



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

MODIFICATION N°2.a DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2013.

Modification n°2.a. du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 8 juillet 2019



Espace
ville

- **Objet de la modification 2.a :**
 - ajuster le périmètre et la programmation à la baisse du projet dans la zone AUH3* rue des Fontaines
 - ajuster à la marge le règlement sur des points ponctuels



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

MODIFICATION N°2.a DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. PIÈCES ADMINISTRATIVES



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2013.

Modification n°2.a. du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 8 juillet 2019



Modification n°2.a du PLU de la commune de Mareil-sur-Mauldre

Composition du dossier

1. Pièces administratives
2. Rapport de présentation de la modification
3. Orientation d'aménagement et de programmation modifiée (avant / après)
4. Études annexes

Les autres pièces du dossier de PLU approuvé le 15 avril 2013, et modifié le 9 mars 2015 sont conservées sans modification.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

MODIFICATION N°2.a DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2. RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION n°2.a



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2013

Modification n°2.a. du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 8 juillet 2019



Espace
Ville

- **Objet de la modification 2.a :**
 - ajuster le périmètre et la programmation à la baisse du projet dans la zone AUH3* rue des Fontaines
 - ajuster à la marge le règlement sur des points ponctuels

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_4A-DE

Conçu pour être imprimé en recto/verso

Sommaire

A- Introduction 5

B- Justification de la procédure 9

C- Présentation et justification des modifications 11

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_4A-DE

A - Introduction

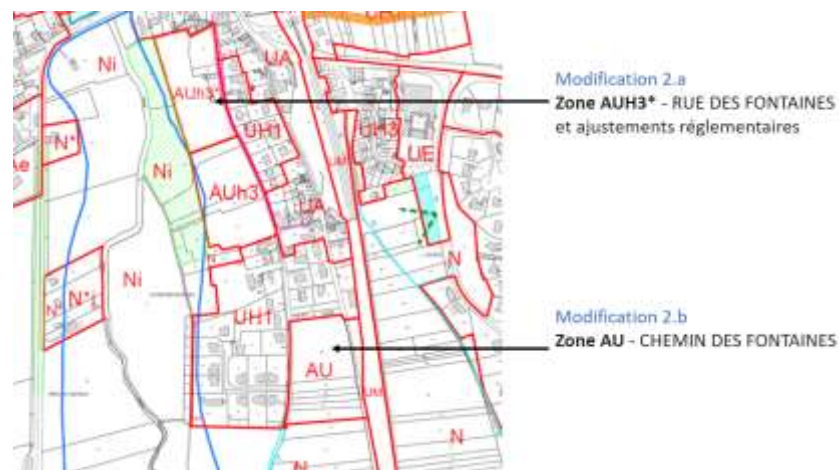
Le PLU de la commune de Mareil-sur-Mauldre a été approuvé le 15 avril 2013. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 9 mars 2015. Le présent dossier constitue donc la seconde modification du PLU. Cette modification a pour double objet :

- ajuster le périmètre et la programmation à la baisse du projet dans la zone AUH3* rue des Fontaines ;
- ajuster à la marge le règlement sur des points ponctuels.

Cette modification est effectuée concomitamment à une autre modification du PLU sur un autre projet situé chemin des Fontaines/rue Maurice Cayen, consistant à ouvrir une zone AU à l'urbanisation pour y créer 25 maisons.

Afin de ne pas confondre ces deux procédures distinctes, la présente modification s'intitule « modification 2.a du PLU », et la modification concernant l'ouverture de la zone AU s'intitule « modification 2.b du PLU ». Même si chaque procédure est menée de manière autonome, une enquête publique conjointe est mise en œuvre.

Les deux modifications s'inscrivent néanmoins dans un objectif global de création de logements pour faire face au vieillissement marqué de la population de Mareil-sur-Mauldre, et d'une phase de décroissance démographique. Après plusieurs années de difficulté de mise en œuvre de petites opérations d'habitat, la création de logements est indispensable au **maintien des services publics** (et notamment de l'école) dans la commune. Elle vise à permettre l'**accueil de nouveaux habitants** en visant des maisons accessibles à des populations jeunes de primo-accédants. Une orientation d'aménagement et de programmation ainsi qu'un règlement sont ajustées, afin d'encadrer les constructions à venir, l'aménagement, et garantir la programmation envisagée.



*Localisation indicative des deux modifications du PLU menées parallèlement.
(fond de plan de zonage du PLU approuvé le 15 avril 2013)*

Les deux objets de la modification 2.a du PLU

1. Ajuster le périmètre et la programmation à la baisse du projet dans la zone AUH3* rue des Fontaines

Cette zone est déjà ouverte à l'urbanisation avec OAP dans le cadre du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2013 et modifié le 9 mars 2015 mais le projet ne s'est pas réalisé, malgré le permis de construire délivré, en raison de la présence de zones humides proches et des zones de ruissellement à prendre en compte.




La modification permettra de prendre en compte les zones humides avérées et le périmètre inondable, réduire les risques d'inondation par le redimensionnement d'un collecteur du ru de Riche et la création d'une noue. La programmation dans le secteur AUH3* (PLU 2013) sera revue à la baisse. Il est prévu la création d'environ 11 maisons, organisées le long de la rue des Fontaines.

La modification vise donc à ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation pour s'assurer de la bonne prise en compte de ces éléments nouveaux, et ajuster parallèlement le règlement de la zone AUH3* à la marge pour assurer une bonne insertion architecturale et paysagère des constructions.





La zone AUH3 juste au sud est inchangée, tant sur le plan de zonage que sur l'OAP.

LEGENDE CARTOGRAPHIQUE

ZONAGE

-  Limite de zone et intitulé de zone
-  Emplacement réservé (au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme)
-  Secteur de mixité sociale (au titre de l'article L.123-1-5 16° L151-15 du Code de l'Urbanisme)

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

-  Espaces boisés classés (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
-  Espaces paysagers ou arbres remarquables à protéger (au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
-  Eléments bâtis à protéger (au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
-  Cône de vue à protéger (au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

CONSTRUCTIBILITE



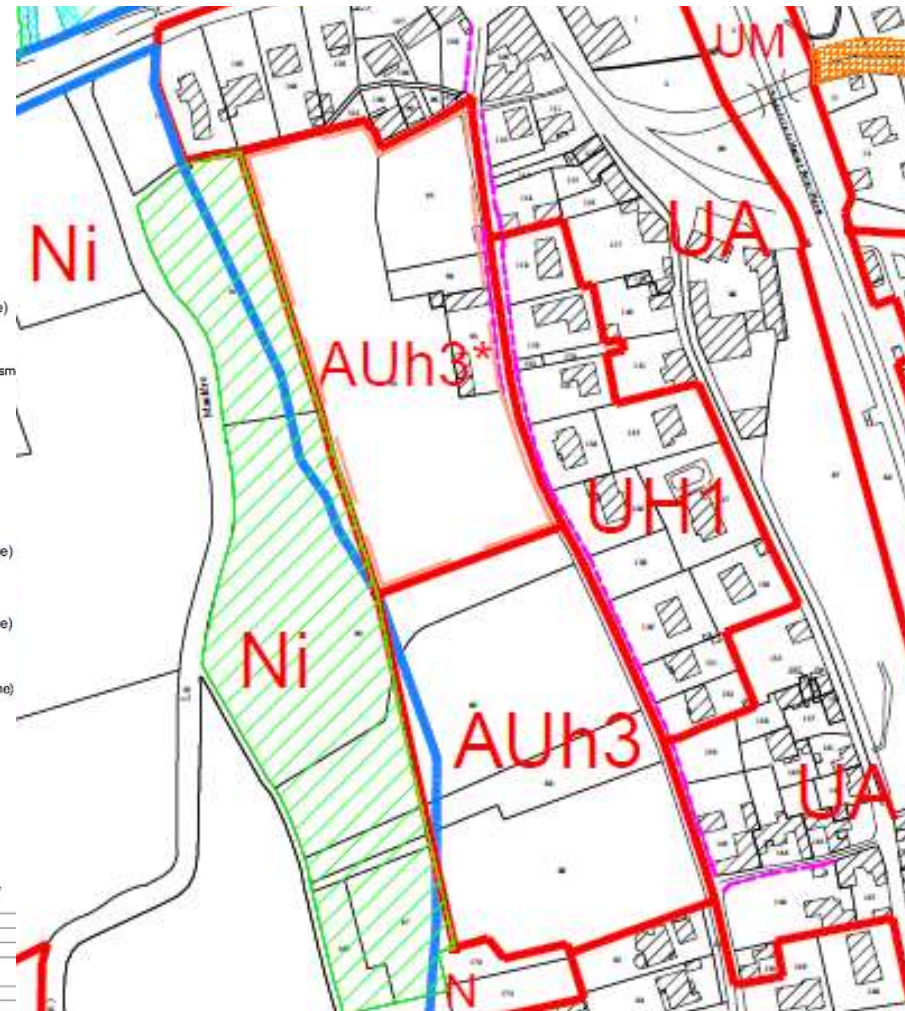
-  Limite du PPRI approuvé le 18 septembre 2006 et limite des zones indicées "I"
-  Zone non constructible à risque d'inondation (au titre de l'article L.443-2 du Code de l'Urbanisme)

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme

Numéro	Destination	Bénéficiaire
1	Réalisation d'une liaison douce le long de la Mauldre	Commune
2	Création d'une aire de stationnement	Commune
3	Réalisation d'une liaison douce Nord/Sud, coteau du Parc de Marcel	Commune
4	Création d'une voie publique	Commune
5	Réalisation d'une liaison douce	Commune
6	Réalisation d'une liaison douce	Commune
7	Réalisation d'une liaison douce sur le coteau du ru de Riche	Commune
8	Aménagement paysager	Commune
9	Réalisation d'une liaison douce	Commune



Localisation de la zone AUH3* dans le PLU approuvé le 15 avril 2013

2. Ajuster à la marge le règlement sur des points ponctuels qui ont été constatés à l'application du PLU (aspect extérieur, clôture, stationnement...)

