



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre



2.2 Justification et impacts sur l'environnement



Dossier arrêté
par délibération
du Conseil Municipal du
25 juin 2012

Dossier approuvé
par délibération
du Conseil Municipal du
15 avril 2013



SOMMAIRE

I – Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD p 5

I-1 Explication au regard des enseignements du diagnostic

I-2 Explication des orientations retenues au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

I-3 Explication des orientations retenues au regard des prescriptions supra-communales : SDRIF

II – Motifs de détermination des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement p 21

II-1 Motifs de la délimitation des zones

II-2 Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

II-3 Les autres limitations

II-4 Evolution de la superficie des zones

II-5 Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

III - Incidences des orientations du plan sur l'environnement p 49

III-1 Les impacts positifs du plan sur l'environnement

III-2 Les impacts négatifs et les mesures compensatoires

I – Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD

Ce chapitre explique de quelle manière ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU :

- Les enseignements du diagnostic
- Les orientations définies par l'équipe municipale pour la révision du PLU
- Les prescriptions supra-communales

Le PLU a été élaboré en application des dispositions du Code de l'urbanisme. Son élaboration ayant été menée en partie préalablement à l'entrée en vigueur des dispositions issues de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (entrée en application au 13 janvier 2011) il conserve les dispositions antérieures conformément à l'article 20 de la loi du 5 janvier 2011.

La codification des articles du Code de l'urbanisme reprend la codification modifiée au 13 janvier 2011.

I-1 Explication au regard des enseignements du diagnostic

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
ENVIRONNEMENT ET ESPACES NATURELS	<p>Géographie physique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le relief marqué par l'incision de la vallée de la Mauldre et du ru de Riche offre des atouts paysagers indéniables mais provoque des risques liés aux coteaux pentus (ruissellement, érosion cavités, danger pour les engins agricoles, etc.) - Une attention doit être portée à la gestion des eaux pluviales (eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées), afin de limiter le ruissellement en milieu pentu - Une diversité géologique et hydrographique, support de la biodiversité sur le territoire - Le potentiel de développement des énergies renouvelables est important et diversifié : solaire, notamment sur le parc de Mareil, biomasse, hydraulique avec la Mauldre <p>Espace naturels – faune/flore</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le relief marqué de la commune engendre de nombreuses vues dégagées (Vallon de Riche, point de vue depuis le Parc, etc.). Il faudra veiller à ne pas impacter le paysage par des constructions trop hautes ou qui s'intégreraient mal. - Un patchwork d'espaces naturels et paysagers : les espaces boisés doivent être préservés car ils servent d'espace refuge pour la biodiversité ; les espaces agricoles abritent une faune variée, 	<p>La préservation des espaces naturels et agricoles (trame verte et trame bleue)</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'affirmation de la protection des espaces naturels et des espaces sensibles : la forêt et les vallées - la protection des zones humides, sensibles du point de vue écologique - la conservation des cônes de vues - la préservation de la vocation agricole du plateau <p>La préservation du cadre paysager ainsi que des points de vue remarquables</p>	<p>Les principaux espaces naturels de la commune (vallée, zones humides, coteaux) sont classés en zone N inconstructible.</p> <p>Les zones boisées et forestières sont classées en zone N inconstructible et sont mises en Espaces Boisés Classés (EBC).</p> <p>Classement en espaces paysagers remarquables afin de préserver des éléments végétalisés non constructibles et des cônes de vues.</p> <p>Maintien en espaces agricoles (zone A) du plateau cultivé en céréaliculture.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction règlementaire
ENVIRONNEMENT ET ESPACES NATURELS	<p>et les haies doivent être maintenues, en particulier autour de la voie ferrée afin de permettre à ces espaces de jouer un rôle écologique et paysager sur le territoire.</p> <p>Espace naturels – faune/flore (suite)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les produits issus de l'entretien de la forêt, des haies et de certains types de cultures agricoles forment une biomasse qui pourrait être valorisée localement en énergie - La biodiversité est riche en espèces végétales et animales (5 ZNIEFF dont 4 de type 1). Il faut permettre le maintien de la diversité existante en préservant les espaces naturels et la végétation des jardins (cœurs d'îlots verts), composante de la trame verte et bleue. <p>Gestion des déchets et ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> - La qualité de l'eau potable est en tout point conforme aux normes mais il faut rester attentif aux périmètres de protection des captages des Bîmes. - La qualité de l'eau dans le milieu naturel (la Mauldre) est en lente amélioration mais reste moyenne à médiocre. Tout aménagement susceptible d'améliorer la qualité des eaux de la Mauldre doit être mis en place (bassin déboueurs, déshuileur, etc.). - La gestion, le tri et le traitement des déchets se déroulent dans de très bonnes conditions. Les actions de communication et de sensibilisation se poursuivent. 	<p>La protection des quartiers d'habitat individuel</p> <ul style="list-style-type: none"> - La protection des éléments du patrimoine bâti et paysager (bâti ancien, matériaux, vieux murs, les fonds de parcelles et la végétation...) - La préservation de la qualité paysagère : protection des éléments boisés, des lisières et des zones humides - La conservation de l'équilibre entre bâti et jardin en évitant une densification excessive - L'encadrement de l'implantation possible de nouvelles constructions (orientation d'aménagement de la rue des Fontaines) - Des mesures en faveur de la qualité environnementale: traitement écologique des eaux pluviales, utilisation des énergies renouvelables, amélioration de la biodiversité... 	<p>Afin de préserver le caractère très végétalisé et paysager des espaces résidentiels, les espaces naturels non boisés de la prairie du parc de Mareil sont identifiés comme espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers Remarquables, les constructions seront localisées de manière à porter le moins possible atteinte aux perspectives paysagères et aux sites naturels remarquables.</p> <p>L'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages devra être conçu de manière à porter le moins possible atteinte au paysage, notamment par le choix des matériaux et des couleurs.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction règlementaire
FORMES URBAINES	<p>Le tissu ancien Le bâti ancien et le parcellaire traditionnel ont été conservés. Les constructions d'une hauteur de R+1+C ont été implantées à l'alignement le long des voies étroites et sinueuses ou autour de cours fermées situées en retrait de la rue. Toutefois, l'alignement par rapport à la rue est conservé par des murs en pierre de caractère.</p> <p>Conservation du caractère rural du quartier et protection du bâti ancien</p>	<p>Un développement modéré du centre-bourg permettant à la fois le maintien des services publics (groupe scolaire) et des activités (commerce, artisans...) et vecteur de renforcement de la mixité sociale et générationnelle.</p> <p>Le commerce de proximité situé dans le bourg est un facteur important de la qualité de vie. Sa préservation est une nécessité pour conserver une animation dans le cœur de la commune.</p> <p>Valoriser l'identité du bourg Poursuivre la requalification qualitative des espaces publics du bourg et du Parc : organisation et aménagement paysager des espaces de stationnement, traitement qualitatif de la RD 191 dans la traversée du village : aménagement et extension si possible des cheminements piétons sur trottoirs, création de pistes cyclables, maintien des alignements d'arbres</p>	<p>Le centre du Bourg est classé en UA (centre village traditionnel) dont les enjeux sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine architectural, - Maitriser les évolutions du bâti <p>L'article 11 est précisé pour veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles et des extensions dans le tissu ancien traditionnel du centre-bourg.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
FORMES URBAINES	<p>Les quartiers résidentiels</p> <p>Les possibilités de mutabilité du quartier du Parc de Mareil sont assez limitées. En effet, les constructions sont en assez bon état et le parcellaire de taille modeste ne permet pas une évolution significative du bâti. Une évolution douce (extension, surélévation) pourra être envisagée afin de répondre aux besoins des mareillois.</p> <p>Les autres quartiers d'habitat individuel sont parfois soumis à des conditions topographiques et d'inondabilité qu'il convient de maîtriser.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère résidentiel. - Permettre les évolutions du bâti existant pour accompagner les évolutions familiales. - Préserver des espaces réservés à la végétation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Veiller au maintien de l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, protéger la couverture végétale et les fonds de parcelles... - Favoriser une évolution plus écologique des quartiers et des hameaux : énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc. <p>Le but est d'orienter ces quartiers bien structurés et dont la qualité paysagère est primordiale, et où les voiries ne sont pas en mesure d'absorber une densification importante (places de parkings, accès...), vers une évolution douce respectueuse des espaces verts, des jardins et des cœurs d'îlots.</p> <ul style="list-style-type: none"> - voirie insuffisamment dimensionnée - éloignement des équipements et des services - pas de transport en commun. 	<p>Ces quartiers sont classés en zones UH1 à UH3 en fonction de leur densité et de leur caractéristiques paysagères et patrimoniales :</p> <p>UH 1 : quartiers de maisons avec jardins UH 2 : quartier du parc de Mareil, marqué par le caractère homogène des constructions UH 3 : secteur résidentiel assez dense, allée du Petit Orme</p> <p>AUh1, AUh2 AUh3, AUh3* : définis suivant leur densité afin de s'adapter au mieux aux constructions riveraines et afin d'obtenir un épannelage progressif des constructions depuis le bourg le plus dense, aux quartiers plus résidentiels paysagers</p> <p>Le règlement permet une évolution : constructions nouvelles, aménagement de bâtiments existants, extensions, mais de manière maîtrisée afin d'encadrer l'évolution du bâti.</p> <p>La protection des cœurs d'îlot est favorisée par une emprise au sol assez limitée et une trame d'espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.</p> <p>Augmentation modérée des COS et des droits à construire en général, tout en gardant un règlement qui permet le maintien des formes urbaines actuelles.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
Patrimoine	<p>Le village historique est séparé en deux parties distinctes de part et d'autre de la Mauldre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bourg historique est une entité de qualité, assez protégée du trafic de transit ce qui lui confère un caractère rural et pittoresque - Le croisement historique, est le véritable centre de Mareil, il constitue une entrée dans le bourg et une vitrine du caractère rural de la ville <p>Un patrimoine paysager important, souligné par le relief, avec des points de vue dominants depuis et vers les coteaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain. - Protéger les éléments marquants du patrimoine tels que les constructions remarquables du village, les vieux murs, les éléments de patrimoine lié à l'eau. - Une orientation particulière d'aménagement a été réalisée sur le village afin de préserver le patrimoine bâti et encadrer son évolution et sa rénovation - Une autre orientation d'aménagement a été créée pour assurer la protection du patrimoine naturel identifié en ZNIEFF de type 1. 	<p>Pour les travaux sur le bâti ancien ou l'extension de constructions, l'article 11 de la zone UA définit des règles conformes à celles du bâti traditionnel.</p> <p>Le règlement permet également de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes.</p> <p>Les bâtiments et les espaces paysagers identifiés comme constitutifs du patrimoine et de l'identité communale sont repérés au document graphique et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. C'est le cas des vieux murs de la rue des Fontaines.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
RISQUES ET NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> - La qualité de l'air est bonne : les grands espaces naturels de respiration compensent la circulation automobile des deux routes départementales. - Les nuisances sonores existent, notamment autour de la RD 191 et auprès de la voie ferrée, mais restent limitées. Ce sont souvent les nuisances de voisinage qui créent le plus de nuisances (abolements, engins à moteurs le week-end, etc.), - La commune présente des risques naturels, notamment les risques géotechniques mais surtout un risque d'inondation, qui, malgré les derniers aménagements de bassins de rétention suite à la catastrophe naturelle de 2000, pose encore problème lors d'épisodes pluvieux intenses (la rue de Riche et la rue des Fontaines sont exposés) 	<ul style="list-style-type: none"> - Prévenir les risques d'inondation et préserver la qualité des eaux en limitant le ruissellement dans le réseau hydrographique naturel - Respecter les prescriptions du PPRi - Anticiper les risques le long du ru de Riche - Améliorer la qualité de l'eau en s'appuyant sur une gestion plus écologique des eaux pluviales. 	<p>Les espaces potentiellement inondables, situés dans la vallée, sont classés en zone N inconstructible ou L.442-3 du code de l'Urbanisme pour les zones UH. Les espaces boisés sont classés en EBC et les prairies en espaces paysagers remarquables au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les limites du PPRi sont délimitées sur le plan de zonage et renvoient à l'indice « i » dans le règlement.</p> <p>Par ailleurs, les articles 4 de chaque zone précisent que, pour le traitement des eaux pluviales, doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.</p> <p>L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.</p> <p>En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre.</p> <p>La limitation de l'emprise au sol et l'obligation d'une proportion de pleine terre.</p> <p>L'assouplissement des règles de retrait en cas d'isolation par l'extérieur du bâti existant.</p> <p>L'encadrement de la pose de panneaux et capteurs solaires.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
POPULATION / LOGEMENTS	<p>Les habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une stabilité démographique depuis près de 20 ans, après une importante croissance - Une structure par âge équilibrée, marquée par une tendance nette au vieillissement - Une baisse du nombre de personnes par ménage suite à une longue période de stabilisation - Un taux d'activité dynamique et un taux de chômage en recul <p>Les logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une augmentation importante du nombre de logements jusqu'en 2000 - Une proportion importante de grands logements (5 pièces et plus) essentiellement occupés par des propriétaires - Une faible production de petits logements, amenée à se développer - Un parc de logements essentiellement composé de maisons individuelles - Une prévision de nouveaux logements portée par la réalisation future de petites opérations de logements diverses (lots libres, logement locatif, ...) 	<p>→ A moyen terme, d'ici 10 ans, l'hypothèse la plus plausible est un rythme de construction de 7 logements par an environ, soit 70 logements. Le nombre total de résidences principales sera alors de 770 en 2022. On estime que le taux d'occupation des logements baissera à 2,4 personnes par ménage. La population sera alors de 1 850 habitants, soit à peu près le même chiffre qu'en 1990</p> <p>Contribuer à l'effort de construction nécessaire en Ile de France et au maintien des grands équilibres habitat/emploi avec plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les équilibres démographiques mais avec un rythme d'évolution qui soit maîtrisé afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune, et notamment de ses équipements, et de favoriser l'intégration sociale et culturelle des habitants. - Poursuivre la diversification de l'offre en logement, notamment à destination des jeunes ménages - Développer une offre de logements adaptés pour les personnes âgées à proximité des services et équipements du bourg (rue des Fontaines). 	<ul style="list-style-type: none"> - Les droits à construire de toutes les zones du village ont été légèrement augmentés de manière à permettre une évolution modérée de ces quartiers. - Dans la zone UH2 les droits à construire ont été légèrement augmentés afin de répondre aux besoins des habitants qui souhaitent étendre leurs maisons mais l'objectif est de conserver le caractère de ces quartiers et l'équilibre entre le bâti et le végétal. <p>La zone AUh 1 est destinée à l'accueil d'une dizaine de maisons dans un environnement très paysager où des arbres remarquables seront conservés, à proximité de la Mauldre.</p> <p>La zone AUh 2, d'une dizaine de logements, plus urbaine, comprendra des maisons de village à R+1+C d'une certaine densité.</p> <p>La zone AUh 3 rue des Fontaines comprendra plus de 20 logements. Elle présente un secteur classé en AUH3* pouvant accueillir une maison médicale et des logements dans des constructions comprenant un étage et des combles.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Un bon niveau d'équipements répartis entre les quartiers du Parc et le Bourg le long d'un axe Est-Ouest - Un équipement commercial important et rayonnant à l'échelle intercommunale - Un manque notable d'équipement médical centralisé qui fait l'objet d'un projet pour les années à venir, dans le cadre d'une construction d'ensemble (logements et équipement). 	<p>- Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en matière d'équipements, et améliorer le lien entre le secteur d'équipement et le centre bourg par l'aménagement de liaisons douces.</p> <p>Enrayer la diminution des effectifs scolaires, ce qui passe par la construction de logements destinés aux jeunes ménages, ou aux personnes âgées, ce qui permettra de libérer des logements plus grands permettant le renouvellement de la population en accueillant de jeunes ménages.</p> <p>Un équipement médical dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation des Fontaines permettra de renforcer durablement l'offre en équipement</p>	<p>Création de deux zones Ns pour prendre en compte les secteurs d'équipements sportifs</p> <p>L'implantation d'équipements publics est également possible dans toutes les zones afin de faciliter la mixité fonctionnelle.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
CIRCULATION / DEPLACEMENTS	<p>Quelques liaisons douces sont présentes dans le centre-bourg et surtout dans le quartier du Parc de Mareil. Certaines sentes ou passages sont peu entretenus. Il existe peu de liens entre les différents quartiers.</p> <p>D'autres itinéraires thématiques pourraient être développés autour du patrimoine local et naturel (anciens château, vallée de la Mauldre, vallon de Riche, entre les quartiers...)</p>	<p>Développer les modes de déplacements piétons, entre le centre du village et les quartiers.</p> <p>- L'aménagement de l'espace public (voirie, stationnement...) pouvant contribuer à la redynamisation des commerces et des services</p>	<p>Nombreux emplacements réservés destinés à la réalisation de cheminements doux le long de la Mauldre, entre les quartiers et depuis les quartiers vers le milieu naturel.</p> <p>Pour la sécurisation des voies départementales : réalisation d'une orientation d'aménagement pour l'entrée de village Nord. Il n'y a pas de traduction réglementaire dans le PLU car la solution au problème des RD 191 et 307 ne peut se faire que dans un cadre intercommunal, et n'est pas du ressort de la compétence de la commune.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction règlementaire
ACTIVITES ECONOMIQUES / AGRICULTURE / COMMERCE	<p>Les activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un nombre d'emplois en légère baisse ces 10 dernières années, et un indicateur de concentration d'emploi faible - Une économie qui repose en grande partie sur le secteur des services - Une offre commerciale concentrée dans le centre commercial de proximité, créant un lien entre les deux principaux quartiers de la commune - Un tissu artisanal riche et diversifié, à maintenir et à accompagner - Une activité agricole en régression, mais un potentiel agronomique élevé 	<p>Soutenir et conforter l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'activité agricole des plateaux (grandes cultures) et des vallées (élevage, maraichage), en respectant les prescriptions des zones de captage des eaux potables - Maintenir les chemins et accès destinés à la circulation des engins agricoles - Faciliter l'implantation de hangars agricoles qui répondraient à des besoins manifestes sur le territoire, sans compromettre la qualité paysagère : regrouper les nouvelles constructions à usage agricole avec les constructions existantes afin d'éviter un morcellement du paysage <p>Dynamiser le commerce, l'artisanat et les services</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la dynamique du centre commercial en préservant les équilibres démographiques - Favoriser le fonctionnement des commerces et des services en améliorant les conditions de stationnement et les aménagements paysagers - Réaliser une petite zone d'activités commerciales le long de la RD 191, en face de la ZA du Moulin - Revitaliser la zone d'activités économiques du Moulin (réhabilitation, connexion à la fibre optique, aménagement et sécurisation de l'accès) et développer une petite zone d'activités en continuité, le long de la RD 307 - Création d'une maison médicale 	<p>L'activité agricole fait l'objet d'une protection forte. La zone agricole est couverte par une zone A.</p> <p>Le PLU privilégie la construction nouvelle dans des zones déjà urbanisées afin de minimiser le plus possible la consommation de l'espace. Seules deux petites zone AU ont été créées sur des zones agricoles dont l'une n'est plus cultivée depuis plusieurs années.</p> <p>Création d'une zone AUE à urbaniser pour des activités économiques. Elle est située en entrée de village Nord, sur un terrain actuellement en friche. Il s'agit d'un terrain linéaire d'une assez faible épaisseur disposé entre la voie de chemin de fer et la RD 191, en face d'une zone d'habitats dispersés. L'objectif est l'accueil d'entreprises commerciales dans la cadre d'un aménagement paysager et architectural soigné en entrée de village.</p>

