

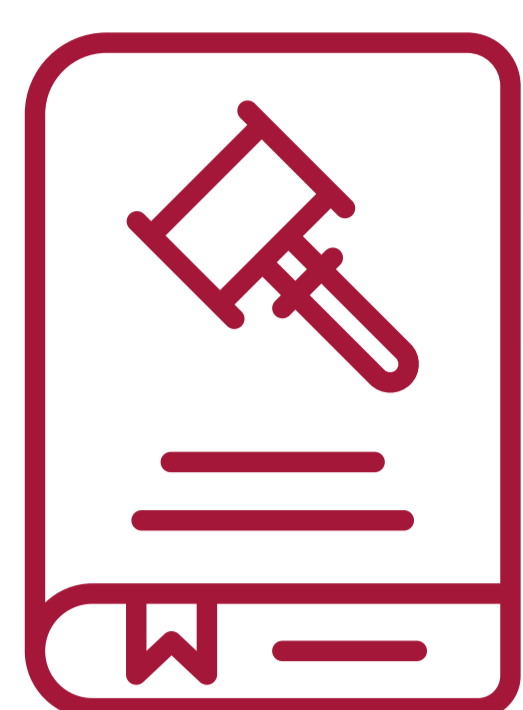


Mareil-sur-Mauldre

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Cadre législatif de la procédure

La déclaration de projet constitue simplement un moyen que le porteur de projet décide de mettre en oeuvre pour assurer la mise en compatibilité rapide du PLU dès lors que le projet présente un caractère d'intérêt général.



L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme encadre la mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour permettre la réalisation de projets d'utilité publique ou d'intérêt général. Cette procédure peut nécessiter une **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** ou, à défaut, une **Déclaration de Projet**, qui inclut une enquête publique sur l'intérêt du projet et son impact sur le plan d'urbanisme.

La **Déclaration de Projet** repose sur un examen conjoint entre l'État, la commune et les personnes publiques concernées. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est ensuite modifié et approuvé en conséquence.

Dans le cas présent, le projet vise à revaloriser le site du Moulin avec un programme multifonctionnel (logements variés, équipements publics, commerces, artisanat). Le bâti actuel, en mauvais état, sera démoli mais certains éléments patrimoniaux seront conservés pour une bonne intégration paysagère.

Modifications du PLU prévues :

- Ajustement du PADD pour intégrer les objectifs du projet.
- Création d'un règlement spécifique pour la zone du Moulin (zone UA*).
- Reclassement de la parcelle concernée en zone UA* dans le plan de zonage.
- Création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour encadrer le projet.



L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer les enjeux environnementaux dès le début et tout au long de l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet d'identifier les effets prévisibles sur l'environnement et de définir des mesures pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.

Dans ce cas, au vu des enjeux écologiques importants du site (fond de vallée, proximité de la Mauldre, valeur patrimoniale et écologique), et de la nature du projet, une évaluation environnementale préalable est obligatoire.

L'intérêt général du projet

Le projet du Moulin présente un intérêt général fort, en répondant à des enjeux variés :

- **Logements et mixité sociale**
La production de logements de qualité, intégrant des critères de performance environnementale (chauffage, énergies renouvelables, modularité, etc.) et adaptés à différents profils : logements libre, logements sociaux, logements intermédiaires et logements « autonomie » (en lien avec l'association Perce-Neige). Il encourage la diversité des parcours résidentiels et la mixité sociale, en proposant une offre variée tant en typologie qu'en statut d'occupation.
- **Mobilités et déplacements**
L'aménagement de la sécurisation de la route départementale, ainsi que le développement des circulations douces (cheminements, passerelles) pour favoriser les mobilités alternatives et la reconnexion à la rivière Mauldre. De plus, la situation à proximité immédiate de la gare de Mareil-sur-Mauldre renforce l'accessibilité du site et sa cohérence avec les politiques de mobilité durable.
- **Services et équipements**
Le renforcement de l'offre de services et de commerces à l'échelle de la commune, mais également la création d'un équipement collectif d'intérêt général, participant au dynamisme local et au bien-être des habitants.
- **Environnement**
Une ambition environnementale avec des actions concrètes : renaturation écologique de la Mauldre, dépollution d'un site dégradé, et réhabilitation d'une friche dans une logique de renouvellement urbain. En cohérence avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il vise à minimiser la consommation d'espace et à produire des logements à faible impact environnemental, conformes à la norme RE 2020.
- **Patrimoine et paysage**
La préservation de l'identité du site de projet avec ses éléments patrimoniaux existants. Il cherche à mettre en valeur la mémoire et la dimension pédagogique du lieu, tout en assurant une intégration architecturale et paysagère de qualité. Une attention particulière est portée à la valorisation des vues et du paysage environnant.

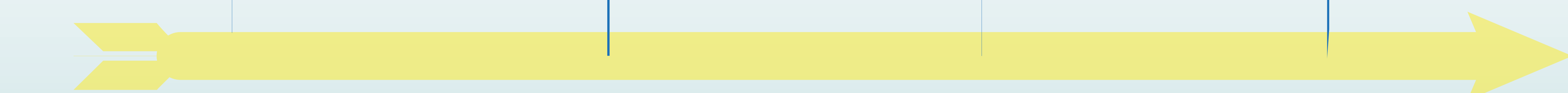
Le calendrier envisagé de la procédure :

Elaboration du dossier de DPMEC
Fin 2024 - Septembre 2025.

