Grand V.

Les équipements

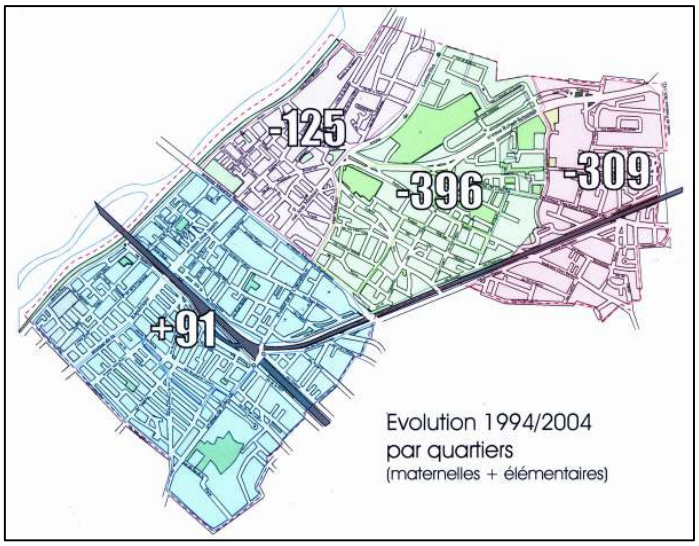
Afin de répondre aux besoins de ses habitants, Sartrouville a développé une offre importante en matière d'équipements collectifs. Ceux-ci sont assez bien répartis sur l'ensemble du territoire communal, bien que les quartiers des Richebourgs et du Val Notre Dame apparaissent moins bien dotés.

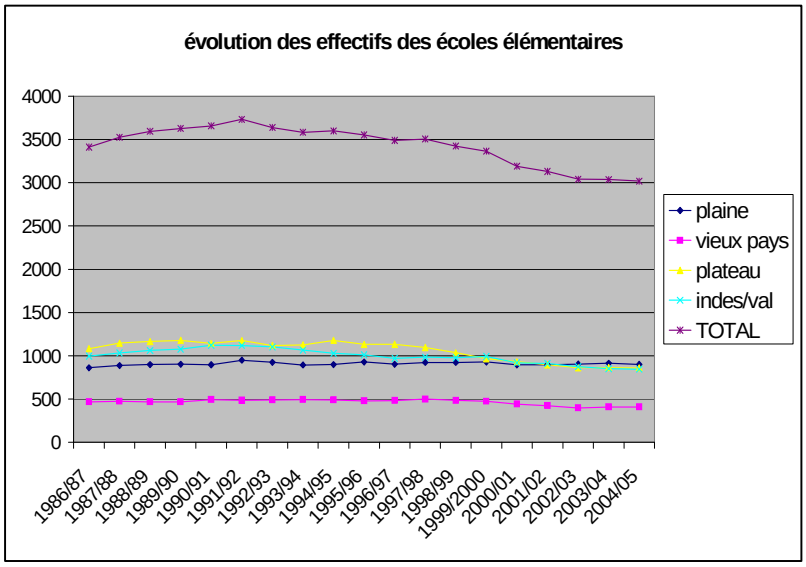
1- Equipements scolaires

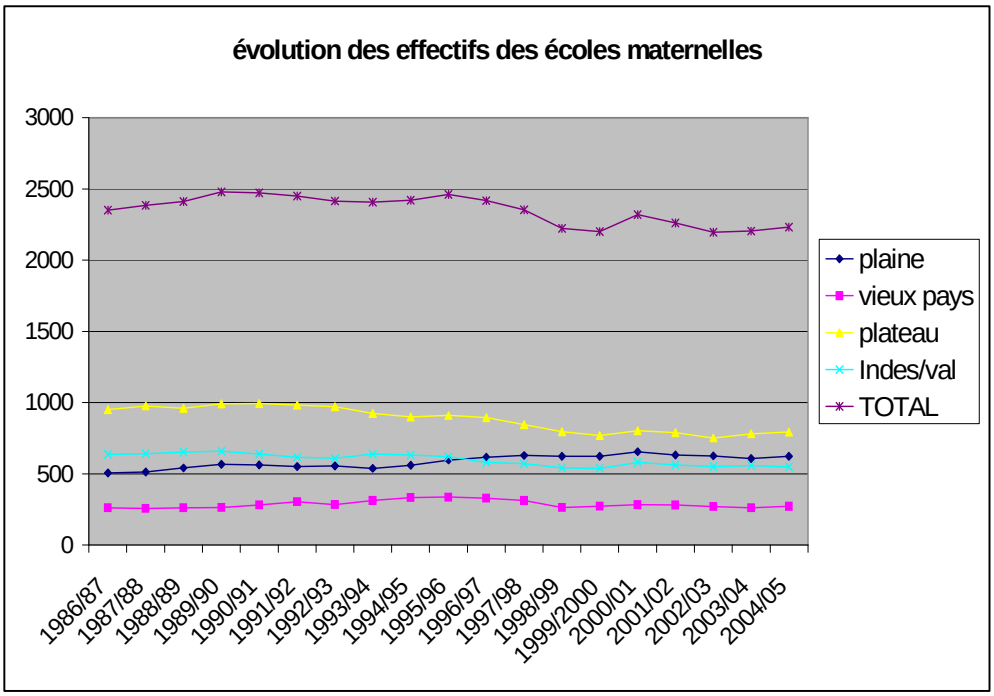
La commune dispose de :

- 16 écoles maternelles,
- 12 écoles élémentaires,
- 4 collèges,
- 2 lycées,
- 2 écoles spécialisées,
- 2 établissements scolaires privés

Les besoins existants en matière scolaire sont étroitement liés aux phénomènes démographiques qui marquent la commune. En l'espèce celle-ci devrait connaître dans les prochaines années une stabilité ou croissance modérée de sa population. Dès lors on peut affirmer que les équipements existants permettront d'assurer une réponse tout à fait satisfaisante aux demandes des habitants.
Une baisse sensible des effectifs a été constatée sur la quasi-intégralité du territoire sartrouvillois. Ce phénomène, constant depuis la fin des années 80, s'est accentué à partir de la fin des années 90. Il concerne autant les écoles élémentaires que les maternelles mais est beaucoup plus sensible dans les établissements du plateau. Ceux-ci ont ainsi perdu 21% de leurs effectifs entre 1991 et 2004 en maternelle et 26% en élémentaire entre 1990 et 2005. Cela s'explique notamment par le vieillissement des ménages, installés dans les années 70-80 lors des dernières périodes d'urbanisation importantes. Le phénomène semble toutefois s'être ralenti ces dernières années notamment dans les quartiers du centre du fait du renouvellement progressif de la population qui s'est naturellement opéré dans les quartiers pavillonnaires.







Seuls les quartiers de la Plaine et du Centre ont été marqués par l'arrivée de quelques nouveaux élèves (+91 sur les dix dernières années). Cette croissance a été absorbée et une adaptation de la carte scolaire communale devrait permettre de faire face à une éventuelle augmentation supplémentaire des effectifs.

L'ensemble des établissements répond aujourd'hui aux normes sanitaires en vigueur et permet l'exercice des activités scolaires dans des conditions satisfaisantes. Toutefois, les rénovations ou réhabilitations de quelques écoles doivent être envisagées. Il s'agit notamment des écoles Paul Bert, Sévigné et Casanova.

En ce qui concerne le secondaire, les établissements répondent là encore de manière très satisfaisante aux besoins. La création de classes préparatoires aux grandes écoles pourrait toutefois être envisagée.

2- Petite enfance

On compte aujourd'hui à Sartrouville 4 crèches collectives municipales, 3 haltes garderies, 1 crèche familiale, 1 crèche associative et de nombreuses assistantes maternelles indépendantes réparties sur l'ensemble du territoire communal. Il existe en outre un projet de 5e crèche rue L. Michel.

Néanmoins l'offre disponible peine à satisfaire la demande des parents notamment dans quelques quartiers particulièrement peu dotés (les Dix Arpents etc.). Cette situation pourrait s'accentuer dans les prochaines années du fait du renouvellement de la population installée dans les quartiers les plus résidentiels (arrivées de familles avec de jeunes enfants). Par ailleurs, il pourrait être intéressant de développer les modes de gardes privés.

3- Equipements sportifs

La ville dispose aujourd'hui de nombreux équipements (gymnases, aires sportives, piscine). Ceux-ci assurent une réponse satisfaisante qui permet l'exercice de nombreuses activités tant dans le cadre associatif que scolaire.

Globalement Sartrouville offre une très bonne répartition géographique de ses équipements sportifs. Ceux-ci présentent une disponibilité horaire importante (de 8h30 à 22h30) et sont occupés à parts égales par les associations et les scolaires. Quelques sites apparaissent pourtant aujourd'hui insuffisants pour répondre à la totalité de la demande associative et aux obligations scolaires. C'est le cas des gymnases Paulhan, Colette et Carnot.

Certaines structures semblent aussi aujourd'hui inadaptées aux pratiques qui y sont exercées. Les gymnases Langevin, du dispensaire et Joliot Curie devraient ainsi être partiellement ou totalement restructurés afin d'être mis en conformité avec les normes sanitaires actuelles et avec les besoins réels des utilisateurs. D'autre part, la piscine est devenue un équipement vieillissant qu'il convient de reconstruire.

Enfin, on notera que de nombreuses installations sportives ne disposent pas d'espaces de stationnement suffisamment dimensionnés. Les capacités offertes s'avèrent ainsi aujourd'hui insuffisantes.

4- Equipements culturels

La ville dispose de nombreuses installations qui permettent l'exercice d'activités associatives ou scolaires diversifiées : théâtre, musique, arts plastiques etc. L'utilisation des équipements culturels existants est aujourd'hui optimale. On peut citer la médiathèque, le théâtre de Sartrouville, l'espace Gérard Philipe. Le plateau dispose également de la bibliothèque Stendhal.

On constate même une saturation de certaines de ces structures. Aucun créneau horaire supplémentaire n'est ainsi disponible pour répondre à une demande croissante. Seule la salle Marcel Cerdan pourrait faire l'objet d'une occupation plus intensive .

La situation apparaît particulièrement difficile en centre-ville qui ne dispose pas toujours d'un nombre de locaux nécessaires à la pratique des activités exercées par les nombreuses associations locales. La ville ne dispose ainsi pas encore d'une salle d'exposition adaptée à ses besoins.

Par ailleurs, l'ensemble du patrimoine communal disponible pour l'exercice d'activités culturelles est assez ancien. Certains équipements présentent une situation critique : étroitesse des locaux, normes de sécurité non respectées, difficultés d'accès, vétusté des installations etc. C'est notamment le cas de l'Ecole Municipale des Arts et du Centre de loisirs sans hébergement dans le parc Youri Gagarine...

Depuis plusieurs années, la commune a développé une politique de réhabilitation ou de reconstruction de certains équipements qui s'est par exemple traduite par l'ouverture de la médiathèque à l'automne 2004 ou d'un nouveau centre technique municipal. Cet effort pourrait être poursuivi pour les installations les moins bien adaptées aux besoins actuels. La commune dispose avec le Théâtre de Sartrouville d'un centre dramatique national, et de l'espace Gérard Philipe.
A noter également en matière d'enseignement artistique, la présence de l'Ecole Municipale des Arts regroupant les arts plastiques, l'école de musique et de danse.

5- Autres équipements

La commune dispose de nombreux équipements administratifs : la Mairie, le centre administratif, le centre technique municipal, le commissariat, les marchés, le cimetière, etc. qui remplissent aujourd'hui parfaitement leur rôle et répondent aux besoins répertoriés.

La commune est également bien pourvue en matière d'équipements d'accueil des personnes âgées : la Villa Berthe, la Maison Mon Repos, la résidence Debenedetti, le Foyer de l'Union, la résidence les Oiseaux avec un foyer d'accueil pour les malades d'Alzheimer, la résidence Stéphanie.

En matière d'équipement à caractère médico-social, on peut noter l'institut médico-éducatif qui vient d'être construit, et la réalisation programmée du foyer d'accueil pour handicapés « Les Jours Heureux ».

Il existe deux foyers Sonacotra dont l'un doit être entièrement restructuré, de même qu'un foyer de travailleurs migrants (AFTAM).

ENSEIGNEMENTS :
- Une structure d'équipements complète et répondant aux besoins de la population,
- Une assez bonne répartition géographique sur l'ensemble du territoire communal,
- Une action à poursuivre pour rénover certains équipements et mieux répondre aux demandes des habitants.

D - CIRCULATIONS, TRANSPORTS

Circulation automobile

Le cœur de la commune est marqué par la présence de deux axes qui jouent un rôle de desserte interne et de transit vers les communes voisines :

- La RD 308 (avenue Maurice Berteaux) traverse la commune d'Est en Ouest en direction de Paris. Elle supporte un trafic très dense.

- La RD 121 traverse la commune du Nord au Sud et relie Le Vésinet à Cormeilles en Parisis. Il s'agit d'une voie de desserte et de transit qui supporte un trafic important de voitures et de véhicules de livraison générant des nuisances importantes et préjudiciables au fonctionnement et à la revalorisation du centre ville.

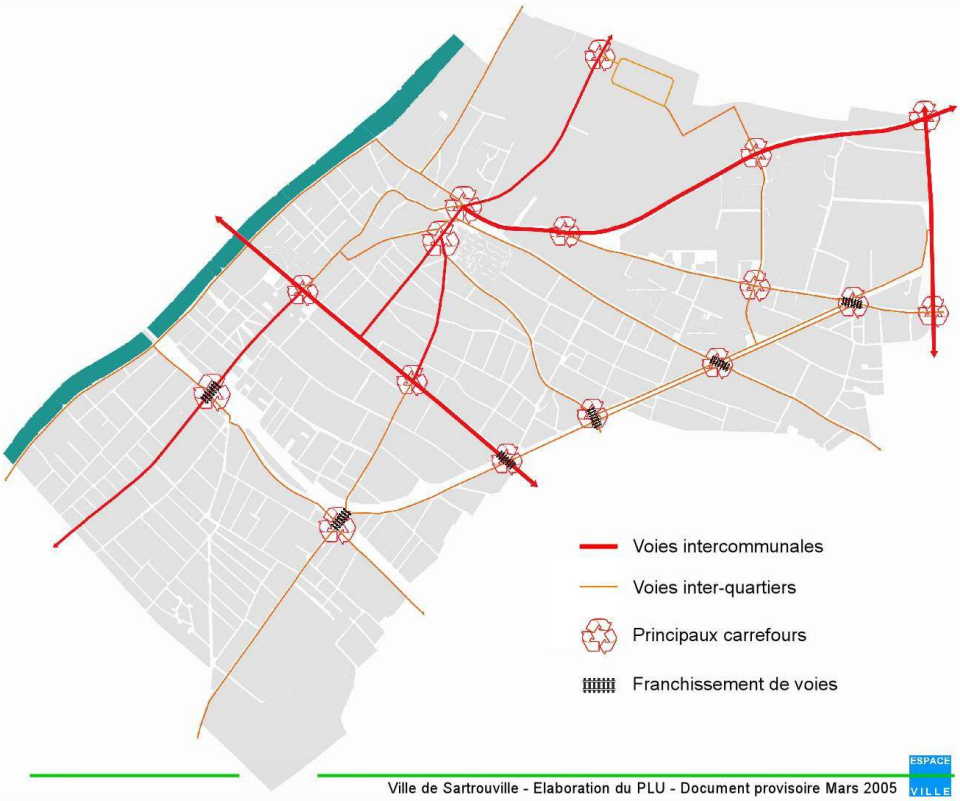
Une nouvelle voie assurant une liaison entre la RD 121 et la RD 308 depuis la plaine de Montesson sans traverser le centre ville sera réalisée dans les années à venir par le Département. Cet aménagement devrait permettre de délester le centre d'une grande partie de la circulation de transit qui contribue actuellement à ses difficultés de fonctionnement (circulation, stationnement, affaiblissement du tissu commercial, nuisances etc.). Cette voie sera conçue et réalisée comme un boulevard urbain avec une seule voie dans chaque sens et non comme une voie autoroutière.

La RD 392 est un autre axe important pour Sartrouville. La RD 392 jouxte en effet la commune à l'Est et se trouve relié au centre ville par l'avenue Robert Schuman. Il assure une liaison Nord-Sud entre la ville et les pôles économiques de La Défense et de Cergy-Pontoise. La RD 392 permet en outre la desserte des ensembles collectifs du plateau et notamment de la cité des Indes.

Un maillage interne très complet assure enfin une circulation aisée sur l'ensemble du territoire communal. Il convient toutefois de noter que les infrastructures importantes et les obstacles naturels qui structurent la ville (Seine, voies de chemin de fer, routes départementales, etc.) forment des barrières dont le franchissement est parfois difficile. Par ailleurs les secteurs d'habitat collectif du plateau disposent d'un maillage incomplet (de nombreuses rues finissant en impasse) qui nuit à la perméabilité de ces quartiers et contribue largement à leur enclavement.

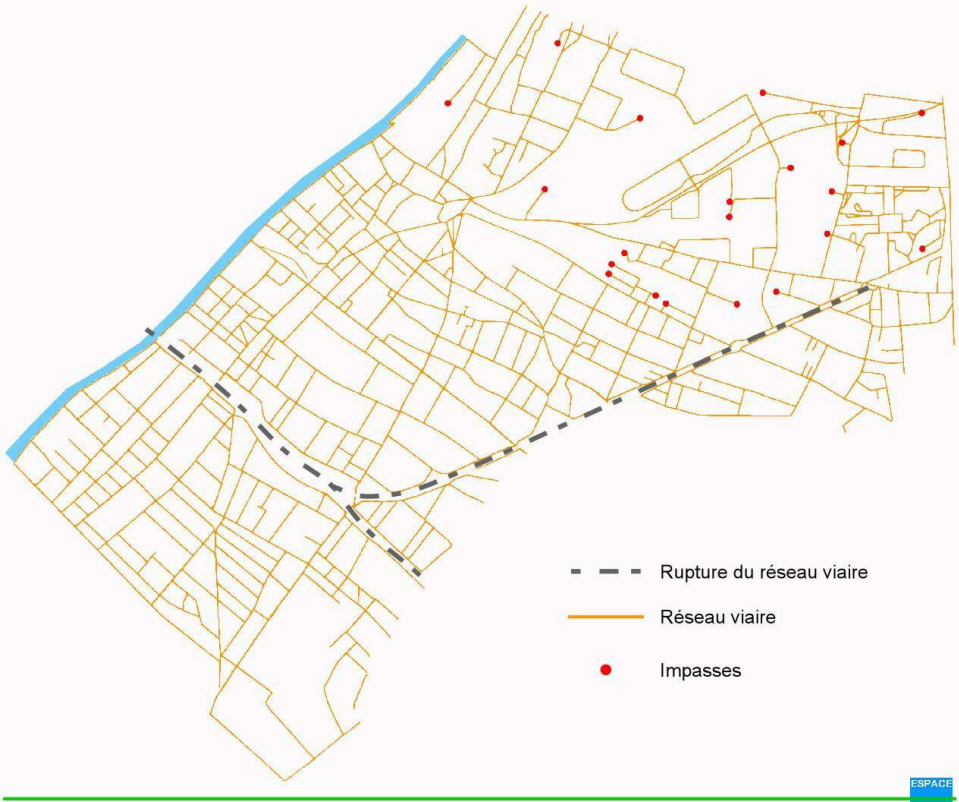
Les liaisons autoroutières se font par l'A 15 et, dans une moindre mesure l'A 13.
L'A14, située à proximité, n'est pas accessible depuis Sartrouville car il n'existe aucune entrée ni sortie à proximité.

Le réseau routier



Ville de Sartrouville - Elaboration du PLU - Document provisoire Mars 2005

Le réseau viaire



Ville de Sartrouville - Elaboration du PLU - Document provisoire Mars 2005

▪ Transports en commun

Une desserte ferrée relie rapidement Sartrouville aux grands pôles économiques de l'Ouest francilien ainsi qu'à la capitale. Le RER A relie ainsi Sartrouville à Poissy, Cergy ou Paris via la Défense. Une ligne SNCF relie la commune à Mantes la Jolie, Cergy et Paris Saint-Lazare. On peut ainsi, par exemple, atteindre Nanterre en 5 minutes, La Défense en 10 minutes et Paris en 20 minutes.

La réouverture au trafic voyageurs de la voie ferrée, qui constituait l'ancienne grande ceinture francilienne, s'accompagnera de la création d'une nouvelle gare qui assurera une meilleure desserte des quartiers Nord de la ville. Cet aménagement s'inscrit dans le cadre du développement d'une liaison ferrée appelée « Tangentielle Nord » qui renforcera les liaisons entre les communes du Nord et de l'Ouest de la région. Elle va créer une liaison rapide entre le Nord du territoire communal et le centre ville.

La gare routière de Sartrouville fonctionne dans de bonnes conditions depuis 1998, date de son ouverture aux lignes de bus, et est gérée depuis le 1er février 2002 par un concessionnaire dans le cadre d'une délégation de service public.

Enfin, depuis le 18 juillet 2005, la RATP, par prolongement de la ligne 100.100.272, assure une desserte du quartier de la « Résidences des Indes » jusqu'en gare routière du centre ville, du lundi au samedi jusqu'à 1h20, heure d'arrivée du dernier RER.

Onze lignes du bus desservent les différents quartiers et garantissent une liaison efficace entre ceux-ci. Elles permettent en outre de desservir les communes voisines. Leur gestion est assurée par la RATP ou par des sociétés privées, sous l'autorité du Syndicat des Transports d'Ile de France (S.T.I.F.).

La société TVO assure les dessertes suivantes :

- Argenteuil-Sartrouville (ligne 016.016.001) : cette ligne assure la liaison des gares de Sartrouville, du Val d'Argenteuil et d'Argenteuil.
- Sartrouville-Sartrouville (ligne 016.016.005) : cette ligne permet le rabattement sur la gare de Sartrouville et la desserte de la zone d'activités des Perriers. Elle est aussi fréquentée par les élèves du collège Colette et du lycée Evariste Gallois.
- Argenteuil-Sartrouville (ligne 016.016.009) : cette ligne relie les gares de Sartrouville et d'Argenteuil et assure aussi la desserte d'établissements publics importants comme l'Hôtel de Ville de Sartrouville et La Poste.
- Sartrouville Gare-Houilles gare (ligne 016.016.021) : cette ligne dessert les communes de Bezons, Houilles et Sartrouville. Elle offre notamment la possibilité aux habitants de rejoindre les gares de Houilles et Sartrouville lors des heures de pointe.
- Houilles-Sartrouville (ligne 016.016.022) : cette ligne relie les gares de Houilles et Sartrouville à raison de 11 courses en direction de Sartrouville et 9 en direction de Houilles. Elle est aussi fréquentée par les élèves du lycée Evariste Gallois.