I-2 Explication des orientations retenues au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

Les orientations de l'équipe municipale sont les suivantes :

- Protéger les paysages, l'environnement, les zones humides, les forêts, le cadre de vie, ainsi que les zones agricoles
 - Conserver le caractère de village, limiter l'extension de l'urbanisation
 - Maintenir la qualité de vie dans les quartiers, l'équilibre bâti non bâti, protéger les jardins, les fonds de parcelle
 - Limiter l'étalement urbain en centrant les potentialités de constructions dans les zones urbanisées : cœur de village, zones résidentielles en continuité, tout en maintenant le caractère paysagé.
 - Conforter les équipements, services et artisanat en cœur de village
 - Protéger le patrimoine
 - Fixer des objectifs environnementaux, gérer les eaux pluviales
-
- Rééquilibrer la démographie, maintenir une population suffisante pour conserver les commerces, services et équipements, ce qui suppose d'accueillir des jeunes ménages en âge d'avoir des enfants. En effet, les enseignements du diagnostic font apparaître un certain déséquilibre démographique qui se creuse, depuis les 15 dernières années, et qui se traduit par une tendance au vieillissement de la population et une baisse de la fréquentation scolaire. Face à cette situation, les perspectives retenues sont de programmer, pour les prochaines années, un rythme de construction de nouveaux logements suffisant pour stabiliser la population et enrayer la tendance au vieillissement. Cela permettra le maintien du niveau d'équipements et de services aux habitants
 - A moyen terme, d'ici 10 ans, l'hypothèse retenue repose sur un rythme de constructions diversifiées de 7 logements par an environ, soit 70 logements. Le nombre total de résidences principales sera alors de 770 en 2022. On estime que le taux d'occupation des logements baissera à 2,4 personnes par ménage. La population sera alors de 1 850 habitants, soit à peu près le même chiffre qu'en 1990.

En conséquence, le PADD a été élaboré en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- **Favoriser une évolution douce dans les quartiers d'habitation** : dans le centre historique du village, l'enjeu est la préservation d'une forme urbaine traditionnelle, qui participe à l'identité communale et constitue un élément de patrimoine important. Il s'agit également de conforter la fonction de centralité en y valorisant l'offre commerciale, les espaces publics et en y développant des animations. Les quartiers résidentiels présentent un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, et le paysage. Ils sont par ailleurs un élément constitutif de la trame verte de par leurs cœurs d'îlots verts et leur couverture végétale importante. Leur végétalisation et le relief de coteaux confèrent à ces quartiers une ambiance paysagère de qualité. Leur maintien dans leur forme urbaine actuelle apparaît donc primordial pour des questions de cadre de vie, de fonctionnement urbain, de paysage et de biodiversité. Par ailleurs, les habitants sont très attachés au cadre de vie offert par ces quartiers.