Réalisation de l'évaluation environnementale
Janvier 2025 - Septembre 2025.

Enquête publique
Envisagée début 2026 (durée 1 mois).

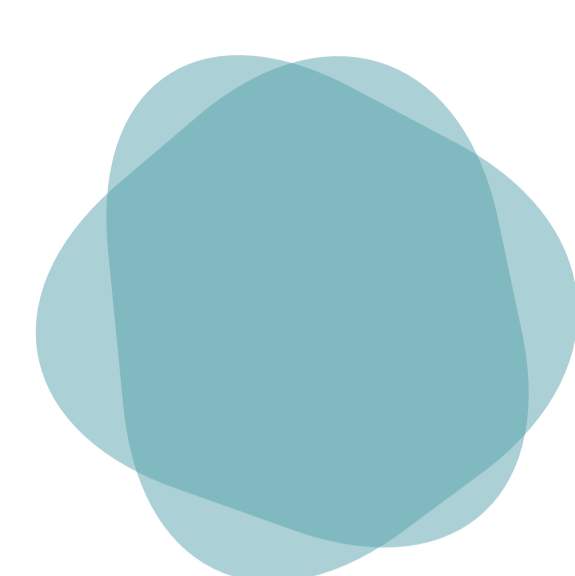
Approbation du dossier par le Conseil municipal
Courant 2026.





Mareil-sur-Mauldre

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Le projet du Moulin

La présentation du site de projet

Le site du projet, situé au nord du centre-bourg de Mareil-sur-Mauldre, occupe une zone déjà fortement artificialisée, organisée autour d'une cour centrale. Il bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité :

- de la Route de Mantes (RD161) et de la RD307
- du centre-bourg
- de la gare de Mareil-sur-Mauldre (ligne N du Transilien), à moins de 500 mètres
- des lignes de bus 17S/511/512

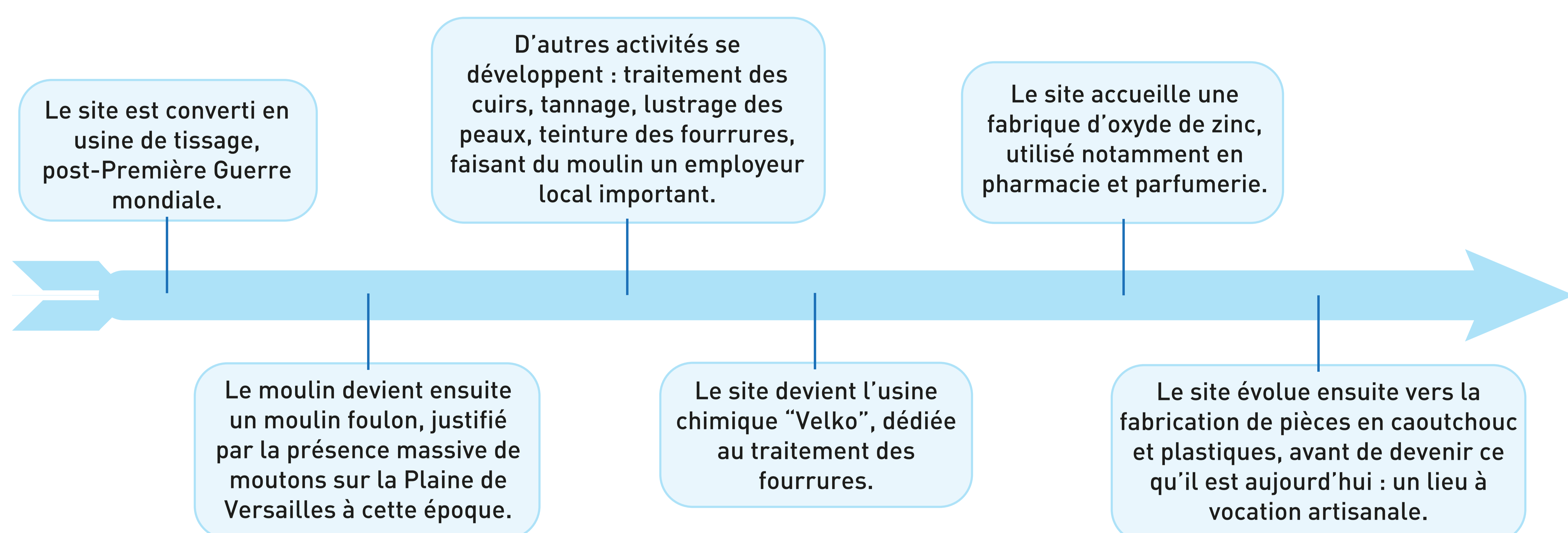
Implanté dans le fond de la vallée de la Mauldre, le site est entouré de prairies, espaces agricoles et boisés, dans un cadre naturel privilégié. Bien que la Mauldre soit peu visible, masquée par la végétation, sa présence renforce la qualité paysagère.

Le site présente également une forte imperméabilisation (environ 4 400 m²), contrastant avec sa situation à proximité d'espaces boisés et de la rivière.