La société Lacroix en pool avec la société TVO assure la desserte suivante :

- Cormeilles-Sartrouville (ligne 030.245.019) : cette ligne dessert notamment la zone d'activités des Perriers et des Trembleaux.

La société CGEA CONNEX assure les dessertes suivantes :

- Sartrouville-Le Vésinet-Le Pecq (ligne 019.248.022) : cette ligne propose une liaison directe entre les gares RER de Sartrouville et du Vésinet.
- Sartrouville-Montesson-Le Vésinet-Le Pecq (ligne 019.248.007) : cette ligne offre un rabattement sur la gare du Vésinet-Le Pecq et Sartrouville. Elle dessert en outre Montesson centre, le collège Pablo Picasso de Montesson et le lycée Evariste Gallois de Sartrouville.
- Sartrouville-St Germain en Laye (ligne 019.248.007 SG) : cette ligne assure une liaison directe Sartrouville-Château de St Germain en Laye.

RATP

- Maisons-Laffitte-Puteaux (Grande Arche de La Défense) (ligne 100.100.262) : cette ligne relie la gare de Maisons-Laffitte et le pôle économique de La Défense via Sartrouville.
- Gare de Sartrouville-Grande Arche de La Défense (ligne 100.100.272).

- **Circulations douces**

Hors des secteurs piétonniers des ensembles d'habitat collectif, il existe peu d'aménagements offrant une circulation douce sécurisée.

ENSEIGNEMENTS :

- Une bonne desserte automobile dont l'efficacité sera renforcée avec la réalisation de la Voie Nouvelle Départementale,
- Une très importante circulation de transit induit de nombreux problèmes et nuisances notamment pour la traversée du centre ville,
- Une excellente desserte en transports en commun,
- Un relatif isolement des quartiers Nord-Est de la ville que devrait résoudre la création d'une nouvelle gare le long de la tangentielle Nord SNCF et l'ouverture sur la RD 392,
- Des axes de circulation douce à développer.

E – VIE SOCIALE

Sartrouville est une commune riche de la diversité de sa vie sociale.

L'Ecole Municipale des Arts regroupe ainsi 1100 élèves répartis au sein des trois établissements qui la composent : l'Ecole des Arts Plastiques, le Conservatoire de Danse et le Conservatoire de Musique. L'EMA organise également des cycles de conférences d'histoire de l'art.

D'autres associations proposent des activités culturelles diversifiées : théâtre, etc.

En matière sportive de nombreuses disciplines sont proposées aux Sartrouvillois : gymnastique, volley, cyclotourisme, arts martiaux, handi-sport, sports aquatiques, athlétisme, boxe, escalade, basket, football, badminton, tennis etc.

Enfin diverses associations offrent un lieu d'échange autour d'activités (jeux de société, danses folkloriques, etc.), de passions ou d'identités communes (religions, cultures, scoutisme, vie de quartier, etc.).

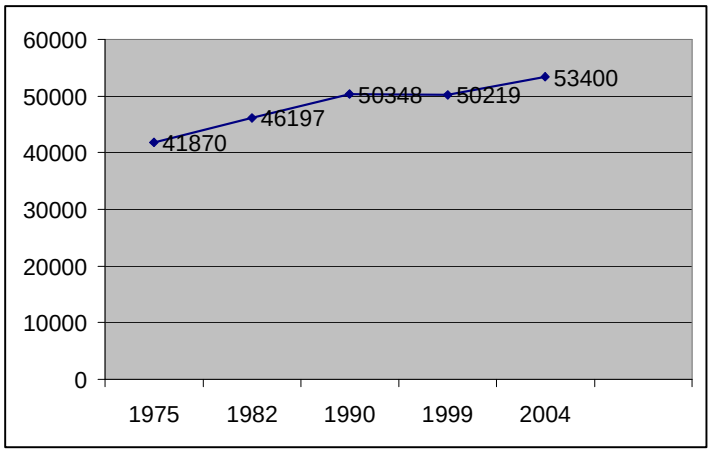
La ville accompagne ce dynamisme social en organisant de nombreuses manifestations qui sont autant de lieux de rencontre pour les Sartrouvillois : triathlon, fête de Sartrouville (braderie), salon du livre de la jeunesse, concerts et représentations variés, etc.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A - DEMOGRAPHIE

UNE LEGERE AUGMENTATION DE LA POPULATION

Sartrouville compte aujourd'hui 53 400 habitants (chiffres du recensement partiel INSEE de 2004) pour une surface de 845,72 hectares, ce qui représente environ 60 habitants à l'hectare. Cela correspond au type de structure urbaine caractéristique de la périphérie parisienne.



La population communale a connu une progression constante et régulière entre 1975 et 1990 ; puis elle s'est stabilisée autour de 50 000 habitants avant de connaître à nouveau une légère augmentation.

La population a ainsi évolué de :
+ 10, 34 % entre 1975 et 1982
+ 8,97 % entre 1982 et 1990
- 0,26 % entre 1990 et 1999
+ 6,33 % entre 1999 et 2004

Les facteurs de croissance

Variations de la population totale	75-82	82-90	90-99
Taux de variation annuel en %	1,28	1,08	-0,02
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel en %	0,61	1,03	+0,93
Taux de variation annuel dû au mouvement migratoire en %	0,67	0,05	-0,95

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	4.454	6.711	7.388
Décès	2.571	2.765	3.181
Solde naturel	+ 1.883	+ 3.946	+ 4.207
Variation absolue de la population.	+ 3.944	+ 4.132	- 110

Trois périodes peuvent être distinguées :

- Entre 1975 et 1982, la croissance naturelle et l'arrivée d'une population nouvelle liée à un rythme de construction élevé se sont traduites par une forte progression de la population communale.
- Entre 1982 et 1990, cette croissance a reposé principalement sur le solde naturel (celui-ci est constitué par la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une même période) et, pour une part plus faible, sur le solde migratoire.
- Le taux de natalité contribue encore aujourd'hui très largement au maintien de la population communale. Il s'explique par la présence d'une population constituée de ménages relativement jeunes, arrivés dans les années 70 et 80 et par la structure du parc de logements propice à l'accueil de familles.

Néanmoins ce phénomène se fait actuellement de moins en moins sentir. En effet, de nombreuses familles ont vu leurs enfants quitter la cellule familiale sans pour autant se réinstaller sur la commune. Par ailleurs, on relève une tendance générale à la diminution de la taille des ménages. Ces mécanismes ne sont pas propres à Sartrouville mais procèdent d'un mouvement national général. Ils s'accompagnent d'une tendance générale au vieillissement liée à l'allongement de la durée de vie. Ainsi le nombre moyen de personnes par logement est passé de 3,10 en 1975 à 2,71 en 1999.

Pour autant cette tendance ne devrait pas se poursuivre dans l'avenir. En effet, alors que le nombre moyen de personnes par logement devrait progressivement se stabiliser, on observe ainsi un phénomène de renouvellement de population dans les quartiers. Ce phénomène concerne aussi bien les logements pavillonnaires que les collectifs y compris sociaux. De nouvelles familles devraient à terme remplacer les couples à la retraite qui quittent la commune ou souhaitent y rester mais dans des logements plus petits. Ainsi il semblerait que le nombre moyen de personnes par logement ait légèrement augmenté entre 1999 et 2005, passant de 2,71 à 2,74.

Reste donc à accompagner ce renouvellement naturel en s'assurant que le territoire communal dispose des logements de taille mesurée permettant de répondre aux demandes nouvelles émanant à la fois des plus âgés et des jeunes en situation de décohabitation.

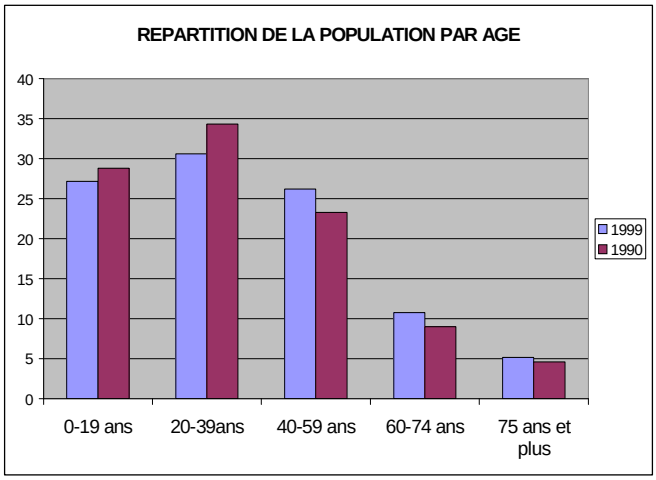
La structure par âge de la population : une tendance au vieillissement.

(source : INSEE - Recensement Général de la Population en 1999)

La structure par âge de la population en 1999 :

Age	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 et plus
Habitants	13674	15408	13156	5399	2585
Part dans la pop. totale	27,15 %	30,6 %	26,2 %	10,75 %	5,15 %
Part dans la pop totale en 1990	28,8	34,3	23,3	9	4,6

En 1999, la population de Sartrouville peut être considérée comme une population assez jeune puisque près de 30 % a moins de 20 ans et seulement 15,9 % plus de 60 ans.
Cette structure est comparable à celle du Département des Yvelines.



Si elle a peu évolué depuis 20 ans, on note néanmoins une tendance à la diminution de la population de moins de 20 ans qui représentait 32,5 % de la population totale en 1975 et surtout de la population de 20 à 40 ans qui représentait encore 34,3% en 1990. Cette évolution correspond à la fois à une tendance nationale de baisse de la natalité mais traduit aussi le vieillissement des ménages qui sont venus s'installer à Sartrouville dans les années 70-80.
La commune compte 18 502 ménages (contre 17 800 en 1990).
La population des ménages au sens INSEE représente 49 079 habitants (49 271 habitants en 1990) soit 97,7 % de la population totale.

La taille des ménages :

Nbre de personnes	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 ou plus
Nbre de ménages	4.556	5.416	3.416	3.200	1.228	692
Part dans l'ens des ménages	24,6 %	29,3 %	18,5 %	17,3 %	6,6 %	3,7 %

Les petits ménages de 1 et 2 personnes représentent près de 50 % des ménages.
Les ménages de 1 personne sont en progression constante depuis 1975 (leur nombre a augmenté de 80 % en 20 ans) tandis que la part et le nombre de ménages de 5 personnes et plus ont diminué.
Cette situation peut s'expliquer par la présence d'un parc de logements sociaux dont une partie importante est constituée de logements permettant à de jeunes couples de s'installer, mais aussi par les phénomènes de vieillissement mesuré de la population et de décohabitation décrits précédemment.

ENSEIGNEMENTS :

- Une population qui croît aujourd'hui légèrement après avoir connu une période de stabilité,
- Une population jeune,
- Un phénomène de décohabitation important,
- Un processus récent de renouvellement des ménages dans le tissu pavillonnaire ancien.

B - PARC DE LOGEMENTS

- **L'évolution du parc de logements : un ralentissement progressif de la construction.**

(source : INSEE - Recensement Général de la Population en 1999)

Les différentes phases de production de logements

Ensemble du parc	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	1990 ou après
20 402	4029	2495	1355
100 %	19,74%	12,22%	7,3%

Le parc de logements a connu une croissance irrégulière alternant des périodes de construction importante entre 1949 et 1967 et des périodes plus calmes entre 1975 et 1981. On note néanmoins un net ralentissement de la construction depuis 1990. Le territoire communal apparaît en effet aujourd'hui largement urbanisé.

Le rythme moyen de construction observé au cours des 7 dernières années est d'environ 130 logements neufs construits par an. Les logements collectifs dont le nombre varie entre une vingtaine pour les années les plus basses et plus de 300 logements pour les années les plus fortes, sont essentiellement construits aux abords de l'avenue de la République et de l'avenue Maurice Berteaux.

En moyenne il se construit environ 30 logements individuels par an, avec un rythme assez régulier. Pour les immeubles, le rythme de construction est beaucoup plus variable puisqu'il varie de 14 à 330 logements (année 2003)

- **La typologie des logements**

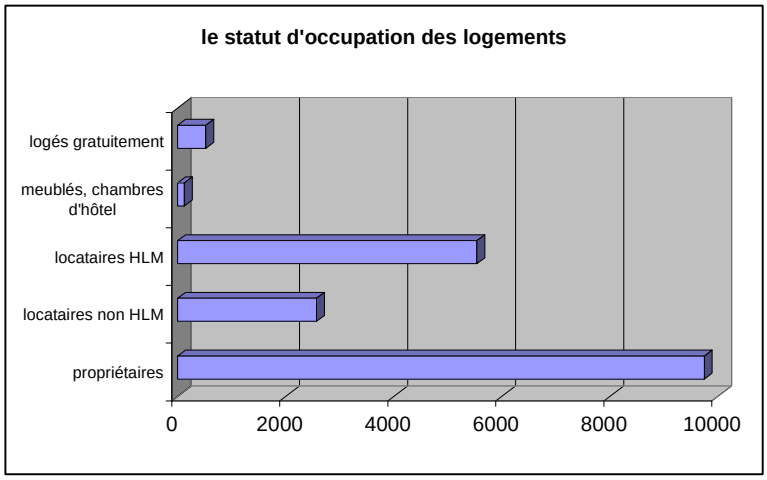
(source : INSEE - Recensement Général de la Population en 1999)

Résidences principales	Maisons individuelles	Logements collectifs	Fermes	Autres
18 502	7 193	10 949	5	456
100 %	38,9	59,2	< 0 %	2,6 %

Le parc de logements se compose de près de 60% de logements collectifs. Ceux-ci sont principalement situés au Nord du territoire communal ainsi que dans le Vieux Pays. Il s'agit d'ensembles d'habitat collectif réalisés dans les années 60 et 70. Ils présentent de ce fait un niveau de confort et d'équipements satisfaisant ainsi que des surfaces plus importantes que dans les immeubles anciens du centre ville.

L'habitat collectif ne représente que 9,5% de l'espace urbain de la commune (dont 2,5% pour l'habitat collectif ancien de centre ville) contre 47,6% pour l'habitat individuel. Ces quartiers d'habitat collectif sont donc caractérisés par une assez forte densité. Ils accueillent en outre une large part des logements locatifs sociaux. Ceux-ci représentent 67,2% du parc locatif et 30% du parc de logement général.

Parmi les catégories d'occupants des logements sartrouvillois, les propriétaires sont les plus nombreux. Viennent ensuite les locataires du parc social et enfin les locataires du parc privé.



	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	13 471	15 718	17 761	18 502
Résidences secondaires	60	122	222	78
Logements vacants	574	1270	1026	1 390
Ensemble	14 105	17 110	19 009	20 066

Les logements vacants représentent près de 7% du parc d'habitation.
Il s'agit de logements anciens du centre ville ou de logements d'habitat collectif social du quartier du Plateau fermés parce qu'impropres à la location..
La proportion reste faible puisque un taux de 5 % est considéré comme le seuil incompressible lié à la rotation normale du parc : logements en travaux, successions non réglées, logements entre deux locations…

En 1990, le taux d'occupation était de 2,71 personnes par logement. Ce taux était alors sensiblement égal à la moyenne dans les Yvelines (2,79). Cette tendance est liée au phénomène de décohabitation des jeunes issus de ménages installés depuis longtemps sur le territoire communal. Elle ne devrait toutefois pas s'accentuer de façon aussi marquée dans les prochaines années.

Catégorie de logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +
Résidences principales	5.4%	14.1%	31.8%	28.9%	14.1%	5.6%

Les logements les plus petits sont toutefois ceux qui connaissent le plus de rotation de leur population. Ils sont en effet davantage destinés aux jeunes ménages. La structure du logement à Sartrouville favorise ainsi une assez grande stabilité de sa population.

	Ensemble des logements	Occupation depuis moins de deux ans	Occupation depuis 2 à 9 ans	Occupation depuis plus de 9 ans
Ensemble	18 502	13%	37,8%	49,2%
1 pièce	1 006	31,6%	52%	16,4%
2 pièces	2 605	23,2%	45%	31,8%
3 pièces	5 881	12,7%	39,3%	48,1%
4 pièces ou plus	9 010	8,1%	33,2%	58,7%
Nombre de personnes occupantes	49 079	11,6%	40,9%	47,5%

Un îlot avait été classé comme insalubre au titre de l'article L 1331-23 du code de la santé publique : l'îlot Moulins Temple déclaré insalubre par les arrêtés préfectoraux du 23 août 1983 et 22 mars 1984. Depuis lors, de nombreux travaux de démolition reconstruction ont été réalisés sur cet îlot. La levée partielle d'insalubrité est en cours. Restent quelques cas minoritaires qui devraient être prochainement réglés.

ENSEIGNEMENTS :

- Un parc de logements varié offrant un équilibre entre les différents types de constructions au niveau communal,
- Une part importante de logements sociaux,
- Un parc de logements de grande taille favorisant l'installation de familles,
- Un taux d'occupation des logements en baisse,

C - POPULATION ACTIVE

1 - La population active

(source : INSEE - Recensement Général de la Population en 1999)

Ce sont les personnes qui sont en âge de travailler, y compris celles qui sont à la recherche d'un emploi, soit 24 940 personnes.
Les actifs ayant un emploi représentent 87,9 % de la population active, soit 21 919 personnes. Parmi celles-ci, 4 403 travaillent au sein même de la commune alors que 17 516 travaillent dans des communes voisines. Ce phénomène, très répandu en région parisienne, s'explique par la proximité de grands pôles d'emploi (Cergy-Pontoise, Nanterre-La Défense, Paris etc.) et la bonne qualité des réseaux de transports (individuels ou communs) qui permettent de les relier à la ville.

Les actifs résidant à Sartrouville et travaillant à l'extérieur (75 % des actifs) se déplacent essentiellement dans un rayon de 10 à 15 km environ. Les principales destinations sont Paris et Nanterre, puis l'ensemble des communes proches situées autour de la Plaine de Montesson, Courbevoie, Houilles, Maisons-Laffitte, Rueil-Malmaison...

Les déplacements par voie ferrée s'effectuent aisément vers les principaux pôles d'emploi. Par contre, les déplacements par voie routière sont plus difficiles car le trafic est important sur les axes nationaux et départementaux reliant Sartrouville aux différents pôles d'emplois.

Les chômeurs représentaient 2980 personnes en 1999 soit 11,9% de la population active. Ce chiffre s'élève aujourd'hui à 3651 personnes (source ANPE mai 2004)

Le chômage à Sartrouville

	1982	1990	1999	2004
Hommes	864	1119	1568	1945
Femmes	821	1140	1412	1706
Total	1685	2259	2980	3651

La fermeture de certains sites d'emploi importants (THOMSON…) explique en partie la forte croissance enregistrée depuis 5 ans. L'autre facteur explicatif est le niveau de formation peu élevé d'une large part de la population. Ainsi les personnes disposant d'un niveau au plus égal à Bac+2 représentent 81,9% des habitants non scolarisés. Ceux-ci présentent globalement un profil plus fragile qui induit des risques de perte d'emploi importants.

2 - L'emploi local

- *Les emplois recensés par l'INSEE en 1999*

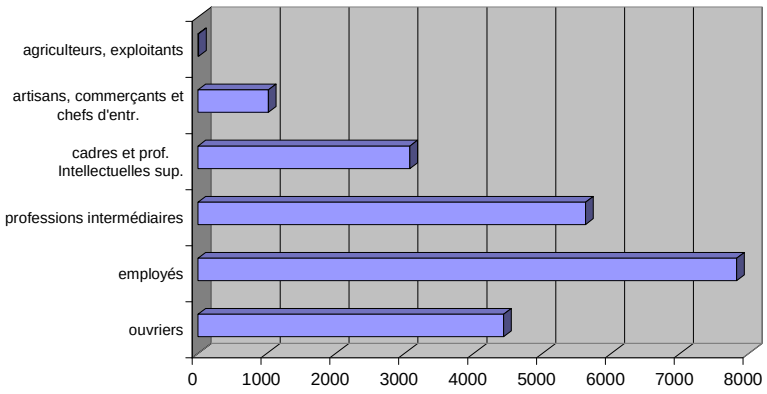
	Emplois dans la commune	
	Effectifs	%
Personnes résidant et travaillant à Sartrouville	4403	36%
Personnes travaillant à Sartrouville mais résidant ailleurs	7829	64%
Total	12232	100%

(source : INSEE - RGP 1999)

Le taux d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs) est de 0,5. Ce taux reste assez faible pour une ville de plus de 50 000 habitants mais, Sartrouville fait partie du bassin d'emplois de l'agglomération parisienne, qui offre de nombreux débouchés professionnels dans un périmètre assez proche.
On note tout de même que près d'un emploi local sur deux est occupé par un ou une Sartrouvillois(e).

La ville dispose toutefois d'un nombre d'emplois significatif qui s'explique par la forte diversité des fonctions urbaines présentes sur le territoire communal. Contrairement à d'autres villes de la périphérie parisienne, Sartrouville n'est pas uniquement une commune résidentielle mais dispose d'un tissu économique solide. De plus une part importante des emplois situés sur le territoire communal est occupée par des résidents de Sartrouville.
Les actifs venant de l'extérieur proviennent essentiellement de communes proches situées dans un rayon de 7 à 10 km.

répartition des actifs ayant un emploi



La population active sartrouvilloise se caractérise par une forte représentation des catégories professionnelles les plus modestes. Ouvriers et employés représentent en effet 45,8% de cette population. Néanmoins on peut noter que la répartition de cette population active tend à s'équilibrer. Ainsi entre 1990 et 1999 le nombre d'ouvriers a diminué de 26,3% alors que les cadres et professions intellectuelles supérieures ont progressé de 11,8%.

D - ACTIVITES ECONOMIQUES

Sartrouville est une ville qui a été marquée par un passé industriel riche. Elle dispose encore aujourd'hui d'un tissu économique relativement important qui a su évoluer malgré la désindustrialisation.

Celui-ci regroupe aujourd'hui 1.680 entreprises.

▪ Le petit commerce

Il est principalement regroupé le long des axes Jaurès/République de part et d'autre de la gare. Il bénéficie de ce fait d'une situation drainant un flux de population important et que viennent compléter les parcs de stationnement créés aux alentours. Il présente toutefois une offre qui apparaît faible pour une ville de plus de 50.000 habitants. Des mesures spécifiques devraient donc être prises afin de redynamiser ce secteur économique. Cela pourrait passer par une amélioration du fonctionnement urbain du secteur (stationnement, circulation, espace public etc.) et la poursuite des efforts de la ville pour attirer des enseignes proposant une offre de meilleure qualité.