Quelques années après l'application du PLU, sont apparues quelques difficultés d'application et de compréhension du règlement. Cette procédure de modification du PLU constitue une opportunité pour clarifier certains points du règlement et alléger certaines contraintes considérées comme excessives.

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_4A-DE

B – Justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard de ses dispositions, et notamment des articles L153-31 et L153-36 que le choix de la modification a été retenu.

Le Code de l'urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit et OAP).

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD ; les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont également pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire sont mineurs et n'impactent pas la protection des espaces naturels et agricoles.

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_4A-DE

C – Présentation et justification des modifications

- 1. Ajuster le périmètre et la programmation à la baisse du projet dans la zone AUH3* rue des Fontaines**
- 2. Ajustement et modifications ponctuelles du règlement, et mise à jour des servitudes**

1. Ajuster le périmètre et la programmation à la baisse du projet dans la zone AUH3* rue des Fontaines



Le PLU initial prévoyait un projet de logements sur le site de la rue des Fontaines, localisé en AUH3* et AUH3.

De nombreuses études préalables ont été menées (cf. annexes du présent dossier) :

- dossier Loi sur l'eau,
- étude zones humides, et biodiversité,
- étude ruissellement et inondation.

Ces études ont conclu à la présence de zones humides avérées sur une partie du site de projet initial, ce qui a conduit à la redéfinition du périmètre pour prise en compte des zones humides et intégrer la résorption du risque d'inondation. Parallèlement, la réflexion sur les flux de circulation conduit à intégrer l'élargissement de la rue des Fontaines et la mise en œuvre d'aménagements de sécurité routière. La rue sera redimensionnée et aménagée de manière assez comparable avec l'avenue de Chavoie : chaussée d'environ 6 mètre et trottoir d'1,40 m adaptée aux PMR. Le stationnement sera aménagé de manière à faire ralentir la vitesse des véhicules empruntant cette rue.

Par ailleurs, la mise en œuvre de cette opération d'urbanisme permettra parallèlement de résoudre un désordre en matière d'écoulement du ru de Riche, aujourd'hui canalisé sous la route des Fontaines. En effet, suite au drainage du plateau des Alluets et de Crespières, il faut un aménagement pour que l'eau du ru de Riche puisse s'écouler dans la Mauldre. Suite à la mise en évidence de problèmes d'inondations ponctuelles régulières au niveau de la rue des Fontaines, liés à des canalisations ponctuellement sous-dimensionnées, une réflexion globale a été menée. La solution retenue est le recalibrage des canalisations permettant la traversée de la rue des Fontaines et la création d'une noue de délestage d'une capacité de débit de 1m³/s permettant de délester le ru de Riche. Ces aménagements permettront de réduire durablement le risque de débordement du ru de Riche.

-  Périmètre d'étude
-  Zone humide (d'après arrêté modificatif du 01/10/09)



Etat initial de l'environnement et impacts du projet

Le territoire est concerné par le SCoT Gally Mauldre élaboré suivant les dispositions Grenelle 2. Le territoire est concerné par le SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral du 10 aout 2015. La demande d'examen au cas par cas a abouti à l'absence d'obligation de réaliser une évaluation environnementale. (cf. décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans les pièces administratives du présent dossier).

Une absence de sites Natura 2000

Les sites natura 2000 les plus proches sont les suivants :

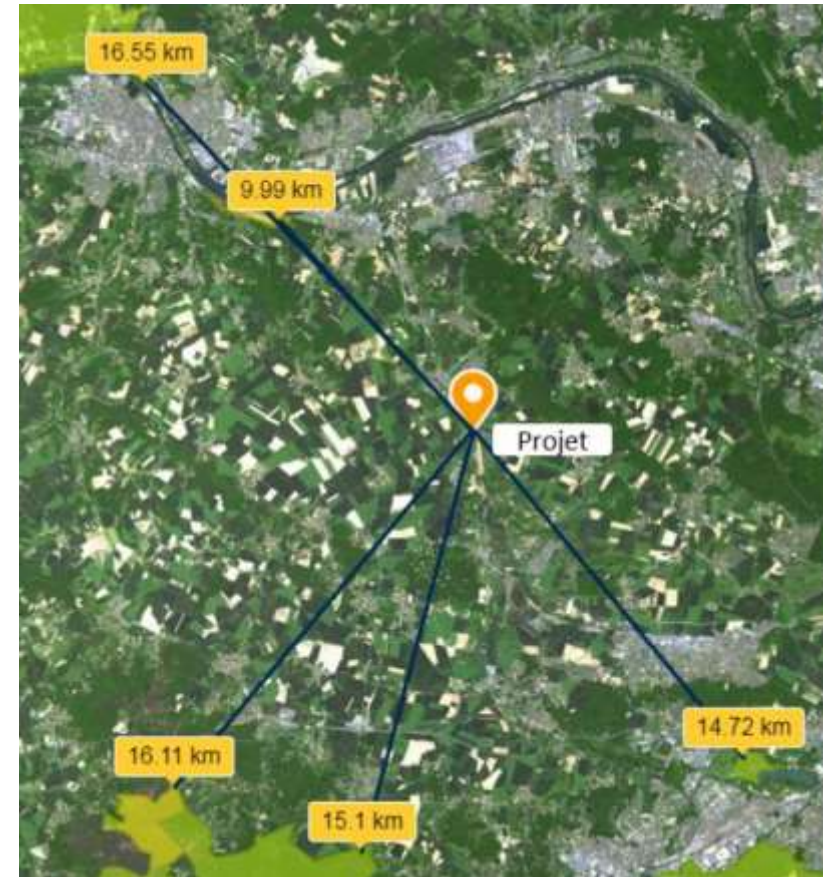
- à 9,9 km du site n° : FR 1102013 Carrières de Guerville
 - à 14,7 km du site n° : FR 1110025 Etang de Saint Quentin
 - à 16,1 km du site n° : FR 1100796 Forêt de Rambouillet
 - à 15,1 km du site n° : FR 1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches
 - à 16,5 km du site n° : FR 1112012 Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny
- Le site de projet n'a pas d'impact sur ces secteurs éloignés

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II

La commune comprend 4 ZNIEFF type I et 1 ZNIEFF type II



Le projet rue des Fontaines n'est pas recouvert d'une ZNIEFF, mais est concerné à proximité par la ZNIEFF type 2 Vallée de la Mauldre et affluents. Le principal intérêt de cet ensemble naturel est la présence de coteaux avec des pelouses calcicoles ou marnicoles, abritant l'essentiel des espèces déterminantes (32 espèces). Cet habitat remarquable est toutefois menacé par l'envahissement progressif de la fruticée. Le projet n'a pas d'impact sur cette ZNIEFF étant donné qu'il est situé sur un secteur de fond de vallée, dépourvu de coteaux ou de pelouse calcicole.



Réservoirs et continuités écologiques (SRCE)



Les objectifs du SRCE visent la préservation, voire la restauration des corridors écologiques, à savoir, pour le territoire communal, la Mauldre en tant que cours d'eau, les corridors alluviaux multitrames, et corridors alluviaux multitrames en contexte urbain, les coteaux calcaires.

L'objectif de connexion multitrames à préserver ou restaurer est identifié dans la partie sud-ouest du territoire.

Le projet de la rue des Fontaines impactait initialement le corridor alluvial multitrames en contexte urbain, mais la réduction du périmètre et de l'implantation des constructions de l'OAP par la prise en compte des zones humides permet au projet d'OAP modifié de prendre en compte le SRCE.

