



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

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



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

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



Espace
ville

- **Objet de la modification 2.b :**
 - **Ouverture à l'urbanisation de la zone AU située chemin des Fontaines, à l'est de l'allée des Ferrands**



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

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



1. PIÈCES ADMINISTRATIVES



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

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



Espace
ville

- **Objet de la modification 2.b :**
 - **Ouverture à l'urbanisation de la zone AU située chemin des Fontaines, à l'est de l'allée des Ferrands**

Modification n°2.b 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
4. Extrait du plan de zonage (avant / après)

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.b DU PLAN LOCAL D'URBANISME



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



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

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



Espace
Ville

- **Objet de la modification 2.b :**
 - Ouverture à l'urbanisation de la zone AU située chemin des Fontaines, à l'est de l'allée des Ferrands

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_9-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_9-DE

A - Introduction

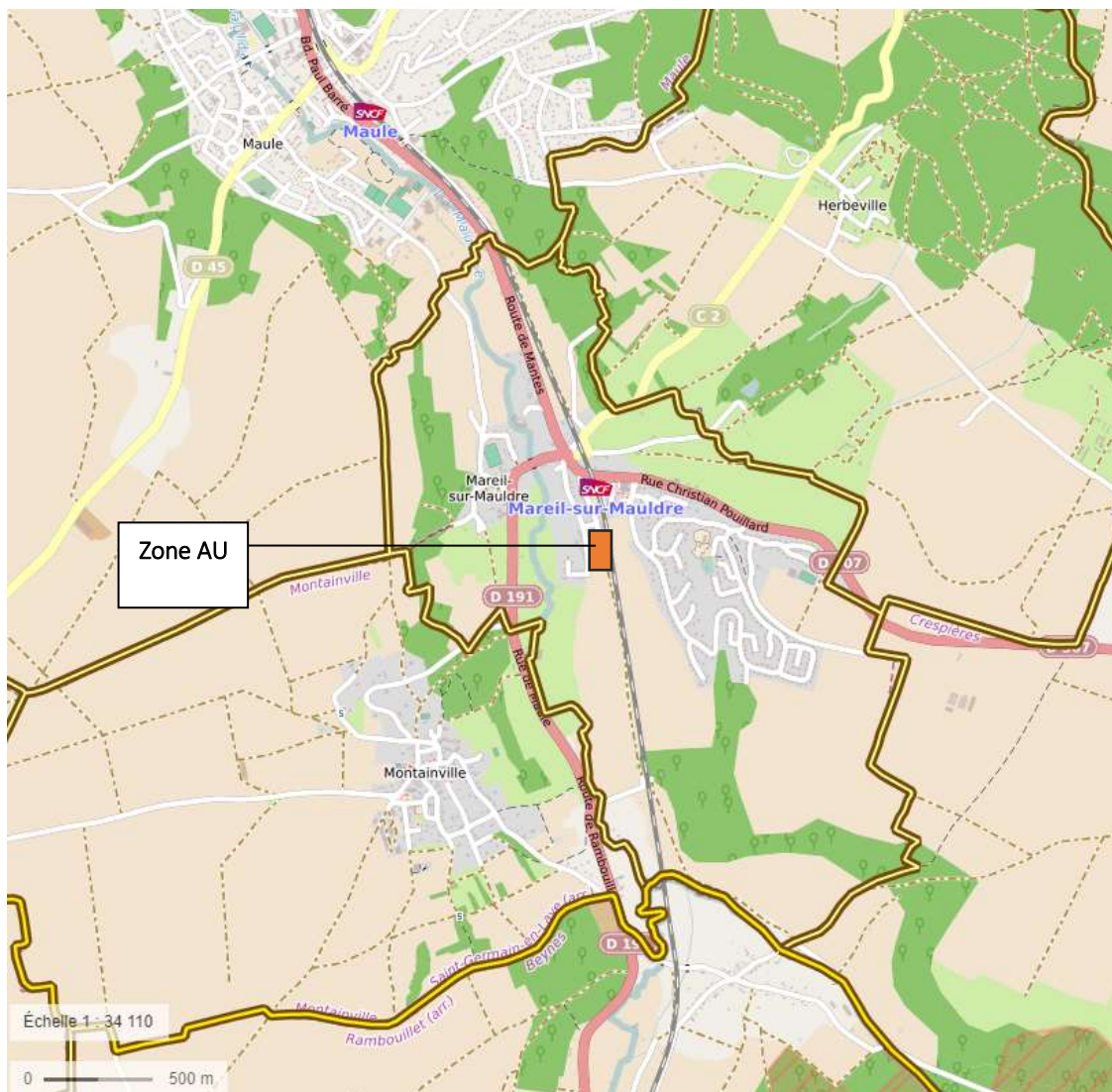
Le PLU de la commune de Mareil-sur-Mauldre a été approuvé le 15 avril 2013. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 9 mars 2015. Le présent dossier constitue donc la seconde modification du PLU. Cette modification a pour double objet unique :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU située chemin des Fontaines / rue Maurice Cayen, en face du lotissement des Ferrands.