Il existe par ailleurs dans les quartiers plusieurs centres commerciaux regroupant des commerces de détail : autour du marché Debussy, place du Colonel Fabien, boulevard de Bezons, rue du Berry... Ailleurs le commerce est disséminé le long de certains axes : rue Voltaire par exemple...
Certains quartiers sont toutefois dépourvus de commerces de proximité comme les 10 Arpents, le Val ou les Richebourgs.

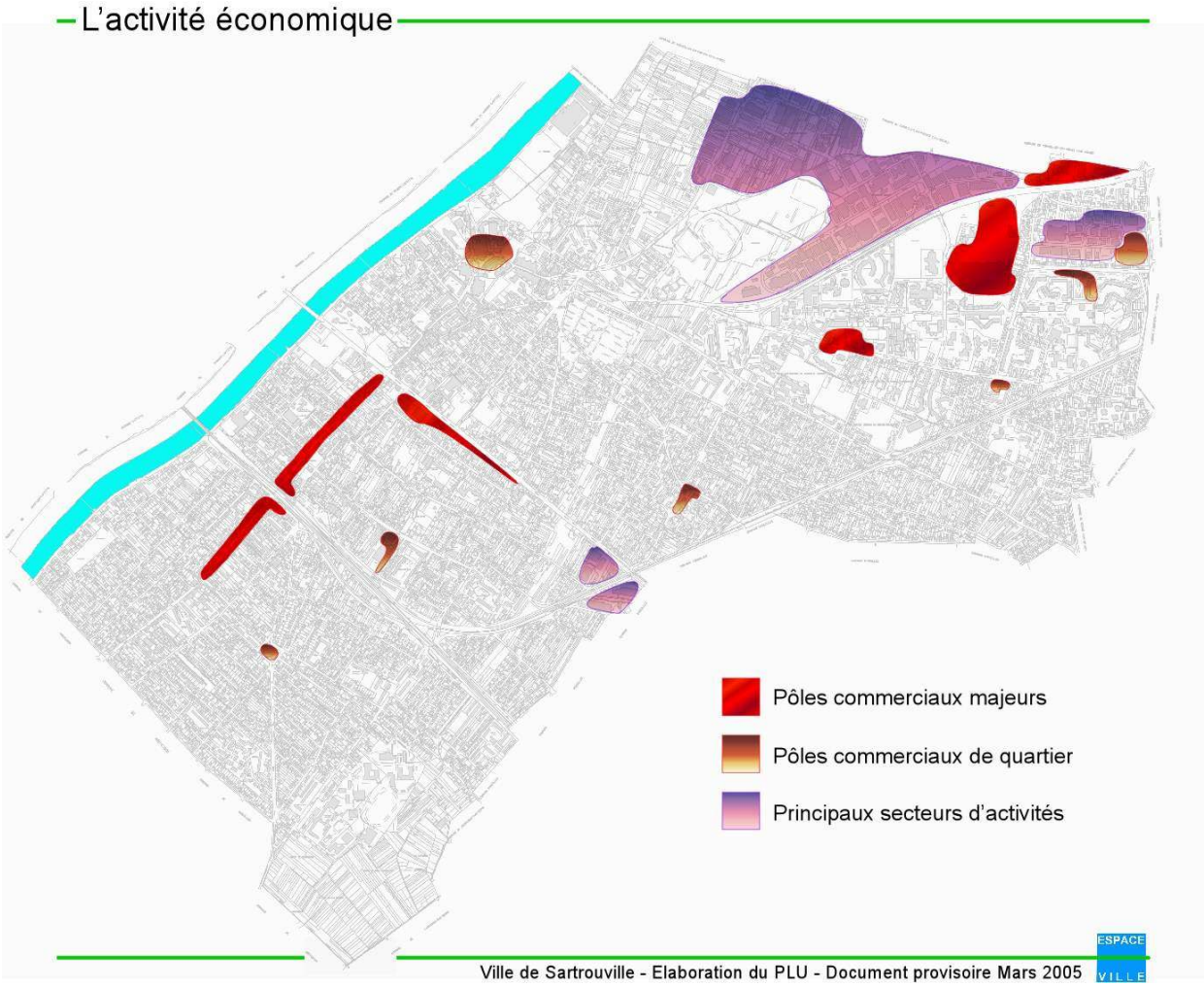
Au Nord de la commune, la grande distribution s'est implantée le long de l'avenue Robert Schuman et de la RD 392. La faiblesse du commerce de détail dans les quartiers pavillonnaires au Sud de la voie ferrée, en dehors de la rue de la République, peut s'expliquer par la proximité des grandes surfaces commerciales.
Le long de la RD 308, les activités commerciales et de services sont plutôt spécialisées dans le secteur de l'automobile.

▪ Les entreprises

(source Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines 2004)

On note la présence importante d'entreprises tournées vers la réparation et l'installation de matériels divers à l'intention des particuliers ou des autres professionnels. Les services aux professionnels et particuliers (banques, assurances, agences immobilières etc.) sont aussi très nombreux. On compte en outre 150 entreprises artisanales ou exerçant une activité de production réparties dans les zones d'activités et 300 entreprises liées à l'activité du bâtiment et du génie civil. On peut enfin relever la présence de 200 acteurs de profession libérale et quelques entreprises de transport.

La commune présente aujourd'hui une attractivité intéressante pour les entreprises. Le service économique enregistre ainsi une à deux demandes d'installation par semaine. Parmi celles-ci, on note une forte demande concernant les zones d'activités de la ville et quelques projets au voisinage des grands axes de circulation (RD 308).
Les créations d'entreprises démontrent un certain dynamisme puisque le nombre d'établissements a augmenté de 14 % entre 1997 et 2004.



Au 22 avril 1997, la CCI dénombrait en effet 1028 entreprises contre 1179 aujourd'hui. Celles-ci se répartissent selon les tailles suivantes :

Ces chiffres montrent une prépondérance des petites et moyennes entreprises. Les entreprises ayant entre 1 et 5 salariés représentent les deux tiers des effectifs.

La plupart de ces entreprises sont des PME. 65,5% d'entre elles ont au plus 2 salariés et 41% accueillent de 3 à 9 salariés.

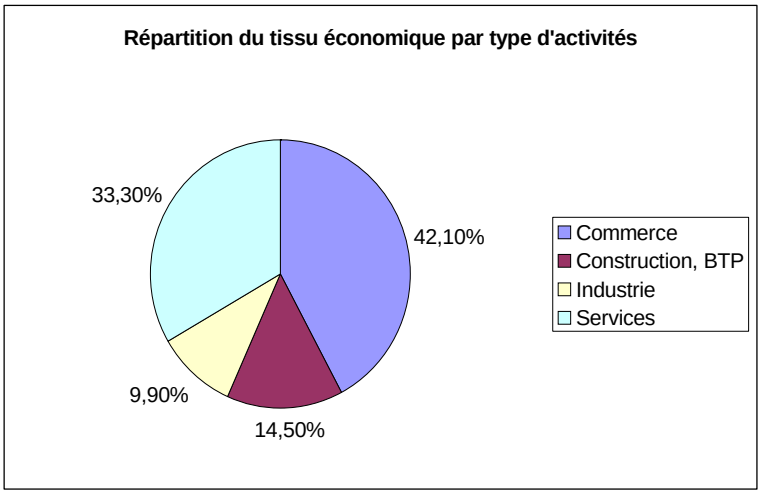
Ces entreprises se répartissent selon les catégories suivantes :

Taille de l'entreprise	Nombre d'entreprises	En %
inconnue	3	0,25
0 salarié	457	38,7
1 à 2 salariés	317	26,8
3 à 5 salariés	167	14,1
6 à 9 salariés	84	7,1
10 à 19 salariés	71	6
20 à 49 salariés	67	5,6
50 à 99 salariés	9	0,76
100 à 199 salariés	2	0,1
200 à 499 salariés	2	0,1
500 à 999 salariés	0	0
Total	1179	100

On peut noter une forte augmentation des structures liées à la construction. Celles–ci représentaient en effet 142 unités en 1995 contre 172 aujourd'hui, soit une progression de 21%.

Type d'activités	Entreprises	En proportion (%)
Commerce	497	42,1
Construction, BTP	172	14,5
Industrie	117	9,9
Services	393	33,3
Total	1179	100 %

Le départ des grandes structures est significatif de l'évolution du parc d'entreprises qui tend aujourd'hui à rassembler des entreprises de petite et moyenne dimensions. La ville se doit donc de renforcer son attractivité afin de consolider ce tissu de PME et de le diversifier.



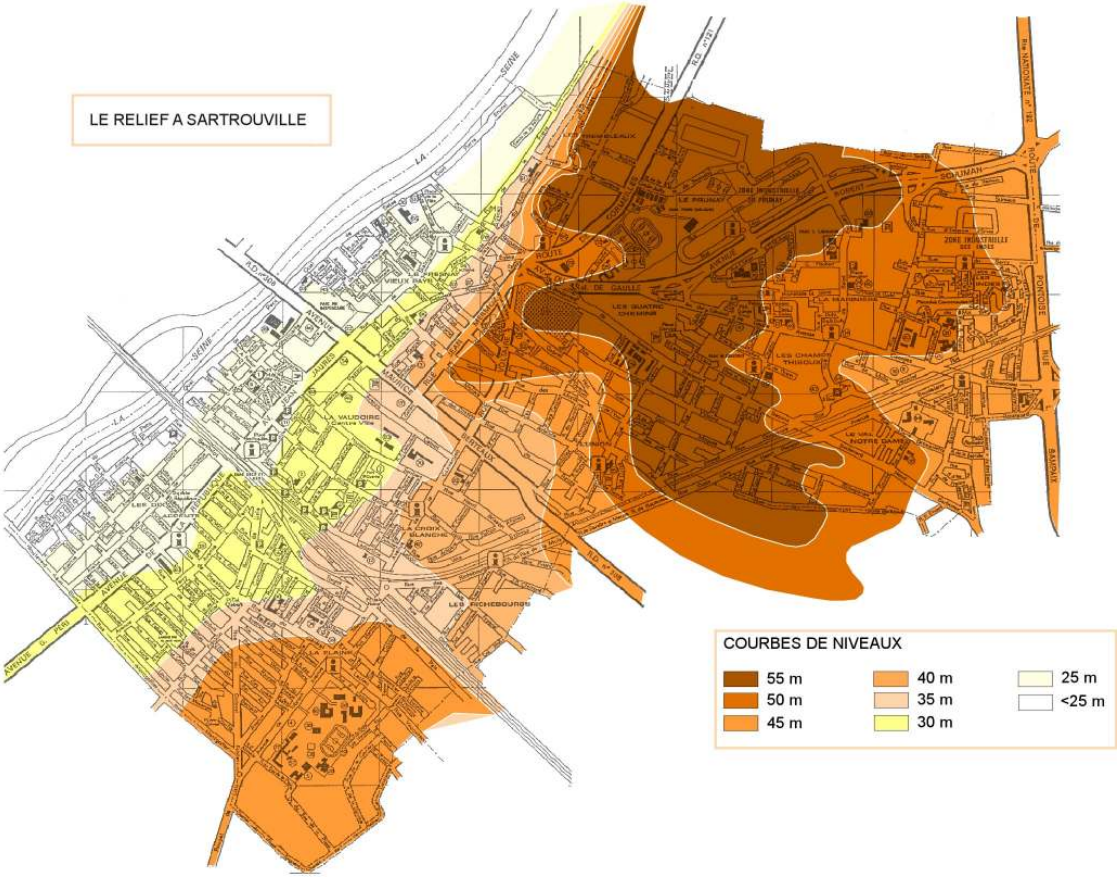
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I – LES CARACTERISTIQUES GENERALES

A - LE RELIEF

Sartrouville se situe au sein d'un méandre de la Seine à une altitude moyenne de 42 mètres. Le point le plus haut de la commune est de 60 mètres et se trouve au lieu dit « Les Trembleaux ».
La commune est donc marquée par un relief relativement important. Les bords de Seine sont aisément accessibles et ont permis le développement d'activités commerciales et industrielles par le passé. Le Sud de la commune présente une pente modérée sur laquelle s'est développé le centre ville actuel. Le Nord du territoire communal offre par contre un important coteau qui conduit jusqu'au plateau sur lequel ont été réalisées les opérations de logements collectifs ou individuels d'après guerre.

La commune est implantée sur une terrasse de la Seine, dans la boucle qui inclut la Plaine de Montesson. Cette plaine s'étend au Sud de la voie ferrée qui découpe d'Est en Ouest le territoire communal. Le relief y est à peine marqué par une très légère pente.
Au Nord de la voie ferrée s'élève un plateau sur lequel s'étend la plus grande partie de la commune. Les quartiers du Fresnay, du Vieux Pays, de l'Union et des Trembleaux sont ainsi en partie implantés sur les pentes du plateau. Un coteau boisé marque les bords de la Seine à l'extrême Nord de la commune entre le quai Brunel et les Trembleaux.



B - LE CLIMAT

Le climat de l'Ile-de-France, région peu éloignée de l'Atlantique, découle à la fois de sa situation géographique à l'extrême Ouest de l'Europe et de sa position au fond du creux central du Bassin Parisien.
Les précipitations sont fréquentes mais généralement faibles : le nombre moyen de jours de pluie est de 111 et la moyenne annuelle des précipitations de 650 mm.
Les températures sont plutôt douces en moyenne avec des écarts moyens entre l'été et l'hiver de l'ordre de 15° et une température annuelle de 12 °.
La présence de la Seine à proximité peut localement modifier certaines données mais son influence n'est pas majeure.

La quantité d'eau de pluie tombée sur l'ensemble du bassin versant de la Seine influe directement sur le régime et sur les crues du fleuve. Le facteur climatique joue donc un rôle essentiel dans la mesure des risques d'inondation.
Par ailleurs, les surfaces libres à l'infiltration (c'est-à-dire perméables) étant limitées, une forte proportion du volume des eaux de pluie ruisselle au lieu de s'infiltrer dans le sol, ce qui amplifie dans certaines circonstances les risques et les nuisances qui seront évoqués par la suite.

C - L'HYDROLOGIE

L'enfoncement progressif de la Seine s'est effectué tout au long de l'ère quaternaire. A cette époque, le fleuve, encombré de bancs de galets, possédait une très grande puissance d'érosion, qui a facilité le creusement de la vallée et qui explique sa topographie actuelle. Aujourd'hui, le débit est plus lent qu'autrefois et ne permet plus le creusement des rives.

L'eau libre de la Seine est reliée à sa nappe phréatique souterraine de part et d'autre de son lit. Cette nappe, appelée nappe des alluvions parce qu'elle imbibe les terrains alluvionnaires de la vallée, constitue une « zone tampon » lors de crues ou de montées des eaux. Plus en profondeur, les roches perméables sont de vastes réservoirs dont la saturation en eau dépend de ses entrées et sorties.

La nappe phréatique se situe entre 6 et 8 mètres de profondeur. Elle intéresse tout d'abord les alluvions au fond de vallée puis s'étend latéralement dans les formations suivantes : le calcaire de Saint-Ouen, les sables de Beauchamp et les marnes et caillasses épousant la surface topographique. Cependant, la nappe des marnes et caillasses peut devenir captive sous les sables de Beauchamp et les alluvions aquifères.

Malgré une différence de pression due au système multicouche de terrains aquifères de propriétés hydrodynamiques équivalentes, les nappes conservent des relations permanentes entre elles. A l'intérieur de chaque couche, la perméabilité verticale étant faible, les caractéristiques chimiques restent en général propres à chaque niveau.

D – LA FAUNE ET LA FLORE

▪ La faune

La commune abrite des oiseaux que l'on trouve généralement en milieu périurbain : la pie, les merles, l'étourneau, les mésanges (mésange charbonière et mésange bleue), les moineaux, le rouge gorge, la fauvette et la corneille, le pouillot véloce et le troglodyte mignon. Dans les espaces de vergers nichent plus particulièrement des espèces telles que la grive, le chardonneret et le verdier.
Les bords de Seine abritent des oiseaux familiers des cours d'eau et zones humides tels que la poule d'eau et la bergeronnette grise. Les mouettes sont présentes aux abords de la Seine, notamment en hiver.

▪ La flore

La ville compte quelques arbres remarquables parmi des essences assez courantes : frênes, hêtres, érables, érables sycomores, marronniers, platanes, peupliers d'Italie, tilleuls, ifs. Elle comprend aussi des essences plus variées : arbre de Judée, araucaria, ginkgo biloba, paulownia, cèdre du Liban, tulipier de Virginie, sumac. Les taillis encore présents sur le territoire communal, notamment sur les coteaux les plus abrupts comprennent des espèces sauvages de peu d'intérêt telles que cornouillers, églantiers, sureaux, fusains. Sur les bords de Seine, on trouve davantage une végétation propre aux milieux humides : saules, frênes, aulnes.

Les quartiers d'habitat individuel comprennent de nombreux jardins abritant des essences d'ornement variées comme les lilas, les clématites, le laurier-thym, la lavande, le chevaleresque ou des essences constitutives des haies : troène, fusain. Ils abritent aussi des arbres fruitiers comme les noyers. Pommiers et poiriers étaient très présents dans les vergers sur les coteaux en pente douce exposés au sud, mais ils ont pratiquement disparu. Ces arbres fruitiers se retrouvent aujourd'hui dans les jardins.

II – LES RISQUES ET LES NUISANCES

A - LES RISQUES D'INONDATION

▪ Les crues

Chaque hiver, lorsque les eaux de la Seine montent, alimentées par les pluies en amont sur le bassin versant du fleuve et ses différents affluents, les risques d'inondation augmentent. La commune de Sartrouville est d'autant plus exposée à ces risques que son altitude moyenne est très faible (29 mètres).

Les crues sont liées à plusieurs phénomènes :
- aux pluies tombées sur le bassin versant,
- à l'imperméabilisation naturelle et temporaire (saturation du sol, gel) ou artificielle des sols.

On distingue différents types de crues :
- les crues simples générées par un seul épisode pluvieux (crue de 1955),
- les crues doubles, résultat de deux épisodes pluvieux rapprochés (crues de 1910 et 1924),
- les crues multiples correspondant à une succession d'épisodes pluvieux suivie par un événement pluvieux plus important (crue de 1982).

▪ Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Les plans de prévention des risques d'inondation de la Seine et de l'Oise ont été mis en révision par arrêté préfectoral du 28 juillet 1998. La réalisation des études relatives à l'élaboration du futur PPRI et la conduite des procédures préalables à son approbation nécessitent un délai important dans la mesure où ce document porte sur l'ensemble du bassin de la Seine dans les Yvelines et concerne 57 communes.

C'est pourquoi en l'attente de l'opposabilité future du Plan de Prévention des Risques d'Inondation une carte d'aléas a été remise à la commune. Celle-ci doit donc consulter les services de la DDE dès lors qu'un projet en cours d'instruction est situé dans le périmètre correspondant et, le cas échéant, est tenue de refuser ou d'imposer des prescriptions particulières aux demandes d'autorisation d'occuper les sols visés.

B - LES NUISANCES SONORES

Le classement des infrastructures de transports sur le fondement de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 a fait l'objet de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000. Cet arrêté porte classement des infrastructures de transports terrestres et prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

De plus, la commune de Sartrouville, du fait de sa localisation dans un couloir aérien de l'aéroport Roissy - Charles De Gaulle, subit d'importantes nuisances aériennes.

C - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Sartrouville est traversée par les voies ferrées n°340 et n°990 et par la route départementale 308. Ces infrastructures terrestres sont le support de transport de matières dangereuses et radioactives.

La totalité du territoire communal est comprise dans le périmètre de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières de sables et graviers d'alluvions, définie par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été définitivement prolongée par l'article 35 de la loi n°70-1 du 2 janvier 1970.

Un arrêté préfectoral en date du 2 mai 2000 inclut la totalité du département comme zone à risque d'exposition au plomb.

D - LES POLLUTIONS

- **La qualité de l'eau de la Seine**

La qualité de l'eau est évaluée à partir de l'étude de nombreux paramètres qui permettent de déceler les modifications des caractéristiques physico-chimiques du milieu récepteur engendrées par la pollution.
Les sources principales des pollutions sont d'origine industrielle et domestique.
Les efforts entrepris par les établissements publics et les collectivités locales pour diminuer les rejets directs d'eaux usées dans la Seine doivent être poursuivis. Par ailleurs, l'impact des eaux pluviales qui rejoignent la Seine après ruissellement sur des surfaces imperméabilisées et polluées demeure un point noir à résorber.

Un objectif qualitatif a été défini : niveau de qualité 1 B. Tout rejet dans le milieu naturel doit donc aujourd'hui respecter les normes suivantes :

DBO5 (demande biologique en oxygène)	5 mg/L
DCO (demande chimique en oxygène)	25 mg/L
MES (matières en suspension)	30 mg/L
Pb	0,05mg/L
Zn	1 mg/L
Hydrocarbures	5 mg/L

- **La qualité de l'air**

Les principaux polluants émis dans l'atmosphère sont liés à l'activité humaine. Les transports et principalement les automobiles jouent un rôle majeur dans la production de polluants ; on parle alors de sources mobiles, qui s'opposent aux sources fixes (rejet des industries et des équipements de chauffage par exemple).
La qualité de l'air se mesure par l'indice ATMO, allant de 1 (excellent) à 10 (très mauvais) qui donne une moyenne sur l'agglomération, calculée à partir des concentrations mesurées de principaux polluants tels que l'oxyde de souffre, l'oxyde d'azote, l'ozone et les particules.

D'après une étude réalisée par Airparif, la qualité de l'air est plutôt bonne à Sartrouville.

En 2002, la qualité de l'air était jugée bonne dans la plus grande moitié de l'année (279 jours) et mauvaise ou très mauvaise sur seulement trois jours.
Toutefois, une analyse fine comparant les résultats de l'année 2002 montre que la qualité de l'air du département est légèrement meilleure que celle de la commune de Sartrouville. Des efforts restent donc à faire dans ce domaine.

Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10 (très mauvais)	0	0
9 (mauvais)	0	0
8 (mauvais)	0	0
7 (médiocre)	6	1.65
6 (médiocre)	17	4.68
5 (moyen)	46	12.67
4 (bon)	107	29.48
3 (bon)	172	47.38
2 (très bon)	15	4.13
1 (très bon)	0	0

Source Airparif

E - LA GESTION DES RESSOURCES EN EAU

▪ Eau potable

La commune de Sartrouville est alimentée par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile de France dont l'exploitation est confiée à la Compagnie Générale des Eaux. En 2003 le réseau sartrouvillois comptait 111.556 mètres de conduites pour 8.479 abonnés et une consommation annuelle de 2.806.220 mètres cubes.

L'eau distribuée est de l'eau de l'Oise nanofiltrée et stérilisée. Elle provient de l'usine de Méry-sur-Oise dont la production a été en 2003 d'environ 66 millions de mètres cubes et dont la capacité de production est de 295.000 mètres cubes d'eau par jour.