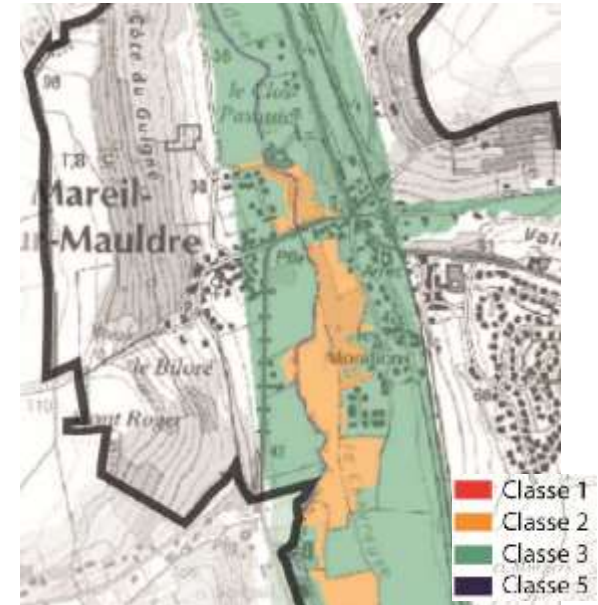
Les zones humides potentielles



L'étude de pré-localisation des zones humides réalisée par la DRIEE a identifié des zones humides potentielles (classe 2) localisées aux abords de la Mauldre. De même, une cartographie des zones humides a été réalisée dans le cadre du SAGE de la Mauldre.

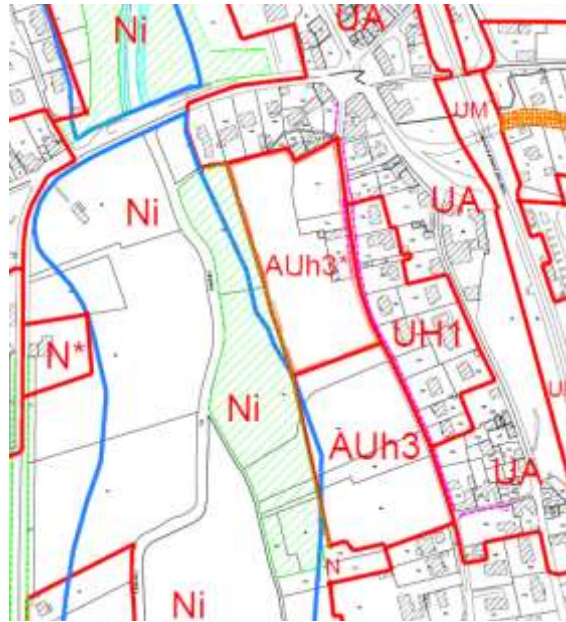
Une étude complémentaire « zones humides » a été menée dans le secteur concerné par l'OAP. Elle a permis de caractériser les sols et la végétation du site.

« La zone humide recensée sur le périmètre d'aménagement a été uniquement délimitée par le critère pédologique. Celle-ci représente une superficie de 3 750 m². L'impact du projet sur cette zone humide s'élève à 1 630 m². Le projet est donc soumis à une procédure de déclaration au titre des zones humides dans le cadre de la constitution d'un dossier Loi sur l'Eau.





- Périmètre d'étude
- Zone humide (d'après arrêté modificatif du 01/10/09)

Une absence d'espaces naturels sensibles (ENS)



Le site n'est pas inscrit en ENS.

Les abords du site, le long de la Mauldre fait toutefois l'objet d'un repérage au titre des paysages (extrait du plan de zonage du PLU). L'OAP intègre ces éléments paysagers à proximité du périmètre opérationnel.

-  Espaces paysagers ou arbres remarquables à protéger (au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
-  Limite du PPRI approuvé le 18 septembre 2006 et limite des zones indicées "I"

Éléments de patrimoine bâti

Le site est localisé dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques suivants :

- Eglise Saint-Martin
- Pont sur la Mauldre

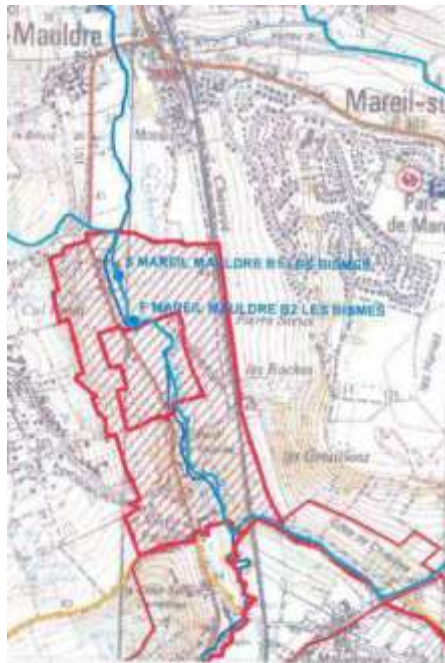
Extrait du plan des servitudes d'utilité publique.

Cette servitude est rappelée dans le dispositif réglementaire.



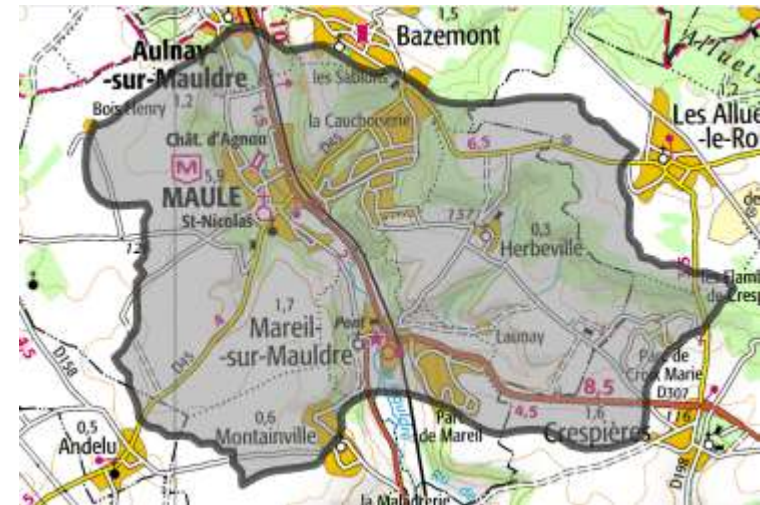
Le site de projet ne fait l'objet d'aucun secteur de pollution particulier (bases de données BASOL/BASIAS)

Un captage d'eau potable extérieur à la zone de projet



Le captage d'eau potable de l'usine des Bîmes s'accompagne d'un périmètre de protection rapproché avec DUP. Ce captage ne concerne pas la zone de projet.

Par ailleurs, la commune de Mareil-sur-Mauldre se situe dans l'aire d'alimentation de captage des Aulnays à Aulnay-sur-Mauldre.



- Périmètres de protection Rapprochée
- Avec D.U.P.
- ▨ En projet
- Usine d'eau potable
- Prise d'eau
- Rivières
- Acqueduc de l'Avre

Impact du projet sur les ressources en eau et la gestion des eaux usées

Le projet ne fera qu'ajouter une dizaine de maisons complémentaires, ce qui est assez insignifiant en matière d'impact sur la ressource au regard des 702 logements comptabilisés à ce jour, dont 658 résidences principales (INSEE 2015). La collecte et le traitement des eaux usées, ainsi que le contrôle des Assainissements Non Collectifs (ANC), sont assurés par la Société Lyonnaise des Eaux, le fermier du SIAVM (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de la Mauldre) ceci à la suite d'un autre appel d'offre datant de 2001.

Ce syndicat comporte 3 communes : Maule, Montainville et Mareil. Il est le propriétaire de la station d'épuration située à Aulnay sur Mauldre en limite de Maule d'une capacité de traitement de 9 000 éq/hab et qui traite aujourd'hui environ 8.200 hab.

La Lyonnaise des eaux assure également l'entretien des réseaux d'eaux pluviales des communes de Maule et Mareil. Entretenu régulièrement, le réseau d'assainissement répond aux besoins des habitants.

La présence de risques d'inondation

La commune est soumise aux inondations par débordement de la Mauldre et des cours d'eau environnants, à l'image du ru de Riche.

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Mauldre a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 septembre 2006.

Le projet est situé sur le territoire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Mauldre et du Lieutel mais ne se trouve pas dans l'emprise du zonage de celui-ci.

Le site de projet n'est toutefois pas impacté par le risque d'inondation par débordement de la Mauldre, mais il a déjà fait l'objet d'inondation par ruissellement du fait du ru de Riche. Le projet est néanmoins situé sur une zone de sensibilité très élevée par rapport au risque d'inondation par remontée de nappe, la nappe étant affleurante

Une étude spécifique a été menée pour empêcher les inondations. Cette étude est reprise dans le cadre du dossier loi sur l'eau joint en annexe.

Le projet consiste en premier lieu au remplacement de canalisations sous-dimensionnées et à la réalisation d'un ouvrage de délestage du cours d'eau « le ru de Riche » afin de limiter les inondations liées au débordement de ce cours d'eau notamment au niveau de la rue des Fontaines.

L'ouvrage de délestage du ru de Riche a pour objectif de réduire les inondations en canalisant les eaux de débordement dans une noue de délestage de capacité de débit de 1m³/s permettant de délester le ru de Riche dans sa partie aval. L'ouvrage constitue donc en lui-même une mesure compensatoire permettant de limiter l'incidence du projet sur le champ d'expansion de crues et ainsi de ne pas aggraver les risques d'inondation, voire de les réduire.

