



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Projet d'aménagement et de développement durable

## SOMMAIRE

<b>A. Valoriser le patrimoine historique et paysager.....</b>	<b>5</b>
1. Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels.....	5
2. Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural.....	6
<b>B. Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en respectant le caractère et l'identité du territoire.....</b>	<b>7</b>
1. Permettre l'évolution des quartiers d'habitation.....	7
2. Les sites de projet.....	7
3. La vie économique.....	8
4. Les transports.....	8
<b>Le site du stade de La Marche.....</b>	<b>10</b>
<b>A. Renforcer la protection des étangs.....</b>	<b>10</b>
<b>B. Conforter la vocation sportive du site.....</b>	<b>10</b>
<b>C. Permettre la réalisation des projets de logements et d'équipements, tout en exigeant une insertion de qualité dans le site.....</b>	<b>11</b>

## Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal à l'horizon 2020 - 2025. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic duquel découle un certain nombre d'enseignements et, d'autre part, le zonage et règlement d'urbanisme du PLU.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d'enseignements auxquels le PADD s'efforce d'apporter des réponses.
- La réflexion des élus et leur vision pour l'avenir du territoire
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Marnes-la-Coquette dans une perspective plus large, en s'appuyant notamment sur les orientations du SCOT. En effet, la commune a été identifiée en tant que commune à vocation résidentielle, en complément des pôles d'emplois situés le long de la Seine. Sur les coteaux, et en particulier sur Marnes-la-Coquette, l'objectif est de maintenir le caractère résidentiel et paysager, la densification s'effectuant aujourd'hui autour des pôles d'emplois et des sites les mieux desservis en transports en commun et en liaisons routières comme Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Chaville... De plus, l'histoire des coteaux de la Seine et l'évolution des paysages au fil du temps confortent la volonté de conserver les traces encore largement présentes sur ce site remarquable.
- L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

## Les orientations générales du PADD

### Démographie

Stabiliser la croissance de la population à son niveau actuel, tout en préservant les équilibres démographiques.

### Logements

Pour les 10 à 15 années à venir, la programmation de nouveaux logements permettra :

- de répondre aux besoins actuels et futurs
- d'assurer une croissance modérée et maîtrisée de la population permettant de maintenir un équilibre des classes d'âge

Cette perspective repose sur un rythme de construction modéré. Les logements prévus sont localisés sur le site du stade de La Marche (30 à 40 logements privés et quelques logements sociaux) auxquels s'ajouteront les constructions individuelles réalisées de manière diffuse dans les différents quartiers.

Pour les nouveaux logements construits la priorité sera donnée à la diversité et à la réponse aux besoins aujourd'hui non satisfaits, en poursuivant en particulier la construction de petite programmes de logements sociaux :

- Petits et moyens logements
- Logements locatifs sociaux ou privés
- Logements spécifiques adaptés à certains besoins : personnes âgées...

### Equipements

La commune possède aujourd'hui un bon niveau d'équipements et sa population ne va pas augmenter de façon significative, il n'y aura donc pas de besoins nouveaux en équipements. Cependant, la construction de nouveaux logements va amener une population nouvelle dont des familles dans la commune. Une micro-crèche est donc prévue afin de répondre aux besoins de cette future population avec des enfants.

De plus, la commune, dans une volonté de solidarité et d'action sociale forte, favorise l'accueil des personnes handicapées et souhaite aujourd'hui poursuivre dans cette voie en créant un équipement permettant l'accueil et l'hébergement des adultes handicapés vieillissants. Il faut donc permettre la réalisation de ce projet.

### Economie

Favoriser le maintien des activités et des commerces sur le territoire communal

## A. Valoriser le patrimoine historique et paysager

La commune de Marnes-la-Coquette dispose de nombreux espaces naturels et boisés et d'un patrimoine architectural de qualité qui mérite d'être préservé et mis en valeur.