Un secours peut être assuré en eau de Marne en provenance de l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand qui a produit en 2003 un volume de 11 millions de mètres cubes d'eau et dont la capacité de production en double filtration est de 600.000 mètres cubes par jour. Un autre secours peut être assuré par le réseau de la compagnie des eaux de Maisons-Laffitte grâce à deux canalisations de 300 mm qui empruntent le pont de Maisons-Laffitte.

▪ Protection contre le reflux des eaux d'égout

Les dispositions de l'article 44 du règlement sanitaire départemental qui stipule que *« en vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours, lors de l'évaluation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établies de manière à résister à la pression correspondante.*
De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression.
Lorsque des appareils sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes les dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci ».

F - LA GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est effectuée par dépôts volontaires ou grâce à des tournées organisées trois fois par semaine sur l'ensemble du territoire de la commune à partir de 6h le matin. Cette collecte est sélective et concerne :

- le verre (apport volontaire dans un des 69 containers disposés sur le territoire communal),
- les emballages recyclables (collecte effectuée une fois par semaine) :
    - o les bouteilles et flaconnages en plastique (sauf pots de yaourts et bouteille contenant des liquides gras)
    - o les briques alimentaires (jus de fruits, lait, etc)
    - o les journaux – revues - cartons d'emballages
    - o les canettes métalliques et aérosols (sauf ceux contenant des produits dangereux)
- les végétaux (collecte effectuée une fois par semaine),
- les vêtements (apport volontaire dans un des 11 containers disposés sur le territoire communal),
- les huiles (apport volontaire dans un des 9 containers disposés sur le territoire communal),
- les piles,
- les médicaments.

La collecte des encombrants se fait sur rendez-vous pris gratuitement par téléphone.

G- LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le territoire communal est presque entièrement desservi par le réseau d'assainissement . Ce réseau, assez ancien, est principalement unitaire. Il présente des signes de vétusté et est, par endroit, sous dimensionné.

La quasi-totalité du territoire communal fait partie du même bassin versant, en conséquence toutes les eaux sont acheminées vers le secteur de la Mairie. Lors de fortes précipitations la capacité du réseau est insuffisante dans ce secteur et les eaux sont refoulées vers l'avenue Hortense Foubert. Différentes solutions sont actuellement à l'étude pour résoudre ce problème, notamment la création de déversoirs d'orage ou l'augmentation de la capacité du réseau. Ces solutions sont présentées dans la note sur l'assainissement présentée en annexe du présent règlement. Leur réalisation d'un coût élevé s'étalera nécessairement sur plusieurs années.

III - LES ESPACES VERTS

A - LES PARCS ET LES SQUARES

13 espaces verts publics sont répartis sur le territoire communal.

Les berges de Seine
Elles sont accessibles par les quais de Seine et du Pecq. Il s'agit de l'un des éléments majeurs du paysage naturel. Cet espace joue le rôle de lien entre le fleuve et la ville. C'est aussi un lieu de loisir très prisé des coureurs à pied, des promeneurs et des pêcheurs.

Le parc Claude Erignac
Il s'agit d'un espace vert paysagé entourant l'Hôtel de Ville. Il comprend un cèdre bleu de l'Atlas commémorant le 25ème anniversaire de la Libération et quelques arbres vénérables, sans doute vestiges des plantations du parc de l'ancien château de La Vaudoire.

Le parc du Dispensaire
Ce parc ancien est le plus important du Sud de la ville. Equipé d'une aire de jeux il permet aux habitants du centre ville de disposer d'un espace vert et de loisirs de qualité. Ses accès se font par l'avenue Maurice Berteaux, la rue de l'Ancienne Mairie, les quais de Seine, la rue Mozart, la rue des peupliers.

Le parc Guériot
Il dispose d'une aire de jeux. Cet espace est très utilisé par les élèves sortant de l'école élémentaire Debussy. Ses accès se font par la rue Hortense Foubert et la rue Lamartine face au centre commercial Debussy.

Le parc Léo Lagrange
Ses accès se font par la rue Gustave Flaubert et par le chemin Camille Pissaro. Cet espace important est équipé de deux aires de jeux.

Le parc Maurice Genevoix
Ce parc dispose d'une aire de jeux et de grands espaces libres permettant une pratique sportive individuelle. Ses accès se font par la rue de la Croix Mallard, la rue Linné, la rue Jean Rostand.

Le parc Youri Gagarine
Il s'agit du parc le plus important de la ville. Cet espace est aussi un lieu de vie sociale important. Il est équipé de deux aires de jeux, ainsi que de nombreux équipements pour le pique-nique ou les diverses pratiques sportives. Des problèmes d'accès importants ont néanmoins été récemment constatés. La création d'une nouvelle entrée, plus ouverte sur la ville et notamment sur les quartiers d'habitat collectif du Plateau, est envisagée. Elle sera accompagnée de la création, ou du déplacement de certains équipements qui renforcerait le rôle du parc en tant que lieu de vie à part entière. Ses accès se font par la rue de Picardie, la route de Cormeilles, la rue Léon Jouhaux.

Le parc de la Croix Mallard
Parc équipé d'une aire de jeux.

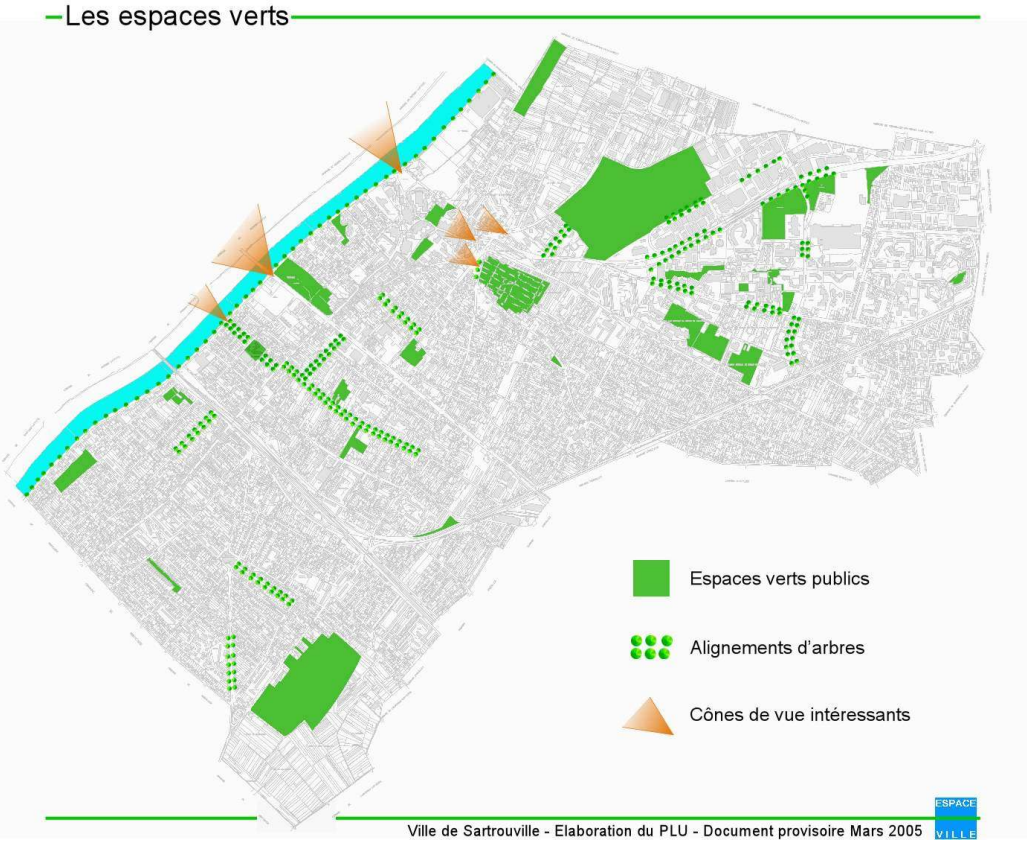
Le square Dijou
Cet espace est équipé d'une aire de jeux, et propose des allées pour la promenade piétonne et cycliste. Ses accès se font par la rue de Dijou, près de l'école maternelle Marcel Pagnol et la rue Ronce.

Le square Dufy
Cet espace dispose d'une aire de jeux équipée.

Le square Linné
Accès par la rue Dufy, la rue Saint Exupéry et l'avenue Georges Clémenceau.

Le square Maupassant
Cet équipement dispose d'une aire de jeux utilisée par les enfants scolarisés dans les établissements voisins.

La vigne municipale de la Batterie
Recréée en 1994, la vigne municipale comprend un vignoble destiné à la cuve pour une production de blanc (cépage Chardonnay) et de rouge ou rosé (cépage Gamay), des rangs de vigne hybride (cépage Perdin) pour la production de jus de raisins frais consommé sur place lors des journées de vendanges et une collection de rosiers anciens.
On peut y admirer la vue sur l'église Saint-Martin et la forêt de Saint-Germain en Laye. Le jardin du musée de l'Histoire, fleuri de plantes vivaces, dans le style des jardins de curés d'autrefois est situé à proximité.



B - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET LES MASSIFS FLEURIS

Les arbres d'alignement sont nombreux Ils sont principalement situés en bords de Seine, au voisinage de la mairie et des grands équipements et le long de certains axes desservant les ensembles d'habitat collectif situés sur le plateau.

On recense sur le territoire communal :

- plus de 400 platanes (rues Berthelot, Hortense Foubert, place Nationale, dans les cours d'écoles etc.),
- 70 érables Negundo (avenue Robert Schuman),
- 50 érables plane (rue Hortense Foubert, école Joliot-Curie, rue Louise Michel),
- 500 érables sycomore (avenues Georges Clémenceau, du Général de Gaulle etc.),
- 20 érables de Montpellier (rue Zacharie)
- 200 pruniers (rues de l'Eglise, de Saint Exupéry, passage piétonnier entre l'avenue Georges Clémenceau et la rue de Malte, rue Turgot),
- plus de 800 marronniers d'Inde (rues Foulon, Beauséjour, Hortense Foubert, quai du Pecq, route de Cormeilles etc.),
- 100 Poiriers (rues du Mont Olivet et Montgolfier),
- 100 Robiniers (rues Florian, Jemmapes, Jussieu, avenues Georges Clémenceau et Schuman),
- 50 bouleaux (chemin du Pas de la Mule),
- 20 pommiers (rues Barian, Gabriel Péri, Rouget de l'Isle, place du Colonel Fabien),
- 70 Ailante (parking de la rue de Dijou, talus du Pont de la Ruine, avenue de Tobrouk),
- 5 féviers d'Amérique (sur le parvis de la gare),
- 30 noisetiers de Byzance (rues Bayard et Duquesne),
- 12 catalpa (rues Linné et Paul Bert),
- 40 ifs (près du cimetière).

La liste exhaustive des rues plantées d'arbres avec le nombre d'arbre figurant dans chaque rue est présentée en annexe du présent rapport.

C - LES JARDINS PRIVES

Plantés de hautes tiges et d'essences parfois variées, les jardins font partie intégrante du cadre de vie. Organisés à l'anglaise ou à la française, ils participent fortement à la richesse environnementale.

D - LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Le schéma départemental des espaces naturels sensibles a pour objectif l'affirmation de la fonction agricole de la plaine maraîchère de la boucle de Montesson et de la maîtrise des fronts urbains sur les espaces urbanisables situés en limite de celle-ci.

ENSEIGNEMENTS :

- Un relief marqué sur une partie du territoire communal,
- Un environnement sain,
- Des espaces verts publics de qualité répartis sur l'ensemble du territoire,
- Des jardins privatifs qui constituent une richesse pour la commune,
- Une « présence verte » à renforcer sur certaines parties du territoire communal.

IV – CARACTERISTIQUES DES ZONES SUCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan sont :
- les secteurs de renouvellement urbain
- les zones à urbaniser
- l'ex emprise Thomson en bords de Seine.

Les secteurs de renouvellement urbain

- Les deux îlots de centre ville :

    - L'îlot de la « police municipale » : il présente les caractéristiques d'une zone urbaine sans qualité environnementale particulière avec des espaces publics très minéraux, aménagés de manière classique : voirie, trottoirs, parkings. Il comprend deux constructions, l'une sans intérêt particulier (le garage). L'autre, actuel bâtiment de la Police Municipale, ancienne école, qui contribue d'une certaine manière à la mémoire du lieu. La zone ne comprend aucune couverture végétale.

    - L'îlot Jaurès/Berteaux : c'est une zone très urbaine, actuellement très peu valorisée. L'espace public ne comprend pas de qualité particulière, il est aménagé de manière plutôt sommaire. Le bâti est en général assez dégradé et sans qualité patrimoniale. L'espace qui constitue pourtant une porte d'entrée dans le centre ville est assez peu attractif, notamment pour les piétons. Le cœur d'îlot est très minéral, il ne comprend aucune couverture végétale. Sur le plan de l'environnement, cette zone est plutôt à reconquérir et à mettre en valeur.

- Les deux îlots du plateau

    - Les abords de la Place Alexandre Dumas : cette zone présente les caractéristiques d'une zone urbaine de conception assez récente, avec des constructions basses sans grande qualité architecturale et des espaces libres: parkings, espaces verts, voirie, trottoirs, assez peu structurés. La qualité urbaine et esthétique est dans l'ensemble assez médiocre. Les espaces ne sont pas assez marqués. Par rapport à leur conception initiale les bâtiments ont vieillis. L'ensemble ne donne pas une image urbaine très valorisante et se prête assez peu aux échanges et à la convivialité. Par ailleurs cette zone qui accueille des fonctions importantes pour les habitants du quartier : services publics, commerces pourrait être plus fonctionnelle et mieux aménagée notamment pour les deux roues. La couverture végétale se compose d'un espace vert engazonné, assez peu utilisé, et d'arbres d'alignement, notamment sur les parkings. Ces éléments ne présentent pas de qualité environnementale particulière. Néanmoins il serait intéressant qu'ils soient conservés ou si cela n'est pas possible remplacés par des plantations et espaces verts équivalents.

- Le site « Batigère » Boulevard de Bezons : cette zone est aujourd'hui occupée par une résidence d'habitation collective réalisé dans les années 60/70 sous la forme de tours et de barres, entourées d'espaces verts et de parkings. Elle comprend un petit centre commercial. L'ensemble a vieilli et présente aujourd'hui un aspect très peu valorisant, tant pour ce qui est du bâti que des espaces extérieurs. Les parkings, les espaces verts et les circulations piétonnes sont aménagés de manière assez sommaire.

- Les zones à urbaniser

  - Les Trembleaux : la zone des Trembleaux correspond à d'anciens terrains agricoles ou maraîchers situés au nord de la commune en limite de Cormeilles. L'activité agricole maraîchère ou horticole a disparu depuis plusieurs années et ces terrains sont restés plus ou moins à l'abandon. Aucun élément particulièrement intéressant sur le plan de la faune ou de la flore n'a été identifié. Les friches ont peu à peu gagné, et l'on constate aussi des occupations sauvages : dépôts… qui risquent de se multiplier dans l'avenir. La zone est donc de plus en plus fragilisée sur le plan de l'environnement et des paysages.

  - Les abords de la Plaine de Montesson : seule la partie située entre la future voie départementale et la zone urbaine existante est à court ou moyen terme destinée à être urbanisée. C'est une ancienne zone de maraîchage qui s'étendait autrefois sur l'ensemble de la plaine. Cette zone n'est plus actuellement utilisée par des maraîchers professionnels, restent quelques jardins utilisés par des particuliers, le reste est à l'état de friche. Elle ne présente aucune qualité particulière sur le plan environnementale, notamment en ce qui concerne la faune et la flore.

  - Le site situé en partie haute du chemin de la Pâture : il s'agit de la partie non inondable de l'ancien site autrefois occupé par l'entreprise Thomson. Existent encore quelques constructions mais la plupart ont été démolies. C'est un site qui est aujourd'hui à l'état de friche et qui ne présente aucune particularité remarquable sur le plan de l'environnement.

- L'ex emprise Thomson en bords de Seine : C'est un ancien site industriel, désaffecté depuis une dizaine d'années. La plupart des constructions ont été démolies et le site est aujourd'hui à l'état de friche. Il est soumis à un fort risque d'inondation en cas de crue de la Seine. En partie sud, il comprend quelques arbres intéressants à protéger. Par ailleurs, sa proximité du fleuve et des berges lui confère une importance particulière sur le plan environnemental. Il constitue en effet un potentiel intéressant pour créer un site de protection et de mise en valeur de la faune et de la flore liées à la proximité de l'eau.

CONCLUSION – SYNTHESE DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Les grands enseignements et enjeux du diagnostic serviront à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement durable. Ils peuvent être résumés selon les thèmes suivants.

URBANISME

- Une très large part du territoire communal n'offre que très peu d'évolution, étant composée de zones déjà urbanisées ou de zones naturelles protégées. Les quelques possibilités d'évolution qui existent pour réaliser les projets d'avenir (secteur des Trembleaux, zones en bordure de la plaine de Montesson) doivent être examinées avec précaution. Il serait judicieux de ne pas tout utiliser dans les années à venir mais de conserver des réserves pour le long terme.

- Dans la plupart des quartiers, on note une amélioration de la qualité du bâti au cours des dernières années ; cet effort devra se poursuivre dans les années à venir, en maintenant les caractéristiques particulières de chaque quartier : le Vieux Pays, les quartiers d'habitations individuelles : la Plaine, les Richebourgs….

- Les trois aspects négatifs auxquels le PLU devra s'attacher à apporter une réponse dans les années à venir sont les suivants :

    - Le centre ville qui nécessite d'être revalorisé, revitalisé en poursuivant les actions entreprises récemment : amélioration de l'espace public et du stationnement, développement d'une plus grande qualité architecturale, revitalisation du commerce.
    - Les grandes traversées de ville (avenue de la République, avenue Jean Jaurès et avenue Maurice Berteaux) qui présentent une image peu valorisante de la ville et qui doivent être revalorisées.
    - Sur le plateau : rénover ou reconstruire certains équipements aujourd'hui vétustes (le centre de loisirs Youri Gagarine), réaménager la Place Alexandre Dumas pour créer un espace de vie de quartier agréable et plus convivial.

ENVIRONNEMENT

- Les grands parcs, les squares, les zones naturelles des bords de Seine occupent une part importante dans le paysage et doivent être préservés.

- Les éléments marquants du patrimoine architectural doivent être protégés.

- Les quartiers d'habitations individuelles comprennent de vastes espaces de jardins qui jouent un rôle important pour la qualité de l'environnement et qui devront faire l'objet de mesures de protection adaptées.

- Bien qu'elle dispose d'un important linéaire de berges, la ville est peu tournée vers la Seine. Le réaménagement des berges ainsi que la création d'un nouveau parc sur la partie inondable des ex-terrains Thomson permettraient de renouer les liens entre la ville et le fleuve.

DEMOGRAPHIE – LOGEMENT

- Dans les dernières années la population a faiblement augmenté, cela correspond à un accroissement naturel normal qui devrait se poursuivre dans les années à venir car, après une longue période de stagnation et de vieillissement de la population, on assiste aujourd'hui à un renouvellement de génération qui se traduit par l'arrivée de ménages plus jeunes, en âge d'avoir des enfants.
- Le parc de logements est assez équilibré et permet de maintenir une large diversité sociale dans la population résidente.
- Le rythme de construction devrait rester modéré car l'objectif n'est pas de développer l'urbanisation ni d'augmenter la population de manière plus importante que son rythme d'évolution naturel normal. Restent toutefois des besoins en logements très ciblés auxquels il faudra s'attacher à répondre.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Sartrouville bénéficie d'une situation assez favorable pour accueillir des activités ; la poursuite de l'effort en faveur du développement économique permettrait d'améliorer le taux d'emploi et, dans une certaine mesure, de diminuer le nombre de déplacements quotidiens en favorisant le rapprochement habitat/emploi.
- Le commerce a aussi besoin d'être soutenu, en particulier dans le centre ville et dans les centres commerciaux de quartier.

EQUIPEMENTS

Sartrouville dispose d'un bon niveau d'équipements dans les domaines scolaires, sportifs, culturels et sociaux. Pour l'avenir, étant donné qu'il n'est pas attendu d'augmentation significative de la population, les besoins qui apparaissent sont :

- la reconstruction ou le réaménagement d'équipements vétustes ou peu adaptés : le centre de loisirs Youri Gagarine, l'école des arts plastiques, la piscine,
- des compléments à apporter dans certains domaines : accueil de la petite enfance, la construction d'une salle d'escrime, extension du théâtre…

TRANSPORTS - DEPLACEMENTS

- Sartrouville est bien desservie par le réseau routier et les transports en commun qui la relient à de grands pôles d'emplois de la région : Paris, La Défense…
- Les grands axes qui traversent la commune sont excessivement empruntés par une circulation de transit, ce qui génère de très importants problèmes : encombrement, bruit, pollution et est très préjudiciable à la revalorisation du centre ville.
- Des liaisons cyclables qui restent insuffisantes.

Pour l'avenir, deux projets importants sont programmés, l'un par le département : la création d'une nouvelle voie départementale entre Montesson et l'avenue Maurice Berteaux et l'autre par l'Etat : la création d'une nouvelle gare sur le plateau avec la réouverture aux passagers d'une ligne de grande ceinture. Ce sont deux projets qui auront des conséquences positives pour la qualité de vie des Sartrouvillois. Restera à faire en sorte que leur réalisation se traduise par le minimum de nuisances pour les habitants des quartiers concernés.

Pourrait par ailleurs être intégré dans le PLU le développement d'un réseau cyclable reliant les quartiers et les principaux équipements de la ville.

TROISIEME PARTIE :

- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT –

- CONSEQUENCES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

3-1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences des mesures de protection : les mesures de protection prises dans le cadre du PLU auront une incidence positive sur la qualité de l'environnement

- La protection des grands espaces verts, parcs et jardins aura une incidence positive sur la qualité des paysages, sur la qualité de l'air et l'infiltration des eaux pluviales.

- Le règlement mis en place dans les quartiers d'habitation individuelle permet de garder une densité raisonnable et de maintenir une part d'espaces verts perméables.

- La protection de la zone des bords de Seine et la transformation de l'ex emprise Thomson en parc sur le thème de l'eau permettra de protéger et de mettre en valeur la faune et la flore liées au fleuve.

- La transformation de la partie nord de l'ex emprise de la RD 121 en coulée verte aura une incidence positive sur la protection, sur la mise en valeur de la flore et sur l'infiltration des eaux pluviales

Incidences du développement des circulations douces : la mise en place d'un réseau structurant de circulations douces devrait avoir pour conséquence de réduire l'usage de la voiture pour les déplacements courts ce qui devrait contribuer à améliorer la qualité de l'air.