Une absence de nuisances sonores majeures



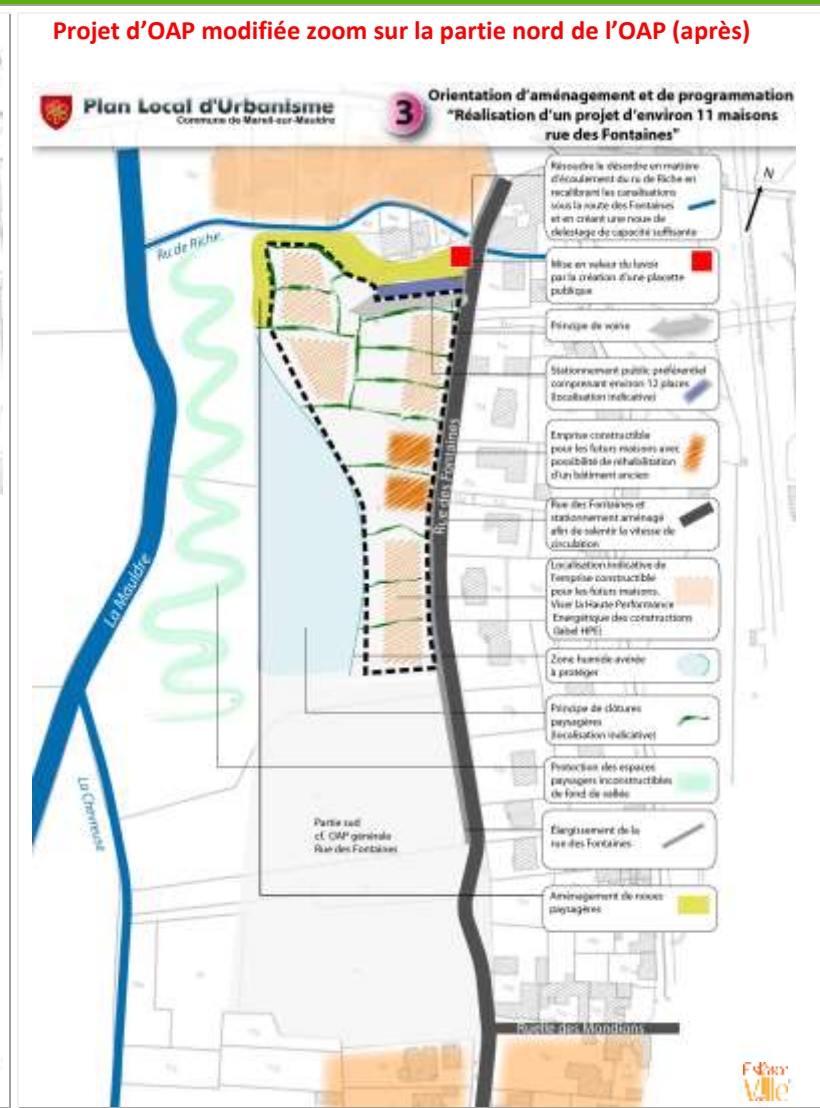
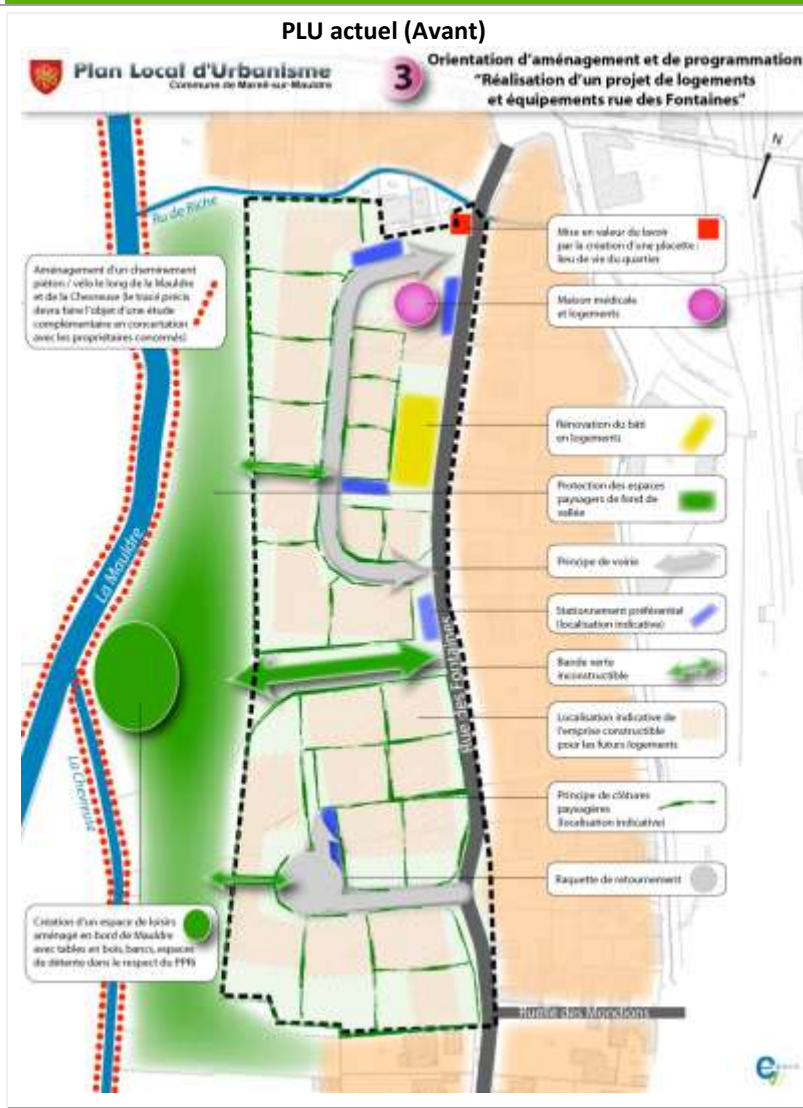
Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce impactée	MODIFICATION	
OAP	<p style="text-align: center;">PLU actuel (Avant)</p> <p style="text-align: center;">3 Orientation d'aménagement et de programmation "Réalisation d'un projet de logements et équipements rue des Fontaines"</p>	<p style="text-align: center;">Projet d'OAP modifiée (après)</p> <p style="text-align: center;">3 Orientation d'aménagement et de programmation "Réalisation d'un projet de logements et équipements rue des Fontaines"</p>



Pièce impactée MODIFICATION

OAP



JUSTIFICATION

Le périmètre est redéfini pour assurer la préservation des zones humides avérées par l'étude spécifique mentionnée en annexe. Le périmètre opérationnel est désormais d'environ 0,6 ha. En effet, l'alignement cédé à la commune pour l'élargissement de la rue des Fontaines est d'environ 300 m². De même, la réalisation d'une noue paysagère pour assurer la gestion des eaux pluviales du ru de Riche et réduire le risque d'inondation, sur une superficie d'environ 1 000 m², sera rétrocédée à la commune. Enfin, pour assurer au mieux la gestion de la zone humide, celle-ci est exclue du périmètre opérationnel.

La partie sud de l'OAP initial (issue du PLU 2013), non concernée par le projet est inchangée dans son expression graphique. La mise en œuvre éventuelle est conditionnée par les résultats d'une étude préalable sur les zones humides.

Sur la partie nord, la programmation est fixée à environ 11 maisons, soit, avec un périmètre de projet d'environ 0,6 ha, une densité de 18 logements / ha, respectant ainsi la densité prescrite par le SCOT Gally Mauldre.

Cette programmation est liée à la réduction du périmètre et la présence dans de zones humides dans le quart sud-ouest, ce qui empêche l'usage de la totalité du foncier à des fins d'accueil de logements. Par ailleurs le projet de maison médicale est supprimé de l'OAP étant donné qu'elle a déjà vu le jour à proximité de l'Intermarché, 1 allée le Clos Pasquier.

La desserte interne a également évolué afin de diminuer l'imperméabilisation des sols. L'élargissement de la rue des Fontaines s'est imposé pour gagner en qualité d'espaces publics et en fonctionnalité sur cet axe aujourd'hui assez étroit (de l'ordre d'environ 6 m, cet axe passera à environ 8 m trottoir PMR inclus).

L'intégration paysagère et architecturale accompagne parallèlement le projet de règlement, afin que les maisons bâties présentent des gabarits comparables avec les constructions situées à l'est de la rue des Fontaines.

La construction existante sur le site, d'architecture rurale (ancienne grange), est dans un état de dégradation avancé. Au regard de son faible gabarit et de son état, il est prudent de ne pas imposer sa réhabilitation, qui pourra néanmoins être réalisée dans le cadre de l'OAP.

La question de l'inondabilité d'une partie de ce secteur est traitée par le projet, permettant une vraie plus-value à cet aménagement, pour le secteur de projet, comme pour l'ensemble du quartier potentiellement impacté.