- **Assurer la pérennité des espaces agricoles** : L'enjeu est de préserver au maximum l'activité agricole sur le territoire, en mettant en place une protection des espaces de grande culture du plateau. En zone A, une surface minimale d'installation a été instaurée afin de s'assurer de la présence d'agriculteurs.

- **Maintenir les activités économiques et commerciales** : bien que le tissu économique ne soit pas excessivement développé, existe néanmoins un certain nombre d'activités artisanales, commerciales et agricoles. Ces activités permettent de constituer une offre d'emplois à proximité des logements, et ainsi de contribuer à la réduction des trajets domicile-travail.

- **Protéger les zones naturelles boisées ou non boisées** : Sources de biodiversité, supports de la trame verte, elles jouent un rôle biologique essentiel. Ces espaces sont par ailleurs identifiés au SDRIF. Ils sont donc protégés au PLU en zone N et pour certains en espaces boisés classés.

- **Préserver les espaces naturels et les zones humides** : la vallée de la Mauldre et ses zones humides périphériques sont les principales sources de biodiversité sur la commune composantes essentielles de la trame bleue. Ce sont des espaces à l'équilibre fragile que la proximité de l'urbanisation peut perturber. Le PLU identifie ces espaces et les rend inconstructibles.

- **Préserver les vues depuis le coteau sur la vallée** : les coteaux offrent des perspectives intéressantes sur la plaine. Ces « liaisons visuelles », qui font partie du grand paysage communal ont été repérées dans le diagnostic, et reportées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de les maintenir.

- Le choix des sites porteurs de développement :

Il s'agit de sites qui, de par leur localisation, leur utilisation actuelle, leur desserte, ont été identifiés comme ayant un réel potentiel de développement ou de restructuration.

- Les sites permettant le développement d'une nouvelle offre de logements sur le court et moyen termes : il s'agit de 3 sites localisés près de la gare, du bourg et des commerces. Ils permettront l'accueil des nouveaux logements nécessaires pour répondre aux besoins à court et moyen termes et pour rétablir les équilibres démographiques. Leur localisation a été définie avec le souci de ne pas prélever de terrain sur les grandes zones agricoles du plateau ou sur les zones naturelles des coteaux, et la volonté de faire en sorte que les nouveaux logements soient bien intégrés dans le tissu urbain et soient situés à proximité des équipements et de services.

- **I-3 Explication des orientations retenues au regard des prescriptions supra-communales**

Le SDRIF de 1994

Les orientations retenues sont compatibles avec le SDRIF (document approuvé en 1994) :

- La vallée de la Mauldre et les bois et forêts identifiés en vert clair et vert foncé au SDRIF sont inscrits au PADD comme des espaces naturels à préserver et sont protégés dans le zonage et le règlement.
- Le PLU reprend le tracé des espaces boisés
- Les espaces agricoles du plateau sont en zone agricole (A).
- Des espaces urbains : le village et les hameaux sont confortés en tant qu'espaces urbains constitués et une densification maîtrisée du bâti est autorisée.
- Les zones AU et AUh sont compatibles avec le principe de l'extension modérée prévue dans le SDRIF pour les communes qui n'ont pas de zones hachurées ou quadrillées (zones d'extension urbaine).

Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY)

Adopté le 12 juillet 2006 par l'Assemblée départementale à l'unanimité, le SDADEY fixe un cap qui s'inscrit lui-même dans le cadre des objectifs définis par la Région et l'Etat pour l'élaboration du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

La 3ème orientation du SDADEY vise à valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie. Elle se décline en plusieurs actions sur la commune de Mareil-sur-Mauldre tels que :

- préserver les coulées vertes urbaines et les espaces agricoles constituant des coupures vertes,
- préserver les grands espaces ouverts de la ceinture verte parmi lesquelles la vallée de la Mauldre,
- valoriser les grands espaces ouverts de l'Ouest de l'Ile-de-France dans le prolongement de la ceinture verte.

Le SDAGE (2009) et le SAGE de la Mauldre

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands) et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

- 6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 - gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le PLU a pris en compte les objectifs les plus en rapport avec le territoire communal (objectifs 1 à 6) notamment dans le PADD.

Le SAGE de la Mauldre préconise un usage écologique des eaux pluviales.

Ces orientations sont traduites dans les documents réglementaires par la classification en zone naturelle N inconstructible sur le document graphique et par la réglementation des articles 4 des différentes zones du PLU,

Extrait de l'article 4 du règlement du PLU :

« En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha. »

Le SCOT de la plaine de Versailles (en cours d'élaboration)

Le PLU a été élaboré en parallèle avec l'élaboration du SCOT de la Plaine de Versailles, ce qui a permis d'assurer la compatibilité entre les deux documents. Le PLU est donc compatible avec le projet de SCOT en cours d'élaboration.

II – Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations particulières d'aménagement

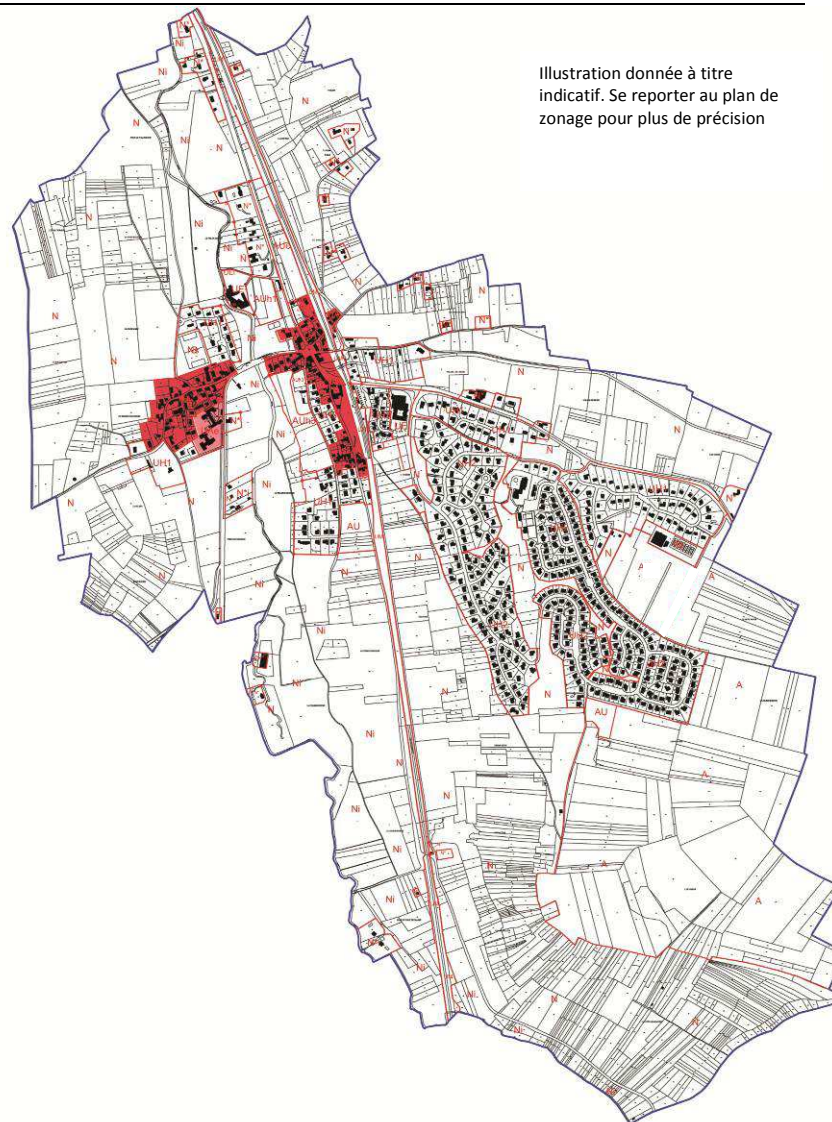
A. LES ZONES HISTORIQUES

ZONE UA

Centre bourg traditionnel. L'implantation des constructions est, en général, à l'alignement.

- Le secteur UAe correspond au secteur d'équipement collectif de la résidence Perce Neige
- L'indice « i » permet de définir les zones inondables.

Cette zone a été délimitée en s'appuyant sur le contour des deux bourg historiques qui conservent un aspect de village, avec la présence d'un bâti rural traditionnel, constitué le plus souvent à l'alignement.



B. LES ZONES RESIDENTIELLES : UH1, UH2, UH3

ZONE UH

Quartiers résidentiels de maisons avec jardins.

- Secteurs UH1 pour les logements individuels,
- Secteur UH2 pour la résidence du Parc de Mareil, le parcellaire est régulier, le bâti homogène, sous forme individuel pur ou individuel groupé,
- Secteur UH3 pour le quartier d'habitat individuel groupé allée du petit Orme,
- L'indice « i » permet de définir les zones inondables

Ce sont des quartiers d'habitat résidentiels de Mareil qui sont caractérisés par leur caractère paysager. La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte la réalité physique de l'occupation de l'espace, elle correspond au contour réel des différents quartiers d'habitation qui composent la zone.

- **La zone UH1** : quartiers de maisons avec jardins, les parcelles sont d'assez grande taille pour des raisons topographiques et de risques d'inondations notamment.
- **La zone UH2** : quartier de maisons avec jardins au caractère paysager marqué, leur construction dans le cadre d'une opération d'ensemble des années 1970 au style américain avec des clôtures paysagères confère à l'ensemble du parc de Mareil une véritable identité résidentielle et une certaine densité qu'il convient de repérer par une zone unique (UH2) afin d'assurer la protection de ces formes architecturales d'un style affirmé.
- **La zone UH3** : est la zone d'habitat individuelle la plus dense. Il s'agit principalement de l'habitat individuel groupé allée du petit Orme mais aussi de l'habitat assez dense de la rue des Fontaines dont le caractère s'apparente davantage à un quartier d'habitat individuel qu'à une zone de centre historique, d'où ce classement en UH3 plutôt qu'en UA.