### 1. Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

Les espaces boisés et naturels constituent une réserve de biodiversité importante qu'il convient de protéger : forêt de Fausses-Reposes, Domaine National de Saint-Cloud, stade de la Marche

A l'échelle du territoire des coteaux et du val de Seine et à une échelle plus large, la commune fait partie de continuums écologiques et paysagers.

- **Conforter la place de Marnes-la-Coquette dans la continuité de la coulée verte de Vaucresson et, à une échelle plus large, dans la trame verte d'Ile de France.**

Le relief marqué de la commune engendre des relations de co-visibilité entre Vaucresson et les domaines de La Marche et des Terrasses, mais offre aussi des vues dégagées vers Paris et la Tour Eiffel en particulier.

- **Préserver les points de vue dégagés vers Paris et Vaucresson depuis les Terrasses ou La Marche.**

La commune présente un caractère végétal marqué du fait de la présence de nombreux arbres dans les jardins particuliers et les espaces publics. Cette couverture végétale participe à l'identité de la commune et contribue à sa renommée. La couverture végétale est importante dans le domaine du Parc inscrit dans un écrin boisé au cœur de la forêt de Fausses-Reposes. De nombreux arbres ont été conservés et leur maintien est essentiel pour conserver la qualité du cadre de vie.

- **Préserver, au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, le couvert végétal des différents quartiers d'habitation qui participe au caractère paysager et à la qualité du cadre de vie (jardins, arbres remarquables, cœurs d'îlots, alignements d'arbres, pièce d'eau du domaine de La Marche et ses abords)**
- **Réduire l'emploi des produits phytosanitaires sur la commune, afin de limiter les pollutions sur l'environnement**

## 2. Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural

La commune de Marnes-la-Coquette a un passé historique riche dont les traces sont encore perceptibles aujourd'hui. Le bourg présente notamment une structure et des caractéristiques architecturales particulièrement intéressantes.

Pour les constructions anciennes, l'orientation retenue est de permettre des évolutions modérées afin de répondre aux besoins en termes d'extension modérée, tout en fixant des règles destinées à garantir une intégration harmonieuse par rapport au caractère de la construction d'origine. L'objectif est de faire en sorte que les futures actions de réhabilitation engagées sur le bâti ancien de qualité soient respectueuses des formes, des styles et des matériaux traditionnels, sans exclure toutefois le recours à des éléments d'architecture contemporaine.

- **Renforcer les orientations en matière d'architecture afin de conserver le caractère de village et l'identité du bourg**
- **Prendre en compte les caractéristiques architecturales existantes dans les futurs projets de construction**

Dans le bourg, l'objectif est de protéger le patrimoine en favorisant les réhabilitations de qualité sur le bâti ancien et de mettre en valeur les éléments de patrimoine remarquable identifiés au titre de la ZPPAUP :

- les constructions de caractère comme l'église ou la mairie
- les maisons de bourg ancien
- les hôtels particuliers, les grandes propriétés
- le domaine du Parc pour son caractère paysager

## **B. Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en respectant le caractère et l'identité du territoire**

### **1. Permettre l'évolution des quartiers d'habitation**

Les quartiers d'habitation au nord de la commune sont composés des domaines de La Marche et des Terrasses.

- **Maintenir les caractéristiques générales du bâti, tout en permettant une évolution modérée du bâti dans les domaines de La Marche et des Terrasses afin de faciliter l'accueil d'une population jeune avec des enfants.**

### **2. Les sites de projet**

Les sites de projets possibles sont peu nombreux du fait de la structure du territoire, avec la présence de nombreux espaces boisés ou naturels protégés et l'urbanisation existante. Deux sites ont été identifiés pour la construction de logements et d'équipements : le site du stade de La Marche et un terrain aux abords de la gare, entre la voie ferrée et l'A 13. Sur ce dernier, un projet va démarrer prochainement.