Incidences des opérations de renouvellement urbain

Ces opérations de renouvellement urbain, favorisant la mixité urbaine, sont prévues dans le centre ville, sur le Plateau et aux abords des grandes avenues. Lorsque cela a été possible, des marges de retrait sont imposées le long des grandes avenues afin d'améliorer le paysage urbain. Le long de l'avenue Maurice Berteaux est prévue la réalisation de contre-allées permettant la plantation d'arbres. Dans le centre ville et sur le Plateau, ces opérations répondent aussi à l'objectif de conforter leur vocation de pôle commercial et de services.

Les règles instaurées sur les différents secteurs de renouvellement urbain sont inspirées par un souci d'amélioration de la qualité du cadre de vie tant pour les futurs occupants eux-mêmes que pour les riverains. Leur mise en œuvre se traduira notamment par la création de nouveaux espaces publics de qualité. Les formes urbaines seront respectueuses des paysages et de l'environnement, les constructions nouvelles devront présenter une plus grande qualité architecturale. Pour cela, des règles particulièrement précises ont été mises en place sur les trois sites où les projets sont considérés comme suffisamment avancés : deux sites en centre ville et un sur le Plateau.

Lorsque les orientations précises ne sont pas encore arrêtées, un périmètre de constructibilité limitée est instauré (place Alexandre Dumas). Il permet de geler la situation actuelle, pendant le temps nécessaire à la réalisation des études. Une fois le projet arrêté, ce périmètre sera levé et des règles précises de composition urbaine pourront être établies.

Incidences des mesures prises en faveur du développement économique

En se traduisant par la création d'emplois, ces mesures devraient avoir pour conséquence de permettre à un nombre croissant de résidents à Sartrouville de trouver un emploi sur le territoire communal, ce qui devrait faire baisser le taux de migration alternante et diminuer l'usage de la voiture.

Incidences des mesures prises en faveur du transfert de certains secteurs d'activités et de leur transformation en zone d'habitation.

Ces mesures permettront une réduction des risques et des nuisances pour les zones d'habitation individuelle situées à proximité : réduction des nuisances de bruit dues à la circulation des camions, diminution des risques en cas d'incident dans certaines installations.

Incidences des mesures prises en faveur de la revitalisation du centre ville

Ces mesures devraient avoir une forte influence sur l'amélioration de la qualité urbaine et sur l'attractivité du centre ville, notamment pour le développement des activités commerciales et de services. Cela devrait améliorer le niveau de services aux habitants et diminuer les motifs de déplacement vers l'extérieur.

Incidences des opérations de renouvellement urbain

Que ce soit sur les deux îlots du centre ville ou les deux îlots du plateau, les opérations de renouvellement urbain se traduiront par un nouvel urbanisme, plus respectueux de l'environnement, dans la conception des espaces, le choix des matériaux, les choix des techniques de chauffage, la gestion des eaux pluviales.

3 -2 - CONSEQUENCES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

Les zones revêtant une importance particulière sur le plan de l'environnement sont :

- Le coteau boisé des Trembleaux : il bénéficie d'une protection stricte : classement en zone N et en espace boisé classé.

- Les espaces naturels des bords de Seine : les berges et la partie inondable de l'ex emprise Thomson : ces espaces sont classés en zone N stricte ils resteront protégés. Le nouveau parc sur l'ex emprise Thomson sera aménagé et géré d'une manière écologique et axé sur le thème de l'eau

- Les grands parcs et jardins : ils font l'objet d'une protection par un classement en zone N

- Les quartiers d'habitation individuelle, qui représentent une part très importante du territoire communal, bénéficieront de règles limitant les risques d'une surdensification qui se traduirait par une augmentation de l'imperméabilisation des sols et la disparition du couvert végétal.

QUATRIEME PARTIE :

- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL

- RAISONS JUSTIFIANT LES CHOIX OPERES PAR RAPPORT A D'AUTRES SOLUTIONS

Justification des choix au regard des enseignements du diagnostic

Rappels des choix effectués pour établir le PADD	Justification des choix (enseignements issus du diagnostic)
URBANISME ET OCCUPATION DE L'ESPACE	
Améliorer la qualité du bâti des quartiers tout en conservant leurs caractéristiques. Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation. Protéger les quartiers d'habitations individuelles, en fixant notamment une proportion d'espaces verts perméables.	Les quartiers d'habitat pavillonnaire représentent une part importante du territoire communal. Ils participent à la qualité de l'environnement et du paysage. Ils composent un cadre de vie auquel les habitants sont attachés.
Pas d'évolution majeure pour les ensembles d'habitat collectif qui ne connaissent pas de difficulté particulière.	Ces quartiers d'habitat collectif sont des secteurs urbains récents. Des opérations de démolition/ reconstruction de logements sociaux sont prévues (aux Indes…).
Revaloriser le centre-ville, revitaliser le commerce, améliorer la qualité architecturale, créer des espaces publics agréables et conviviaux.	Un centre ville qui manque de qualité urbaine, le commerce et les services nécessitent d'être revitalisés.
Réaménager la place Alexandre Dumas pour créer un espace de vie de quartier agréable. Affirmer son rôle de centre de quartier, créer un espace public de qualité agréable et animé.	Manque un véritable centre de quartier sur le Plateau. Le site de la Place Alexandre Dumas présente un certain nombre d'atouts pour jouer ce rôle de pole urbain, avec des commerces et des services autour d'un espace public de qualité.
Améliorer le paysage urbain aux abords des grands axes (av. de la République, av. Jean Jaurès et av. Maurice Berteaux).	Circulation automobile générant des problèmes sur ces grands axes (encombrement, bruit, pollution…).
ENVIRONNEMENT	
Protéger les espaces naturels de qualité, créer un nouveau parc sur la partie inondable des ex terrains Thomson	Parcs, squares, zones naturelles, cœurs d'îlots qui présentent une qualité paysagère et environnementale Maintien d'une trame verte sur un territoire fortement urbanisé.
Renouer les liens entre la ville et le fleuve. Mettre en valeur les berges de la Seine et prolonger les liaisons vertes depuis les bords de Seine vers les quartiers	Améliorer les connexions entre espaces urbains et espaces naturels par la création de cheminements piétons, de belvédères sur les berges de la Seine.
Protection du patrimoine architectural. Protéger les éléments de patrimoine architectural bâti et naturel Mettre en valeur les abords des monuments historiques : église Saint-Martin.	Des éléments de patrimoine bâti peu nombreux mais de qualité (église, mairie, lotissements traditionnels…)

Préserver les jardins dans les quartiers pavillonnaires Assurer la prévention des risques d'inondations dues à la Seine. Engager un vaste programme de modernisation du réseau d'assainissement Mettre en œuvre des mesures de protection contre les nuisances	Vues et perspectives sur les sites et paysages (château de Maisons-Laffitte, la Seine, quartiers résidentiels avec jardins privatifs) Risque amplifié par la faible altitude et l'imperméabilisation des sols de la commune. Un réseau ancien et par endroit sous dimensionné Présence de nuisances dues notamment au bruit.
DEMOGRAPHIE - LOGEMENT Prévoir un rythme de construction modéré et un développement urbain maîtrisé pour assurer le renouvellement des générations. Répondre à une demande diversifiée en habitat (maisons individuelles, groupées, appartements dans de petites opérations d'habitat collectif) Ouvrir à l'urbanisation des zones destinées à la réalisation de petites opérations de logements (site des Trembleaux, ex terrains Thomson, Plaine de Montesson).	Un parc de logements équilibré qui permet le maintien d'une diversité sociale dans la population résidente. Les quartiers doivent être confirmés dans leur vocation actuelle (évolution légère du tissu pavillonnaire, renouvellement de certaines zones d'habitat collectif comme la cité des Indes…).
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE Accueillir des activités économiques, conforter les zones d'activités existantes (ex : Le Prunay), développer et étendre la zone d'activités des Trembleaux. Prévoir la construction d'un hôtel d'activités sur le Plateau. Revitaliser les deux pôles commerciaux de détail : le centre-ville et la Place Alexandre Dumas et l'avenue Georges Clémenceau. Conforter les marchés.	L'intervention sur les sites économiques a pour but d'attirer de nouvelles entreprises et de permettre un développement optimal des entreprises déjà installées (requalification des zones, réfection des trottoirs, aménagement d'espaces verts, amélioration de la signalétique…) Ces installations d'entreprises contribuent à améliorer le taux d'emploi. Favoriser le rapprochement habitat/emploi pour faire diminuer les déplacements quotidiens La revitalisation des espaces commerciaux, la hausse de la fréquentation des commerces par la clientèle sont recherchées. Plusieurs actions peuvent y répondre : redynamisation des vitrines, élargissement des trottoirs, création de contre-allées et plantation d'arbres.
EQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES PUBLICS La reconstruction du centre de loisirs Youri Gagarine, de locaux pour l'école d'arts plastiques, de la piscine La construction de salles pour accueillir des animations, d'une salle d'armes (escrime). L'extension du théâtre	Les zones d'équipements publics sont confirmées dans leur vocation actuelle (scolaires, sportifs et de loisirs). Il est primordial de reconstruire ou réaménager les équipements vétustes ou peu adaptés aux besoins actuels et futurs de la population.

Réaménager les espaces publics de quartier (place Alexandre Dumas, place des Fêtes, place Nationale).	
DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET CIRCULATIONS Mieux organiser les déplacements et diminuer les problèmes liés à la circulation de transit sur les grands axes (encombrements, bruits, pollutions…) Améliorer et développer les espaces piétons (en centre-ville, sentiers de promenade le long de la Seine) Développer un réseau cyclable structurant reliant les quartiers entre eux, le centre-ville et les principaux équipements	La création d'une nouvelle voie départementale va permettre de déplacer les flux d'automobiles et un réaménagement de l'avenue de la République. C'est l'opportunité de réaliser une entrée de ville continue, avec des liaisons douces, des équipements légers… Manque de liaisons cyclables La coulée verte en continuité du projet routier favorisera les circulations douces (pistes cyclables, voies piétonnes

Justification des choix au regard de la prise en compte de l'environnement

Le territoire communal de Sartrouville est déjà très largement urbanisé. Mis à part les berges de Seine il n'a pas été identifié de milieu naturel de grande valeur écologique ou d'une sensibilité particulière.

Toutefois le PADD et les orientations particulières d'aménagement ont clairement affirmé les objectifs en matière de protection et de valorisation de l'environnement à l'échelle du territoire communal dans sa globalité. Deux axes principaux sont mis en évidence : la protection des espaces naturels ou paysagers existants et le développement d'une qualité environnementale, à travers les opérations nouvelles.

Un choix équilibré entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé

Pour répondre aux besoins actuels et futurs en logements nouveaux et en accueil d'activités économiques le PLU s'est efforcé de faire un choix équilibré entre :

- les opérations d'aménagement à réaliser sur de petites zones d'extension (zones AU) en continuité de l'urbanisation existante sur les Trembleaux et en bordure de la Plaine de Montesson
- les opération prévues à l'intérieur des zones urbaines existantes, sous la forme d'opérations de renouvellement urbain.

Pour ces dernières l'objectif est d'utiliser les zones déjà équipées et bien desservies notamment par les transports en commun et de faire en sorte que les nouveaux logements soient situés à proximité des équipements, des commerces, des pôles d'emplois….

Le choix de la localisation des zones d'extension urbaine n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement car celles-ci ne concernent pas de sites particulièrement sensibles sur le plan de l'environnement. Elles sont de petite taille, situées en continuité de l'urbanisation existante et seront raccordées aux réseaux d'assainissement.

La protection des paysages et des zones naturelles remarquables :

L'ensemble des zones naturelles remarquables : coteau boisé des Trembleaux, grands parcs et espaces verts font l'objet de mesures de protection.

La protection de la seine et des milieux liés au fleuve

Ces mesures de protection portent sur les berges du fleuve, elles ont été étendues à la partie inondable des ex terrains Thomson : le choix qui a été fait est de créer un nouveau parc public, aménagé sur le thème de l'eau et de la faune et la flore liés à l'eau. Il sera conçu dans un souci pédagogique, pour les enfants des écoles…

Le maintien du cadre et de la qualité de vie dans les quartiers d'habitat individuel

Cela se traduit par des mesures réglementaires qui ont été finement étudiées afin de permettre au bâti d'évoluer normalement conformément à la législation.

Un espace de cœur d'îlot qui constitue aujourd'hui une espace vert de qualité, apprécié par les habitants du quartier des Richebourgs, fait l'objet d'une protection particulière au titre des espaces paysagers.

Le choix en faveur de la réduction de la circulation automobile

Ce choix se traduit de plusieurs manières :

- La création d'une coulée et le développement d'un réseau structurant de circulations douces.
- Les mesures en faveur du développement économique afin de favoriser la création d'emplois, ce qui permettrait à un nombre croissant de résidents d'obtenir un emploi à proximité
- La revitalisation du centre ville afin de le rendre plus attractif.

Justification des choix au regard des prescriptions supra communales

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France :

-

Sur le plan juridique, le SDRIF a valeur de DTA. Or en application de l'article L 111-1-1 alinéa 5 du code l'urbanisme, la compatibilité du PLU s'apprécie par rapport aux Directives Territoriales d'Aménagement uniquement pour les communes qui ne sont pas couvertes par un SCOT. Etant donné que la commune de Sartrouville est couverte par un schéma directeur ayant valeur de SCOT, la compatibilité du PLU s'apprécie non par rapport au SDRIF mais par rapport à celui-ci, qui est le schéma directeur de la Boucle de Montesson approuvé le 27 janvier 1998

Le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson

Le PLU a bien repris l'orientation donnée dans le Schéma Directeur pour les évolutions à venir de la commune : réserver en priorité les urbanisation nouvelles au développement économique.

Les orientations spatiales du schéma directeur sont prises en compte dans le cadre du PLU à savoir :

- Les zones U et les zones AU ouvertes à l'urbanisation correspondent à la zone « saumon » dite zone urbanisée dans le schéma directeur.

L'orientation prise dans le schéma directeur pour le centre ville dite « fonctions centrales » est prises en compte dans la mesure où elles correspondent à la zone UA du PLU.

Les grands parcs (Youri Gagarine et parc du Dispensaire) figurant en vert au schéma directeur sont classés en zone N dans le PLU.

Le tracé de principe de la nouvelle voie départementale est repris dans le PLU sous la forme d'un emplacement réservé entre la plaine de Montesson et l'avenue Maurice Berteaux, puis jusqu'à la rue de Reims. Sur la partie nord, le tracé est classé en zone N constructible uniquement pour des équipements légers, affectation qui ne compromet pas et ne rend pas plus onéreux, la réalisation de cette voie.

Le secteur des Trembleaux figuré en dominante activités au schéma directeur est classé en zone UIc ou AUic à destination d'activités.

Les aménagements paysagers et de parcours le long des berges de Seine sont pris en compte dans le PADD

Le secteur classé en zone agricole dans le schéma directeur en bordure de la Plaine de Montesson est classé en zone A dans le PLU

- Prise en compte de la loi SRU et notamment de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme

Le PLU a pris en compte les principes du développement durable exposé à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme :

- Il assure une équilibre entre la protection des zones naturelles et agricoles qui demeurent sur le territoire communal (zones N et A), un développement urbain maîtrisé (la délimitation des zones A), et le renouvellement urbain qui est prévu sur plusieurs îlots du centre ville, sur plusieurs opérations importantes sur le plateau et aux abords des grands axes comme l'avenue Maurice Berteaux. Ces opérations permettront d'apporter une réponse significative aux besoins notamment en matière de logements en limitant la consommation de l'espace.

- Il assure la diversité des fonctions en maintenant la diversité des occupations du sol qui marque le territoire communal : habitat, activités, équipements. Il prévoit par ailleurs un potentiel de construction suffisant pour répondre aux besoins en logements, pour développer l'activité économique et pour la réalisation des nouveaux équipements qui seront nécessaires dans les années à venir. L'un des grands objectifs visés est d'améliorer le taux d'emploi en tirant parti des atouts dont dispose la commune pour accueillir de nouvelles entreprises.

- La mixité sociale dans l'habitat est largement présente sur le territoire communal. Le PLU prévoit de la maintenir et d'aller vers une répartition plus équilibrée des différentes catégories de logements sur l'ensemble du territoire communal.

- Le PLU assure la protection des espaces verts, des milieux, sites et paysages remarquables ainsi que la préservation des éléments de patrimoine remarquables.

- Le PLU prend en compte les dispositions destinées à prévenir les risques d'inondation.

- Le PLU contient un certain nombre de dispositions destinées à maîtriser la circulation automobile en offrant une alternative à la voiture par le développement des circulations douces. Il instaure aussi des mesures en faveur du maintien d'une proportion d'espaces perméables et de l'infiltration des eaux pluviales.

Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme sur la protection des entrées de ville :

Les espaces susceptibles d'être concernés par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme sont situés aux abords de la RD 121 qui est classée dans la catégorie des voies à grande circulation. Toutefois, ces espaces sont considérés comme des espaces urbanisés, y compris ceux qui sont situés dans la zone AUIc car la bande des 75 mètres correspondant à la zone visée par l'article L 111-1-4 est desservie par les réseaux et est déjà occupée par de nombreuses constructions, elle présente donc le caractère d'une zone urbanisée.

Protection des ressources en eau potable

L'ensemble du territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée confondus des forages d'eau potable de l'albien situés sur le territoire de Maisons-Laffitte. En conséquence l'exécution de tout forage de plus de 500 mètres de profondeur est soumis à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

Stationnement des gens du voyage :

La question est traitée dans le cadre de l'intercommunalité. La Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, créée le 1 janvier 2005, a défini deux projets actuellement en cours de réalisation, l'un de 17 places à Chatou, l'autre de 17 places à Montesson.

Programme local de l'habitat

La Communauté de Communes de la Boucle de Seine a délibéré le 1 février 2006 pour engager l'élaboration d'un PLH. Lorsque ce PLH sera approuvé, la PLU devra éventuellement être mis en compatibilité avec ce document si cela est nécessaire.

Périmètre d'action foncière :

Un périmètre d'action foncière a été créé sur le territoire de la Plaine de Montesson, pour une superficie de 165 hectares, avec un objectif de protection des paysages et de l'environnement, de préservation de l'agriculture et de lutte contre la spéculation foncière. Sur la demande du Conseil Municipal formulée dans une délibération du 31 mars 2005, ce périmètre a été étendu sur le territoire de Sartrouville aux lieux dits Bas de la Plaine et Fossé Turquant en application des mêmes objectifs de préservation de l'agriculture, de protection des paysages et de l'environnement.

CINQUIEME PARTIE : PRESENTATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DES SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

CES JUSTIFICATIONS SONT DONNEES, POUR CHAQUE ZONE, DANS LES TABLEAUX CI-JOINTS.

TABLEAU DE CONCORDANCES
DES ANCIENNES ZONES DU P.O.S. ET DES NOUVELLES ZONES DU P.L.U.

Zonage POS		Zonage PLU	
UAa UAb	***Pas de COS*** ***Pas de COS***	UAa UAb	***Pas de COS*** ***Pas de COS***
UAc	***COS : 1***	UAc	***Pas de COS***
UAd	***Pas de COS***	UAd	***Pas de COS***
UAe	***Pas de COS***	UAe	***Pas de COS***
UAa UAb UB	***Pas de COS*** ***Pas de COS*** ***COS : 2,5***	UApm1 UApm2	***Pas de COS*** ***Pas de COS***
UB	***COS : 2,5***	UB	***COS : 2,5***
UC	***COS : 0,7***	UC	***COS : 0,7***
UCa	***COS : 1,4***	UCa	***COS : 1,4***
UC	***COS : 0,7***	UCpm	***Pas de COS***
UE	***COS : 0,7***	UE	***COS : 0,7***
UG	***COS : 0,40 ou 0,45***	UG	***COS : 0,40***
UIa UIb - UIc	***COS : 1*** ***COS : 0,7***	UIa UIb - UIc	***COS : 1*** ***COS : 0,7***
UL - UL1	***Pas de COS***	UL - UL1 - UL2	***Pas de COS***
UM	***Pas de COS***	UM	***Pas de COS***
NA	***Pas de COS***	AU	***Pas de COS***
NAUG	***COS : 0,4***	AUG	***COS : 0,4***
NAUI	***COS : 0,7***	AUIc	***COS : 0,7***
NC	***Pas de COS***	A	***Pas de COS***
ND	***Pas de COS***	N	***Pas de COS***

Le règlement se compose de quatre grandes familles de zones :

- les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice,
- les zones d'urbanisation future repérées par les lettres AU suivies d'un indice pour les différents secteurs correspondants,
- la zone naturelle repérée avec la lettre N
- la zone agricole repérée avec la lettre A.

Plusieurs articles présentent une écriture commune dans les différentes zones du règlement. Il s'agit de dispositions qui, par leur nature, doivent s'appliquer à l'ensemble du territoire communal. Les articles concernés sont l'article 3 et l'article 4.

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de fixer des règles sur deux points :

- il permet de conditionner la constructibilité des terrains en fonction des caractéristiques des voies publiques ou privées par lesquelles ils sont desservis.
- la création des accès depuis les parcelles privées, sur les voies ouvertes au public.

Il est rappelé que, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état et présentant les caractéristiques permettant le passage des engins de services publics (collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie et protection civile). Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie et la sécurité des habitants.

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que les conditions dans lesquelles un assainissement autonome peut être autorisé.

Pour des raisons de santé et d'hygiène, et dans la mesure où les réseaux existent, il est rappelé que tous les bâtiments, selon leur fonction, doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Pour les eaux pluviales il est mentionné qu'elles seront infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, ou rejetées dans le réseau collectif. En cas de rejet dans le réseau, devra être respecté un débit fixé à l'article 4 du règlement de chaque zone.

Chapitre 1 : Zones UAa et UAb

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond au centre-ville linéaire qui s'étend de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République. La délimitation de la zone a été faite en respectant, dans toute la mesure du possible le découpage des parcelles qui donnent sur les avenues et en prenant en compte le caractère du bâti existant qui, dans l'ensemble, présente une densité assez forte.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en centre ville pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure.
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les constructions à usage artisanal et installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation - Les démolitions.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité du centre ville : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation Protéger le patrimoine architectural de qualité.	Pas d'évolution majeure.