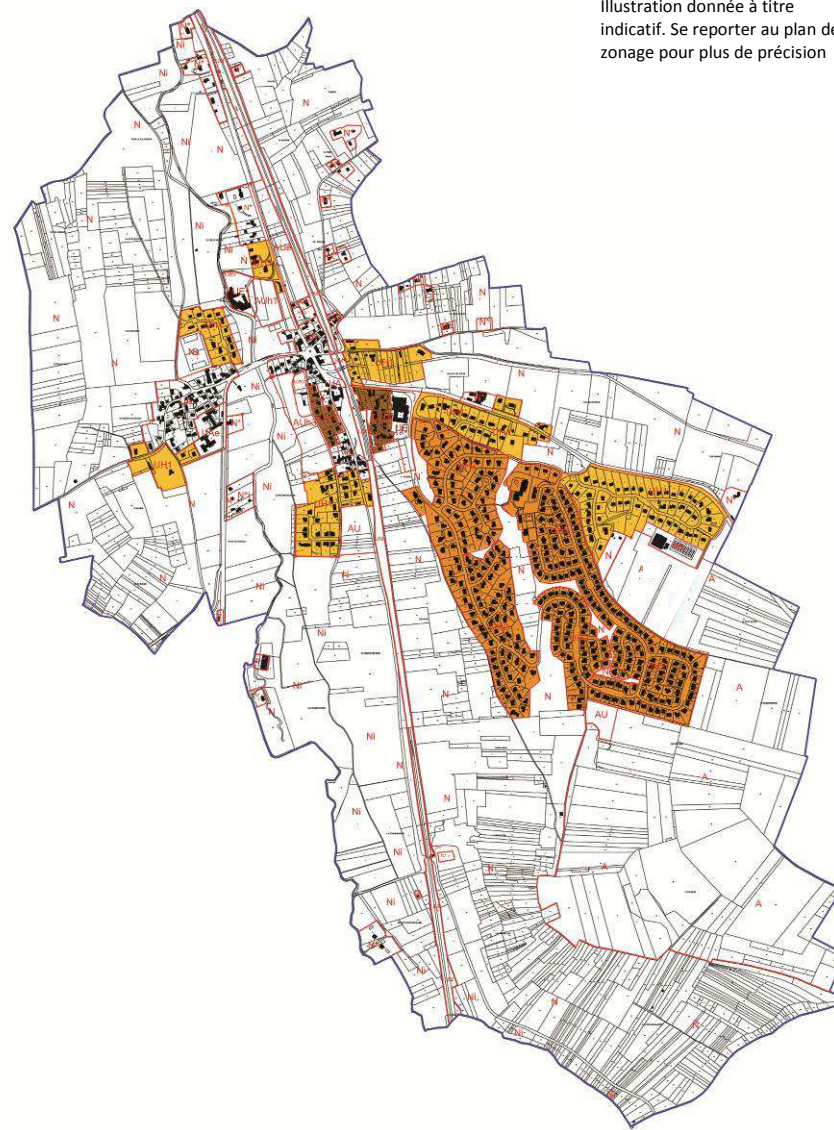


Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision

C. LES ZONES UE : LES ZONES ACCUEILLANT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE UE

Zone d'activités économiques (Le Moulin et le centre commercial)

La commune compte 2 zones d'activités économiques dont la vocation est différente :

- Le centre commercial Intermarché, à l'Ouest du Parc de Mareil, sa galerie marchande, son aire de stationnement et son projet d'extension (cf emplacement réservé) ont une vocation exclusivement commerciale et de services.
- Le Moulin comporte des entreprises ayant des activités tertiaires (bureau d'études notamment) route de Maule. L'accès depuis la route de Maule sera amélioré et sécurisé dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'entrée de village Nord. Un projet de fibre optique est envisagé sur ce secteur.

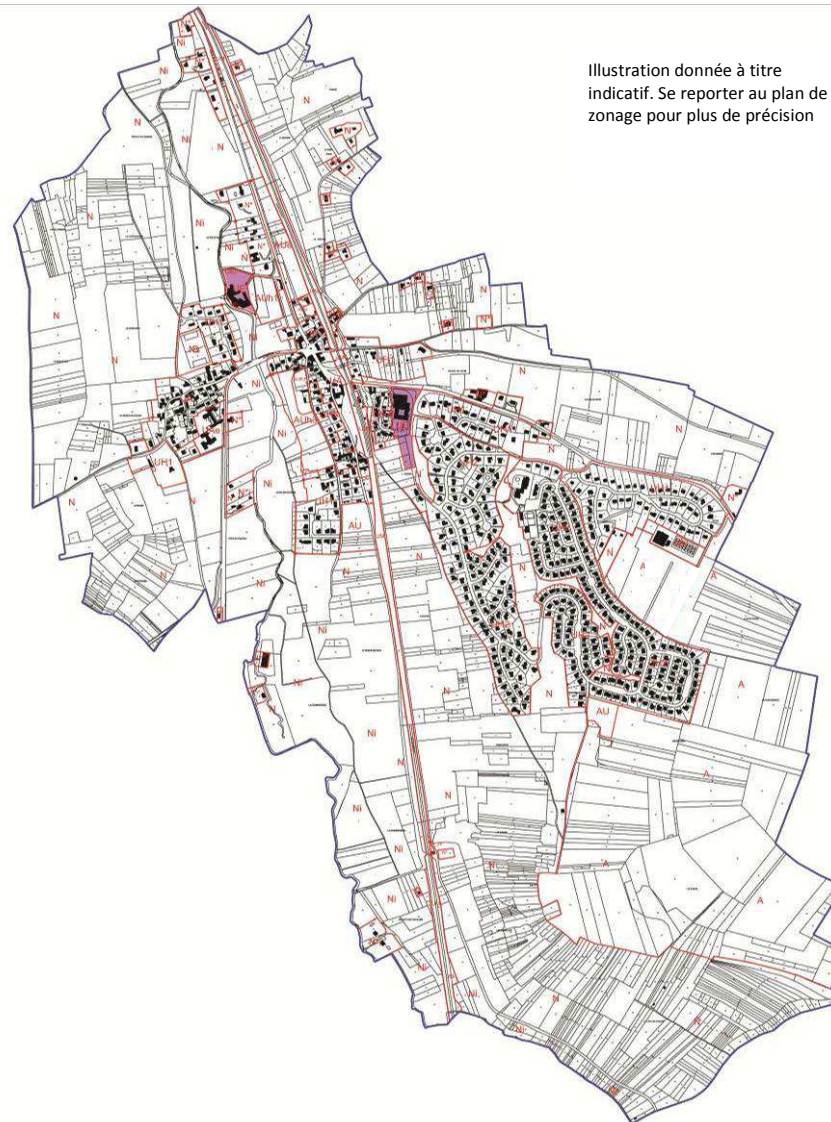
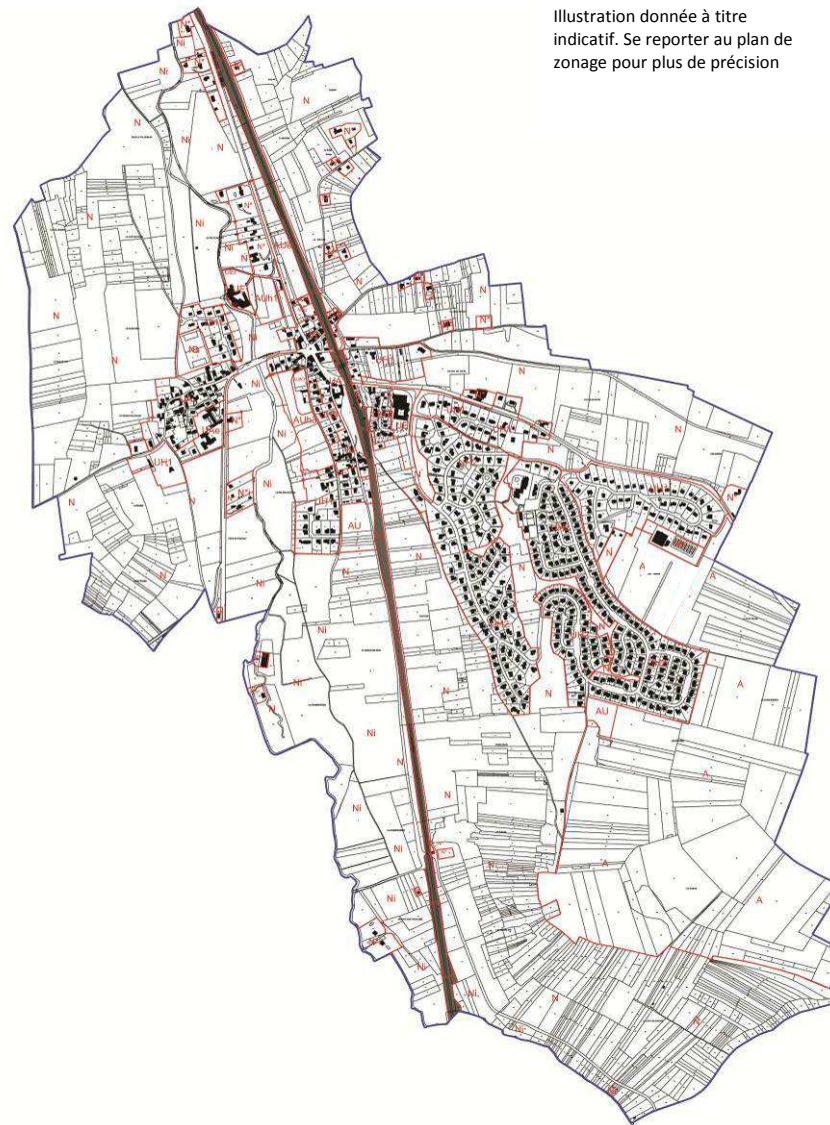


Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision

ZONE UM

Zone spécifiquement affectée à l'activité ferroviaire

La zone UM s'inscrit du nord au sud de la commune. Elle reprend assez fidèlement le tracé de la zone UM du POS.



ZONE AUE

Activités économiques

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble réservé à des activités économiques. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone AUE est une zone à urbaniser située en entrée de village Nord, sur un terrain actuellement en friche. Il s'agit d'un terrain linéaire d'une assez faible épaisseur disposé entre la voie de chemin de fer et la RD 191, en face d'une zone d'habitats dispersés. L'objectif est l'accueil d'entreprises commerciales dans la cadre d'un aménagement paysager et architectural soigné en entrée de village.

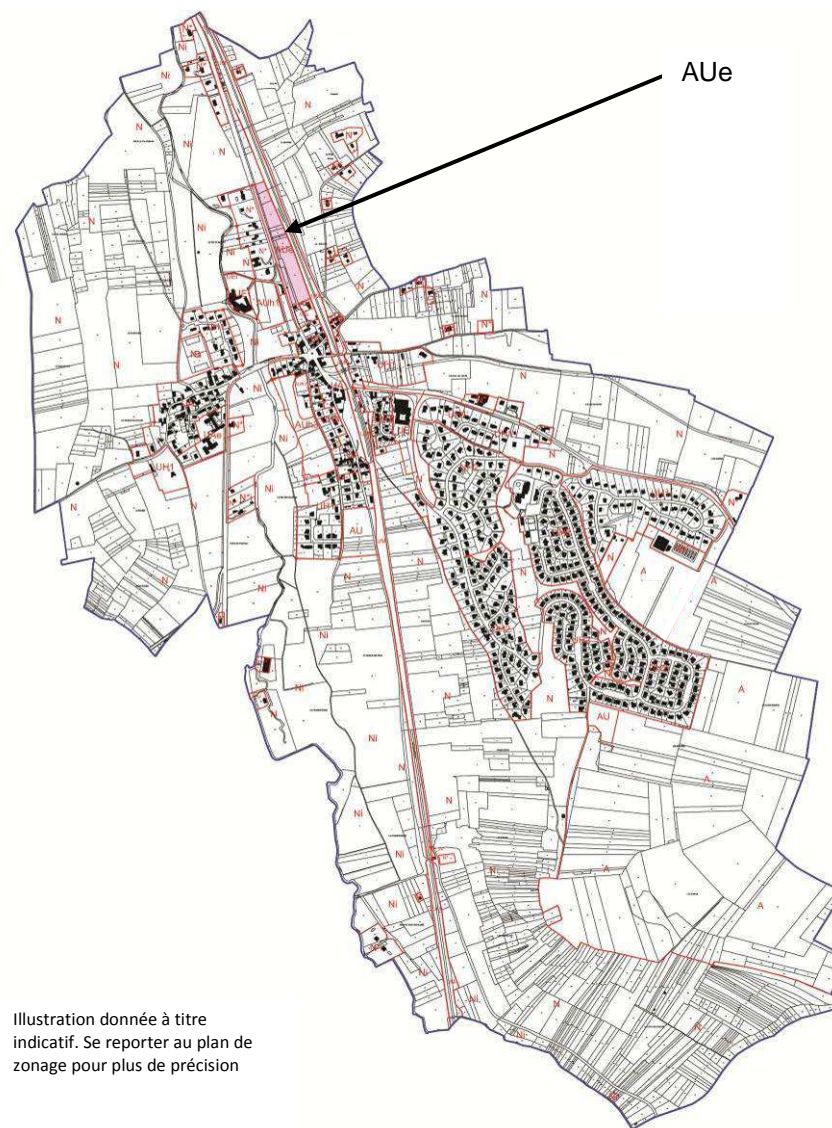


Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision

ZONE AUH

Quartiers résidentiels de maisons avec jardins

Il s'agit 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 :