Le site est également bordé par un ancien mur en meulière, à valeur patrimoniale, assurant l'intimité avec le voisinage et dont la préservation est souhaitable.

Le site est occupé depuis au moins 1750 par un moulin, dont la première mention remonte au 12 mai 1682, en tant que moulin à farines.

Au fil du temps, il a connu plusieurs transformations majeures :



Le Moulin est un bâtiment artisanal du XVI^e siècle, situé en bordure de la Mauldre. Aujourd'hui, le site est en grande partie en friche, composé :

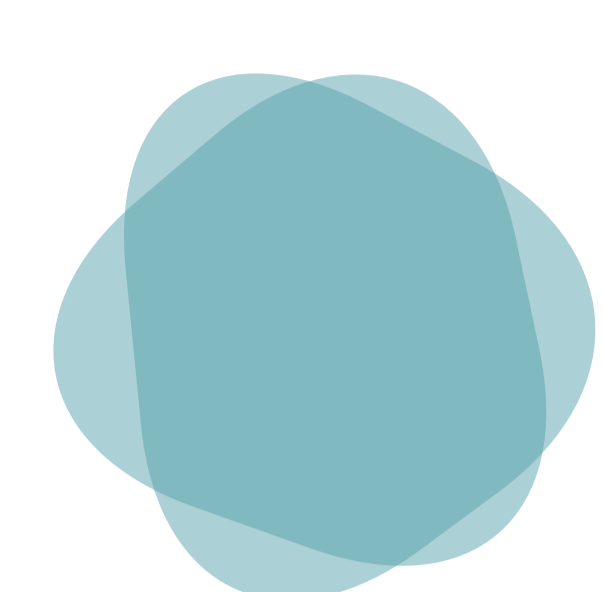
- de hangars inoccupés, dont certains sont à l'abandon
- de deux habitations
- du Moulin inactif
- d'activités artisanales existantes





Mareil-sur-Mauldre

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Le projet du Moulin

L'Orientation d'Aménagement et de Programation

Contexte :

Le secteur se situe au Nord du centre-bourg de Mareil-sur-Mauldre, au niveau du Moulin. Il bénéficie d'une situation privilégiée grâce à la proximité de la RD191 et de la RD307, mais aussi grâce à sa proximité aux espaces de nature et à la Mauldre. En outre, il se situe dans le périmètre de protection de 500 mètres de l'Eglise Saint-Martin et du pont de pierre, tous deux inscrits au titre des Monuments historiques.

Site remarquable malgré son état actuel, il a la particularité sur le plan géologique d'être bordé d'un croissant de marnes, assurant une protection naturelle aux crues de la Mauldre, sur la plus grande partie de sa superficie.

Le site de projet est actuellement en friche. Il est composé d'un ancien Moulin inactif sur lequel se sont greffés, au fil du temps, des bâtiments hétéroclites qui sont, aujourd'hui et pour la plupart, inoccupés et fortement dégradés. Deux activités artisanales subsistent encore (laboratoires alimentaires).

Par ailleurs, l'état actuel et l'historique industriel (activité de fabrication d'articles en caoutchouc, etc.) du site représentent un réel risque de pollution pour la Mauldre et les sols, mais également un risque environnemental pour les personnes compte tenu de la dégradation des bâtiments en présence (manquement au règlement sanitaire, présence d'amiante et de plomb dans la structure du bâti, etc.).

Programmation :

Le projet est ambitieux en termes de programmation. Celle-ci est mixte et prévoit notamment la construction d'une centaine de logements (en accession, intermédiaires, sociaux, autonomie, etc.) ainsi que des commerces et des équipements (une salle des fêtes). Le tout représente une SDP d'environ 7 900 m².



Objectifs et principes d'aménagement :

Le projet du moulin est un projet ambitieux qui vise à réinvestir l'ancienne friche que constitue aujourd'hui le site du moulin. La volonté derrière ce projet est de créer un nouveau lieu de vie multi-modal, en lien avec les autres quartiers du village et dans le respect de la ruralité, caractéristique de Mareil-sur-Mauldre.

Ce projet de recyclage urbain a ainsi pour objectifs :

- La création de logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques (en accession libre, à coûts maîtrisés, logements autonomie en partenariat avec l'association Perce-Neige, etc.)
- La création d'équipements (salle polyvalente, etc.)
- La création de locaux commerciaux et d'intérêt général
- La redécouverte du secteur et sa desserte via des cheminements doux
- De réintégrer de l'écologie et conserver l'aspect paysager du site
- De valoriser l'histoire du site par la conservation d'un ou plusieurs éléments architecturaux appartenant au Moulin
- De prendre en considération la loi de transition énergétique et l'objectif de neutralité carbone

Les orientations écrites :

Au sein du document OAP, des orientations écrites sont développées. Elles abordent les cinq thématiques suivantes :