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES***	Il n'est pas fixé de règle	
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** En UAa, UAb1 et UAb2, le long des avenues Jean Jaurès et de la République : Au minimum respecter la marge de retrait prévue sur le document graphique Si pas de marge de retrait : implantation à l'alignement possible Autres voies en UAa, UAb1 et UAb2 : retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement.	Conserver la tradition des centres-villes avec un front bâti assez proche de la voie, mais prévoir des élargissements ponctuels lorsque cela apparaît possible, afin de dégager de l'espace pour les piétons et de rendre le centre ville plus agréable et plus convivial Dans ces voies les constructions sont généralement déjà implantées en retrait.	Règles d'implantation redéfinies sur les avenues Jean Jaurès et de la République de manière précise en prenant en compte l'implantation actuelle des constructions afin de conserver des marges de retrait là ou cela est encore possible.
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** <u>En UAa et UAb1 :</u> - Dans une bande de 20 m à partir de l'alignement des avenues J.Jaurès et de la République, les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative aboutissant à la voie à une autre - Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions doivent s'implanter en retrait <u>En UAb2</u> : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait Les marges de recul imposées sont les suivantes : L=H avec un minimum de 8 m.	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des grands axes comme cela se fait en centre ville Protéger les fonds de parcelle qui sont souvent assez proches des quartiers pavillonnaires Laisser une grande liberté pour la réorganisation de cet îlot stratégique en centre ville Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure Il est précisé que : au-delà de la bande de 20 m… « pour les parcelles qui n'ont pas de façade sur les av Jean Jaurès et de la République », les constructions peuvent s'implanter en limites.

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions à usage d'habitation est la suivante : - L=H avec un minimum de 8 m ou - L=H/2 avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure.
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum en élévation des bâtiments est de 50% L'emprise au sol maximum des bâtiments en sous-sol est de 70%	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains dans un centre ville, tout en permettant de maintenir un certain pourcentage d'espace libre de pleine terre.	Pas d'évolution majeure.
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** <u>En UAa :</u> La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au point le plus haut <u>En UAb1 et UAb2</u> : La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m au point le plus haut.	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. De plus c'est un gabarit adapté à la largeur des avenues Jean Jaurès et de la République. La hauteur des constructions ne doit pas être excessive si l'on veut éviter un effet « couloir » qui serait négatif pour l'attractivité du centre ville Sur ces îlots près de la gare on peut admettre un niveau de plus, cela peut favoriser le réaménagement de l'îlot	Pas d'évolution majeure.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural, inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage urbain et à rendre le centre ville plus attractif.	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toiture.

Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation Aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et les services.	Correspond aux besoins estimés compte tenu de la proximité de la gare et de la taille prévisible des logements réalisés en centre ville Favoriser le développement du commerce et des services en centre ville, le stationnement étant pris en charge dans le cadre d'une politique publique.	Pas d'évolution majeure.
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire.	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots.	Pas d'évolution majeure.
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS.		Pas d'évolution majeure.

Présentation de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement comporte des dispositions destinées à redynamiser le centre-ville et améliorer le paysage urbain :

- le réaménagement de l'avenue Jean Jaurès et de ses abords, c'est-à-dire le coeur du centre-ville ;
- la restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux ;
- le réaménagement de l'îlot de la Police Municipale ;
- le réaménagement et la mise en valeur des abords de l'avenue de la République.

Les interventions qui porteront sur la création de places et placettes, la réalisation d'aménagements paysagers, la réhabilitation du bâti, la création d'espaces pour les piétons, l'aménagement de places de stationnement… L'objectif est d'embellir le centre ville et de le rendre plus urbain et plus fonctionnel.

Chapitre 2 : Zone UAc

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone couvre plusieurs entités urbaines qui ont des caractéristiques de centre de ville ou de quartier :
- Les secteurs qui ont conservé leurs caractéristiques de centre ancien dans le quartier du Vieux Pays. Ils se composent d'un bâti de forme traditionnelle, implanté en continu le long des rues, dont les hauteurs varient de un à deux étages au-dessus du rez de chaussée.
- Un autre secteur qui correspondent à des centres de quartiers, à restructurer et où l'on veut privilégier la mixité des fonctions : l'îlot entourant la place Alexandre Dumas

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES* - Le stationnement des caravanes isolées. - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières. - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en centre ville pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure.
Article 2 - *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES* - Les constructions à usage artisanal et installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité des centres de quartier : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure.

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle.		
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.	Conserver une continuité avec le front bâti traditionnellement implanté à l'alignement ou très proche de la voie, notamment dans la zone du vieux pays. Dans les secteurs d'urbanisation plus récente les constructions souvent implantées en retrait. Cela permettrait de rendre plus agréable l'avenue du Général de Gaulle grâce à des aménagements de voirie ou paysagers.	
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - Dans une bande de 10 m à partir de l'alignement des voies, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative aboutissant aux voies à une autre - Au-delà de cette bande de 10 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies Les marges de recul imposées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (cas des façades comportant des vues directes) - L=H avec un minimum de 4 m (cas des façades ne comportant pas de vues directes).	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des grands axes comme cela se fait en centre ville Protéger les fonds de parcelle qui sont souvent assez proches des quartiers pavillonnaires Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure.

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions à usage d'habitation est la suivante : - L=H avec un minimum de 8 m ou - L=H/2 avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure.
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** Il n'est pas fixé de règle.		Pas d'évolution majeure.
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au point le plus haut. Elle est légèrement augmentée sur l'îlot entourant la place Alexandre Dumas	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes dans des secteurs situés en dehors mais assez proches du coeur de ville.	Pas d'évolution majeure.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*** Cohérence des constructions avec les lieux avoisinants, sites et paysages. La plupart des autres prescriptions s'applique uniquement dans la zone du vieux pays parce qu'elles ne conviennent pas aux secteurs urbains plus récents autour de la place Alexandre Dumas	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural.	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures.
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Le nombre de places à réaliser est précisé en annexes	Besoins en stationnement évalués en fonction de la nature des constructions, du nombre de logements à réaliser…	Pas d'évolution majeure.

Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire.	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelle, des cœurs d'îlots dans le vieux pays et sur les espaces libres des 2 autres secteurs.	Pas d'évolution majeure.
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS	Les règles de gabarit : emprise au sol, hauteur sont suffisantes pour encadrer la densité.	

Présentation de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement portant sur le réaménagement de la Place Alexandre Dumas et de ses abords vise la création d'un véritable cœur pour le quartier du Plateau avec un espace public agréable et convivial sous la forme d'une place bénéficiant d'un aménagement de qualité. Cette place sera bordée de petits immeubles qui pourront accueillir des commerces et des activités de services, ainsi que des programmes de logements diversifiés. Les équipements et activités existants pourront être conservés et, si nécessaire, réinstallés sur place ou à proximité.

Chapitre 3 : Zones UAd et UAd1

Ces zones correspondent à une partie du centre historique qui s'étend le long de la rue de Stalingrad. Ce petit secteur à l'intérieur du Vieux Pays se compose de bâtiments de qualité diverse, la plupart d'entre eux sont dégradés ou désaffectés. Les nouvelles constructions devront se rapprocher le plus possible des caractéristiques architecturales et urbaines qui constituent le caractère du Vieux Pays. Elles seront affectées essentiellement à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément et qui animent le quartier.

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer à l'intérieur d'un secteur bâti relativement ancien et avec une architecture de qualité, pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure.
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les constructions à usage artisanal et installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité du quartier: commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure.
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Pas de règle.		L'ancienne règle est supprimée.

Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.	Assurer une continuité avec le front bâti le long de l'avenue de Stalingrad où les constructions sont traditionnellement implantées à l'alignement.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies mais elles doivent s'implanter en retrait des autres limites Les marges de recul imposées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (cas des façades comportant des vues directes) - L=H avec un minimum de 4 m (cas des façades ne comportant pas de vues directes).	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des grands axes comme cela se fait en centre ville Protéger les fonds de parcelle qui sont souvent assez proches des quartiers pavillonnaires Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions est L=H avec un minimum de 8 m.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum en élévation des bâtiments est de 50% L'emprise au sol maximum des bâtiments en sous-sol est de 70%	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains dans un quartier traditionnel ancien, tout en permettant de maintenir un certain pourcentage d'espace libre de pleine terre.	Pas d'évolution majeure

Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m au point le plus haut (R+ 2+C) En UAd1 : la hauteur est limitée à R+1+C	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. De plus c'est un gabarit adapté à la largeur de l'avenue de Stalingrad. Sur ces parcelles, une hauteur des constructions moins élevée pour ménager les espaces en contact avec les zones pavillonnaires.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*** Prescriptions destinées à garantir une certaine qualité architecturale : toitures, enduits, clôtures…	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural, réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage urbain	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Construction de plus d'un logement : surface de stationnement égale à 50% de la SHON, avec 1,5 place par logement minimum Construction d'un seul logement : 1 place par tranche de 60 m² de SHON, avec 1 place par logement minimum Services et commerces : 1 place par local Bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON	Correspond aux besoins estimés compte tenu des types de logements existants ou à réaliser dans la zone Favoriser le développement du commerce et des services, en autorisant un peu de stationnement à proximité.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Le maintien ou le remplacement des plantations existantes est obligatoire. 10% de la surface d'un terrain doit être accompagné d'aménagements paysagers. Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelle et des cœurs d'îlots.	Pas d'évolution majeure

Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS.		Inchangé.

Chapitre 4 : Zone UAe

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone couvre l'ancienne zone d'aménagement concerté des Moulins, dans le Vieux Pays. Elle accueille principalement des habitations de type collectif et des installations commerciales ou artisanales. La zone a été délimitée par les îlots situés aux abords de l'avenue de Stalingrad et par les limites parcellaires de la zone pavillonnaire (UG).

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans un quartier traditionnel ancien pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à créer des services aux habitants du quartier et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation	Pas d'évolution majeure
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES***	Il n'est pas fixé de règle	Pas d'évolution.

Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.	Conserver l'ossature du front bâti avec des constructions déjà implantées à l'alignement le long de l'avenue de Stalingrad.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - <u>Dans une bande de 25 m à partir de l'alignement des voies</u> : les constructions peuvent s'implanter en continu d'une limite séparative à l'autre ou en retrait ; - <u>Au-delà de cette bande de 25 m</u> : les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives ou sur celles-ci sous conditions : (hauteur maximale des constructions limitée à 10 m) existence d'une construction en bon état sur le terrain voisin, implantée sur la limite à condition de ne pas excéder un niveau et de ne pas dépasser de plus de 2 m par rapport à l'existant Les marges de recul imposées sont les suivantes : L=H avec un minimum de 8 m.	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des voies comme cela se fait en centre ville Protéger les coeurs d'îlots pour maintenir une trame verte, assurer une cohésion avec les quartiers pavillonnaires et un équilibre entre le minéral et le végétal Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants. Dans cette hypothèse l'implantation en mitoyenneté ne constitue pas une gêne pour le voisin, il n'y a donc pas de raisons de l'interdire. Permet une meilleure qualité architecturale en cas d'évolution du bâti existant	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** - La distance L=H entre deux constructions doit être telle qu'en tout point des baies de chaque façade éclairant des pièces principales, aucun bâtiment ne soit vu au dessus d'un angle de 45°, sans que cette distance ne	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) et un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants	Pas d'évolution majeure

soit inférieure à 6 m - Cette distance peut être réduite à L=H/2 avec un minimum de 4 m (façades comportant des vues secondaires).	Cette règle vise également à respecter l'intimité des occupants des logements.	
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum en élévation des bâtiments est fixée à 75%	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains dans un centre ville, tout en permettant de maintenir un certain pourcentage d'espace libre de pleine terre, notamment au coeur des parcelles de la zone AUe.	Pas d'évolution majeure
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50 m à l'égout et 14 m au faîtage L'aménagement des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure à 9,50 m, est autorisé dans le volume du bâti	Correspond à peu prés à la hauteur des constructions les plus hautes. De plus c'est un gabarit adapté à la largeur de l'avenue de Stalingrad. La hauteur des constructions ne doit pas être excessive si l'on veut éviter un effet « couloir » qui serait négatif pour l'attractivité du quartier ancien Ceci garantit également une bonne luminosité très importante le long de l'avenue où sont implantés des immeubles avec façades sur rue et des activités au rez-de-chaussée	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural, réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage urbain et à rendre le centre ville plus attractif	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** <u>Construction de plus d'un logement</u> : surface de stationnement égale à 50% de la SHON, avec 1,5 places par logement minimum <u>Construction d'un seul logement</u> : 1 place par tranche de 60 m² de SHON, avec 1 place par logement minimum <u>Commerces</u> : 1 place	Correspond aux besoins estimés compte tenu des types de logements existants ou à réaliser dans la zone Favoriser le développement du commerce et des services dans le quartier ancien, le stationnement étant pris en charge dans le cadre d'une politique publique.	Pas d'évolution majeure

Bureaux : 1 place par 60 m² de SHON		
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** 10% de la surface des espaces libres doit être planté ou recevoir un aménagement paysager végétal... La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des cœurs d'îlots.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS.		Pas d'évolution

Chapitre 5 : Zones UApm1 et UApm2

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à deux secteurs d'aménagement qui font l'objet d'orientations d'aménagement : la zone UApm1 pour le réaménagement de l'îlot de la Police Municipale et la zone UApm2 pour la restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux. Les zones ont été délimitées en prenant en compte le contour des îlots qui forment des ensembles homogènes et qui sont à mettre en valeur.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en centre ville pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure

Article 2 - *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES* A l'intérieur des polygones d'implantation (Cf. document graphique) : Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie ou de para-hôtellerie, d'équipement collectif, de commerce, d'activités artisanales, de bureau ou de service En dehors des polygones d'implantation : les constructions annexes, les ouvrages en sous sol y compris les parkings, les ouvrages ou installations techniques, les clôtures.	L'intérêt est de permettre des constructions à vocations diverses pour instaurer et développer une mixité des fonctions urbaines dans ces deux secteurs Constructions en sous sol pour conserver des espaces publics, des espaces libres et paysagés en surface	Pas d'évolution majeure
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle.		
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Implantation libre des constructions à l'intérieur des polygones d'implantation. En dehors des polygones, implantation à l'alignement ou en retrait, la marge minimum de retrait étant de 5 m.	Les polygones d'implantation permettront une plus grande souplesse dans la réalisation des projets et surtout d'aérer le tissu urbain, tout en respectant une cohérence avec le front bâti régulier le long des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés.

Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Implantation des constructions conformément aux prescriptions figurant sur le document graphique sous la forme de polygones d'implantation En l'absence de prescriptions particulières, les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.	Les polygones d'implantation permettront une plus grande souplesse dans la réalisation des projets et surtout d'aérer le tissu urbain, tout en respectant une cohérence avec le front bâti régulier le long des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UA pm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance entre deux bâtiments est au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m. Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes, avec un minimum de 4 m.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** En UA pm 1 : limité à 75 % en surface. En UA pm 2 : pas de régle En dehors des polygones d'implantation uniquement : pour les constructions édifiées au dessus du niveau du sol, l'emprise au sol est fixée à 10%.	Le polygone a été volontairement défini d'une manière large pour laisser une souplesse d'implantation, en contrepartie l'emprise au sol est limitée afin d'éviter une trop forte densification. Imposer une part importante d'espaces non bâtis pour permettre l'aménagement d'espaces publics conviviaux pour les habitants	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés

Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique. En dehors des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 m au point le plus haut.	Les hauteurs autorisées correspondent à des hauteurs des constructions actuelles des zones UAa et UAb	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions pour rendre le centre ville plus attractif.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation Aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et les services.	Correspond aux besoins estimés compte tenu des types de logements existants ou à réaliser dans la zone Favoriser le développement du commerce et des services en centre ville, le stationnement étant pris en charge dans le cadre d'une politique publique.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment pour agrémenter les espaces publics	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS		Inchangé.

Présentation de l'orientation d'aménagement

Les orientations d'aménagement correspondant aux secteurs UApm1 et UApm2 fixent les grandes lignes de la restructuration globale de chacun des îlots. Sont définis, d'une part, l'emprise possible pour les futures constructions à édifier et, d'autre part, les espaces libres réservés au stationnement ou à l'usage des piétons. Sont notamment prévus des espaces libres qui devront être aménagés comme des espaces piétons agréables et conviviaux pouvant accueillir des terrasses ou des étals de commerçants.

Chapitre 6 : Zone UB

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond aux abords de l'avenue Maurice Berteaux. Elle accueille des fonctions mixtes : habitation et activités. Elle est principalement destinée à accueillir des immeubles d'habitation, avec, éventuellement des activités implantées en rez de chaussée des immeubles. Elle est délimitée pour prendre en compte, dans la mesure du possible, le parcellaire le long de l'avenue Maurice Berteaux et avec le souci de définir une marge de profondeur suffisante pour permettre le réaménagement du front bâti, tout en protégeant les quartiers pavillonnaires situées à proximité.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans la zone pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les constructions à usage artisanal et les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité de la zone : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Pas de règle		L'ancienne règle est supprimée
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions s'implanteront librement en respectant l'alignement futur tel qu'il est matérialisé par l'emplacement réservé le long de l'avenue Maurice Berteaux. En l'absence d'emplacement réservé, les constructions seront implantées en ménageant une marge minimum de retrait par rapport à l'alignement actuel.	Rendre plus urbaine l'avenue Maurice Berteaux. L'emplacement réservé permettra par la suite de dégager des espaces agréables pour les piétons, des aménagements paysagers, des plantations d'arbres le long de la voie	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions peuvent être implantée en limites séparatives	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des voies comme cela se fait en centre ville	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions à usage d'habitation doit être la suivante : L=H, soit la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure

Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum en élévation des bâtiments est de 50% L'emprise au sol maximum des bâtiments en sous-sol peut atteindre 100%.	Correspond à la densité actuelle d'occupation des terrains dans la zone. Cette emprise permet de maintenir une forte proportion d'espaces libres de pleine terre.	Légère augmentation pour compenser le fait qu'une partie des terrains est classé en emplacement réservé pour réalisation des contre-allées.
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m au point le plus haut le long de l'avenue Maurice Berteaux.	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. De plus c'est un gabarit adapté à la largeur de l'avenue Maurice Berteaux.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*** Les prescriptions sont renforcées afin d'assurer une plus grande qualité architecturale : enduits, toitures, clôtures…	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Le nombre de places à réaliser est précisé en annexes.	Correspond aux besoins estimés compte tenu des types de logements existants ou à réaliser dans la zone Favoriser le développement du commerce et des services en centre ville, le stationnement étant pris en charge dans le cadre d'une politique publique.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** 20% de la surface du terrain doit recevoir un aménagement	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelle et des cœurs d'îlots	Pas d'évolution majeure

paysager végétal. Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).		
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il est fixé un COS de 2,5.	Il correspond à peu près à la densité du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone.	Pas d'évolution majeure

Présentation de l'orientation d'aménagement

Une orientation d'aménagement a été définie sur les abords de l'avenue Maurice Berteaux dans son tronçon central. Elle prévoit la création d'une contre allée qui permettrait de desservir les nouvelles constructions qui seront édifiées en retrait par rapport à l'alignement actuel.
Cette contre-allée serait bordée d'arbres. Elle permettrait d'accueillir la circulation locale ainsi que les circulations douces et du stationnement. De part et d'autre seraient réalisés des immeubles d'une hauteur modérée avec un souci particulier de qualité architecturale.

Chapitre 7 : Zones UC, UC1 et UC2

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond aux ensembles d'habitat collectif entourés d'espaces libres. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives. Les espaces libres en dehors de la voirie et du stationnement sont généralement traités en espaces verts.
La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte les ensembles ou résidences d'habitat collectif avec leurs espaces de stationnement et espaces d'accompagnement.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans les zones d'habitat collectif pour des raisons esthétiques fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à la mixité urbaine dans les zones d'habitat collectif : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle		Inchangé
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement : - 10 m minimum par rapport à l'avenue du Général de Gaulle et R. Schuman - 5 m minimum par rapport aux autres voies L'implantation des constructions doit respecter une distance à l'alignement opposé de la rue qui soit au moins L=H.	Ces ensembles d'habitat collectif ont une urbanisation traditionnelle d'îlot ouvert avec des constructions en retrait. Correspond à la forme urbaine actuelle, les constructions existantes étant déjà implantées en retrait Permet de conserver le caractère paysager des quartiers et des vues sur les espaces verts.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul, les constructions peuvent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre - Au-delà de cette bande de 15 m, les constructions (sauf garages de moins de 3,50 m de hauteur) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies Les marges de recul imposées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (façades avec vues directes) ou - L=H/2 avec un minimum de 2,50 m (façades sans vues directes)	Ces ensembles d'habitat collectif ont une urbanisation traditionnelle d'îlot ouvert avec des constructions en retrait. Correspond à la forme urbaine actuelle, les constructions existantes étant déjà implantées en retrait Permet de conserver le caractère paysager des quartiers et des vues sur les espaces verts Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants	Pas d'évolution majeure

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions à usage d'habitation est la suivante : - L=H, soit la hauteur de la façade de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ou - L=H/2 avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitation est de 30% L'emprise au sol maximum des garages isolés est de 10%	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains dans des zones d'habitat collectif où une proportion importante doit être laissée aux espaces publics et espaces verts ou paysagers	Pas d'évolution majeure
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m au point le plus haut Cette hauteur maximum autorisée peut être dépassée en cas d'aménagement dans le volume des bâtiments existants UC1 : hauteur maximale limitée à R+2, (soit 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère). UC2 : hauteur maximale limitée à R+2+C (soit 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère).	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. Cela correspond au gabarit des hauteurs des constructions en zone d'habitat collectif Permettre la réalisation de petits immeubles collectifs de plus faible hauteur en UC1 et UC2 pour maintenir une diversité des types d'habitat collectif sur le territoire communal.	Pas d'évolution majeure

Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure La hauteur maximale des clôtures sur alignement passe de 1,80 m à 2 m (avec un muret de 0.80m) Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Construction à usage d'habitation : surface de stationnement égale à 50% de la SHON, avec 1,5 places par logement minimum Autres catégories : le nombre de places est fixé en annexes	Correspond aux besoins estimés en zones d'habitat collectif	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés. La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux est au moins de 50% de la superficie du terrain. La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, entre les immeubles, avec l'aménagement de parcs, squares, jardins et terrains de jeux et de loisirs pour le bien-être et la détente des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Le COS est fixé à 0,70. Pas de COS pour les équipements collectifs	Il permet de maintenir la densité actuelle du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone Ce sont des constructions qui répondent à des besoins d'intérêt public, pour lesquelles la limitation de la SHON apparaît inutile ou inadaptée.	

Présentation de l'orientation d'aménagement

Une orientation d'aménagement a été définie pour l'ensemble du quartier du Plateau.
Elle reprend les grandes lignes de l'opération de renouvellement du quartier, soit :

- la démolition / reconstruction des immeubles les plus dégradés ou les moins adaptés aux conditions de vie actuelle,
- la résidentialisation d'une grande partie du bâti actuel qui a été ou sera réhabilité avec l'aménagement d'espaces verts, la sécurisation des parkings…,
- la réhabilitation des équipements publics.