AUh1, AUh2, AUh3, AUh3*

(L'emprise au sol, la hauteur des constructions, les % d'espaces verts et le COS diffèrent en fonction des secteurs)

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

Les zones AUh sont des zones à urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble car insuffisamment équipées. Tous ces projets font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui permet d'encadrer la réalisation des constructions par des objectifs clairement définis. Elles permettront l'accueil de logements bien intégrés dans leur environnement urbain et paysager non loin du centre bourg traditionnel sur des sites jusque-là délaissés et plus ou moins enfrichés.

La zone **AUh1** est destinée à l'accueil de maisons dans un environnement très paysager où des arbres remarquables seront conservés, à proximité de la Mauldre dans une zone délimitée par le Moulin à l'Ouest et la RD 191 à l'Ouest.

La zone **AUh2**, plus urbaine, comprendra des maisons de village, en continuité des formes urbaines anciennes riveraines, à proximité du carrefour historique entre les deux routes départementales.

La zone **AUh3**, rue des Fontaines est destinée à accueillir un programme de logements diversifié. Déjà zoné en secteur à urbaniser dans le POS, son périmètre se limite par la rue des Fontaines à l'Est et en limite de secteur inondable défini par le PPRi à l'Ouest. Elle comprend un secteur AUh3* plus dense.

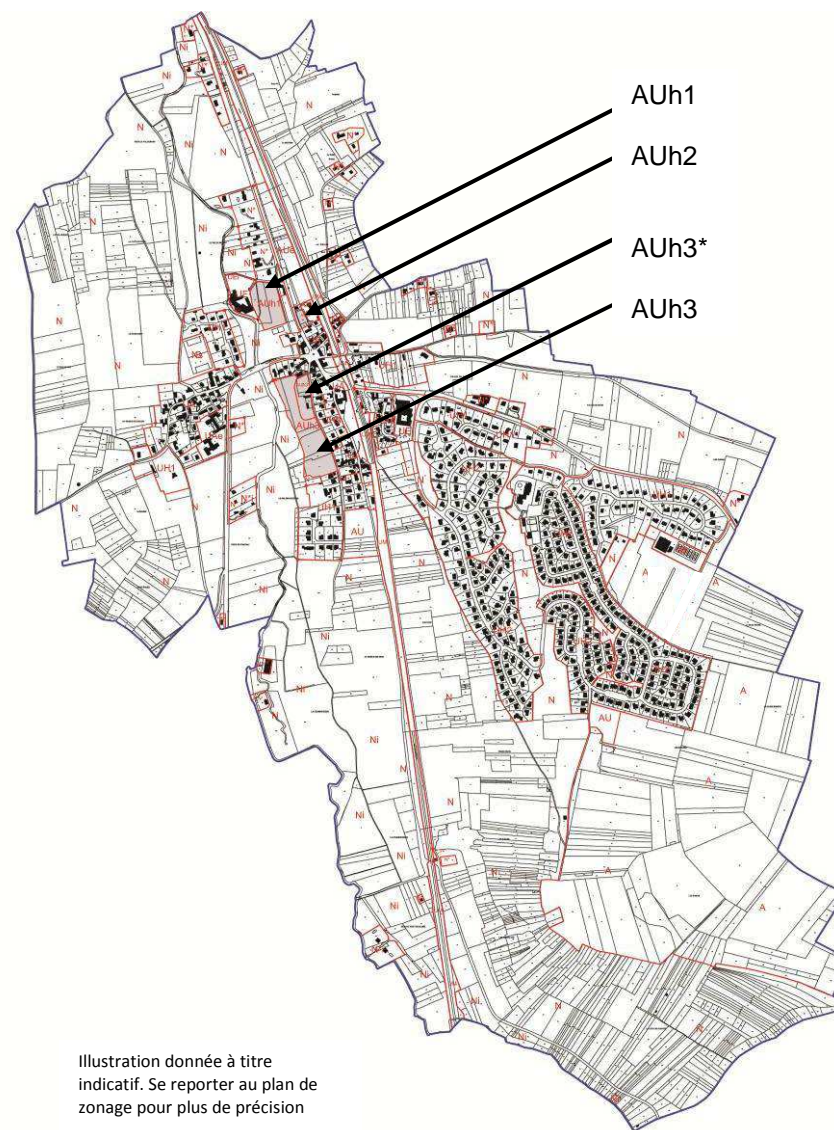


Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision

ZONE AU

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La commune comprend deux zones AU :

- Les zones AU sont d'une taille modeste. En continuité des constructions existantes, elles accueilleront de petits programmes d'habitat individuel, dans la continuité des constructions riveraines.

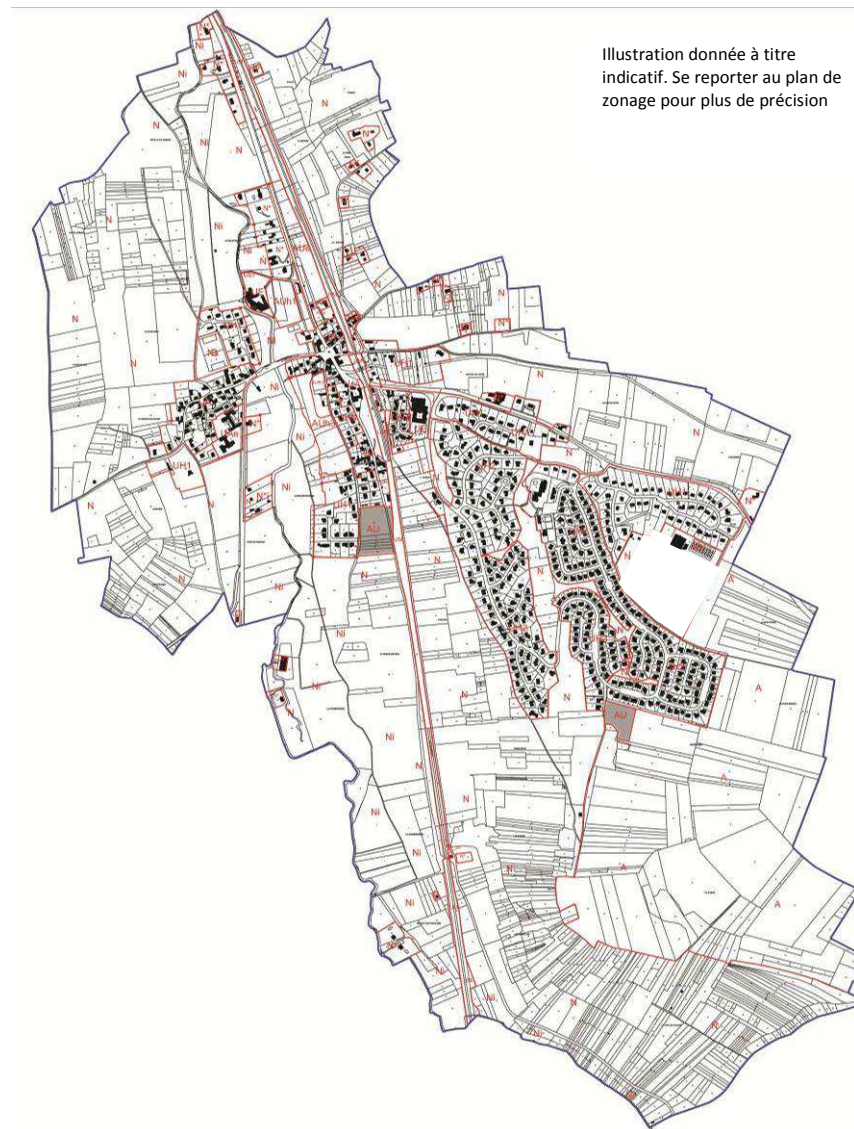
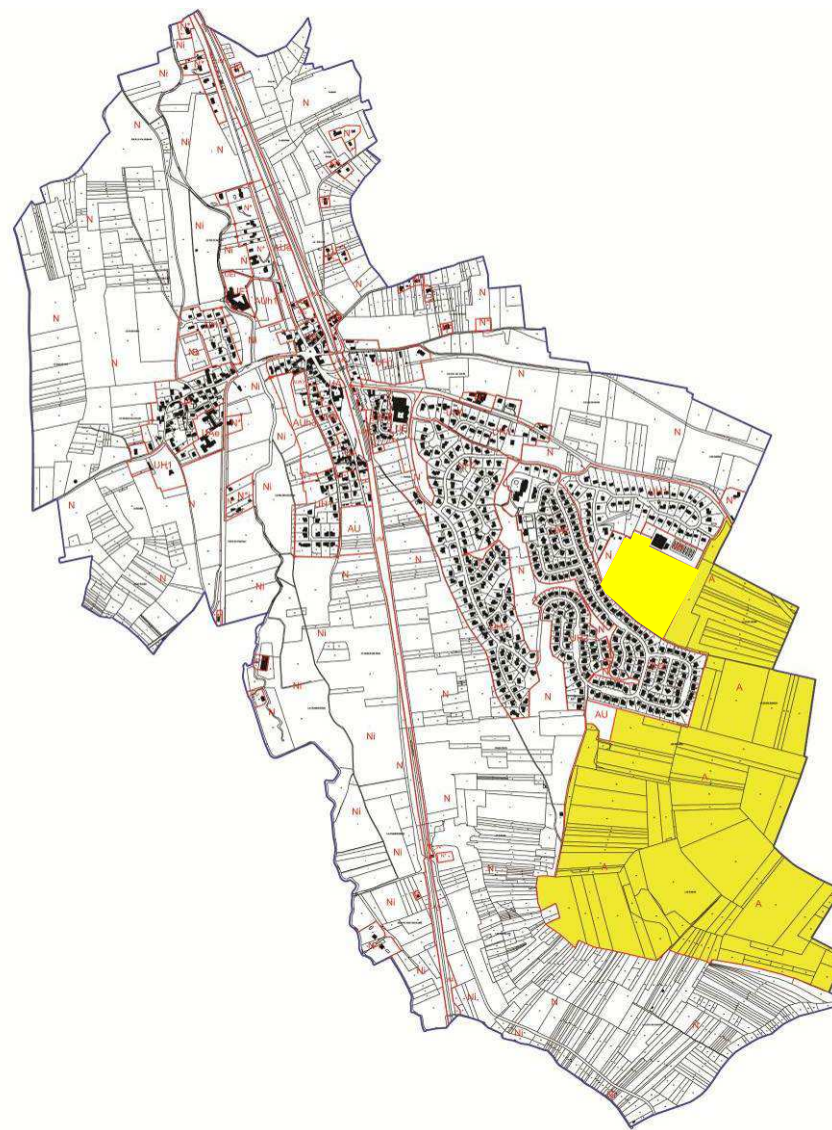


Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision

ZONE A

Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles

Cette zone a été délimitée en s'appuyant sur une analyse des zones agricoles « solides », c'est-à-dire des espaces qui présentent un réel intérêt pour l'agriculture du fait de la qualité des sols, mais aussi de la surface utilisable pour les exploitants et de leur accessibilité pour les engins agricoles. Exploité principalement sous forme de céréaliculture, le plateau agricole est caractérisé par de grandes parcelles.