Cette modification est effectuée concomitamment à une autre modification du PLU sur un autre projet rue des Fontaines pour créer environ 11 logements (zone AUH3*) et assurer quelques modifications ponctuelles du règlement.

Afin de ne pas confondre ces deux procédures distinctes, la présente modification s'intitule « modification 2.b du PLU », et la modification concernant l'ouverture de la zone AUH3* s'intitule « modification 2.a 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.

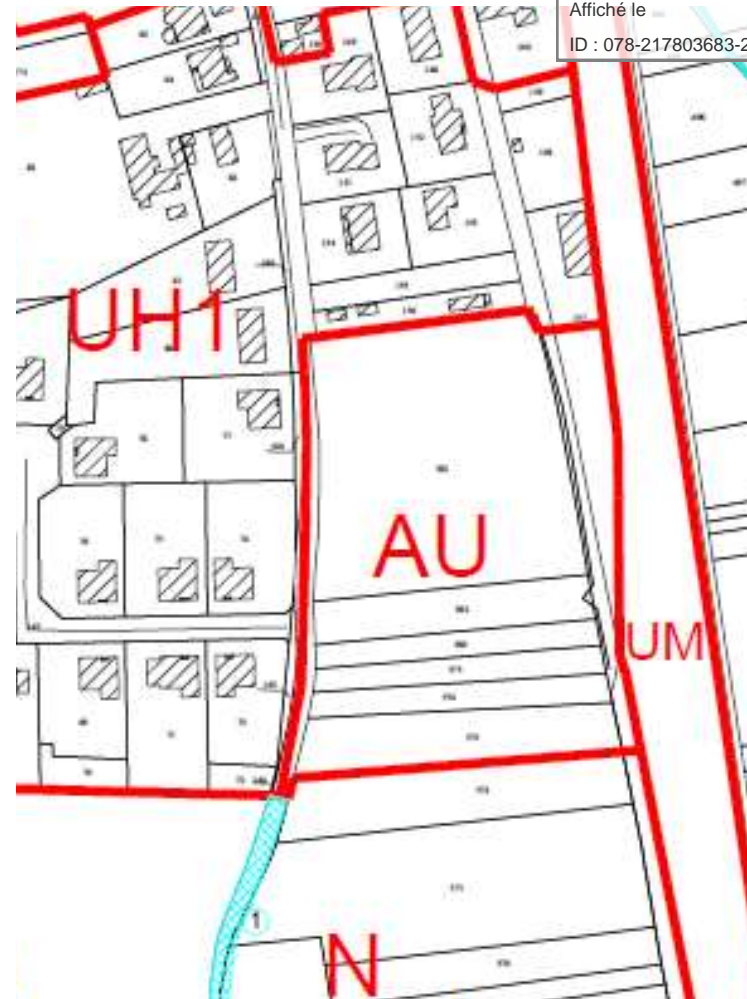


L'objet de la modification 2.b du PLU

Ouverture à l'urbanisation la zone AU, chemin des Fontaines

Cette zone n'était pas prioritaire dans le cadre du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2013 et modifié le 9 mars 2015 mais la **difficulté de mise en œuvre des trois petites zones AUH** programmées dans le PLU, pour des raisons principalement environnementales (zones humides, couvert végétal...) retardent la création de logements indispensables au **maintien des services publics** (et notamment de l'école) dans la commune. Après 4 ans de retard, la zone AUH3* va toutefois être mise en œuvre avec un **périmètre et une programmation réduite à 9 pavillons, majoritairement le long de la rue des Fontaines, et la réhabilitation ou reconstruction d'un bâtiment ancien** pour éviter d'impacter des zones révélées humides par une étude préalable (**il s'agit de la modification 2.a**). Cette programmation est insuffisante pour résoudre significativement les problématiques démographiques. Le vieillissement de la population est marqué, le village est en phase de décroissance démographique.