Une orientation plus précise est définit pour les abords du carrefour du Grand V qui a fait l'objet d'un projet spécifique avec la création d'une nouvelle entrée sur le Parc Youri Gagarine, la reconstruction du centre de loisirs, la création d'une nouvelle école des arts plastiques, la mise en valeur des abords de l'église Saint Martin.

Chapitre 8 : Zone UC a et UC b

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à la zone de rénovation du Vieux Pays. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des commerces de proximité et des équipements.
Elle a été délimitée en prenant en compte les ensembles d'habitat collectif situés de part et d'autre de l'avenue de Stalingrad. La zone UCb correspond à une grande parcelle actuellement libre et destinée à accueillir un immeuble d'habitat collectif.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer à proximité du centre ville pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité à proximité du centre ville : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES***		

Il n'est pas fixé de règle		
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.	Assurer une continuité avec les constructions existantes implantées à l'alignement ou très proche de la voie	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, les marges de recul fixées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (façades avec vues directes) ou - L=H/2 avec un minimum de 2,50 m (façades sans vues directes)	Conserver une souplesse et des possibilités variées d'implantation des constructions comme c'est le cas aujourd'hui dans la zone. Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** Il est imposé des marges de recul entre deux constructions à usage d'habitation : - L=H, soit la hauteur de la façade de la construction la plus haute ou - L=H/2 avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis et qui ne comportent pas de vues directes.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure

Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** Il n'est pas fixé de règle		
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à R+5, soit une hauteur de 18 m La hauteur est limitée à 14 m au point le plus haut dans un périmètre de 500 m autour de l'église.	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. Conserver des vues sur l'église.	Une zone UCb est créée avec une hauteur limitée à R+1+C, soit 6 m à l'égout ou à l'acrotère.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure La hauteur maximale des clôtures sur alignement passe de 1,80 m à 2 m (avec un muret de 0,80 m) Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** <u>Construction à usage d'habitation</u> : surface de stationnement égale à 50% de la SHON, avec 1,5 place par logement minimum <u>Autres catégories</u> : le nombre de places est fixé en annexe.	Correspond aux besoins estimés dans ces zones d'habitat.	Pas d'évolution majeure

Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés. La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux est au moins de 25% de la superficie du terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées (1 arbre pour 4 places)	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, entre les immeubles, avec l'aménagement de parcs, squares, jardins et terrains de jeux et de loisirs pour le bien-être et la détente des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Le COS est fixé à 1,40.	Il correspond à peu près à la densité du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone.	

Chapitre 9 : Zone UCpm

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à un ensemble d'habitat collectif situé en bordure du boulevard de Bezons. La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte le périmètre de l'opération de renouvellement urbain qui a été définit pour ce secteur.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans cette zone pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité de la zone : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle		

Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Implantation libre des constructions à l'intérieur des polygones d'implantation. En dehors des polygones, implantation à l'alignement ou en retrait, la marge minimum de retrait étant de 5 m.	Les polygones d'implantation permettront une plus grande souplesse dans la réalisation des projets et surtout d'aérer le tissu urbain.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Implantation des constructions conformément aux prescriptions figurant sur le document graphique sous la forme de polygones d'implantation En l'absence de prescriptions particulières, les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.	Les polygones d'implantation permettront une plus grande souplesse dans la réalisation des projets et surtout d'aérer le tissu urbain Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance entre deux bâtiments est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 m. .	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol est fixée à 80% de la surface totale de chaque polygone.	Permettre une densification du bâti à l'intérieur de chaque polygone et laisser une plus grande liberté pour l'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts en dehors des polygones.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.

Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est mentionnée sur chaque polygone d'implantation figurant sur le document graphique	Les hauteurs autorisées sur les documents graphiques ont été définies en cohérence avec les opérations de démolitions - reconstructions prévues dans les projets de l'ANRU.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions pour rendre la zone plus attractive et plus accueillante	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Construction à usage d'habitation : une place et demi par logement Autres catégories : le nombre de places est fixé en annexes	Correspond aux besoins estimés dans ces zones d'habitat.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés. La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux est au moins de 25 % de la superficie du terrain.	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, par des aménagements de mail, des plantations d'arbres alignés autour des espaces publics	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS		

Présentation de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement reprend les grandes lignes du projet de renouvellement urbain qui vise des opérations de démolition/reconstruction, la résidentialisation des constructions qui sont conservées, la création de nouvelles voies et de nouveaux espaces publics ainsi que la création ou la réhabilitation des équipements de quartier.

Chapitre 10 : Zone UE

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à un secteur destiné à accueillir des fonctions mixtes : des activités économiques, des habitations et des équipements. Elle est située entre la route de Cormeilles et la rue des Trembleaux. Le site est constitué de terrains en friche, d'activités et du restaurant municipal, il est entouré de zones d'habitat, de zones d'activités et du parc sportif Youri Gagarine.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans cette zone pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les constructions à usage d'activités économiques (bureaux, activités industrielles, scientifiques et techniques, entrepôts et activités artisanales, commerces et services). - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Zone destinée à la mixité urbaine Ce sont des activités qui peuvent contribuer à l'attractivité de la zone. Ce sont des installations compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Pas de règle		L'ancienne règle est supprimée
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Retrait de 4 m minimum, Et 10 m par rapport à la RD 121 et à l'avenue Robert Schuman L'implantation des constructions doit respecter une distance à l'alignement opposé de la rue qui soit au moins L=H.	Rendre plus urbaines les voies desservant la zone en laissant la possibilité d'élargir les trottoirs pour le confort des piétons. La faible occupation des terrains permet de maîtriser la densification de la zone.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait. Les marges de recul fixées sont les suivantes : *Pour les constructions à usage d'habitation* - L=H avec un minimum de 8 m (façades avec vues directes) ou - L=H/2 avec un minimum de 2,50 m (façades sans vues directes) *Pour les constructions destinées à d'autres fonctions* - L=H/2 de la façade implantée en vis-à-vis avec un minimum de 5 m	Maintenir un caractère assez ouvert de la zone Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** Pour les constructions à usage d'habitation : L=H Pour les autres constructions : marge de recul minimale de 5 mètres.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum est de 40%	Correspond à la densité d'occupation des terrains souhaitable dans la zone. Il semble primordial de conserver plus de la moitié de la surface de la zone en espace libre.	Pas d'évolution majeure
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au point le plus haut.	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexes.	Correspond aux besoins estimés en fonction des différentes fonctions présentes dans la zone	Pas d'évolution majeure

Article 13 - *ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS* 20% au moins des espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Conserver des espaces verts ou paysagers au sein de la zone mixte : habitat, activités et équipements.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - *COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* Le COS est fixé à 0,70	Il correspond à peu près à la densité du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone	

Chapitre 11 : Zone UG

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

La zone UG couvre l'ensemble des quartiers d'habitat individuel. Elle a été délimitée à la suite d'une analyse fine des caractéristiques du bâti et des espaces verts. Les contours de la zone correspondent au périmètre des différents quartiers.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les constructions à usage de garage (boxes…) autres que celles exigées en application de l'article UG 12	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en zone pavillonnaire pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure Une interdiction est ajoutée : l'implantation permanente de plus de 3 caravanes sur une même parcelle.
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation - Les constructions à usage artisanal (200 m² maximum de SHON).	Des installations qui apportent un service aux habitants et participent à la vie urbaine sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation.	Dans l'espace paysager remarquable, seuls sont autorisés les abris de jardin.

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle		Auparavant, 3 tailles minimum de parcelle étaient définies (250, 300 et 350 m²), notamment avec une distinction entre les terrains existants et les terrains futurs, avec le cas particulier des lotissements…
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.	Conserver une forme urbaine homogène dans les quartiers pavillonnaires avec un retrait des constructions permettant de conserver un caractère paysager le long des rues.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - Dans une bande de 25 m à partir de l'alignement, plusieurs cas d'implantation par rapport aux limites séparatives sont possibles (en fonction de largeur du terrain) - Au-delà de la bande de 25 m, un retrait est obligatoire : L=H/2 avec un minimum de 2,50 m - En fond de propriété l'implantation des constructions est autorisée sur la limite, sur les terrains d'une profondeur inférieure à 15 m et d'une hauteur ne dépassant pas 4 m.	Conserver une forme urbaine homogène dans les quartiers pavillonnaires avec un retrait des constructions permettant de conserver un caractère paysager le long des rues Protéger les fonds de parcelle des quartiers pavillonnaires Imposer une distance de retrait suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.	Pas d'évolution majeure Mais l'implantation en limite de fond de propriété est limitée à 13 m maximum sur le linéaire de fond de parcelle
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** Une marge de retrait est imposée entre deux constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :	Imposer une distance de retrait suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.	Pas d'évolution majeure

- distance égale à la somme des hauteurs à l'égout de chaque façade, avec un minimum de 16 m si les deux façades comportent des vues directes ; - autres cas : distance de 5 m ou 10,50 m entre deux constructions . Par rapport aux constructions annexe , pas de marge imposée		
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximale est de 40%.	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains des quartiers pavillonnaires Permet le maintien d'une part d'espaces verts qui font le charme de ces quartiers.	Pas d'évolution majeure Le POS autorisait des emprises au sol de 30% ou 40% selon les cas. La modulation selon la taille des terrains n'est plus permise dans le PLU.
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et 11 m au faîtage (sauf pour les annexes : 4,50 m au faîtage).	Correspond à la hauteur maximum caractéristique du tissu actuel et considéré comme raisonnable pour les maisons individuelles (R+1) Assurer une bonne insertion urbaine.	Pas d'évolution majeure La hauteur au faîtage des annexes passe de 3,50 m à 4,50 m.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*** De nouvelles règles sont définies : un peu plus souple pour permettre l'évolution du bâti afin d'améliorer les conditions d'habitation mais plus strictes sur le plan de la qualité architecturales.	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural, réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage urbain et à rendre les quartiers pavillonnaires plus attractifs et plus agréables	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures La règle précisant que les vélux ou « châssis » seront de proportion plus hautes que larges est supprimée.
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Le nombre de places autorisées est le suivant : 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation	Ce quota de places de stationnement est établi en fonction de la taille des logements. Il est justifié de prévoir des places supplémentaires à mesure que le nombre d'occupants par logement	Pas d'évolution majeure

+ 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation de 100 m² à 120 m² de SHON + 1 place supplémentaire par logement pour les constructions à usage d'habitation de plus de 120 m² de SHON, par tranche de 60 m² de SHON.	augmente.	
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes Une proportion de 50% des espaces libres doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal.	Imposer un minimum d'espace perméable et d'espace vert paysagé en tenant compte des caractéristiques de la zone et de sa densité.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** COS de 0,40 Pas de COS pour les équipements collectifs	Permet de maintenir la densité urbaine actuelle. Cette règle est cohérente avec celles des hauteurs et d'emprise au sol autorisées Ce sont des constructions qui répondent à des besoins d'intérêt public, pour lesquelles la limitation de la SHON apparaît inutile ou inadaptée.	Pas d'évolution majeure

Chapitre 12 : Zones UIa, UIb et UIc

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Il s'agit des zones réservées à l'accueil d'activités économiques de vocations différentes suivant les secteurs UIa, UIb et UIc…

Ces zones ont été délimitées en intégrant l'ensemble de activités préexistantes ainsi que les terrains prévus pour permettre l'extension et le développement des sites d'activités. Certains secteurs occupés aujourd'hui par des activités ont été exclus de la zone UI et reclassés en zone d'habitation (UB ou UG). Ce choix s'explique par le faits que ce sont des zones d'activités anciennes, souvent petites, plus ou moins bien desservies, et insérées dans les quartiers d'habitat d'habitation individuelles, ce qui présente des risques et des nuisances pour les habitants situés dans un périmètre proche. Or dans la mesure ou depuis plusieurs années, a été engagé la création, sur le secteur des Trembleaux, de nouvelles zones d'activités, mieux situées, mieux équipées et mieux adaptées au développement d'activités économiques, il est donc souhaité que les activités puissent progressivement quitter les secteurs les moins adaptés pour se relocaliser dans des zones où elles pourront bénéficier d'équipements et d'un environnement plus propice à leur développement. Dans cette hypothèse les secteurs ainsi libérés seraient réaffectés à la construction de logements : deux secteurs sont concernés : une partie de la zone des Sureaux et une partie de la zone du Pas de la Mule. Le secteur de la zone des Sureaux serait affecté à la construction de maisons individuelles, conformément aux quartiers environnants. La zone du Pas de la Mule serait destiné à la création d'immeubles de logements et d 'activités commerciales ou tertiaires à proximité de l'Avenue Maurice Berteaux et de maisons individuelles, sur la partie arrière conformément aux quartiers qui y sont contiguës.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Les constructions à usage d'activités commerciales et de services en secteurs UIa et UIb, - Les constructions à usage exclusif d'entrepôts en secteur UIc, - Les constructions à usage	Conserver la vocation des zones d'activités existantes Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en zones d'activités pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure

d'habitation sauf celles visées à l'article UI 2,	L'habitat n'est pas très compatible avec le voisinage de constructions et d'activités industrielles compte tenu des nuisances, voire des risques potentiels.	
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les constructions à usage d'habitation permettant d'assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales ou artisanales - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable sous conditions...	Limiter l'habitat au gardiennage des entreprises car ce n'est pas la vocation de la zone et les nuisances engendrées par les activités ne constituent pas un secteur favorable à ce mode d'occupation du sol. Permettre l'implantation d'activités industrielles sans augmenter les risques et nuisances.	Pas d'évolution majeure
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Pas de règle		L'ancienne règle est supprimée
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** <u>En UIa</u> : les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue du Président Roosevelt <u>En UIb et UIc :</u> - les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'alignement par rapport à la RD 121 et aux avenues du Général de Gaulle et Robert Schuman - les constructions doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement des autres voies.	Tenir compte de l'existant Implantation actuelle à l'alignement dans la zone située dans le Vieux Pays Imposer un retrait important pour permettre une bonne insertion des constructions nouvelles.	Pas d'évolution majeure

Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre sur une profondeur de 10 m à partir de l'alignement - Au-delà de cette profondeur, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait Les marges de recul imposées sont les suivantes : -L=H/2 : la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 m (sans vues directes) ou -L=H : la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m (avec vues directes) <u>En UIb et UIc :</u> Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait (L=H avec un minimum de 5 m).	Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des constructions et une aération de la zone Laisser une certaine liberté, pas de raison d'imposer des contraintes particulières, car certaines constructions sont à l'alignement, d'autres en retrait.	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance entre deux constructions doit respecter un retrait minimum de 5 m.	Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des constructions et une aération de la zone	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum des constructions est de 60% En UIa, il n'est pas fixé d'emprise au sol.	Les proportions autorisées doivent être suffisantes pour répondre aux besoins et permettre la réalisation de constructions à usage d'activités, notamment des entrepôts, tout en conservant une part d'espace libre.	Pas d'évolution majeure

Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au point le plus haut.	Correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes et des constructions souhaitées.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions pour rendre les sites d'activités plus attractifs en valorisant leur aspect visuel	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Le nombre de places de stationnement autorisé est fixé en annexes.	Correspond aux besoins estimés en fonction de la nature des activités.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Le maintien ou le remplacement des plantations existantes sont obligatoires 20% au moins des espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les plantations d'arbres formant écran sont obligatoires sur les marges laissées libres par rapport à l'alignement (à l'exception du secteur UIc) et aux limites séparatives Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Garantir un caractère relativement vert et paysager en conservant un minimum d'espace perméable et un aspect végétal, dans le but de valoriser les sites économiques.	Pas d'évolution majeure

Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** En Ula : Le COS est fixé à 1 En Ulb et Ulc : il est fixé à 0,70 Pas de COS pour les équipements collectifs	Il correspond à peu près à la densité du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone Ce sont des constructions qui répondent à des besoins d'intérêt public, pour lesquelles la limitation de la SHON apparaît inutile ou inadaptée.	

Chapitre 13 : Zone UL, UL1 et UL2

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers.
La délimitation de la zone UL1 a été faite pour intégrer l'emprise actuelle du poney club, de la ferme pédagogique et du centre équestre.
La délimitation de la zone UL2 correspond à l'aménagement d'une coulée verte sur des parcelles généralement non bâties. Les limites tiennent compte des éléments de paysages et de topographie.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - La démolition du château de Fresnay sis au 41-43-45 rue de Stalingrad et du château de la Vaudoire. - Le stationnement des caravanes - Les dépôts	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans des zones d'équipements publics pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les constructions à usage d'habitation permettant d'assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation - En UL1, les constructions liées au poney club, à la ferme pédagogique et au centre équestre.	Limiter l'habitat au gardiennage des entreprises car ce n'est pas la vocation de la zone. Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité des zones d'équipements publics.	Pas d'évolution majeure Une règle est rajoutée pour la zone UL2 où ne sont autorisées que les constructions à usage d'équipements liées aux circulations douces, aux jardins familiaux, à la détente ou aux loisirs.

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle		
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait	Relative souplesse du fait de la diversité des implantations et des besoins variables selon le type d'équipement.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** <u>Pour les constructions neuves :</u> - Largeur de parcelle inférieure à 13 m : les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives ; - Largeur de parcelle supérieure à 13 m : les constructions peuvent s'implanter sur une limite ou en retrait ; Les marges de recul fixées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (façades avec vues directes) ou - L=H/2 avec un minimum de 2,50 m (façades sans vues directes) <u>Pour les constructions existantes</u> : possibilité d'extension jusqu'aux limites séparatives Les constructions implantées en limite séparative ne pouvaient excéder une longueur de 10 m.	Laisser une certaine liberté, pas de raison d'imposer des contraintes particulières, car certaines constructions sont à l'alignement, d'autres en retrait. En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.	Pas d'évolution majeure

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance entre deux constructions est de 2 m minimum.	Marges nécessaires pour assurer un éclairement satisfaisant des constructions.	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** Il n'est pas fixé d'emprise au sol sauf en UL2 (10%).	Ne pas empêcher la densification urbaine dans ces zones d'équipements pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population Maintenir une part importante d'espaces libres	Pas d'évolution majeure
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au point le plus haut	Correspond à la hauteur maximale et nécessaire pour les constructions existantes et à venir.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Le nombre de places à réaliser sera estimé en fonction des besoins des équipements.	Correspond aux besoins estimés de la zone.	Pas d'évolution majeure

Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Le maintien ou le remplacement des plantations existantes sont obligatoires Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Garantir un caractère relativement vert et paysagé dans ces zones destinées à accueillir du public	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS		

Chapitre 14 : Zone UM

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond au domaine public ferroviaire. Elle couvre l'ensemble des emprises S.N.C.F. et notamment les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

Le contenu des articles du règlement a été conçu de manière à faciliter la construction des installations et des équipements nécessaires à l'activité ferroviaire.

Chapitre 15 : Zone AU

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

C'est une zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée pour accueillir des constructions à ce jour. Les équipements situés en périphérie (voirie, réseaux d'eau ou d'assainissement) sont inexistants ou insuffisants pour répondre aux besoins générés par l'urbanisation de la zone. Pour le moment, elle demeure donc inconstructible, en conséquence, la plupart des articles ne sont pas réglementés.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte les limites physiques correspondant aux zones déjà urbanisées situées à proximité des grandes infrastructures existantes ou en projet.

Chapitre 16 : Zone AUG

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée. Toutefois les équipements existants en périphérie de la zone sont suffisants pour justifier son ouverture à l'urbanisation. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation mais les constructions autorisées devront s'inscrire dans un schéma d'ensemble. Les aménageurs ou constructeurs devront réaliser les équipements internes à la zone et nécessaires à son bon fonctionnement, ces équipements figureront dans le schéma d'urbanisation d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne insertion de l'urbanisation dans le paysage ainsi qu'une bonne desserte de la zone sur la voirie existante.

Cette zone correspond à deux secteurs : un secteur situé de l'autre côté du boulevard Barbusse à l'arrière de l'église du Val Notre-Dame et un secteur situé en limite de l'urbanisation existante dans les Trembleaux. Ces deux secteurs sont destinés à accueillir des constructions à usage d'habitations individuelles.

Présentation de l'orientation d'aménagement

Pour chacune des zones, est fixé une orientation d'aménagement. Cette orientation présente quelques principes qui sont fixés pour l'aménagement de la zone : éléments de programme et grands principes d'affectation de ces éléments de programme par secteur.

Chapitre 17 : Zone AUIc

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à un ensemble de terrains en friche et de terrains accueillant des activités, situés dans la continuité de la ZAC des Trembleaux 1 ainsi qu'aux terrains situés en continuité avec la ZAC des Perriers.

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée. Toutefois les équipements existants en périphérie de la zone sont suffisants pour justifier son ouverture à l'urbanisation. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation mais les constructions autorisées devront s'inscrire dans un schéma d'ensemble. Les aménageurs ou constructeurs devront réaliser les équipements internes à la zone et nécessaires à son bon fonctionnement, ces équipements figureront dans le schéma d'urbanisation d'ensemble. . Ce schéma devra garantir une bonne insertion de l'urbanisation dans le paysage ainsi qu'une bonne desserte de la zone sur la voirie existante.

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités économiques : industrielles, scientifiques et techniques, entrepôts et activités artisanales et commerciales.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Les zones AUG et AUIc ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les équipements collectifs seront réalisés par les opérateurs privés ou publics responsables de l'aménagement futur des zones. Les constructions autorisées seront celles de la zone U correspondante (soit UG pour la zone AUG ; UIc pour la zone AUIc).

Chapitre 18 : Zone A

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Ce sont les zones naturelles protégées pour la valeur agricole des terres. Le règlement a pour objectif de favoriser l'activité agricole et de préserver le paysage rural. Sont autorisées les constructions nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles. Ces constructions devront s'accompagner de plantations de manière à favoriser l'intégration des constructions existantes dans le paysage.

Le contenu des articles 1 à 14 du règlement de la zone tend vers la protection des espaces agricoles et permet de répondre aux besoins des exploitants pour l'exercice de leur profession.

La zone est délimitée par des parcelles situées entre les limites communales et l'emplacement réservé pour la construction de la voie départementale.

Chapitre 19 : Zones N et N*

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle correspond :

- aux espaces boisés du coteau qui borde la route de la Frette,
- au Parc Youri Gagarine car il est classé d'intérêt paysager dans le SDRIF ; il a une fonction de loisirs,
- le lit et les berges de la Seine,
- des espaces verts (parc du Dispensaire, parc Léo Lagrange…)
- aux emprises de la coulée verte.

Ces espaces doivent conserver leur vocation naturelle mais il est possible d'y édifier des équipements légers de loisirs et d'accueil des promeneurs. Ces équipements pourront être réalisés dans des zones de taille et de capacité d'accueil limité (N*).