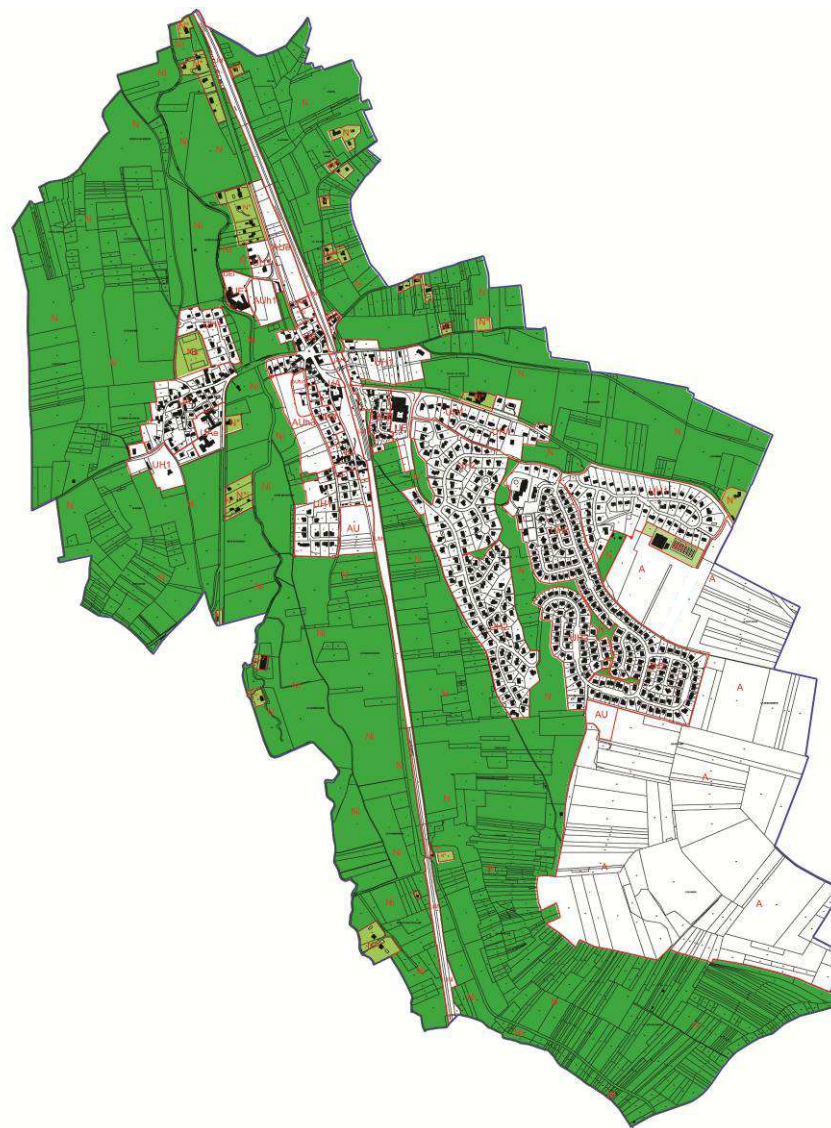
ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et des milieux naturels et des risques d'inondation.

- Le secteur **Ns** est réservé aux activités sportives et de loisirs,
- Les secteurs **N*** définissent les capacités d'accueil et de taille limitée en zone N,
- L'indice « **i** » permet de définir les zones inondables.

Les **zones N**, zones naturelles protégées, regroupent l'ensemble des espaces naturels de la commune qui présentent un caractère écologique ou paysager : prairies humides, bois, parcs, secteurs de coteaux agricoles et vallées de la Mauldre et de Riche. Leur délimitation a été faite en s'appuyant sur un repérage précis des contours de ces différents espaces, notamment en suivant les zones boisées et enrichies. La ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mauldre et affluents » ainsi que la ZNIEFF de type 1 « Pelouse et Fruticée des Grésillons » sont quasi intégralement classées en zone N. Le secteur inondable de la vallée de la Mauldre défini par le PPRi est également majoritairement en zone N inconstructible.

Les secteurs N* délimitent des secteurs de capacité d'accueil et de taille limitée, correspondent généralement à des constructions existantes implantées de manière isolée dans les zones naturelles.



II-2 Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones et, dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

Les dispositions communes aux différentes zones

JUSTIFICATION DES ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISÉE SOUS CONDITIONS

L'écriture de ces deux articles est quasi identique pour les zones UA et UH, elle traduit le principe du maintien d'une certaine mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal tout en maintenant la vocation dominante qui est l'accueil de logements. Des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans ces zones, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers pour les habitants, c'est le cas pour l'industrie et les entrepôts dans les quartiers d'habitation. Par ailleurs, les constructions à usage commercial ou artisanal sont encadrées avec une surface maximum par établissement afin d'éviter l'installation d'activités nuisantes.

La zone UE est une zone spécialisée pour les activités économiques, en conséquence, toutes les catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation à dominante d'activités économiques, notamment le logement sont strictement réglementées, afin d'éviter les risques de développement de logements dans cette zone qui n'est pas conçue pour en accueillir.

La zone UM est une zone spécialisée pour les installations liées au fonctionnement du service public ferroviaire, en conséquence, toutes les catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation dominante de cette zone, sont strictement réglementées.

Les zones AUh, ont la même vocation que les zones UH, il est toutefois précisé que la réalisation de constructions est conditionnée à l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble de la zone.

Les zones AUe, ont la même vocation que la zone UE, il est toutefois précisé que la réalisation de constructions est conditionnée à l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble de la zone.

La zone A est une zone protégée, réservée aux activités agricoles, les possibilités d'utilisation du sol sont donc limitées, seules les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles sont autorisées.

La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Pour le bâti existant, sont définis des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités où sont autorisées les extensions modérées.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les voies d'accès aux parcelles constructibles ainsi que les voies nouvelles créées dans les futures opérations soient suffisamment dimensionnées compte tenu de l'importance du projet, dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie, en fixant une largeur minimale pour les nouvelles voies à créer en tenant compte du nombre de logements desservis.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies privées. Elles sont aussi destinées à garantir la sécurité des piétons et cyclistes.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Eaux pluviales :

L'article 4 privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau, il est rappelé que devra être respecté un débit de fuite de 1/l/Seconde/hectare, conformément aux prescriptions du règlement communal d'assainissement et conforme au SAGE de la Mauldre. Cette règle permet de diminuer fortement le risque d'inondation par la création de bassins tampon, de toitures végétalisées ou de tout autre dispositif d'écrêtage des crues.

L'article 4 veille également à ce que les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries soient traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou le rejet dans le milieu.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans toutes les zones il n'est pas fixé de règle de taille minimale de terrain dans le PLU. Cela doit permettre une évolution des zones urbaines qui pourront ainsi accueillir des nouvelles constructions dans le respect des différents articles du règlement. Dans ces zones, la gestion de l'occupation du sol et notamment de la densité est assurée par les autres articles du règlement : articles 6 et 7, 9, 10, 13 et 14.

Toutefois la présence du couvert végétal joue un rôle important dans les secteurs résidentiels de la commune, créant un équilibre entre le végétal et le bâti, reconnu et apprécié par les habitants. Il s'agit essentiellement de jardins d'agrément plantés d'espèces variées : arbres ou arbustes d'ornement fleuris. Cette qualité paysagère est d'autant plus notable que la commune est située sur un territoire vallonné. La préservation de l'intérêt paysager de ce territoire constitue donc un enjeu majeur en termes de cadre de vie, de paysage et de perception de l'image du village depuis l'extérieur. Bien qu'aucune zone ne fasse l'objet d'un règlement exigeant une taille minimale de parcelles, les articles 9 et 13 ont été conçus pour garantir la préservation de ce couvert végétal : en effet, si le foncier est trop morcelé, la conservation des arbres et arbustes risque d'être compromise et cela se traduira nécessairement par l'évolution vers un paysage plus minéral où la place de la végétation sera réduite.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

Dans la zone UA l'article 11 a été conçu comme un outil de protection des formes urbaines et du patrimoine. Il distingue les constructions nouvelles et les travaux sur le bâti existant. Pour les travaux sur des constructions anciennes qui peuvent présenter un intérêt architectural ou patrimonial spécifique, les prescriptions ont été renforcées afin d'éviter que ces travaux ne viennent dénaturer l'architecture d'origine. Ces prescriptions sont complétées par un cahier de recommandations, l'objectif est d'inciter les propriétaires à utiliser des matériaux de qualité et à reprendre les techniques traditionnelles, pour les enduits, les toitures, les huisseries, les clôtures....

- Dans les zones UH l'article 11 a surtout pour objectif de préserver l'homogénéité des formes urbaines et l'aspect esthétique des constructions existantes, ce sont des quartiers généralement sous la forme d'opération d'ensemble, avec un style de construction assez homogène. L'article 11 a pour rôle essentiel de faire en sorte que les travaux de transformation ou d'extension des maisons ne viennent pas rompre cette harmonie. Les clôtures font aussi l'objet de prescriptions particulières, que ce soit les clôtures existantes (conservation des murs anciens) ou les nouvelles clôtures à créer ; dans ce cas, l'objectif est de pouvoir conserver une certaine transparence afin d'éviter l'effet rideau opaque le long des rues, ce qui les rend peu agréables et peu attractives. Ces prescriptions visent aussi à garantir une certaine qualité esthétique des clôtures.

Quelques règles simples sont instaurées pour garantir une certaine qualité esthétique des constructions dans la zone UE.

La zone AUe est une zone sensible sur le plan esthétique car elle est située sur un axe important d'entrée de village. Des prescriptions architecturales spécifiques ont été instaurées afin que l'autorité compétente puisse refuser un projet qui ne lui paraîtrait pas conforme aux objectifs de qualité architecturale souhaités.

pour la réalisation de ce projet, ou bien accorder le permis en le soumettant à des conditions particulières, afin de garantir une bonne intégration du projet dans le site et le paysage.