- **Permettre la réalisation de ces projets afin d'assurer le développement de la commune, dans un souci de qualité et de bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.**

### 3. La vie économique

La vie économique de la commune est assurée à plusieurs niveaux : par la présence de Bio-Rad qui emploie environ 600 personnes, la présence des Haras de Jardy, parc départemental à la renommée nationale et internationale ainsi qu'à une autre échelle la présence de quelques commerces sur le territoire.

- **Affirmer la nécessité de conforter et maintenir le site accueillant Bio-Rad comme site d'accueil pour des activités pharmaceutiques.**
- **Conforter le parc départemental des Haras de Jardy dans son rôle de structure à rayonnement national en permettant une évolution des infrastructures en vue d'améliorer l'accueil du public.**

L'offre commerciale et les services dans le bourg sont aujourd'hui limités : des antiquaires, un coiffeur, un restaurant, la Poste... Ces commerces ont du mal à se maintenir du fait de l'évasion commerciale vers les pôles périphériques. La réouverture d'un restaurant, par exemple, redynamiserait le village et aurait un impact positif sur les commerces existants.

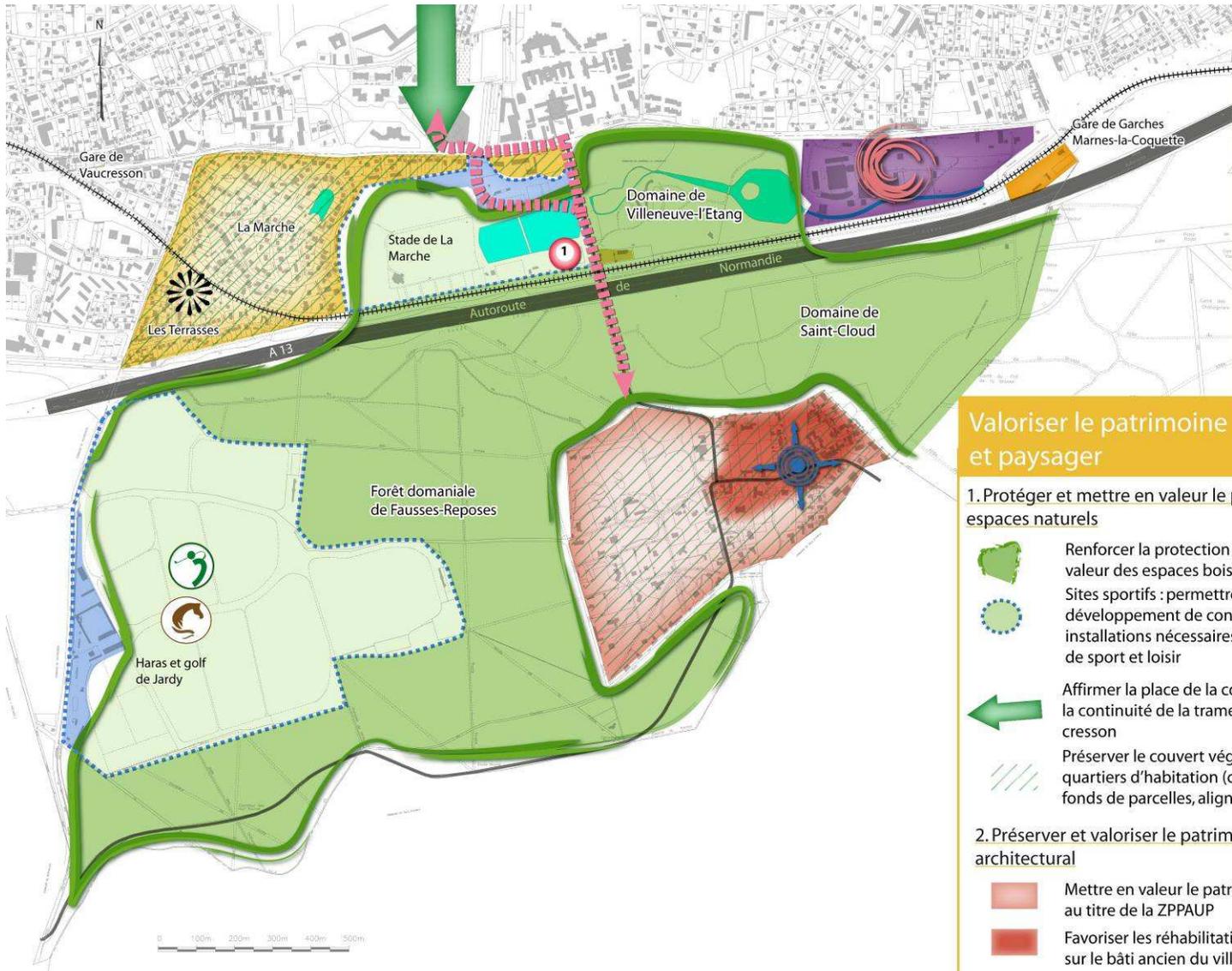
Par ailleurs sur le territoire se trouvent deux établissements spécialisés dans l'accueil des handicapés qui créent des emplois dans la commune. Le projet d'établissement spécialisé pour l'accueil des adultes handicapés sur le stade de La Marche va compléter les établissements existants et générer de nouveaux emplois.