D'une manière générale, toutes les constructions nouvelles sont interdites dans la zone N pour assurer la protection du caractère naturel de la zone, tout en permettant des constructions et petites installations nécessaires à la détente et aux loisirs.

Autres dispositions figurant sur les plans de zonage

Les espaces boisés classés

Un espace boisé classé (EBC) se situe dans une zone naturelle N. Le maintien du classement de cet espace dans le PLU permet de conserver une partie boisée à l'intérieur du territoire communal et contribue à l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels.

Les espaces paysagers remarquables

Un seul espace paysager remarquable a été délimité en zone UG. Ce classement permet de conserver et d'améliorer des éléments de paysage de la commune, en application de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme. Cet espace paysag er remarquable est reporté sur les documents graphiques conformément à l'article R123-11-h du code de l'urbanisme.
C'est une mesure de protection qui s'applique aux fonds de parcelles et coeurs d'îlots verts où les nouvelles constructions de logements sont interdites, sauf les petits abris de jardins, les annexes, les extensions sur du bâti existant…

Le secteur de constructibilité limitée

Un secteur de constructibilité limitée a été instauré sur le périmètre correspondant au projet d'aménagement des abords de la Place Alexandre Dumas.
Une première réflexion a eu lieu dans le cadre de l'étude du PLU pour le réaménagement de cet espace stratégique. Les résultats de cette étude ont permis de définir les premières orientations d'aménagement de la place et ses abords. Toutefois, des études plus fines seront nécessaires afin de préciser le projet et d'en vérifier la faisabilité, en concertation avec l'ensemble des partenaires concernés. C'est pourquoi il a été considéré comme opportun de créer, sur ce secteur, un périmètre de constructibilité limitée, le temps que ces études soient réalisées et qu'un projet définitif puisse être adopté. Le périmètre de constructibilité limitée pourra alors être levé et des règles d'urbanisme plus fines pourront être mises en place conformément au projet qui sera retenu.

Les emplacements réservés

N°	*Destination*	Superficie en m²	*Destinataire*
1	**Equipement sanitaire et de santé**	**10 123**	**Commune**
2	**CTM**	**1896**	**Commune**
3	**Espace vert**	**339**	**Commune**
4	**Espace public - stationnement**	**665**	**Commune**
5	**Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m2 de SHON dans le respect des dispositions de la loi SRU**	**9 400**	**Commune**
6	**Extension du cimetière**	**2017**	**Commune**
7	**Equipement sportif ou de loisirs**	**21824**	**Commune**
8	**Parking et espace vert liés à la nouvelle gare**	**12090**	**Commune**
9	**Gare SNCF**	**1210**	**Commune**
10	**Espace vert et sportif – Centre de loisirs**	**13186**	**Commune**
11	**Avenue Maurice Berteaux (élargissement sur 8 m de large)**	**12850**	**Commune**
13	**Bassin de stockage-restitution**	**1 200**	**Commune**
15	**Espace vert**	**3598**	**Commune**
16	**Espace public**	**36**	**Commune**
17	**Service public ferroviaire**	**1537**	**Etat**
18	**Voie nouvelle départementale**	**123 496**	**Département**
19	**Espace public**	**682**	**Commune**
20	**Piste cyclable**	**869**	**Commune**
21	**Espace vert et Maison de Quartier**	**5668**	**Commune**
22	**Espace public – extension de l'école Marcel Pagnol**	**5429**	**Commune**
23	**Espace vert**	**792**	**Commune**
24	**Equipement sportif parking**	**16287**	**Commune**
25	**Extension du cimetière**	**483**	**Commune**
26	**Elargissement de voies** La largeur future est indiquée par un chiffre entouré d'un rond. Cette largeur future correspond à la largeur totale prévue après la mise à l'alignement, elle prévaut sur l'indication graphique reportée sur le plan qui n'est qu'indicative.	**2 000 environ**	**Commune**
27	Tangentielle nord		**SNCF**
28	Equipement sportif et de petite enfance	**7 000**	**Commune**

SIXIEME PARTIE :

MESURES ENVISAGEES POUR EVITER REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT –

RAPPEL DE L'OBLIGATION DE REALISER UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU PLUS TARD DANS DIX ANS

Les mesures prises dans le cadre du PLU pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement sont les suivantes :

- Un choix équilibré entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé
- La protection de l'environnement et des espaces verts à l'intérieur des zones urbaines
- Les mesures en faveur de la qualité architecturale
- Les mesures en faveur des ensembles paysagés remarquables
- Les mesures en faveur de l'infiltration des eaux pluviales
- Les mesures en faveur de la prévention des risques
- Les mesures en faveur de la maîtrise des déplacements.

Les mesures en faveur de l'amélioration de la qualité architecturale et de la protection des ensembles paysagés remarquables

Le PLU reprend un certain nombre de mesures qui avaient été instaurées en vue de la préservation de la qualité architecturale et des paysages. En outre, il utilise les différents outils prévus par le Code de l'Urbanisme pour favoriser la qualité architecturale et la protection des plantations et arbres remarquables.

Ces mesures de protection portent sur :

- les éléments bâtis remarquables et le patrimoine architectural
- les parcs remarquables
- la protection et la mise en valeur des perspectives vers le château de Maisons-Laffitte à partir de l'avenue Maurice Berteaux
- le site des abords de l'église Saint-Martin qui sera mis en valeur.

Le règlement prévoit dans ses articles 11 et 13 des prescriptions qui visent à développer une plus grande qualité architecturale (article 11) et des aménagements de qualité sur les espaces verts privés (article 13).

La protection des espaces verts et des milieux sensibles

La Seine et ses abords sont des secteurs parmi les plus sensibles sur le plan des paysages et parmi les milieux les plus intéressants sur le plan de la faune et de la flore. Sur ces espaces, le PLU confirme les protections qui avaient été mises en place par le POS sur la totalité du linéaire du fleuve, ce qui devrait contribuer à garantir la sauvegarde du milieu naturel.

Existe sur le territoire communal une dizaine d'espaces verts publics de qualité. La préservation de ces espaces (parcs, squares, zones naturelles) est assurée dans le cadre du PLU.

Par ailleurs, le PLU conserve l'espace boisé classé qui avait été instauré par le POS sur le coteau boisé au-dessus de la route de la Frette.

La création et l'aménagement de deux nouveaux espaces verts majeurs

La coulée verte

Est d'autre part prévue dans le cadre du PLU la création d'une coulée verte sur une partie de l'emprise qui avait été réservée pour la déviation de la RD 121. Pourront y être réalisés des aménagements légers d'équipements sportifs et de loisirs, le développement des circulations douces (voies piétonnes et cyclables…), des jardins familiaux, dans un environnement qui restera naturel.

Le nouveau parc des Bords de Seine

Un nouveau parc public sera créé sur la majeure partie des terrains libérés par Thomson en bord de Seine. Ce sera un parc placé sous le thème de l'eau qui pourra comprendre des jardins aquatiques et des animations liées à la proximité de la Seine. Ce parc permettra de valoriser, dans un souci pédagogique, la faune et la flore de bord de Seine.

De plus, un nouvel espace vert de quartier sera créé sur l'ancienne emprise de l'IME.

La protection des espaces verts dans les quartiers d'habitation

Dans les différents quartiers d'habitation, qu'il s'agisse de quartiers d'habitations individuelles ou de résidences d'habitat collectif, le PLU assure la protection des espaces verts : parcs, squares, jardins.

Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, le règlement permet des évolutions douces dans le respect des formes urbaines actuelles, en assurant la protection des jardins.

Dans le règlement d'urbanisme de ces zones, les préoccupations d'environnement ont été prises en compte de la manière suivante :

- ils protègent les formes urbaines, notamment dans les quartiers d'habitat individuel ;
- ils favorisent l'infiltration des eaux pluviales sur les terrains et limitent les rejets dans les réseaux ;
- ils protègent les éléments de patrimoine remarquable ;
- ils imposent une limite à l'emprise au sol des constructions ;
- ils définissent des obligations de plantations lors de toute réalisation de constructions nouvelles.

Les mesures en faveur de la prise en compte du procédé « haute qualité environnementale dans l'aménagement et la construction »

Le PLU ne peut imposer aux constructeurs ou aux aménageurs le choix de matériaux ou de techniques qui relèvent de la haute qualité environnementale. Par ailleurs cela ne porterait que sur les constructions neuves, or le territoire communal est déjà très largement construit. Néanmoins deux types de mesures pourront être prises dans les années à venir parallèlement à l'application du PLU :

- dans les opérations de renouvellement urbain, la ville utilisera les outils dont elle dispose pour faire en sorte que les opérateurs s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale : choix des matériaux, technique de climatisation et de chauffage, utilisation des énergies renouvelables
- dans les quartiers et notamment les quartiers d'habitat individuel incitation auprès des occupants du parc de logement actuel afin qu'ils s'orientent vers des techniques de chauffage et de gestion des eaux pluviales plus écologiques.

Les mesures en faveur d'une meilleure gestion des eaux

Parallèlement aux mesures prises dans le cadre du PLU un effort très important sera entrepris dans les années à venir pour la modernisation et l'amélioration des réseaux.

Dans le cadre du PLU les mesures suivantes ont été prises :

- Eaux usées : toutes les nouvelles zones de projets (secteurs de plan masse, zones AU) seront desservies par les réseaux d'eaux usées.

- Eaux pluviales : dans toutes les zones, le règlement instaure des mesures en faveur de la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ou de l'infiltration sur la parcelle. En cas de rejet dans le réseau, il fixe un débit de fuite ce qui est une mesure de prévention du risque d'inondation.

Les mesures en faveur de la prévention des risques

La prévention des risques, des pollutions et des nuisances se traduit dans le PLU de la manière suivante :

- La prévention des risques d'inondation est prise en compte grâce au réaménagement nécessaire des berges de la Seine pour réduire le risque de débordement du fleuve
- Un certain nombre de mesures ont été prises pour limiter, voire interdire, l'implantation d'activités dangereuses ou nuisantes pour l'environnement (article 1 et 2 des zones)
- Eaux usées et pluviales : des prescriptions ont été intégrées dans les règlements des différentes zones afin d'éviter tout risque de pollution dans les réseaux collectifs ou le milieu naturel environnant.

Les mesures en faveur de la maîtrise des déplacements automobiles et du développement des circulations douces en vue de la réduction de l'émission des gaz à effet de serre

Le développement prioritaire des nouvelles constructions se fera dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun. Ainsi, la volonté d'un urbanisme maîtrisé se traduit également par une intervention prioritaire aux abords et à proximité des pôles de transports en commun existants et futurs.

Des aménagements ou créations de voies sont prévus dans le cadre du PADD et des orientations particulières d'aménagement pour favoriser les circulations douces.
Il est prévu de renforcer les liaisons douces (voies piétonnes, pistes cyclables), de les associer dans de nombreux cas à la création d'espaces verts ou de squares et de valoriser les liaisons vertes depuis les bords de Seine vers les quartiers.
Les mesures concernant le centre-ville (plans d'alignement aux abords des voies principales) ou encore la création de la coulée verte sont des actions concrètes en faveur de la protection environnementale. Ces actions vont permettre d'aérer le tissu urbain, de conserver des zones paysagères et surtout de développer les liaisons douces, notamment pour les petits trajets. Cela devrait favoriser les accès à vélo vers la gare et contribuer à développer l'intermodalité vélo/train.

Ces mesures devront faire l'objet d'une évaluation environnementale dans un délai maximum de 10 ans à compter de l'application du présent PLU. Cette évaluation devra être accompagnée d'un résumé non technique.

ANNEXE 1

RUES , AVENUES OU LIEUX PLANTES D'ARBRES

RUE , AVENUE ou LIEU	NOMS FRANCAIS	NBRE
A. R. TURGOT (école primaire)	TILLEULS DE HOLLANDE	6
ALEXANDRE DUMAS (place)	PLATANES	20
ALFRED FOULON	MARRONNIERS D'INDE	72
ANNE FRANCK (école maternelle)	ERABLES SYCOMORES	9
AUGUSTE CHRETIENNE	SAVONNIERS	11
BARIAN	POMMIERS A FLEURS	4
BASSINS (des)	TILLEULS DE HOLLANDE	4
BAYARD	NOISETIERS DE BYZANCE	10
BEAUSEJOUR	MARRONNIERS D'INDE	97
BERTHELOT	PLATANES	25
CARNOT	TILLEULS DASYSTYLLA	132
CENTRE CULTUREL (GARE)	MARRONNIERS D'INDE	6
CHALETS (des)	MARRONNIERS D'INDE	12
CHAMP DE MARS (place du)	TILLEULS DE HOLLANDE	10
CHATOU (de)	TULIPIERS	24
CIMETIERE	ERABLES EN MELANGE	27
CIMETIERE	IFS	42
CLOS (des)	MARRONNIERS D'INDE	5
CLOS (des)	PEUPLIERS	7
CLOS (des)	TILLEULS DE HOLLANDE	7
COLONEL FABIEN (du)	TILLEULS EN MELANGE	49
COLONEL FABIEN (place du)	POMMIERS A FLEURS	9
COMBATTANTS (place des)	TILLEULS DE HOLLANDE	26
CONCORDE (de la)	ARBRES EN MELANGE	68
CONVENTION (de la)	TILLEULS DE HOLLANDE	4
CORMEILLES (route de)	MARRONNIERS D'INDE	50
CORMEILLES (route de)	MARRONNIERS D'INDE STERILE	10
CROIX MALLARD (de la)	ERABLES POURPRES	4
DAUMIER	TILLEULS DE HOLLANDE	40
DEMONT	MARRONNIERS D'INDE	22
DIDEROT	ERABLES SYCOMORES	24
DIDEROT	MARRONNIERS D'INDE	29
DIJOU	TILLEULS DE HOLLANDE	27
DIJOU (parking)	AILANTES	28
DIJOU (parking)	TILLEULS DE HOLLANDE	9
DISPENSAIRE (parc du)	TILLEULS DE HOLLANDE	51
DOCTEUR ROUX (du)	TILLEULS DE HOLLANDE	9
DUSQUESNE	NOISETIERS DE BYZANCE	16
EGLISE (de l')	PRUNIER A FLEURS	8
EGLISE (parking de l')	TILLEULS DE HOLLANDE	12
ENTENTE (de l')	MARRONNIERS D'INDE	33
EXPRESS (voie)	ERABLES SYCOMORES	34
FERNAND LEGER	ERABLES SYCOMORES	6
FERNAND LEGER	PLATANES	11
FETE (place de la)	MARRONNIERS D'INDE	39
FLORIAN	ROBINIERS	8
FLORIAN	AUBEPINES	28
GABRIEL PERI	MICOCOULIERS	12
GABRIEL PERI	POMMIERS A FLEURS	3
GAMBETTA	TILLEULS DE HOLLANDE	49
GARE	TILLEULS DE HOLLANDE	5
GENERAL DE GAULLE (du)	ERABLES SYCOMORES	103
GEORGES CLEMENCEAU	ROBINIERS	3

GEORGES CLEMENCEAU	AUBEPINES	13
GEORGES CLEMENCEAU	ERABLES SYCOMORES	99
GEORGES CLEMENCEAU	TILLEULS DE HOLLANDE	4
GRETRY	TILLEULS DASYSTYLLA	24
GUY DE MAUPASSANT	TILLEULS ARGENTES	8
HOCHE	TILLEULS ARGENTES	8
HORTENSE FOUBERT	ERABLES PLANES	9
HORTENSE FOUBERT	ERABLES SYCOMORES	24
HORTENSE FOUBERT	MARRONNIERS D'INDE	53
HORTENSE FOUBERT	PLATANES	66
HORTENSE FOUBERT	TILLEULS ARGENTES	2
HORTENSE FOUBERT	TILLEULS DASYSTYLLA	1
HORTENSE FOUBERT	TILLEULS DE HOLLANDE	3
HOTEL DE VILLE (place de)	MARRONNIERS D'INDE	7
HOTEL DE VILLE (place de)	TILLEULS DE HOLLANDE	3
JEAN MERMOZ	SAVONNIERS	20
JEAN MOULIN	MARRONNIERS D'INDE	21
JEAN RICHARD BLOCH	MARRONNIERS D'INDE	22
JEMMAPES (de)	ROBINIERS	3
JOLIOT CURIE (école maternelle)	ERABLES SYCOMORES	9
JOLIOT CURIE 1 (école primaire)	PLATANES	10
JOLIOT CURIE 2 (école primaire)	ERABLES PLANES	38
JULES REIN	TILLEULS ARGENTES	28
JULES REIN (parking communal)	TILLEULS ARGENTES	6
JULES REIN (parking)	ERABLES POURPRES	3
JULES REIN (parking)	TILLEULS ARGENTES	8
JUSSIEU	ROBINIERS	15
LAKANAL	ERABLES SYCOMORES	8
LAMARTINE	TILLEULS ARGENTES	24
LEO LAGRANGE (école)	PLATANES	35
LEO LAGRANGE (esplanade)	PLATANES	69
LEON BLUM (boulevard)	MARRONNIERS D'INDE	13
LINNE	CATALPAS	4
LOUISE MICHEL	TILLEULS DE HOLLANDE	54
LOUISE MICHEL (parking)	ERABLES PLANES	2
LOUISE MICHEL (parking)	ERABLES POURPRES	4
LOUISE MICHEL (parking)	ERABLES SYCOMORES ROUGES	15
M. E. TURGOT (école primaire)	PLATANES	4
MADELEINE	PTEROCARIAS	23
MAETERLINK	ERABLES POURPRES	3
MANSART	MARRONNIERS D'INDE	26
MARCHE DEBUSSY	TILLEULS DE HOLLANDE	9
MARTIAL DECHARD	ROBINIERS	13
MAURICE BERTEAUX	TILLEULS DE HOLLANDE	7
MAXIME GORKI (3ème zone)	TILLEULS DE HOLLANDE	50
MAXIME GORKI (kiosque promenade)	FRENES	7
MAXIME GORKI (kiosque promenade)	MARRONNIERS D'INDE	31
MAXIME GORKI (promenade vers Dufy)	ERABLES EN MELANGE	35
MAXIME GORKI (promenade)	MARRONNIERS D'INDE	31
MAXIME GORKI (promenade)	PLATANES	25
MONT OLIVET (du)	POIRIERS A FLEURS	14
MONTGOLFIER	MARRONNIERS D'INDE	14
MONTGOLFIER	POIRIERS A FLEURS	65
MOULINS (des)	TILLEULS DE HOLLANDE	8
NATIONALE (place)	PLATANES	3
ONZE NOVEMBRE (du)	MARRONNIERS D'INDE	27
PABLO PICASSO	ERABLES SYCOMORES	31
PABLO PICASSO (parking de la poste)	MARRONNIERS ROUGES	32

PABLO PICASSO (parking)	PEUPLIERS BLANCS	24
PAS DE LA MULE (du)	BOULEAUX PLEUREURS	50
PASCAL	PTEROCARIAS	23
PASTEUR	PLATANES	56
PAUL BERT (logements de fonction)	TILLEULS DE HOLLANDE	12
PAUL BERT 1 (école maternelle-primaire)	PLATANES	20
PAUL BERT 2 (école maternelle)	CATALPAS	8
PAUL BERT 2 (école primaire)	ERABLES SYCOMORES	9
PECQ (quai du)	MARRONNIERS D'INDE	107
PICARDIE (de)	PLATANES	20
PIERRE BROSSOLETTE (parking)	ERABLES SYCOMORES	13
PIERRE SEMARD (parking)	TILLEULS DASYSTYLLA	6
PLACE JACQUES BREL	TILLEULS DE HOLLANDE	16
PONT DE LA RUINE (talus)	AILANTES	3
QUATRE SEPTEMBRE (du)	MARRONNIERS D'INDE	7
RAOUL DUFY (placette stabilisée)	ERABLES SYCOMORES	12
RAOUL DUFY (square)	PLATANES	29
REMBRANDT	TILLEULS DE HOLLANDE	56
RENARDS	CHENES	20
RICHEBOURG (rond point des)	PRUNIERS D'AUTOMNE	7
ROBERT SCHUMAN	ROBINIERS	38
ROBERT SCHUMAN	CYTISES	62
ROBERT SCHUMAN	ERABLES NEGONDO	65
ROGER SALENGRO	MARRONNIERS D'INDE	24
ROUGET DE L'ISLE	POMMIERS A FLEURS	8
SAINT EXUPERY (de)	PRUNIERS A FLEURS	70
SAINT EXUPERY (de)	SAVONNIERS	13
SAINT EXUPERY (passage piétonier)	PRUNIERS A FLEURS	32
SANTOS DUMONT	TILLEULS DE HOLLANDE	5
SEINE (de)	TILLEULS DE HOLLANDE	30
SEINE (quai de)	AULNES	16
SEVIGNE (école maternelle)	PLATANES	3
SEVIGNE (école maternelle)	TILLEULS DE HOLLANDE	3
SOISSONS (de)	ROBINIERS	33
STALINGRAD (de)	TILLEULS DE HOLLANDE	15
STENDHAL (place)	ERABLES SYCOMORES	40
STRASBOURG (de)	MARRONNIERS D'INDE	16
SUGER	TILLEULS DE HOLLANDE	11
TEMPLE (du)	ERABLES SYCOMORES	56
TEMPLE (du)	PLATANES	26
TEMPLE (du)	TILLEULS DE HOLLANDE	7
THANN (de)	ERABLES POURPRES	9
TOBROUK (de)	AILANTES	35
TOBROUK (de)	TULIPIERS	15
TURGOT	PRUNIERS A FLEURS	67
VAUCANSON	MARRONNIERS D'INDE	22
VICTOR HUGO	ROBINIERS	2
VICTOR HUGO prolongée	PLATANES	4
VOLTAIRE	MARRONNIERS D'INDE	5
VOLTAIRE	TILLEULS DE HOLLANDE	6
ZACHARIE	ERABLES DE MONTPELLIER	23
		3811

ANNEXE 2

Textes législatifs et réglementaires concernant l'archéologie préventive

- 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 1977) ;
- 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 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 (ZPPAUP) ;
- loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives ;
- loi n° 2003-707 du 1er 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 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 (JO n° 164 du 17 juillet 2004 page 12 888) ;
- 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.

GLOSSAIRE DES ABREVIATIONS ET SIGLES UTILISES

P.L.U.	**Plan Local d'Urbanisme**
SCOT	**Schéma de Cohérence Territoriale**
SDRIF	**Schéma Directeur Région Ile de France**
COS	**Coefficient d'Occupation des Sols**
CTM	**Centre Technique Municipal**
IME	**Institut Médico-Educatif**
ZAC	**Zone d'Aménagement Concerté**
PPRI	**Plan de Prévention des Risques d'Inondation**
EBC	**Espace Boisé Classé**