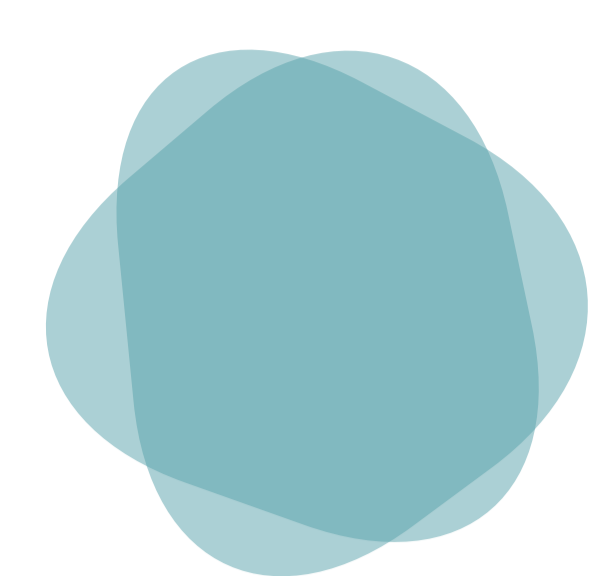
- La qualité de l'habitat
- La résilience du territoire
- La gestion des déchets
- La desserte par les réseaux
- Les énergies renouvelables





Mareil-sur-Mauldre

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Le projet du Moulin

L'Orientation d'Aménagement et de Programation



Mobilités et espaces publics

- Canaliser les accès pour les véhicules motorisés
- Reconstruire ou rénover les deux passerelles piétonnes existantes
- Favoriser des cheminements piétons en poursuivant le cheminement piéton au droit de la Mauldre
- Créer une place, espace de centralité et de convivialité au cœur du site recomposé : La majorité des stationnements devra être réalisée en sous-sol (selon les résultats des études de sol) afin de ne pas surcharger le domaine public et préserver les espaces perméables, végétalisés en surface

Environnement

- Maintenir et créer des espaces verts afin :
 - De limiter le développement des espèces invasives
 - De privilégier les essences locales
- Renforcer le caractère paysager du site via des alignements d'arbres ou de la végétalisation, notamment le long des voies et des cheminements piétons, pour assurer une transition paysagère avec les tissus environnants
- Valoriser la Mauldre et conforter son accessibilité en assurant un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité et la gestion des inondations
- Protéger les zones humides

Logement

- Permettre la construction d'environ 100 logements dont environ 70 % en accession, environ 20 % en locatif social et logements intermédiaires (en proportion équivalente), en R+2+C maximum, incluant les stationnements nécessaires en sous-sol
- Permettre la construction d'environ 10 % de logements autonomie sur l'ensemble des logements construits, incluant des places de stationnements en sous-sol

Paysages, patrimoine et formes urbaines

- Préserver l'identité patrimoniale du site, par une démolition/reconstruction d'un « Moulin-signal » (emplacement indicatif, mur en pierres)
- Préserver les murs en meulière patrimoniaux
- Permettre la valorisation potentielle de l'ancien bief

Commerces, artisanat et équipements publics

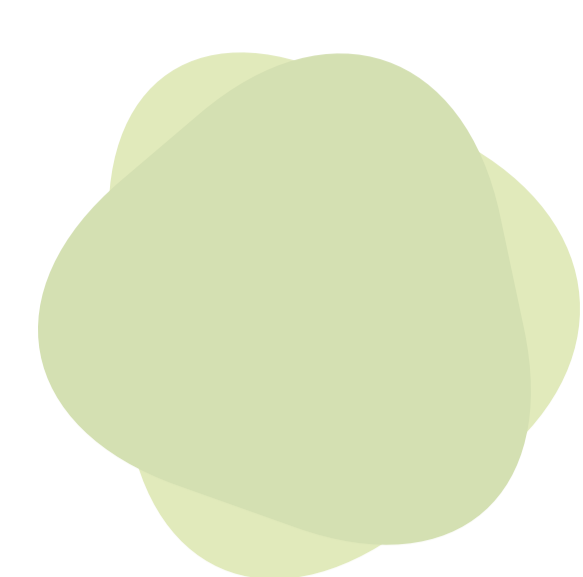
- Créer 700 m² minimum de locaux en rez-de-chaussée des bâtiments créés, destinés aux activités commerciales et/ou artisanales et d'intérêt collectif, et 300 m² minimum pour un équipement destiné aux activités commerciales et/ou artisanales et d'intérêt collectif sur l'emplacement du Moulin
- Accueillir une salle polyvalente communale
- Permettre l'implantation de locaux d'intérêt collectif et liés à la protection de l'environnement, tels que les Eco-Gardes par exemple





Mareil-sur-Mauldre

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



Evolutions du plan de zonage

Le plan de zonage a été modifié exclusivement sur le périmètre du projet, concernant les parcelles 35 et 117, afin de créer un nouveau sous-secteur de la zone UA : la zone UA "Moulin".

Le projet s'inscrit dans la zone de centralité, comme le bourg ou le croisement des routes départementales, déjà classés en zone UA.