La réalisation de stationnement dans la partie nord (environ 12 places) s'accompagne également de stationnement sur chaussée, de manière alternée, afin de ralentir les vitesses de circulation des automobiles.

2. Ajustement et précision d'écriture réglementaire - mise à jour du PLU

Dispositions générales

Précision visant à la protection des zones humides

Ajustement de la zone AUH3*

La zone « AUH » et notamment le secteur AUH3* du règlement répond déjà globalement à l'intégration des futures constructions sur le site de projet de la rue des Fontaines encadré par l'OAP. Toutefois, quelques ajustements sont indispensables pour adapter les constructions dans les meilleures conditions paysagères et environnementales.

La zone AUH3 concerne des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble à dominante logements. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- 4 secteurs sont définis en fonction des densités envisagées : AUH 1, AUH 2, AUH 3, AUH 3* (les droits à construire diffèrent en fonction des secteurs).

- L'indice « i » permet de définir les zones inondables (PPri).

Autres ajustements réglementaires

Suite à la mise à jour des servitudes d'utilité publique (canalisation de gaz) et à quelques difficultés d'applications apparues lors de l'instruction de certaines demandes d'autorisation du droit des sols, des ajustements ponctuels sont effectués.

Ajustement des dispositions générales concernant la protection des zones humides

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p>	<p>[...]</p> <p>PLU approuvé</p> <p>Prévention du risque de coulées de boue et zones humides</p> <hr/> <p>Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifié sur le plan de zonage et les zones humides identifiées sur la cartographie consultable dans l'annexe 7.1. du présent dossier, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Modification proposée</p> <p>Prévention du risque de coulées de boue et zones humides</p> <hr/> <p>Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifié sur le plan de zonage et les zones humides identifiées sur la cartographie consultable dans l'annexe 7.1. du présent dossier, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.</p> <p>Des zones humides ou présumées humides sont identifiées sur les cartographies des zones humides (pré-localisation DRIEE - annexe 7.1, ainsi que le recensement non exhaustif des zones humides dans le cadre du SAGE de la Mauldre).</p> <p>L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».</p> <p>Dans ces secteurs, afin de ne pas porter atteinte aux zones humides avérées, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.</p> <p>Dans les zones humides présumées, une étude préalable devra être menée. En cas de zone humide avérée par l'étude préalable, il est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le

ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_4A-DE



- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

[...]

JUSTIFICATION

La règle existante de protection des zones humides est précisée dans le cadre de la modification du PLU afin que soient mises en œuvre les études préalables avant tout projet, de manière à vérifier préalablement le risque d'impacter éventuellement une zone humide avérée. Cette règle est établie en lien avec la commission locale de l'eau du COBAHMA.

Modification de la zone AUH – secteurs AUH3 et AUH3*, ainsi que UH

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Zone AUH</p> <p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>PLU approuvé</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, - Les constructions agricoles - Les constructions à destination d'entrepôts - Les constructions à destination industrielle. - La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs - L'aménagement de parcs d'attraction, - La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs - L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an - Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal d'une superficie supérieure à 400 m² - Les éoliennes sur mat 	<p>Modification proposée</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, - Les constructions agricoles - Les constructions à destination d'entrepôts - Les constructions à destination industrielle. - La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs - L'aménagement de parcs d'attraction, - La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs - L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an - Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal d'une superficie supérieure à 400 m², toutefois, dans les zones AUH3 et AUH3*, sont interdites les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal. - Les éoliennes sur mat
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>La vocation du secteur AUH3* est uniquement résidentielle, conformément aux prescriptions de l'OAP. Il n'est pas utile de prévoir la possibilité de réalisation de constructions commerciales ou artisanales dans le secteur AUH3* qui serait en contradiction avec l'OAP. Cette destination sera donc interdite dans le secteur AUH3*, quelle que soit la superficie des constructions. Par ailleurs, le règlement permet l'accueil de ces activités dans d'autres secteurs de la commune, plus adaptés, notamment en matière d'accès et de desserte, mais aussi d'environnement urbain plus favorable.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION
----------------	--------------

	<p style="text-align: center;">PLU approuvé</p>	<p style="text-align: center;">Modification</p>
<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;">Zone AUH</p> <p style="text-align: center;">Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement. Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. - 2-2 Les constructions et occupation du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral n°06-0050 du 18 septembre 2006. - 2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés. - Dans les secteurs AUh3 et AUh3*, le rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé de 20 cm par rapport au niveau naturel du terrain. - 2-4 Sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 400 m² - 2-5 À l'intérieur des secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. - Dans les zones AUh2 et AUh3* ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée auquel s'ajoutent 10 % pour les logements locatifs sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - 2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement. Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. Les constructions doivent être réalisées suivant la labélisation haute performance énergétique (Label HPE). - 2-2 Les constructions et occupation du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral n°06-0050 du 18 septembre 2006. - 2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés. - 2-4 Dans les secteurs AUh3 et AUh3*, le rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé de 20 cm 60 cm par rapport au niveau naturel du terrain. - 2-5 En dehors des secteurs AUH3 et AUH3*, sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 400 m², - 2-6 À l'intérieur des secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-1-5-16° L151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. - 2-7 Dans les toutes les zones AUh2 et AUh3* AUh, sous-secteurs inclus, ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée ou logements locatifs sociaux, arrondi au nombre entier inférieur.

Label HPE (haute performance énergétique)

Le label HPE (Haute Performance Energétique) est un label d'Etat qui correspond à un niveau de performance énergétique supérieurs par rapport au niveau de la réglementation thermique 2012. Le label HPE vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10 % par rapport au niveau RT 2012.

Règlement
Définition

JUSTIFICATION

L'article 2 est ajusté pour différents points :

Une labélisation en matière de performance énergétique est ajoutée aux secteurs de projets (toutes zones AUH). Le label HPE peut être attribué aux bâtiments qui présentent une consommation d'énergie au moins inférieure de 10 % à la consommation de référence, soit réglementation thermique 2012 -10 % afin d'assurer une moindre consommation en énergie pour les futurs habitants, et de moindres émissions dans l'intérêt général de la qualité de l'air de la commune. Sa définition est également ajoutée au règlement.

Une définition du label est également ajoutée en annexe définition du règlement

Le **rehaussement du niveau des constructions** de 60 cm au lieu de 20 cm (dans le PLU 2013) est lié à la présence de situation à potentiel d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, qui doit être géré par l'opération au niveau du ru de Riche. Afin d'éviter tout risque, il est préférable de s'assurer que les futures constructions prennent en compte cette adaptation de construction. Par ailleurs, cette règle sera applicable au regard des plus hautes eaux connues prenant ainsi en compte les phénomènes rencontrés récemment (sans l'aménagement de sécurité à venir).

La vocation de ce secteur est uniquement résidentielle, conformément aux prescriptions de l'OAP. Il n'est **pas utile de prévoir la possibilité de réalisation de constructions commerciales ou artisanales** dans le secteur AUH3* qui serait en contradiction avec l'OAP. Cette destination sera donc interdite dans le secteur AUH3*, quelle que soit la superficie des constructions. Par ailleurs, le règlement permet l'accueil de ces activités dans d'autres secteurs de la commune, plus adaptés, notamment en matière d'accès et de desserte, mais aussi d'environnement urbain plus favorable.

Dans tous les secteurs AUH, la part imposée de création de **logements locatifs sociaux** est adaptée afin de prendre en compte les objectifs du SCOT Gally Mauldre (10 % dans les nouvelles opérations). Le choix est laissé au porteur entre l'accession aidée et la création de logements locatifs sociaux.