Il est important d'ouvrir la zone AU à l'urbanisation afin de **permettre la création d'environ 25 maisons**, dans le **respect des dispositions du SCOT Gally Mauldre** applicable, pour accueillir 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 (proche de la zone UH1) sont donc créés, afin d'encadrer les constructions à venir et de garantir la programmation envisagée.



Localisation de la zone AU dans le PLU approuvé le 15 avril 2013

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_9-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).

En l'espère, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU impose de prendre une délibération spécifique au titre de l'article L 153-38 du Code de l'urbanisme justifiant l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. La délibération motivée a été prise par le Conseil municipal le 10 décembre 2018.

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_9-DE

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_9-DE

C – Présentation et justification des modifications

La zone AU et ses perspectives d'évolution et objectifs de mise en œuvre

Cette zone AU présente une situation intéressante, à proximité de la gare de Mareil-sur-Mauldre, au croisement des RD 191 et RD 307. Elle dispose par ailleurs d'une topographie quasiment plane, de la proximité et d'un bon dimensionnement des réseaux nécessaires à l'aménagement du site. Les accès sont possibles depuis le chemin des Fontaines et la rue Maurice Cayen, permettant d'ailleurs d'organiser la circulation dans ce quartier, en définissant un mode de circulation plus sécurisée, et éviter la circulation délicate dans l'étroite ruelle des Mondions. À ce sujet, une concertation sera menée avec les riverains pour définir l'emplacement d'une borne afin de rendre impossible de transiter en voiture par la ruelle des Mondions, qui sera uniquement destinée aux à la desserte automobile des riverains et aux circulations douces (piétons...).

La commune est concernée par le SCOT Gally-Mauldre qui prévoit ce secteur d'extension urbaine (zone AU) et impose une densité minimum de 18 logements par hectare dans les zones d'urbanisation future. La densité envisagée respecte cet objectif supracommunal.

L'objectif est véritablement de cibler la création de logements « clés en main » à des prix accessibles, et ainsi créer une offre nouvelle de maisons « familiales » susceptibles d'attirer de jeunes ménages avec enfants, et ainsi pérenniser les effectifs scolaires structurellement en baisse depuis plusieurs années du fait du vieillissement de la population et de l'absence de création de logements dans les quartiers.

Le site présente des atouts importants pour la faisabilité opérationnelle d'un projet : il est localisé en contact direct avec les voiries et les réseaux, il pourra être équipé dans des conditions économiques favorables permettant de sortir des coûts de terrains équipés compétitifs. Les réseaux sont déjà suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions : réseaux d'eau potable, d'assainissement, de gaz et d'électricité, et station d'épuration d'une capacité suffisante.

Ce projet s'inscrit dans un secteur qui ne présente pas une très grande valeur agricole dans la mesure où il est déjà bordé de deux côtés par des zones urbaines (au nord et à l'ouest), ainsi que par la voie ferrée à l'est.

Tout comme dans les autres quartiers du village, les espaces verts et de jardins devront représenter une part conséquente de la future zone AU afin de préserver des objectifs de maintien de la nature en ville.

Les eaux pluviales devront être infiltrées au sein du futur secteur d'urbanisation. Les essais d'infiltration et la mise en place de noues et d'autres dispositifs techniques permettront d'infiltrer les eaux des espaces publics et privés afin de respecter cet enjeu porté par le COBAHMA.





Le projet envisagé devra présenter une organisation et une architecture harmonieuse, de manière à privilégier l'insertion dans le site et la mise en œuvre de dispositifs de développement durable afin d'atteindre une performance au-delà des exigences de la réglementation thermique en vigueur. De plus une isolation phonique réglementaire s'impose au regard du classement sonore des infrastructures de transports ferrée.