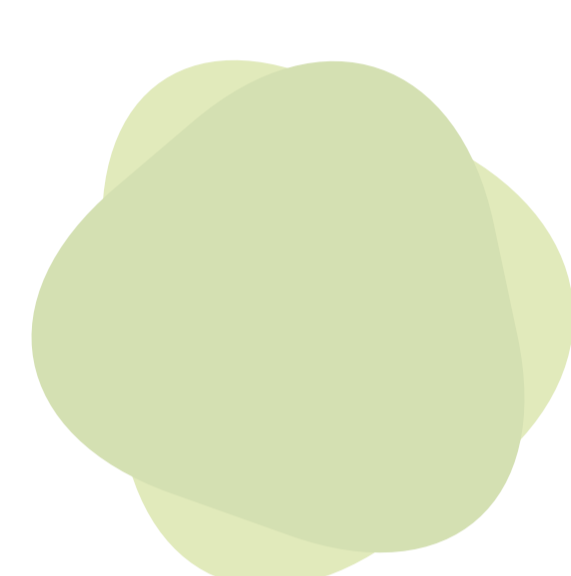
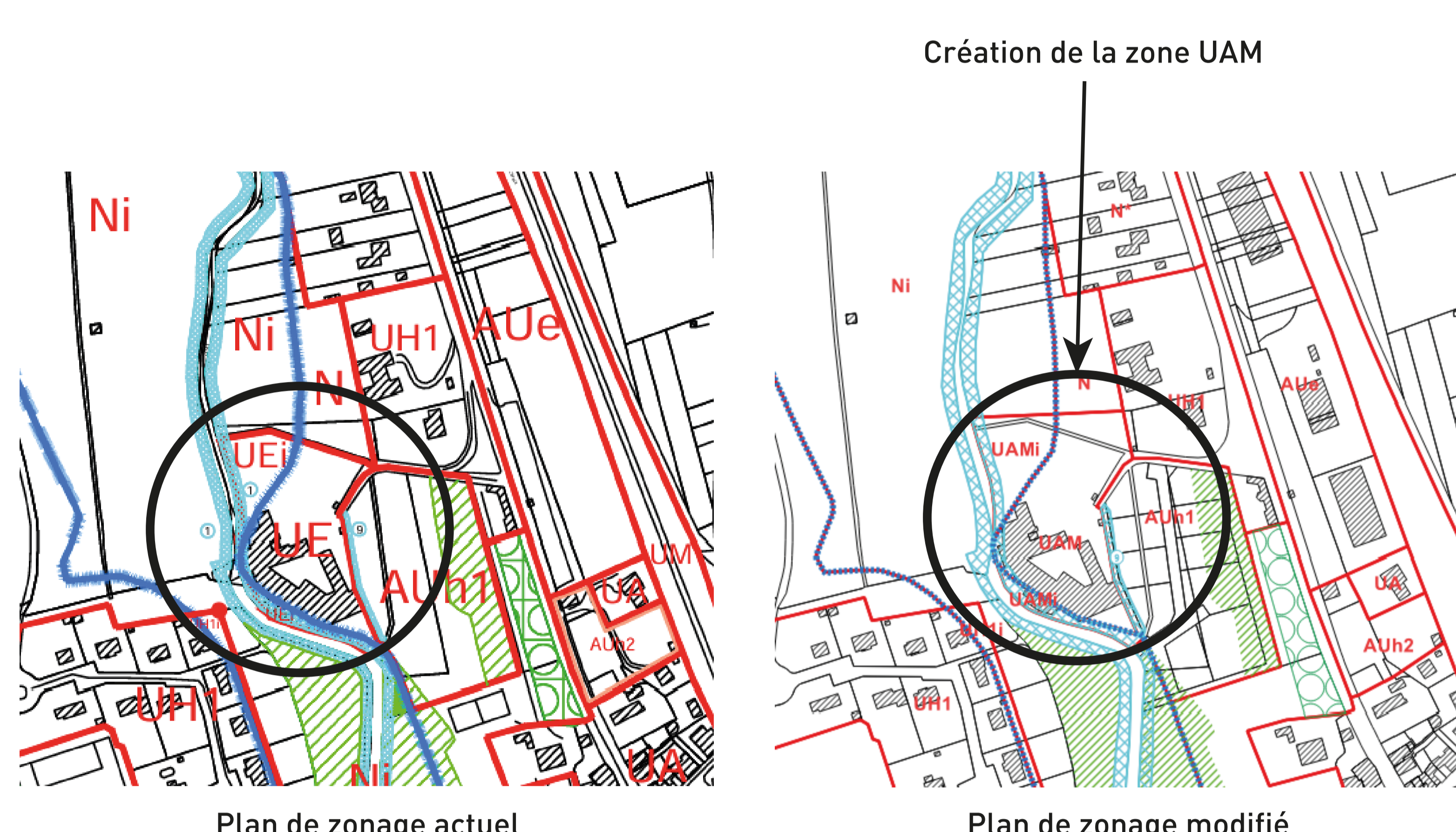


Ce classement UA est justifié par le caractère multifonctionnel du projet (logements, commerces, équipements).

Cependant, les spécificités programmatiques du projet ont rendu nécessaire la création d'un sous-secteur distinct, avec des règles adaptées.