Pièce impactée

MODIFICATION

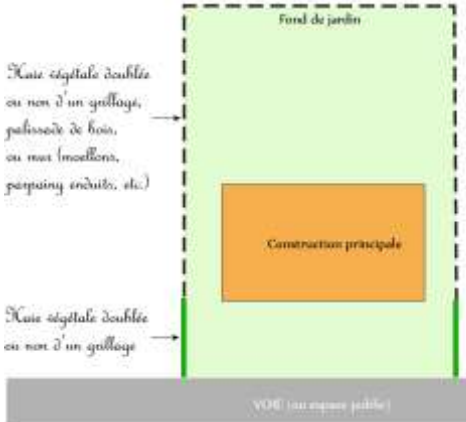
<p>Règlement</p> <p>Zone AUH</p> <p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>PLU approuvé</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m.</p>	<p>Modification</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m.</p> <p>Toutefois, dans les secteurs AUH3 et AUH3*, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>La règle d'implantation est légèrement ajustée afin d'assurer un bon équilibre entre le bâti et le non bâti, et de favoriser la présence de végétalisation à l'avant des constructions. Cela permet également d'assurer un recul adapté au stationnement effectif des véhicules sur la parcelle.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Zone AUH et UH</p> <p>Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p>	<p>PLU approuvé</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, diminué de 2,50 m (D=H-2,50 m), sans être inférieure à 2,50 m.</p> <p>En cas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait est fixée à 4 m minimum.</p>	<p>Modification proposée</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, dans les secteurs AUH3 et AUH3*, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives suivant les modalités définies ci-après.</p> <p>En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, diminué de 2,50 m (D=H-2,50 m), sans être inférieure à 2,50 m.</p> <p>En cas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait est fixée à 4 m minimum.</p> <p>Les piscines doivent être implantées en retrait d'1 mètre minimum des limites séparatives.</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Dans les zones AUH3 et AUH3*, des marges de retrait (2,50 m / 4 m en cas de présence d'ouverture créant des vues) est imposée de manière à assurer des espaces de respiration entre les constructions. Cette règle permettra d'assurer un équilibre entre les espaces bâti et non bâtis, ainsi que la transparence avec le jardin situé à l'arrière, ce qui est particulièrement intéressant en matière de qualité paysagère particulière</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Zone AUH et UH</p> <p>Article 8</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</p>	<p>PLU approuvé</p> <p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m. <p>[...]</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe ou un garage.</p>	<p>Modification proposée</p> <p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m. <p>[...]</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe ou un garage.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une piscine</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Les piscines doivent pouvoir s'implanter librement à l'intérieur d'une unité foncière, tout particulièrement par rapport à la construction principale (la maison). L'ajout de cette mention permet de clarifier la règle.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Zone AUH et UH</p> <p>Article 9</p> <p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>PLU approuvé</p> <p>[...]</p> <p>Si elles sont non contigües à la construction principale, l'emprise au sol des constructions annexes est limitée à une surface de 10 m².</p>	<p>Modification proposée</p> <p>[...]</p> <p>Si elles sont non contigües à la construction principale, l'emprise au sol des constructions annexes est limitée à une surface totale de 10 m² 20 m² par unité foncière, hors piscine et couverture de piscine.</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Afin de clarifier la règle concernant les piscines et de laisser un peu plus de souplesses sur les constructions annexes, l'emprise au sol destinée aux annexes est ajustée, et les piscines et couvertures de piscines sont autorisées.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Zone AUH</p> <p>Article 10</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>PLU approuvé</p> <p>Dans les secteurs AUh3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m au faîtage ; toutefois, dans le secteur AUh3*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage.</p> <p>Pour tous les secteurs AUh, cette hauteur ne pourra être utilisée que sur 75 % de l'emprise maximale de la construction issue de l'application de l'article 9. Pour les 25% d'emprise restante, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.</p>	<p>Modification proposée</p> <p>Dans les secteurs AUh3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m au faîtage ; toutefois, dans le secteur AUh3*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, cette hauteur devant tenir compte des 60 cm de surélévation imposée des rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (conformément aux articles 1 et 2) pour éviter tout risque d'inondation des constructions.</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>La hauteur maximum, toujours fixée à 9 mètres au faîtage permet une bonne insertion des constructions dans leur environnement urbain. Avec une surélévation imposée des rez-de-chaussée de 60 cm par rapport aux plus hautes eaux connues, cela réduit la hauteur « utile » des constructions à 8,40 mètres. Au regard des règles de pentes de toitures imposées (35 à 45°), cette hauteur correspond à des gabarits comprenant un rez-de-chaussée et des combles aménageables, ou à rez-de-chaussée +1 étage + toiture sans combles aménageables.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Zones UH et AUH</p> <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p>	<p align="center">PLU approuvé</p> <p>1- <u>Clôtures sur rue :</u></p> <p><i>Mur bahut et grille :</i> La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 m. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 m. Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.</p> <p>Le grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière sera plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur. [...]</p> <p>Portes et portails : Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent doivent être en maçonnerie de même nature que le mur bahut et ne doivent pas excéder 2,00 m. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.</p> <p>2- <u>Clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.</p>	<p align="center">Modification proposée</p> <p>1- <u>Clôtures sur rue :</u></p> <p><i>Mur bahut et grille :</i> La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 m. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 m. Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.</p> <p>Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière (côté unité foncière privée) sera plantée une haie d'essences locales dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur, limitée à 2 mètres maximum. [...]</p> <p>Portes et portails : Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent doivent être en maçonnerie de même nature que le mur bahut et ne doivent pas excéder 2,00 m. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.</p> <p>2- <u>Clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits) un grillage fondu dans une haie végétale d'essences locales. Les palissades en bois ou résine d'aspect satisfaisant sont autorisées au-delà d'une bande de 6 m comptée par rapport à la rue. Les clôtures n'excéderont pas la hauteur de 2 mètres et devront être adaptées, le cas échéant, au risque d'inondation (laisser libre l'écoulement des eaux) des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de</p> 



Les annexes : devront être réalisées en harmonie avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

~~la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails~~
Les annexes : devront être réalisées en harmonie avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).
 Les abris de jardins en bois à toiture plate sont autorisés.

JUSTIFICATION

Ces ajustements des règles liées aux clôtures visent à permettre la mise en œuvre de clôtures légères et paysagères, d'une hauteur respectable, en interdisant les murs qui ne sont pas favorable dans cette zone résidentielle future au caractère végétalisé, notamment dans une bande de 6 mètres le long de la rue pour conserver un aspect paysager. Les essences locales doivent être favorisées pour leurs qualités écologiques et leur adaptation au milieu naturel. Il s'agit également de ne pas fixer de règle de largeur des portails, afin que ces derniers puissent être réalisés conformément aux normes actuelles (souvent 3,20 m ou 3,50 m), plus fonctionnelles. De même, la mention entre la hauteur de la clôture et des ouvrages d'accompagnement apporte de la confusion, elle est supprimée.
 Par ailleurs les abris de jardins en bois sont très courants dans les jardins, et le règlement actuel ne les autorisait pas expressément alors qu'ils présentent une compatibilité avec l'aspect paysager de la zone.

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Article 13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>PLU approuvé</p> <p>Une proportion minimum d'espaces libres doit être aménagée en espaces de pleine terre. Ce pourcentage minimum est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% dans le secteur AUH1, - 30 % dans le secteur AUH2, AUH3 et AUH3*. 	<p>Modification proposée</p> <p>Une proportion minimum d'espaces libres doit être aménagée en espaces de pleine terre. Ce pourcentage minimum est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% dans le secteur AUH1 et AUH3*, - 30 % dans le secteur AUH2, AUH3 et AUH3*. <p>Par ailleurs, dans les zones AUH3 et AUH3*, pour les secteurs de jardins concernés par des zones humides avérées reportées sur l'orientations d'aménagement et de programmation, « Réalisation d'un projet d'environ 11 maisons rue des Fontaines » il est indispensable d'assurer la protection de ces zones humides. Des plantations adaptées aux zones humides seront à privilégier. Tout aménagement susceptible de porter atteinte aux zones humides (remblaiement, drainage, imperméabilisation des sols...) est interdit conformément aux dispositions générales du règlement.</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Le secteur de projet présente des dispositions paysagères et environnementales particulières qu'il convient de prendre en compte. Ainsi, il est indispensable d'adapter les règles de pleine terre, qui sont légèrement augmentées à 40 %. Par ailleurs, une règle est ajoutée compte tenu de la présence de zones humides sur certains secteurs qui demeurent en jardins dans le cadre de l'OAP, afin que la biodiversité existante dans ces milieux sensibles soit maintenue.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p align="center">Règlement</p> <p align="center">ANNEXE 2 NORMES APPLICABLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITÉS DE RÉALISATION</p>	<p align="center">PLU approuvé</p> <p><u>Règles applicables aux constructions à usage de logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, trois places maximum. <p>Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche.</p> <p>Pour les opérations portant sur la construction ou la création de plus de trois logements sera réalisée une place supplémentaire par tranche de trois logements, arrondie au nombre entier le plus proche.</p>	<p align="center">Modification proposée</p> <p><u>Règles applicables aux constructions à usage de logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, trois places maximum. <p><i>Toutefois, dans les secteurs AUH3 et AUH3*, doivent être créées 2 places extérieures minimum par logement, sur chacune des parcelles Ces places ne devront pas faire obstacle à l'accès du garage.</i></p> <p>Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche.</p> <p>Pour les opérations portant sur la construction ou la création de plus de trois logements sera réalisée une place supplémentaire par tranche de trois logements, arrondie au nombre entier le plus proche.</p>
<p align="center">JUSTIFICATION</p>	<p>À l'application du règlement, il est apparu que les places de stationnement réalisées dans des garages n'étaient que peu utilisées. En imposant 2 places de stationnement minimum extérieures par logement, l'usage des places effective sera facilité, et évitera ainsi le stationnement dans la rue. Les places ne pourront être matérialisées devant le garage afin d'assurer une réelle fonctionnalité de ce dernier.</p> <p>Par ailleurs, la mention « arrondie au nombre entier supérieur » est inutile dans le règlement, étant donné qu'au regard de la règle, le nombre ne peut être fractionné. L'écriture réglementaire est ainsi simplifiée.</p>	