Le projet de la zone AU est desservi par les rues Maurice Cayen et le chemin des Fontaines. Ce projet sera l'occasion de créer une voirie efficace pour assurer le bouclage entre ces deux rues.

La zone d'urbanisation future (zone AU) est un site de 1,4 ha aujourd'hui cultivé en grande culture céréalière, entouré de zones urbaines à l'ouest et au nord, et par la voie ferrée à l'est.





1. *Vue sur le site depuis le chemin des Fontaines*



2. *Vue sur le site depuis la rue Maurice Cayen / Chemin de Chavoie*

Etat initial de l'environnement et impacts du projet

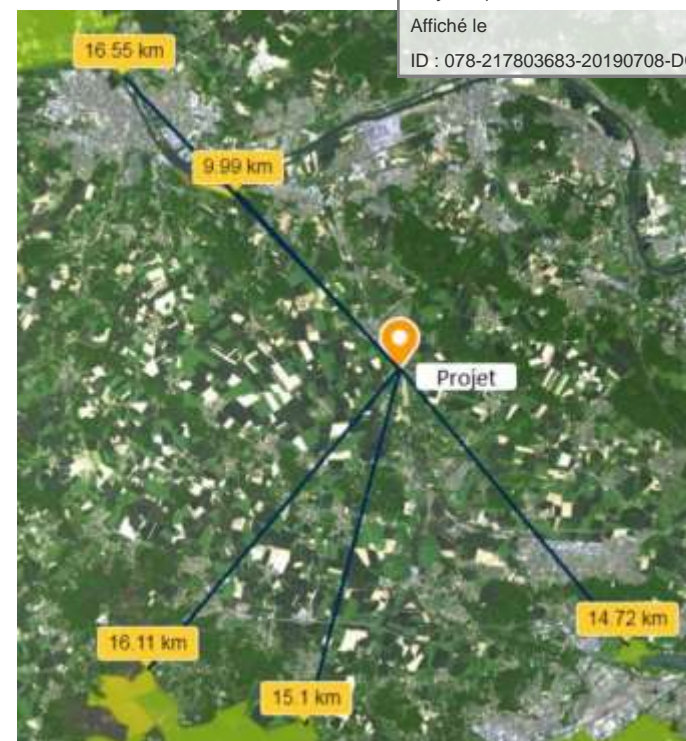
Le territoire est concerné par le SCoT Gally Mauldre élaboré suivant les dispositions Grenelle 2. Le territoire est concerné par le SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2015. La demande d'examen au cas par cas a abouti à l'absence d'obligation de réaliser une évaluation environnementale. (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 (distances approximatives mesurées sans obstacles):

- 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 est concerné 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 site de la zone AU ne présente aucun intérêt écologique dans la mesure où il est cultivé en grande culture depuis des décennies. Il n'est localisé ni en fond de vallée, ni en coteau. Sa pente est relativement faible avec des altitudes comprises entre 38 et 43 mètres.

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 3) localisées aux abords de la Mauldre.



Une absence d'espaces naturels sensibles (ENS)

Le site n'est pas inscrit en ENS.

Éléments de patrimoine bâti

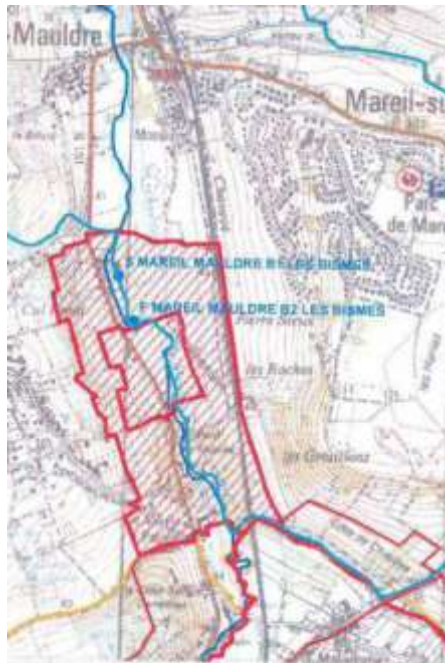
La pointe nord-ouest de la zone AU est localisée dans le périmètre de 500 mètres autour du Pont sur la Mauldre, classé au titre des monuments historiques.

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.