Dans la zone AUh, les prescriptions sont assez simples afin de laisser une part d'innovation et de créativité aux concepteurs. Etant donné que ces zones sont destinées à accueillir des projets d'ensemble, l'accent a été plutôt mis sur les clôtures car elles jouent un rôle important dans l'image et la perception de ces nouveaux quartiers à réaliser.

Dans les zones N et A les prescriptions sont très simples car les possibilités de construire sont extrêmement réduites, les projets devront être étudiés au cas par cas en fonction du contexte paysager dans lequel ils sont situés. Sont fixées quelques prescriptions pour les hangars agricoles dans la zone A.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Compte tenu de l'insuffisance des transports collectifs, du taux de motorisation des ménages et de la place importante de la voiture dans les modes de vie, les normes de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles ; c'est-à-dire, pour les logements une place pour 50 m² de plancher. Cela paraît nécessaire pour faire en sorte que les constructeurs réalisent des places de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions, afin de ne pas encombrer les places de stationnement sur le domaine public.

En zone UA, étant donnée l'étroitesse des rues et le peu de parking public, des places supplémentaires doivent être créées pour répondre aux besoins générés par les « visiteurs » pour les opérations de plus de 3 logements.

Pour les autres destinations : bureaux, commerces, artisanat, hôtels restaurants, le nombre de place a été déterminé en fonction de l'estimation des besoins réels induits par chaque catégorie de construction.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 13 : PROPORTION D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits varie de 10 à 40 % selon les quartiers. Elle a été fixée en tenant compte :

- De l'existant, c'est à dire des caractéristiques actuelles des quartiers existants qui présentent des proportions d'espaces verts différentes selon leur style et leur époque de construction
- De la volonté municipale de faire en sorte que dans les quartiers existants (zones U) et dans les quartiers nouveaux à créer (zone AUh), il n'y ait pas une minéralisation excessive des sols et que soit conservée une part significative d'espace libre de pleine terre afin de maintenir un couvert végétal et de pouvoir infiltrer les eaux pluviales.

Par ailleurs, des règles précises ont été fixées pour la protection des espaces identifiés comme espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 5-7°. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

Les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

- **Les risques de retrait-gonflement des argiles**

Une partie non négligeable des secteurs urbanisés du territoire est concernée par le risque géotechnique provoqué par les retraits et gonflements des argiles. La cartographie (source : www.argiles.fr) mentionne qu'il y a un risque d'aléa « fort » sur la carte réalisée par le BRGM, à surveiller. Cette ligne d'argile de faible épaisseur traverse une partie du quartier du Parc de Mareil et les points hauts du bourg où la vigilance doit être de mise pour tout permis de construire. Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que les zones concernées par ce risque doivent respecter des précautions portant notamment sur les fondations et le terrassement des ouvrages. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

- **Prévention du risque de coulées de boue et zones humides**

Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifiées 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.

- **Les risques d'inondation**

Le PPRI de la Mauldre (18 septembre 2006) rend inconstructible, ou constructible sous condition certaines zones de la commune qui ont déjà connu des inondations. Le règlement du PPRi permet d'appréhender la constructibilité suivant des zones prédéfinies.

Le ru de Riche n'est pas concerné par le PPRi mais subit pourtant parfois des débordements dont l'un a touché la commune en 2000 et a conditionné le classement en catastrophe naturelle. Aussi, chemin de Riche, le plan de zonage mentionne une zone non aedificandi située dans le fond de vallée de Riche relative au risque d'inondation au titre de l'article L. 443-2 du Code de l'urbanisme.

Dispositions spécifiques à certaines zones

Zone UA – Centre village traditionnel

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Alignement ou retrait de 1 m minimum, sauf le long de certaines voies ou un retrait de 0,5 m est imposé	L'objectif est : <ul style="list-style-type: none"> - Soit de poursuivre les alignements sur rue - Soit de permettre une l'implantation en retrait ce qui permet d'aménager une marge paysagère entre les façades et l'espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain.
Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation autorisée sur les limites ou en retrait dans une bande de 30 m, au-delà, seules les annexes peuvent être en limites séparatives	Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre-ville où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. L'objectif est aussi de protéger les jardins et les fonds de parcelles.
Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La marge de retrait est au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 m ou 4 m selon la présence d'ouvertures créant des vues ou non	Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre-village où il existe de nombreuses maisons de village implantées à proximité les unes des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
Art 9 Emprise au sol des constructions	75% de l'unité foncière	Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain de centre-village où il existe de petites parcelles presque entièrement occupées par du bâti, tout en fixant une limite afin de ne pas aboutir à une densification excessive des grandes parcelles. Cela permet, sur les parcelles de taille moyenne ou grande, de conserver une part d'espace perméable ainsi que des espaces végétalisés.

<p>Art. 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>7 m égout, 12 m faitage</p>	<p><i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans le centre-village. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Elle permet des décrochements et une harmonisation entre les constructions nouvelles et le bâti existant</i></p>
<p>Art. 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</p>	<p>La proportion d'espaces verts est fixée à 10% par unité foncière.</p>	<p><i>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le centre-village. La proportion d'espaces verts correspond aux petites cours ou jardins que l'on trouve dans le centre-bourg.</i></p>
<p>Art 14 COS</p>	<p>Le COS est fixé à 0,60 (1 en cas de construction mixte avec des activités).</p>	<p>Les C.O.S. ont été conservés car ils restent un outil adapté à ce type de forme urbaine. Cela permet de donner un peu de souplesse en termes d'emprise au sol et de hauteur, le COS joue alors une fonction de régulation de la densité</p>

Zones résidentielles avec jardin : UH

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	UH1, retrait = 6 m UH2, retrait = 4 m UH3, retrait = 1 m (15 m si routes départementales)	<i>L'implantation en retrait imposée est justifiée par la volonté de conserver un caractère assez aéré au paysage urbain perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible. En effet l'implantation en retrait permet d'aménager une marge paysagère entre les façades et l'espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain. De plus, la marge de retrait permet de garer une ou plusieurs voitures entre les constructions et l'alignement, ce qui incite les habitants à ne pas laisser leur voiture dans la rue. Les règles de retrait ont été modulées selon les caractéristiques de chaque quartier.</i>
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait imposé avec une marge égale à H diminuée de 2,5 m En UH 3 : implantation en limite autorisée Annexes : implantation entre un et trois mètres	<i>L'implantation en retrait de la construction principale est imposée, Ce sont des quartiers au caractère paysager marqué, il est souhaitable de conserver cette ambiance végétale. Toutefois en UH 3 l'implantation en limite est autorisée conformément à la forme urbaine existante de ce quartier Les marges de retrait permettent de protéger des vues, l'aération et l'ensoleillement des constructions en vis-à-vis des limites et de protéger l'intimité des voisins Ces règles d'implantation sont destinées à la qualité paysagère des jardins et notamment des fonds de parcelle.</i>
Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La marge de retrait est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 m ou 4 m selon la présence d'ouvertures	<i>Ces marges de retrait permettent de protéger les vues, l'aération et l'ensoleillement des constructions en vis-à-vis les unes par rapport aux autres.</i>

<p>Art 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>UH1 : 30 % UH2 : 40% UH3 : 50%</p>	<p><i>L'emprise au sol a été définie par secteur en prenant en compte les caractéristiques de chaque quartier notamment les emprises au sol actuelles. L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie.</i></p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>7,5 m au point le plus haut</p>	<p><i>La hauteur correspond à celle d'une maison composée d'un rez-de-chaussée et de combles, ce qui correspond à la hauteur normale d'une maison d'habitation. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Pour les constructions nouvelles, elle garantit une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.</i></p>
<p>Art. 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</p>	<p>UH1 : 40% de pleine terre UH 2 : 30% de pleine terre UH 3 : 20% de pleine terre Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain</p>	<p><i>Cette règle permettra de conserver le caractère végétal et paysager des quartiers. Elle prend en compte la diversité du parcellaire et la densité d'occupation du bâti, Pour les grandes parcelles, la proportion d'espaces verts de 40% permet de préserver une place prépondérante au végétal</i></p>
<p>Art 14 : COS</p>	<p>UH1 : 0, 30 UH 2 : 0, 30 UH 3 : 0, 40</p>	<p>Les C.O.S. ont été conservés car cela permet de donner un peu de souplesse en termes d'emprise au sol et de hauteur, tout en évitant un changement radical de forme urbaine. Le COS joue alors une fonction de régulation de la densité</p>

La zone UE, est une zone réservée aux activités économiques. Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol (50 %) et la hauteur (9 mètres). Ils ont été définis en tenant compte du volume et du gabarit des constructions existantes. En effet il s'agit d'une zone déjà entièrement bâtie, les seules évolutions prévisibles sont des aménagements voire des extensions de l'existant. Les règles d'emprise au sol et de hauteur ont été conçues de manière à donner une certaine souplesse d'évolution afin de conforter le caractère économique de cette zone.

La zone UM est une zone réservée aux activités du service public ferroviaire. Le règlement est très souple de manière à permettre aux installations de pouvoir évoluer en fonction des besoins et des contraintes techniques liés à l'exploitation de la ligne.

Zone AU, les zones AU dite « stricte » sont des zones fermées à l'urbanisation, aucune construction n'y est autorisée, le règlement est donc vide hormis les articles 6 et 7 qui sont réglementés du fait de leur caractère obligatoire. Le règlement sera élaboré et introduit dans le PLU ultérieurement, par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, dès lors qu'un programme et un projet auront été définis pour la zone. Celui-ci traduira les orientations du projet retenu.

Les zones AUh, il s'agit de zones ouvertes à l'urbanisation selon un plan d'ensemble défini dans le cadre d'une orientation particulière d'aménagement, et à condition que les équipements propres à la zone soient pris en charge par les futurs opérateurs. Leur vocation est l'accueil de logements.

Le règlement reprend les dispositions de la zone UH qui fait référence. Les différences de proportion d'espaces verts et de COS, selon les secteurs, sont justifiées par l'esprit défini pour l'aménagement de chaque zone en fonction de sa localisation et du contexte dans lequel elle est située

- La zone AUh 1 est destinée à accueillir des maisons dans un environnement résidentiel et paysager,
- La zone AUh 2 est plus spécialement destinée à accueillir des maisons de ville groupées conformément à l'environnement urbain dans laquelle elle est située,
- La zone AUh 3 est orientée vers la mixité des typologies de logement, elle pourra accueillir au sein du secteur AUH3* des logements de taille et de typologie variées destinés notamment à des personnes âgées qui souhaitent quitter leur maison devenue trop grande pour un logement plus petit et plus proche du centre du bourg. 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.

Zone A, cette zone est protégée pour favoriser le maintien des activités agricoles. Compte-tenu du fait que seules les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées, le règlement est assez souple, il fixe simplement une règle d'implantation par rapport aux emprises publiques de 6 m ou 10 m et impose un retrait de 6 m vis-à-vis des limites séparatives.

La hauteur maximum est fixée à 7 m afin de garantir l'insertion des constructions nouvelles dans le site et le paysage. La hauteur de 12 m est destinée à permettre la réalisation dans de bonnes conditions, des hangars agricoles.