2. Ajustement et modifications ponctuelles du règlement, et mise à jour des servitudes

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;">Toutes zones AUH</p> <p style="text-align: center;">Article 11</p> <p style="text-align: center;">ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p style="text-align: center;">PLU approuvé</p> <p>1- <u>Clôtures sur rue :</u></p> <p><i>Mur bahut et grille :</i> La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 m. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 m. Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.</p> <p>Le grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière sera plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur. [...]</p> <p>Portes et portails : Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent doivent être en maçonnerie de même nature que le mur bahut et ne doivent pas excéder 2,00 m. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. [...]</p> <p>2- <u>Clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails [...]</p>	<p style="text-align: center;">Modification proposée</p> <p>1- <u>Clôtures sur rue :</u></p> <p><i>Mur bahut et grille :</i> La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 m. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 m. Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.</p> <p>Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière sera plantée une haie d'essences locales dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur, limitée à 2 mètres maximum.</p> <p>Portes et portails : Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent doivent être en maçonnerie de même nature que le mur bahut et ne doivent pas excéder 2,00 m. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. [...]</p> <p>2- <u>Clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits) un grillage fondu dans une haie végétale d'essences locales. Elles n'excéderont pas la hauteur de 2 mètres des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails [...]</p>

Les volets

Les volets de type battants sont obligatoires en façade vues depuis les espaces collectifs. Pour les constructions nouvelles : les caissons des volets roulants doivent être situés à l'intérieur et non apparents. Dans tous les cas des volets extérieurs, aspect battant, de couleur doivent être posés. Ils peuvent n'être que décoratifs. En cas de travaux effectués sur des constructions existantes, les caissons apparents sont tolérés, ils doivent être de la même couleur que les dispositifs d'encadrement des fenêtres. Des volets battants de couleur doivent être maintenus.

Les volets

Les volets de type battants sont obligatoires en façade vues depuis les espaces collectifs. Pour les constructions nouvelles : les caissons des volets roulants doivent être situés à l'intérieur et non apparents. Dans tous les cas des volets extérieurs, aspect battant, de couleur doivent être posés en façades vues depuis les espaces collectifs, sauf impossibilité technique. Ils peuvent n'être que décoratifs. En cas de travaux effectués sur des constructions existantes, les caissons apparents sont tolérés, ils doivent être de la même couleur que les dispositifs d'encadrement des fenêtres. Des volets battants de couleur doivent être maintenus.

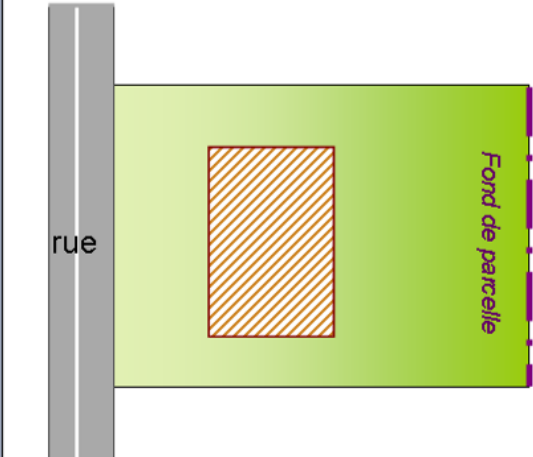
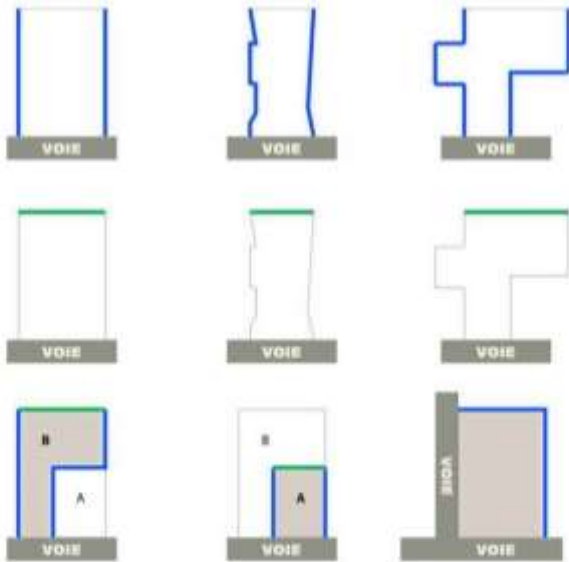
JUSTIFICATION

En toutes zones, cet ajustement permet de ne pas imposer de règle de largeur des portails, afin que ces derniers puissent être conçus conformément aux normes actuelles (souvent 3,20 m ou 3,50 m), plus fonctionnelles.

Ces ajustements des règles liées aux clôtures visent à permettre la mise en œuvre de clôtures légères et paysagères, d'une hauteur respectable, en interdisant les murs qui ne sont pas favorable dans cette zone résidentielle future au caractère végétalisé. Les essences locales doivent être favorisées pour leurs qualités écologiques et leur adaptation au milieu naturel.

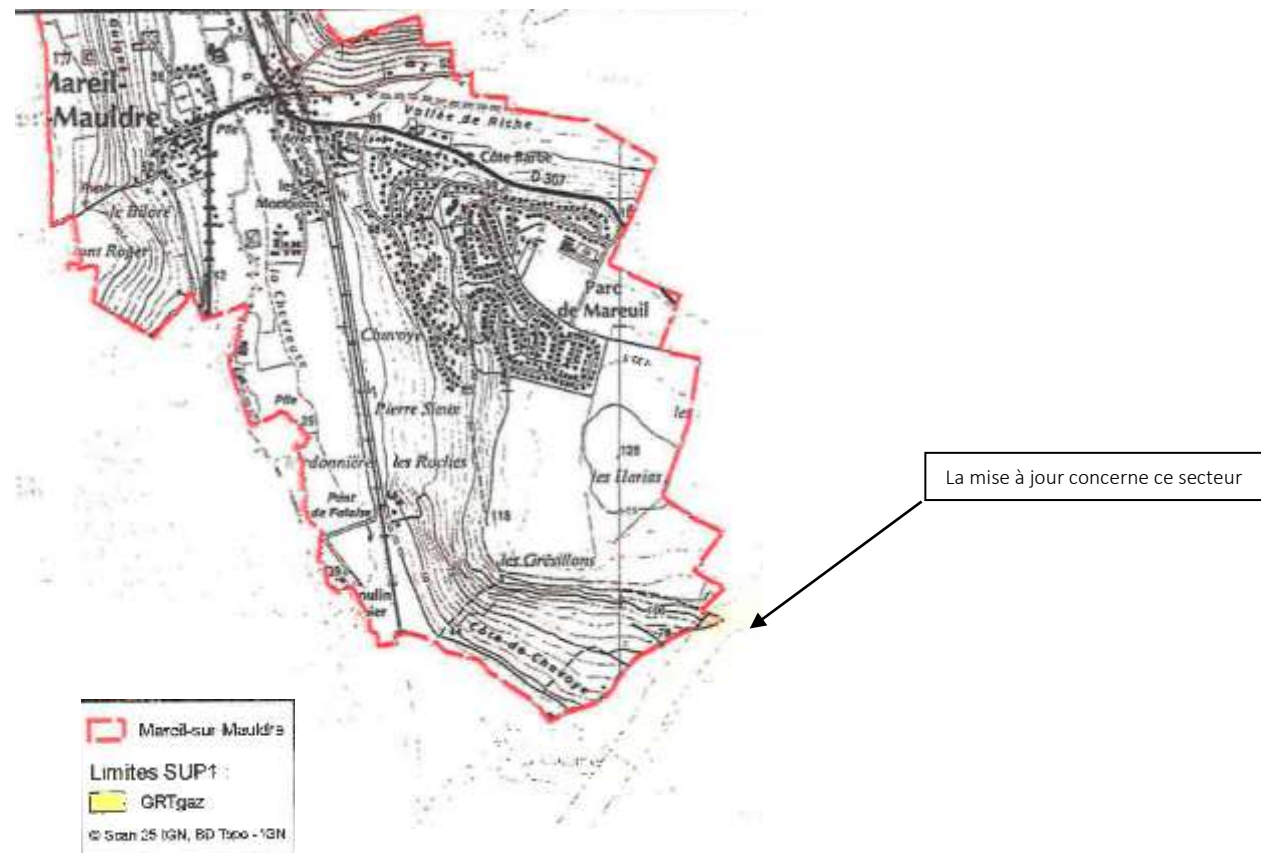
Concernant les volets battants, il s'agit de conserver l'obligation en façade vue depuis les espaces collectifs sans pour autant les imposer pour certains cas particuliers, à l'image des fenêtres de faible dimension, des fenêtres en lucarne, etc...