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

Le projet ne fera qu’ajouter environ 25 maisons complémentaires, ce qui est relativement 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 présence de nuisances sonores

Le projet est concerné par les nuisances d'origine ferroviaire (catégorie 2)



N
catégorie 2 .

L'arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre recense sur la commune trois axes particulièrement bruyants :

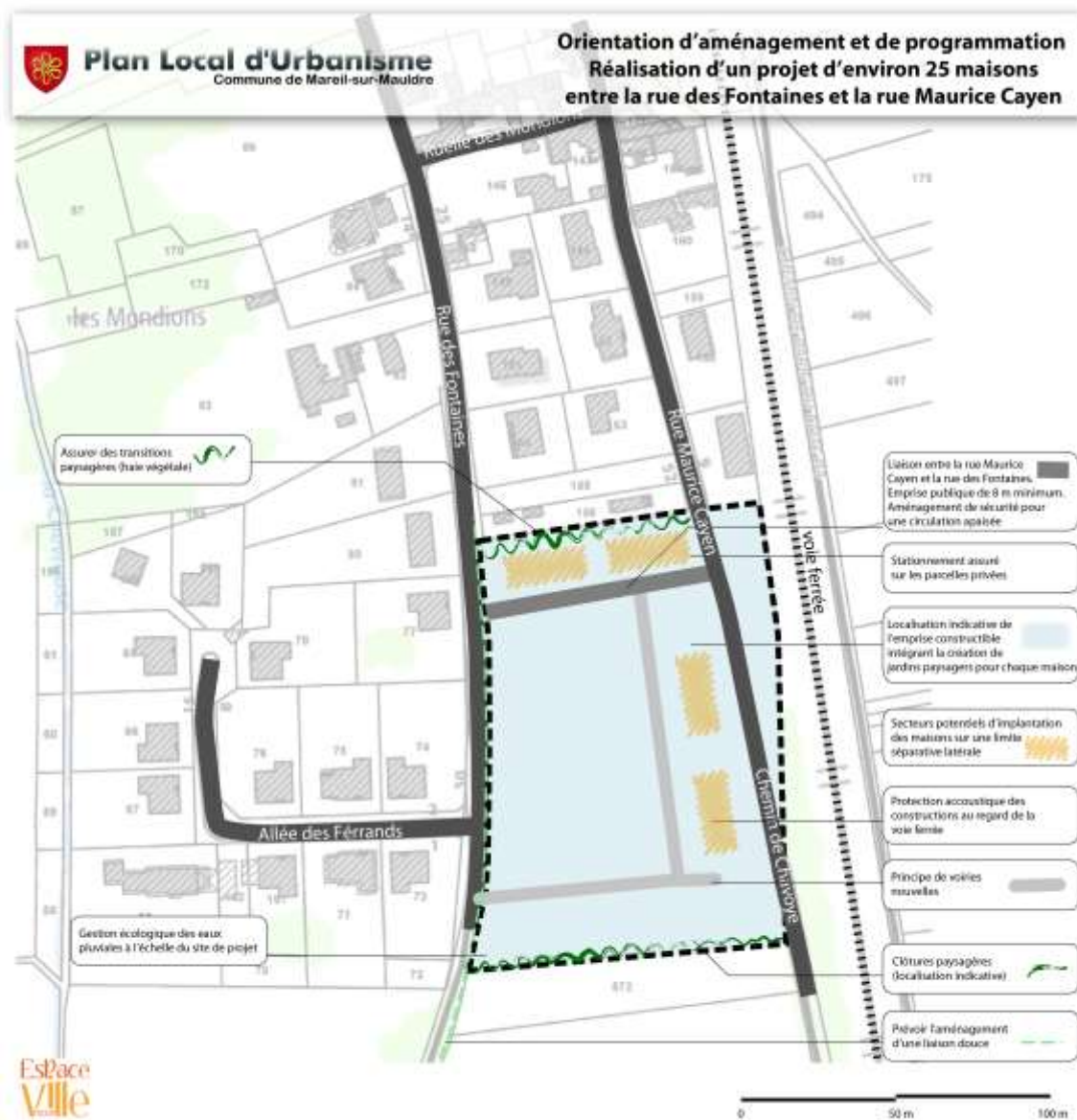
- la RD 307 : catégorie 3
- la RD 191 : catégorie 3 et 4
- la voie ferrée : catégorie 2

Le projet est situé non loin de la source de nuisance, même si la fréquence des trains sur cette ligne est relativement faible, des prescriptions en matière de renforcement de l'isolation acoustique des constructions s'impose.