Aspects réglementaires particuliers :

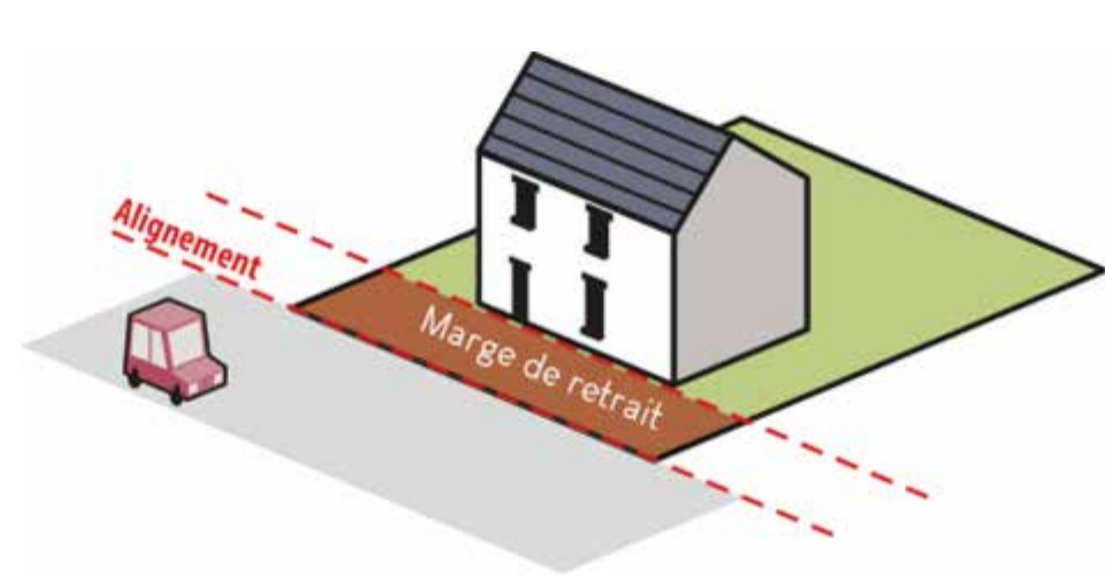
- La nouvelle zone UA-M intègre la servitude liée au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), rappelant que la partie nord du site est en secteur inondable (zone UAMi).
- Une petite portion de zone N (naturelle), soit 1 030 m², a été intégrée au projet. Ce reclassement en zone UA-M permet d'écarter le projet des zones les plus exposées aux inondations, conformément au PPRI.



Evolutions du règlement écrit

La déclaration de projet constitue simplement un moyen que le porteur de projet décide de mettre en oeuvre pour assurer la mise en compatibilité rapide du PLU dès lors que le projet présente un caractère d'intérêt général.

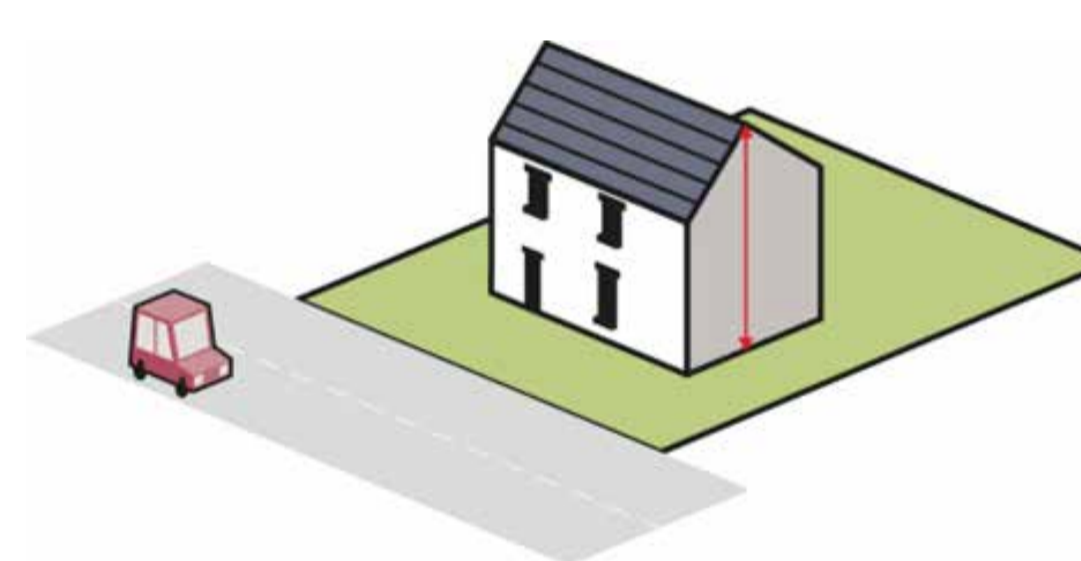
Pour permettre la réalisation du projet du Moulin, un sous-secteur UA-M a été créé avec des règles d'urbanisme adaptées.