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Toutes zones AUH</p> <p>Article 13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>PLU approuvé</p> <p>Une proportion minimum d'espaces libres doit être aménagée en espaces de pleine terre. Ce pourcentage minimum est fixé à : [...]</p>	<p>Modification proposée</p> <p>Une proportion minimum d'espaces libres doit être aménagée en espaces de pleine terre. Ce pourcentage minimum est fixé à : [...]</p> <p>La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de terrain comprise entre la construction et l'alignement de la rue), doit conserver une part minimum de 50 % d'espaces de pleine terre (comptabilisée dans le calcul global), hors stationnement et voie d'accès. Toutefois, la part de stationnement traitée en espace perméable peut être incluse dans le calcul des 50 % d'espaces de pleine terre à l'avant de la construction.</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>En toutes zones, cet ajustement permet de garantir la présence d'espaces végétalisés sur les parcelles en front de rue, en imposant qu'une partie des espaces de pleine terre soient réalisées à l'avant des constructions. Cette règle permettra d'interdire une « bétonisation » globale de l'avant des constructions, et qui serait non conforme avec l'aspect du village très végétalisé et paysager de Mareil-sur-Mauldre.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>ANNEXE 1</p> <p>LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT</p>	<p>PLU approuvé</p> <p>Fond de parcelle : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.</p> 	<p>Modification proposée</p> <p>La définition de fond de parcelle est supprimée et remplacée par la suivante :</p> <p>Limite séparative et limite de fond de parcelle :</p> <p>Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains</p>  <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Limites latérales (blue line) Limites de fond de parcelles (green line) Parcelle (grey area)
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>La notion de fond de parcelle est précisée par l'introduction de schémas, afin de préciser sa mise en œuvre et éviter les contre-sens à l'application des autorisations du droit des sols.</p>	

Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Prise en compte de l'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publiques autour des canalisations de transport de matières dangereuses, par la mise à jour du plan des servitudes.



JUSTIFICATION

La commune a été destinataire d'une demande de mise à jour à porter sur le plan des servitudes d'utilité publique, concernant une canalisation de GRT gaz à faire apparaître à l'extrémité sud-est du territoire, dans un secteur en coteau non bâti, dans une zone classée naturelle au PLU. Cette servitude n'impacte en aucun cas les zones constructibles ou potentiellement constructible.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

MODIFICATION N°2.a DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Orientation d'aménagement et de programmation modifiée (avant / après)



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en
date du 15 avril 2013

Modification n°2.a. du PLU approuvée par délibération
du Conseil municipal en date du 8 juillet 2019



Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_4A-DE

Sommaire

A-	Introduction	3
B-	Justification de la procédure	5
C-	Présentation et justification des modifications	7

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_4A-DE

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_4A-DE

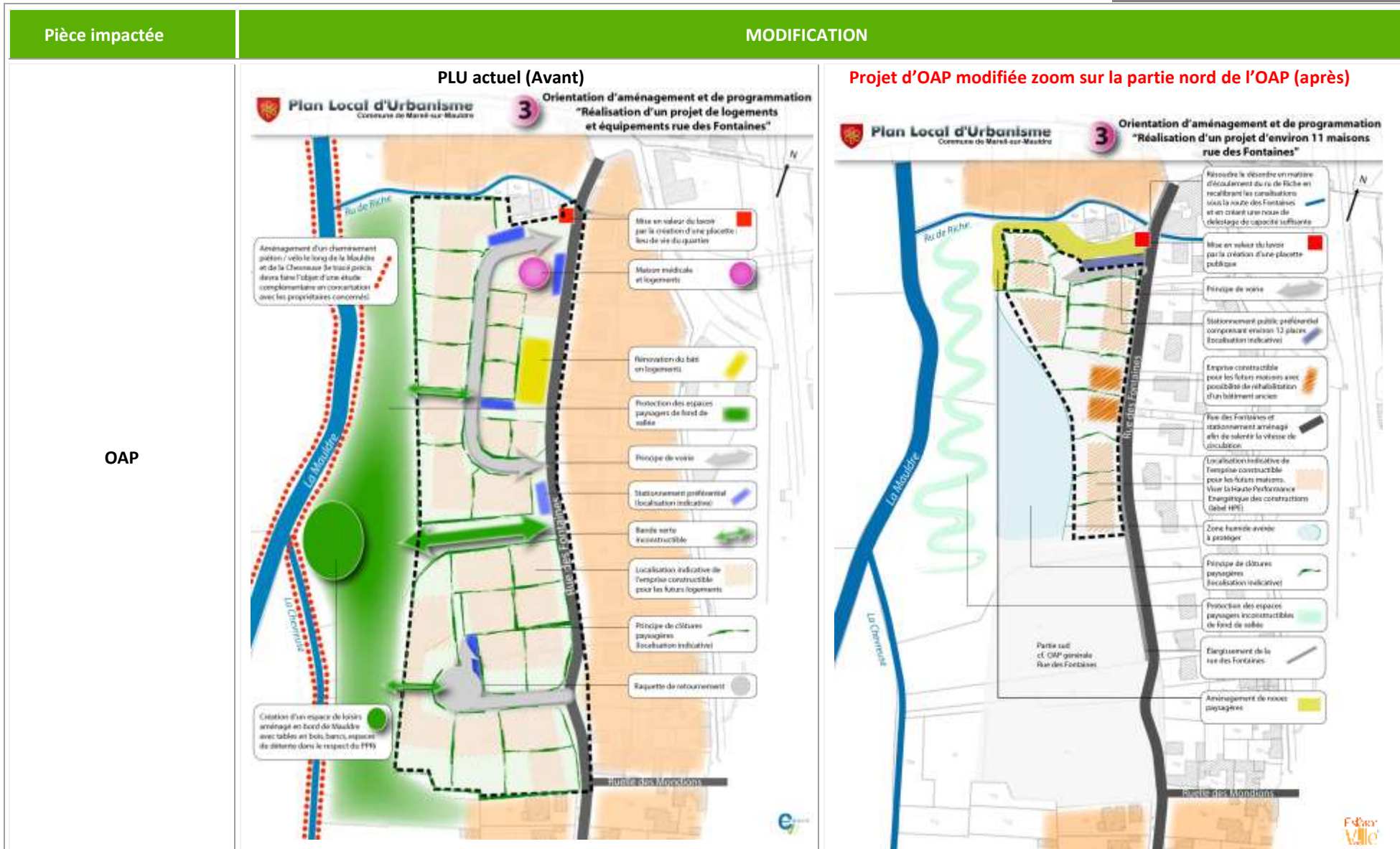
Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Seule l'OAP n°3 actuellement intitulée « Réalisation d'un projet de logements et équipements rue des Fontaines » est visée par la présente modification.



Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>OAP</p>	<p>PLU actuel (Avant)</p>	<p>Projet d'OAP modifiée (après) – partie sud inchangée</p>



JUSTIFICATION

Le périmètre est redéfini pour assurer la préservation des zones humides avérées par l'étude spécifique menée dans la partie nord de l'OAP. Le périmètre opérationnel est désormais d'environ 0,6 ha. En effet, l'alignement cédé à la commune pour l'élargissement de la rue des Fontaines est d'environ 300 m². De même, la réalisation d'une noue paysagère pour assurer la gestion des eaux pluviales du ru de Riche et réduire le risque d'inondation, sur une superficie d'environ 1 000 m², sera rétrocédée à la commune. Enfin, pour assurer au mieux la gestion de la zone humide, celle-ci est exclue du périmètre opérationnel.

La partie sud de l'OAP initial (issue du PLU 2013), non concernée par le projet est inchangée dans son expression graphique. La mise en œuvre éventuelle est conditionnée par les résultats d'une étude préalable sur les zones humides.

Sur la partie nord, la programmation est fixée à environ 11 maisons, soit, avec un périmètre de projet d'environ 0,6 ha, une densité de 18 logements / ha, respectant ainsi la densité prescrite par le SCOT Gally Mauldre.

Cette programmation est liée à la réduction du périmètre et la présence dans de zones humides dans le quart sud-ouest, ce qui empêche l'usage de la totalité du foncier à des fins d'accueil de logements. Par ailleurs le projet de maison médicale est supprimé de l'OAP étant donné qu'elle a déjà vu le jour à proximité de l'Intermarché, 1 allée le Clos Pasquier.

La desserte interne a également évolué afin de diminuer l'imperméabilisation des sols. L'élargissement de la rue des Fontaines s'est imposé pour gagner en qualité d'espaces publics et en fonctionnalité sur cet axe aujourd'hui assez étroit (de l'ordre d'environ 6 m, cet axe passera à environ 8 m trottoir PMR inclus).

L'intégration paysagère et architecturale accompagne parallèlement le projet de règlement, afin que les maisons bâties présentent des gabarits comparables avec les constructions situées à l'est de la rue des Fontaines.

La construction existante sur le site, d'architecture rurale (ancienne grange), est dans un état de dégradation avancé. Au regard de son faible gabarit et de son état, il est prudent de ne pas imposer sa réhabilitation, qui pourra néanmoins être réalisée dans le cadre de l'OAP.

La question de l'inondabilité d'une partie de ce secteur est traitée par le projet, permettant une vraie plus-value à cet aménagement, pour le secteur de projet, comme pour l'ensemble du quartier potentiellement impacté.

La réalisation de stationnement dans la partie nord (environ 12 places) s'accompagne également de stationnement sur chaussée, de manière alternée, afin de ralentir les vitesses de circulation des automobiles.