Les déplacements

En matière de déplacement, le projet étant central dans la commune, la présence de la gare à 500 m est un atout certain : les futurs habitants pourront l'utiliser pour leurs déplacements. Par ailleurs, la commune comprend un certain nombre de commerces (zone Intermarché) et de services publics et privés (enfance, petite enfance, médical...). Au vu de la proximité de ces équipements et de la programmation de seulement environ 25 logements, l'impact des déplacements automobiles devrait donc être limité.

1. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Réalisation d'un projet d'environ 25 maisons entre le chemin des Fontaines et la rue Maurice Cayen » est créée et intégré au dossier de PLU pour être opposable à tout permis de construire.

JUSTIFICATION

Le PLU approuvé le 15 avril 2013 et modifié le 9 mars 2015 prévoyait pour ce secteur une zone AU ne comprenant pas d'OAP.

La modification du zonage d'une zone AU vers une zone AUH1 impose la réalisation d'une OAP.

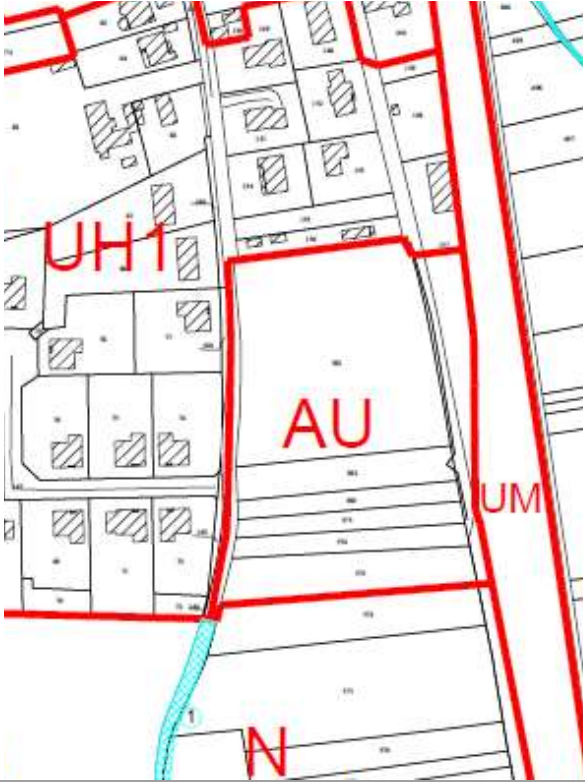

L'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble permet de s'assurer que les équipements d'infrastructures et de viabilisations nécessaires à l'aménagement et l'urbanisation de cette zone seront mises en œuvre. Par ailleurs la programmation d'environ 25 maisons est garantie par cette OAP, afin de tenir compte de la densité minimum imposée par le SCOT Gally Mauldre pour les opérations d'extension urbaine. (18 logements / ha)

Les principes d'aménagements sont intégrés, tout comme la prise en compte des abords paysagers, ou encore la création d'une liaison douce aménagée le long du chemin des Fontaines.

L'OAP impose également une gestion écologique des eaux pluviales à l'échelle du site de projet et la prise en compte de la présence à proximité de la voie ferrée, imposant une protection acoustique des constructions.

La création d'une voirie entre la rue Maurice Cayen et la rue des Fontaines permettra d'améliorer la circulation en toute sécurité dans ce secteur de la commune, d'autant plus que cette voirie s'accompagnera d'aménagement de sécurité pour apaiser la circulation de desserte.

2. Ajustement du plan de zonage

Pièce impactée	MODIFICATION	
Plan de zonage	<p style="text-align: center;">PLU approuvé</p> 	<p style="text-align: center;">Modification proposée</p> 
JUSTIFICATION	<p>La zone AU est par définition une zone fermée à l'urbanisation. Afin de permettre sa mise en constructibilité, il est important d'ajuster son zonage et d'y adjoindre une orientation d'aménagement et de programmation (voir ci-avant). Le zonage le plus adapté à son évolution et permettant une intégration harmonieuse dans son environnement est le zonage AUH1, permettant la création de maisons avec jardin, conformément au règlement défini ci-après. Elle inclue le dispositif de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.</p>	

3. Ajustement et précision d'écriture réglementaire

La création de ce projet de logements sur ce site s'appuie très largement sur le secteur AUH1 du règlement du PLU.