### 4. Les transports

La commune est bien desservie en transport routier et moyennement en transports en commun. Les liaisons douces mériteraient d'être développées ; il faudrait engager une réflexion à l'échelle intercommunale à ce sujet. Dans le PLU, les orientations définies sont :

- **Conforter les modes de déplacement alternatifs à la voiture en améliorant le niveau de service des transports en commun (bus et train).**
- **Développer des liaisons douces nord - sud afin de relier le bourg aux quartiers de La Marche et des Terrasses**

Dans ce cadre, permettre la réalisation de la circulation douce qui traverserait le stade de La Marche et longerait la rue Yves Cariou afin de renforcer les liaisons nord-sud donc les liens entre le centre du village et les autres quartiers.



**Valoriser le patrimoine historique et paysager**

1. Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels
  - Renforcer la protection et la mise en valeur des espaces boisés et naturels
  - Sites sportifs : permettre l'accueil et le développement de constructions et installations nécessaires aux activités de sport et loisir
  - Affirmer la place de la commune dans la continuité de la trame verte de Vauresson
  - Préserver le couvert végétal des quartiers d'habitation (coeurs d'îlots, fonds de parcelles, alignements d'arbres)
2. Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural
  - Mettre en valeur le patrimoine identifié au titre de la ZPPAUP
  - Favoriser les réhabilitations de qualité sur le bâti ancien du village

**Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en respectant le caractère et l'identité du territoire**

1. Permettre l'évolution modérée des quartiers d'habitation situés au nord de la commune
  - Evolution modérée afin de répondre aux besoins des habitants tout en préservant les formes urbaines et la qualité du cadre de vie et du paysage
2. Les sites de projet en cours ou à l'étude
  - Permettre la réalisation des projets sur le site du Stade de La Marche
  - Veiller à la bonne insertion du projet de logements dans le site
3. La vie économique
  - Maintenir la vocation du site comme accueil pour les activités pharmaceutiques
  - Conforter le Haras de Jardy dans son rôle d'équipement à rayonnement national
  - Maintenir une animation dans le village en conservant les commerces existants et en favorisant la création d'autres commerces et services
4. Les transports
  - Développer les liaisons douces nord-sud

## Le site du stade de La Marche

Ce site accueille aujourd'hui essentiellement des terrains sportifs dans un cadre naturel renforcé par la présence des étangs.

### A. Renforcer la protection des étangs

Les étangs du stade de La Marche sont aujourd'hui gérés par l'association sportive du stade de La Marche. Ils constituent une réserve de biodiversité et accueillent une avifaune riche et variée.