Implantation par rapport à l'alignement

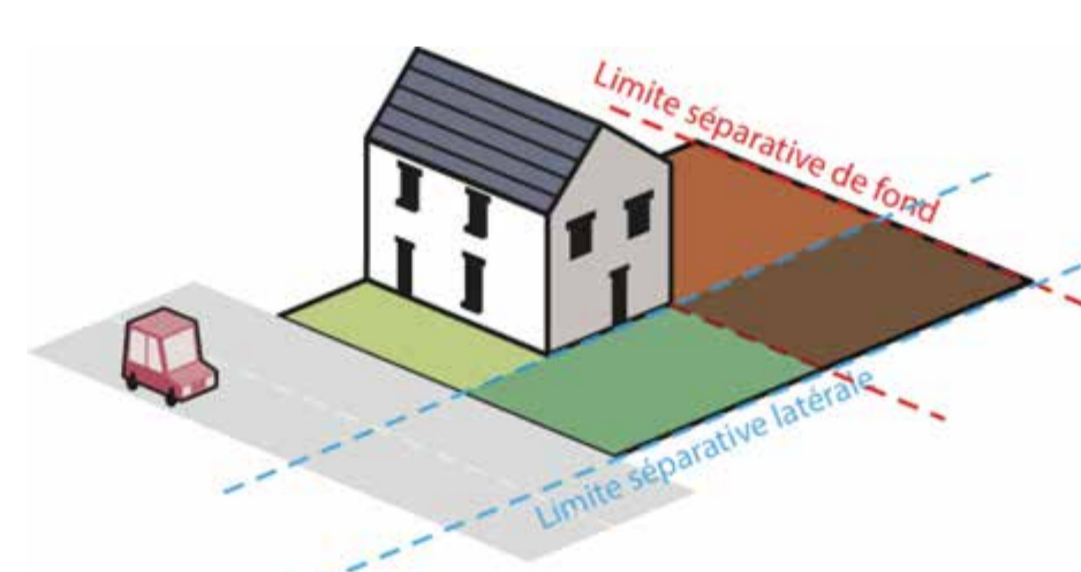
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. La marge minimum est fixée à 1 mètre.

Les constructions principales et annexes doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres à compter de la berge supérieure de la Mauldre.



Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.



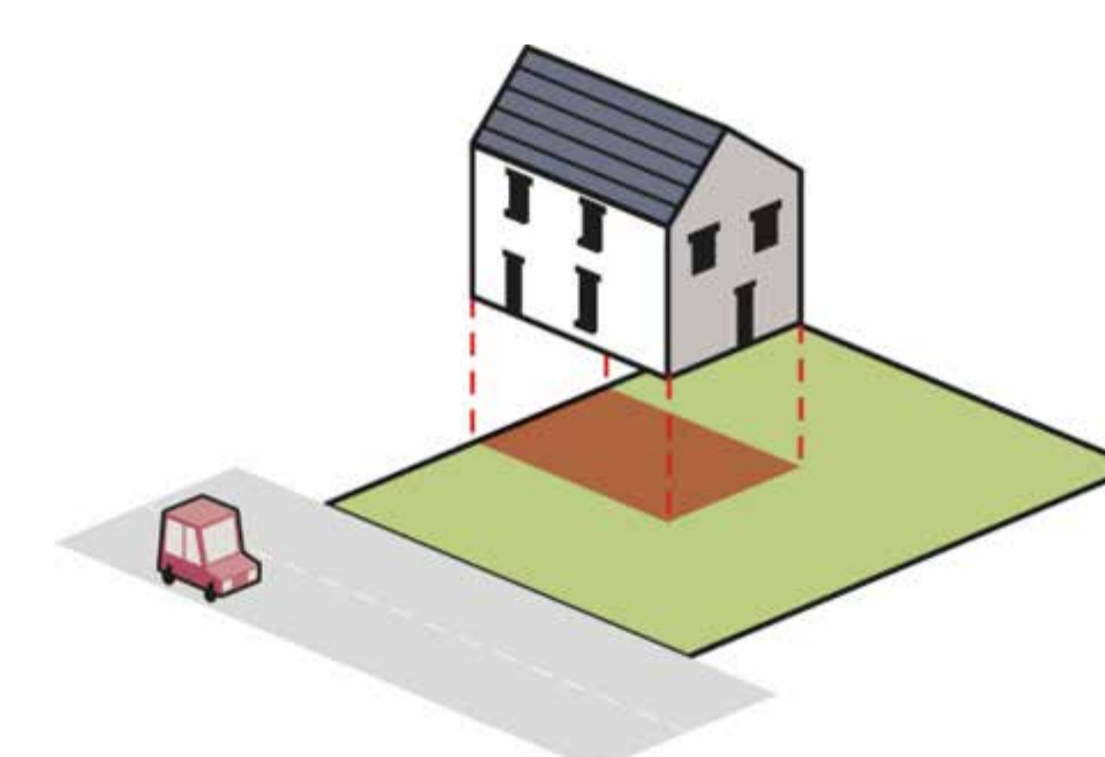
Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur l'une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en limite séparative : La longueur maximale de la construction est limitée à 16 mètres. La hauteur maximale est de R+1+C, mais uniquement sur une largeur d'au moins 5 mètres mesurée à partir de la limite séparative.