Ajustement de la zone AUH1

La zone « AUH » et notamment le secteur AUH1 du règlement répond déjà très favorablement à l'intégration des futures constructions sur le site de projet du chemin des Fontaines encadré par l'OAP. Toutefois, quelques ajustements sont indispensables pour adapter les constructions dans les meilleures conditions paysagères et environnementales.

Il est à noter que la modification (n°2a) menée concomitamment permet d'effectuer également quelques ajustements réglementaires intéressant cette zone.

Modification de la zone AUH

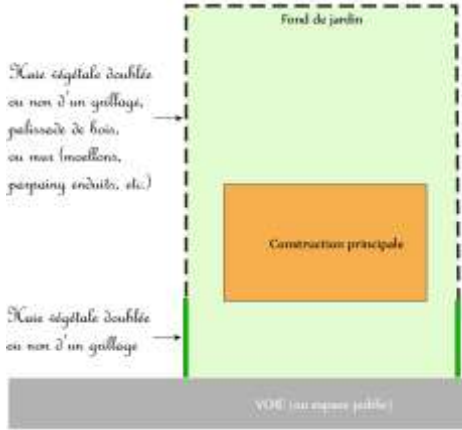
Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Zone AUH</p> <p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p style="text-align: center;">PLU approuvé</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte 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 style="text-align: center;">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 la zone AUH1, sont interdites les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal. - Les éoliennes sur mat
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>La vocation du secteur AUH1 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 AUH1 qui serait en contradiction avec l'OAP. Cette destination sera donc interdite dans le secteur AUH1 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>Règlement</p> <p>Zone AUH</p> <p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>PLU approuvé</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 A 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. 	<p>Modification proposée</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-4 Sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 400 m², toutefois, dans la zone AUH1, sont interdites les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal. - 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° 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. Ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée ou logements locatifs sociaux, arrondi au nombre entier inférieur. - Dans les zones AUh2 et AUh3* ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée ou logements locatifs sociaux, arrondi au nombre entier inférieur.
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>L'article 2 est ajusté pour différents points :</p> <p>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 AUH1 qui serait en contradiction avec l'OAP. Cette destination sera donc interdite dans le secteur AUH1, 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> <p>Dans la zone AUH1, 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 de projet entre l'accession aidée et la création de logements locatifs sociaux.</p>	

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 proposée</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 le secteur AUH1, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m</p>
JUSTIFICATION	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.	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Zone AUH</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.</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>Toutefois, dans le secteur AUH1, en dehors des secteurs mentionnés sur l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres. Les constructions doivent également être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des limites de fond de parcelles.</p>
JUSTIFICATION	Dans la zone AUH1, une marge de retrait 4 m des limites séparatives 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. De même, pour assurer la création de jardins, une marge de retrait de 4 mètres doit être observée en fond de parcelle. Ces marges de retrait permettent le maintien d'espaces perméables favorables à l'infiltration des eaux pluviales.	

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 faitage ; toutefois, dans le secteur AUh3*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage.</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 faitage ; toutefois, dans le secteur AUh3*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage,</p> <p>Toutefois, dans le secteur AUH1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>La hauteur maximum, est fixée à 8 mètres au faitage permet une bonne insertion des constructions dans leur environnement urbain. 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.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>Zone AUH</p> <p>Article 11</p> <p>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> <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> 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> <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 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> 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. 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</p> <div style="text-align: right;">  <p>Haie végétale double ou non d'un grillage, palissade de bois, ou mur (moellons, parpaing enduits, etc.)</p> <p>Haie végétale double ou non d'un grillage</p> <p>Fond de jardin</p> <p>Construction principale</p> <p>VOIE (au square public)</p> </div>

2 mètres et devront être adaptées, le cas échéant, à l'écoulement des eaux). ~~des clôtures sur rue~~
~~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 limitée, 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. 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. Le lotissement des Ferrands, situé à proximité immédiate du secteur de projet, présente de clôtures très légères. L'intérêt de cette modification, sur la zone de projet, consiste donc à conserver une harmonie végétale des clôtures, dans le respect de l'aspect des secteurs résidentiels de la commune. De plus, 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.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

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



3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

Modification n°2.b. 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_9-DE

Conçu pour être imprimé en recto/verso

JUSTIFICATION

Le PLU approuvé le 15 avril 2013 et modifié le 9 mars 2015 prévoyait pour ce secteur une zone AU ne comprenant pas d'OAP.