Leur protection sera renforcée par leur acquisition par le Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles dans le cadre du prolongement de la coulée verte de Vaucresson.

La mise en valeur des étangs peut passer par le développement d'une liaison douce nord-sud qui longerait les étangs et rejoindrait la rue Yves Cariou.

Orientations :

- Protection des étangs et des berges
- Préservation du paysage
- Actions pour améliorer la qualité de l'eau

### B. Conforter la vocation sportive du site

Le site de La Marche a depuis très longtemps une vocation sportive. Aujourd'hui, il est très utilisé, aussi bien par les élèves des écoles de Marnes que par les particuliers et les associations, et attire la population des commune environnantes. Il est donc important, dans l'évolution de ce site, de maintenir les terrains de sport et de tennis tout en leur conservant un caractère naturel dominant ce qui n'exclut pas la réalisation de constructions et installations nécessaires à la pratique et au développement des activités sportives.

## C. Permettre la réalisation des projets de logements et d'équipements, tout en exigeant une insertion de qualité dans le site

### *1.1. Le projet d'équipement à vocation d'accueil de personnes handicapées*

La commune de Marnes-la-Coquette est très concernée dans l'accueil des personnes handicapées : en effet, sur le territoire, deux équipements d'accueil spécialisé sont recensés : La Gentilhommière et l'ESAT (Etablissement spécialisé d'aide par le travail). Par ailleurs, en 1999, des hébergements pour accueillir 9 enfants de La Gentilhommière ont été réalisés. Cependant, la commune manque aujourd'hui de structure d'accueil pour les adultes handicapés vieillissants. De plus, les centres d'hébergement dans les Yvelines menacent de fermer ; l'orientation retenue est donc de créer un centre d'hébergement pour personnes handicapées, ce qui témoigne de la solidarité de la municipalité à l'égard des personnes et familles confrontées aux difficultés liées au handicap.

Le projet prévoit la construction d'un ensemble comprenant :