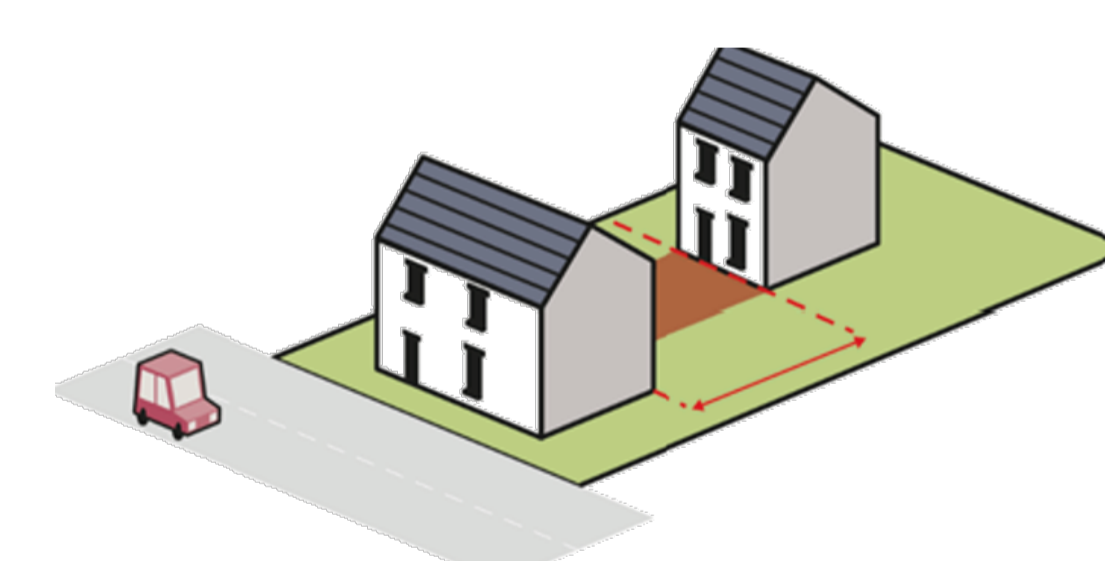
En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait doit être :

- Au moins 4 mètres si la construction ne présente pas de vue.
- Au moins 6 mètres si la construction présente des vues.



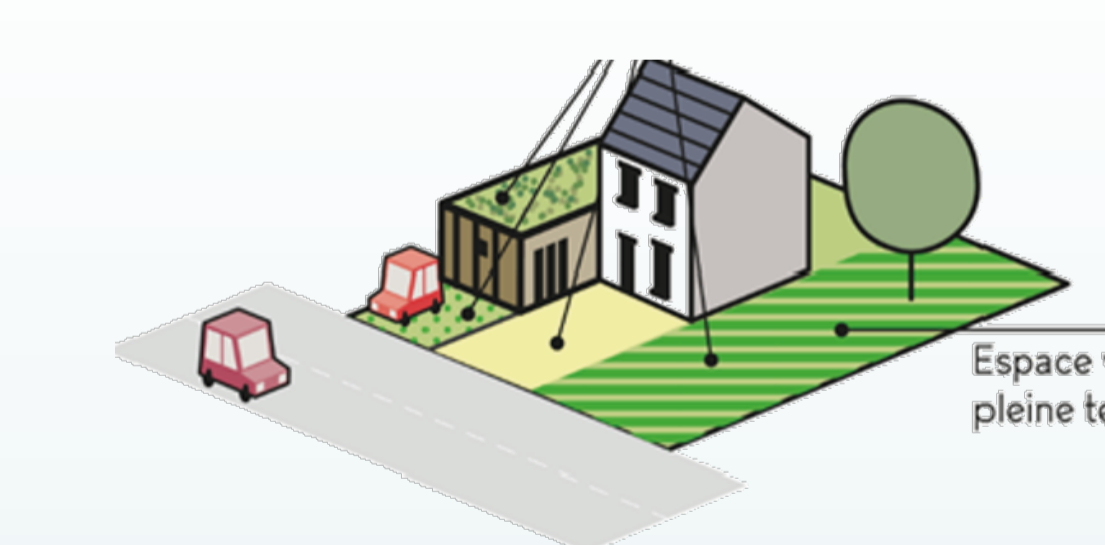
Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de l'unité foncière.



Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière

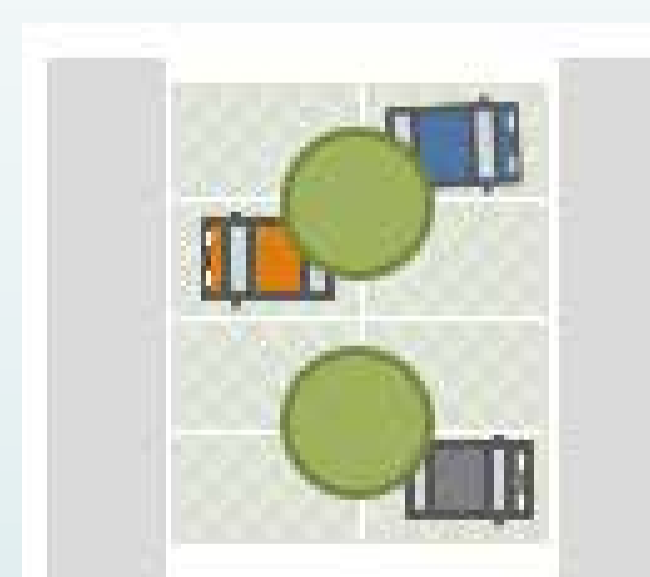
Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance minimale de 5 mètres entre elles.



Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens,

10 % minimum de pleine terre,



Stationnement

L'ensemble des places de stationnement affectées au projet sera implanté sur le site afin de répondre aux besoins des logements, équipements et commerces. La quasi totalité des stationnements sera réalisée en sous-sol.