La modification du zonage d'une zone AU vers une zone AUH1 impose la réalisation d'une OAP.

L'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble permet de s'assurer que les équipements d'infrastructures et de viabilisations nécessaires à l'aménagement et l'urbanisation de cette zone seront mises en œuvre. Par ailleurs la programmation d'environ 25 maisons est garantie par cette OAP, afin de tenir compte de la densité minimum imposée par le SCOT Gally Mauldre pour les opérations d'extension urbaine.

Les principes d'aménagements sont intégrés, tout comme la prise en compte des abords paysagers, ou encore la création d'une liaison douce aménagée le long du chemin des Fontaines.

L'OAP impose également une gestion écologique des eaux pluviales à l'échelle du site de projet et la prise en compte de la présence à proximité de la voie ferrée, imposant une protection acoustique des constructions.

La création d'une voirie entre la rue Maurice Cayen et la rue des Fontaines permettra d'améliorer la circulation en toute sécurité dans ce secteur de la commune, d'autant plus que cette voirie s'accompagnera d'aménagement de sécurité pour apaiser la circulation de desserte.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

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



4. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE (avant/après)



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

Modification n°2.b. 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

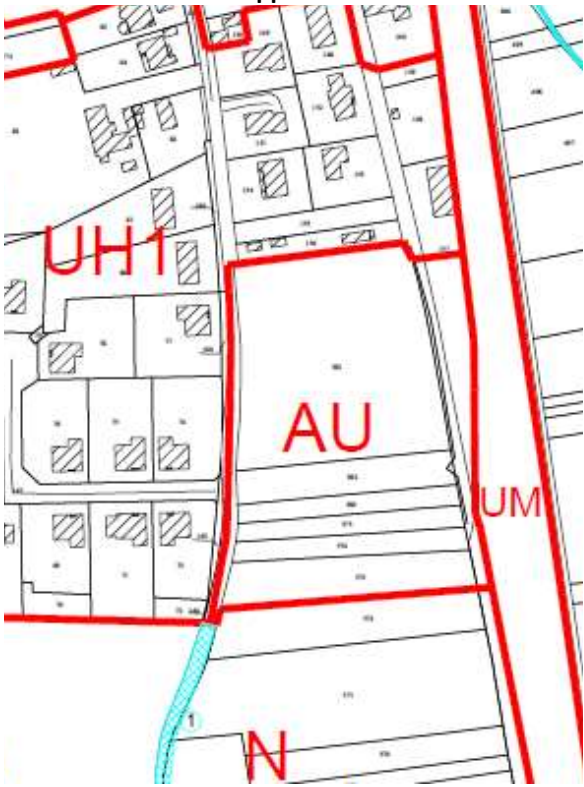

Affiché le



ID : 078-217803683-20190708-DCM2019_04_9-DE

Conçu pour être imprimé en recto/verso

Ajustement du plan de zonage

Pièce impactée	MODIFICATION	
Plan de zonage	<p style="text-align: center;">PLU approuvé</p> 	<p style="text-align: center;">Modification proposée</p> 
JUSTIFICATION	<p>La zone AU est par définition une zone fermée à l'urbanisation. Afin de permettre sa mise en constructibilité, il est important d'ajuster son zonage et d'y adjoindre une orientation d'aménagement et de programmation (voir ci-avant). Le zonage le plus adapté à son évolution et permettant une intégration harmonieuse dans son environnement est le zonage AUH1, permettant la création de maisons avec jardin, conformément au règlement défini ci-après. Elle inclue le dispositif de « secteur de mixité sociale » au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.</p>	

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 Mareil	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

La légende du plan de zonage n'est pas modifiée, si ce n'est la codification de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ L151-15 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer la prise en compte de la mise à jour du Code de l'urbanisme.