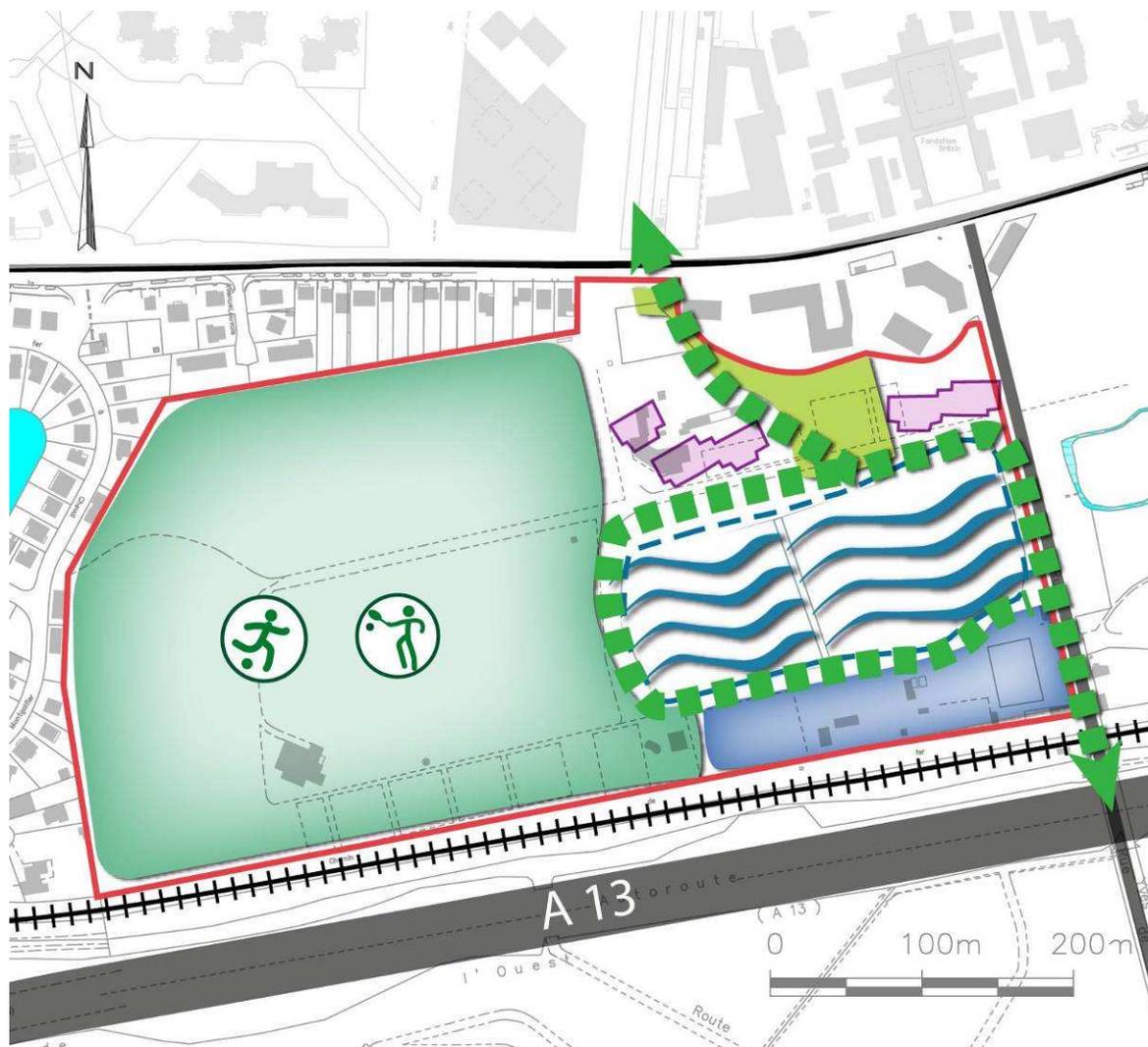
- une Maison d'Accueil Spécialisé (MAS),
- un CITL (centre d'initiation au travail et aux loisirs pour la journée)
- un centre d'hébergement pour adultes handicapés qui travaillent à l'ESAT
- quelques logements sociaux
- une micro crèche

Le programme du projet a été établi par l'Association Régionale des Infirmités Motrices et Cérébrales (ARIMC), qui gère les différents centres d'accueil sur la commune.

Pour les gabarits, les futures constructions devront s'intégrer dans le site, en prenant en compte le relief, les nuisances sonores, la végétation existante et la proximité des étangs. L'architecture traditionnelle sera privilégiée, pour autant, des éléments contemporains liés à une architecture bioclimatique pourront être utilisés afin d'atteindre un bon niveau de qualité environnementale.

### *1.2. Le projet de logements privés*

Afin de contribuer au maintien des équilibres démographiques dans la commune, un petit programme de logements privé sera par ailleurs réalisé au nord des étangs. Ces constructions devront s'insérer dans le site. A cette fin, des polygones de constructibilité sont déterminés et pour chaque polygone, une hauteur maximale est fixée afin de préserver les vues sur l'étang. Les toitures terrasses végétalisées seront autorisées. L'architecture des futurs bâtiments devra être en cohérence avec les bâtiments déjà existants au nord du site.



Renforcer la protection des étangs  
Améliorer la qualité des eaux



Permettre le passage d'une liaison  
douce nord-sud, en prolongement  
de la coulée verte



Zone verte inconstructible



Conforter la vocation sportive du  
site en conservant une vocation  
naturelle dominante

Permettre la réalisation des projets de  
logements et d'équipements



Équipement spécialisé dans l'accueil  
des personnes handicapées et  
quelques logements sociaux  
(emprise maximum)



Programme de logements