Zone N, cette zone est protégée pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale. L'implantation par rapport aux limites séparatives est de 6 m (15 m si routes départementales) de manière à assurer une végétalisation des abords pour toute construction éventuelle. L'implantation vis-à-vis des limites séparatives est de la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m ce qui permet de conserver l'ambiance végétale qui caractérise les zones N. La hauteur

au sol est limitée à 7 m. Il est par ailleurs précisé que les constructions autorisées par le règlement ne devront pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

Les éléments identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°

Les espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont de deux ordres :

- des éléments bâtis (vieux murs notamment)
- des cônes de vue remarquables identifiés par le SCOT
- des espaces naturels ou paysagers boisés ou non. Leur délimitation a été faite en s'appuyant sur le diagnostic qui a identifié un certain nombre d'espaces à protéger soit en fonction de l'occupation actuelle du sol : espaces de prairies, alignements d'arbres ...ou bien de leur impact dans le paysage : ils recouvrent les sites naturels à caractère paysager pas nécessairement boisés mais qui justifient une protection.

Les éléments bâtis protégés font l'objet d'une interdiction de démolir au titre de l'article 2 du règlement.

Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité.

Ils recouvrent les boisements significatifs de qualité situés dans les vallées, espaces boisés ou forestiers, coteaux. A l'intérieur du milieu urbain une protection en tant qu'espaces paysagers remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme a été considérée comme plus adaptée, particulièrement dans le parc de Mareil (la prairie près des équipements n'a jamais été boisée et n'a pas vocation à le devenir : le coteau calcicole n'est pas propice au développement des boisements, des cheminements piétons doivent pouvoir être entretenus).

Les emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

Plusieurs emplacements réservés ont été ajoutés, principalement pour la réalisation de liaisons douces.

L'emplacement réservé le plus conséquent jouxte la Mauldre de part et d'autres des berges afin de réaliser un vaste cheminement piéton du nord au sud du territoire communal.

A l'intérieur des quartiers, et entre les quartiers et les sites naturels remarquables, de nouveaux emplacements réservés ont été ajoutés pour la réalisation de liaisons douces.

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

II-4 Evolution de la superficie des zones

Suite à la réunion de Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), la grande zone AU envisagée sur le plateau pour la réalisation de logements a été finalement soustraite au PLU approuvé dans le respect de l'avis des membres de la CDCEA.

Superficie des zones et évolution POS / PLU (en ha)

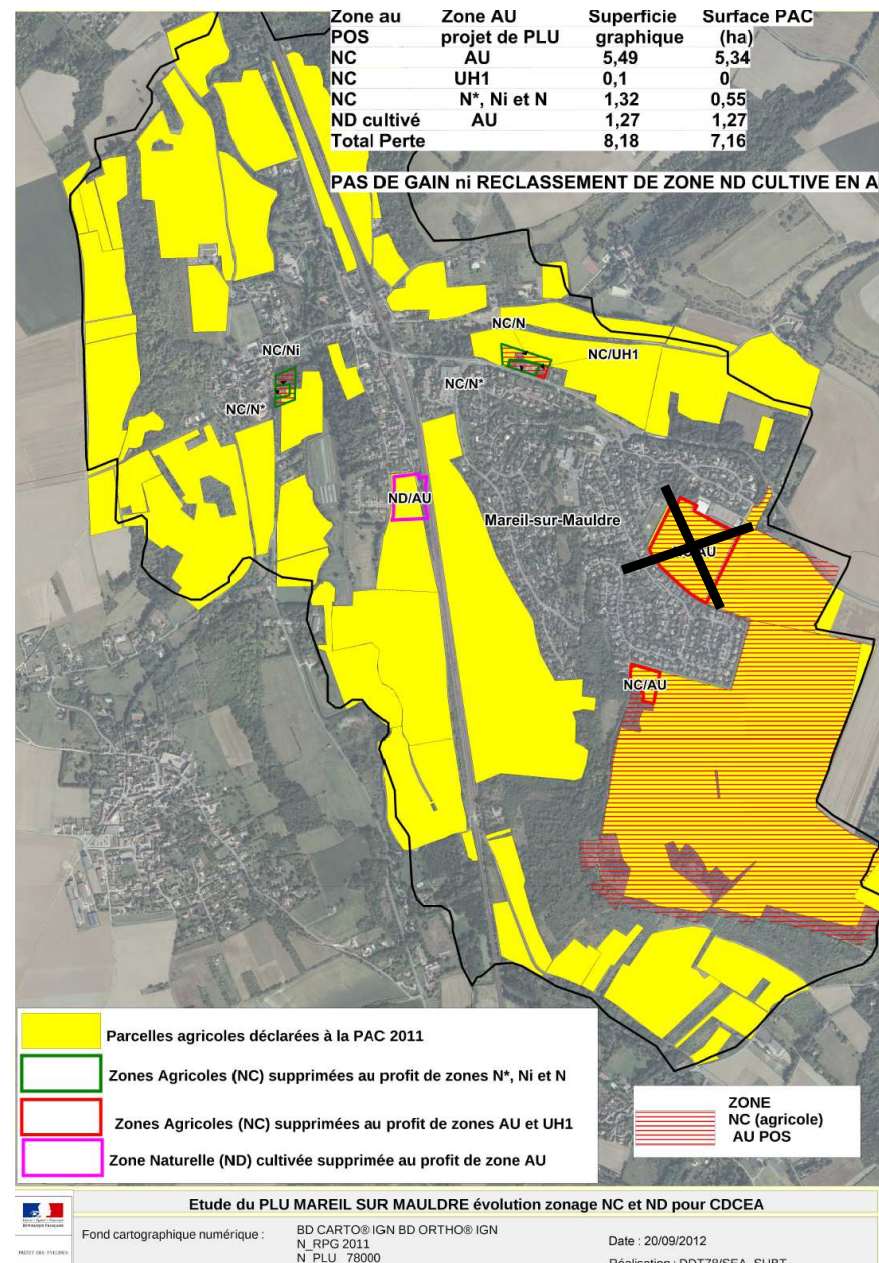
POS		PLU		Evolution	
Total zones U + NB	51,4	UA	9,9	78,4	+ 27
		UH	59,1		
		UE	2,1		
		UM	7,3		
NA	10,9	AUh	3,8	8,0	- 2,9
		AUe	2,0		
		AU	2,2		
NC	94,3	A	70,6		- 23,7
ND	280,0	N	279,7		-0,3
TOTAL	436,7	TOTAL	436,7		

Les transformations d'appellations principales concernent :

- la transformation des zones NB en secteur U et N,
- les zones NA (urbanisation futures du POS) ont été soit réalisées donc passées en zones A, soit conservées en zones AU,
- les secteurs ND du POS ont été transformés en zones A et partiellement en UE.

Il y a donc eu entre le POS et le PLU

- une conservation des zones N (sauf NDC équipements transformé en partie en zone UE)
- Une conservation des zones A, sauf les quelques zones AU en partie.
- Une augmentation des zones U avec la réalisation des zones NA et NB
- Une diminution des zones AU dans la mesure où celles-ci ont été en partie réalisées.

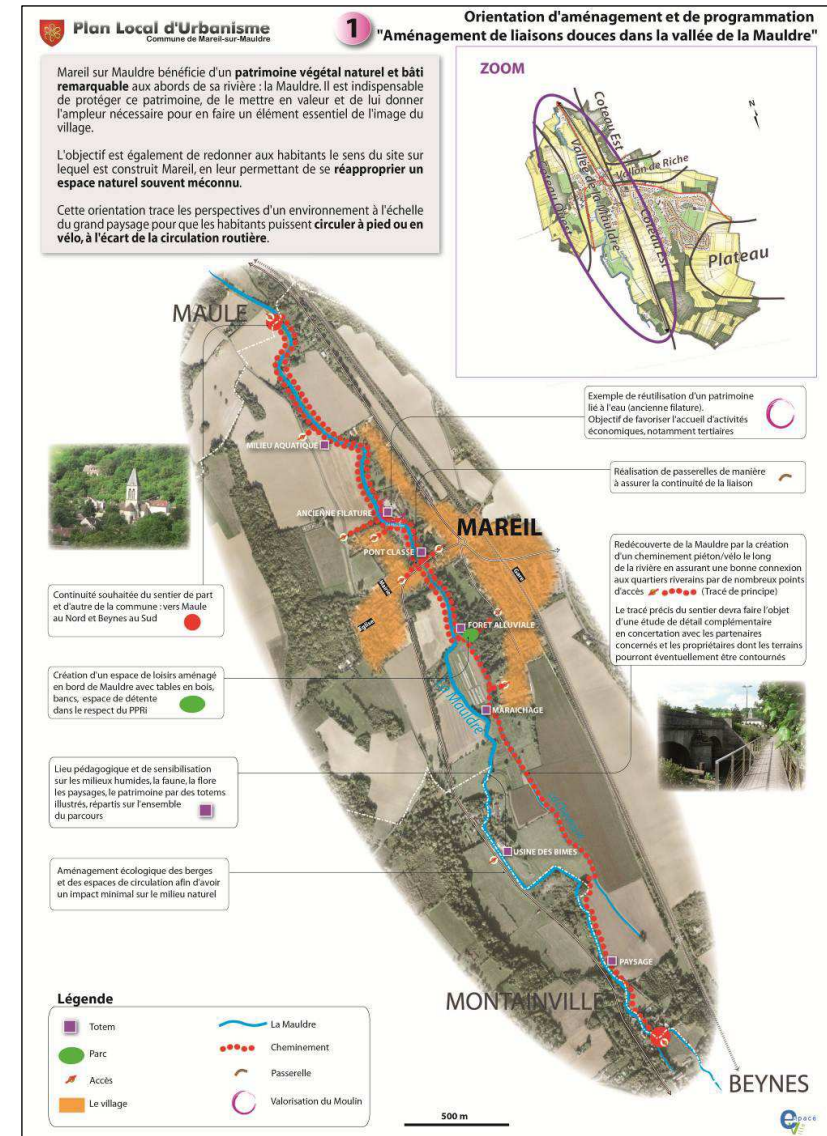


II-5 Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation

1. Aménagement de liaisons douces dans la vallée de la Mauldre

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel remarquable aux abords de la Mauldre qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. L'objectif de cette orientation d'aménagement est donc de redonner aux habitants la possibilité de randonner le long de la Mauldre et de se réappropriier un espace naturel méconnu. Cette orientation trace les perspectives d'un environnement à l'échelle du grand paysage pour que les habitants puissent circuler à pied ou à vélo, à l'écart de la circulation routière.

La délimitation est un tracé de principe, elle vise à assurer une bonne connexion aux quartiers voisins de manière à ce que cette liaison douce puisse être le support de déplacement de proximité interquartiers. Le tracé précis du sentier devra faire l'objet d'une étude de détail complémentaire en concertation avec les partenaires concernés et les propriétaires. Cette orientation valorise également le petit patrimoine le long de la Mauldre tels que le pont, le moulin, le lavoir, etc. Dans le cadre de la réalisation de ces cheminements, des aménagements écologiques des berges pourraient être menés afin de les stabiliser tout en évitant tout impact négatif sur l'environnement.



2. Restructuration et aménagement de l'entrée de village Nord

Cette orientation d'aménagement mixte rassemble cinq objectifs majeurs sur un site d'entrée de village dont la RD 191 est la « colonne vertébrale » structurante :

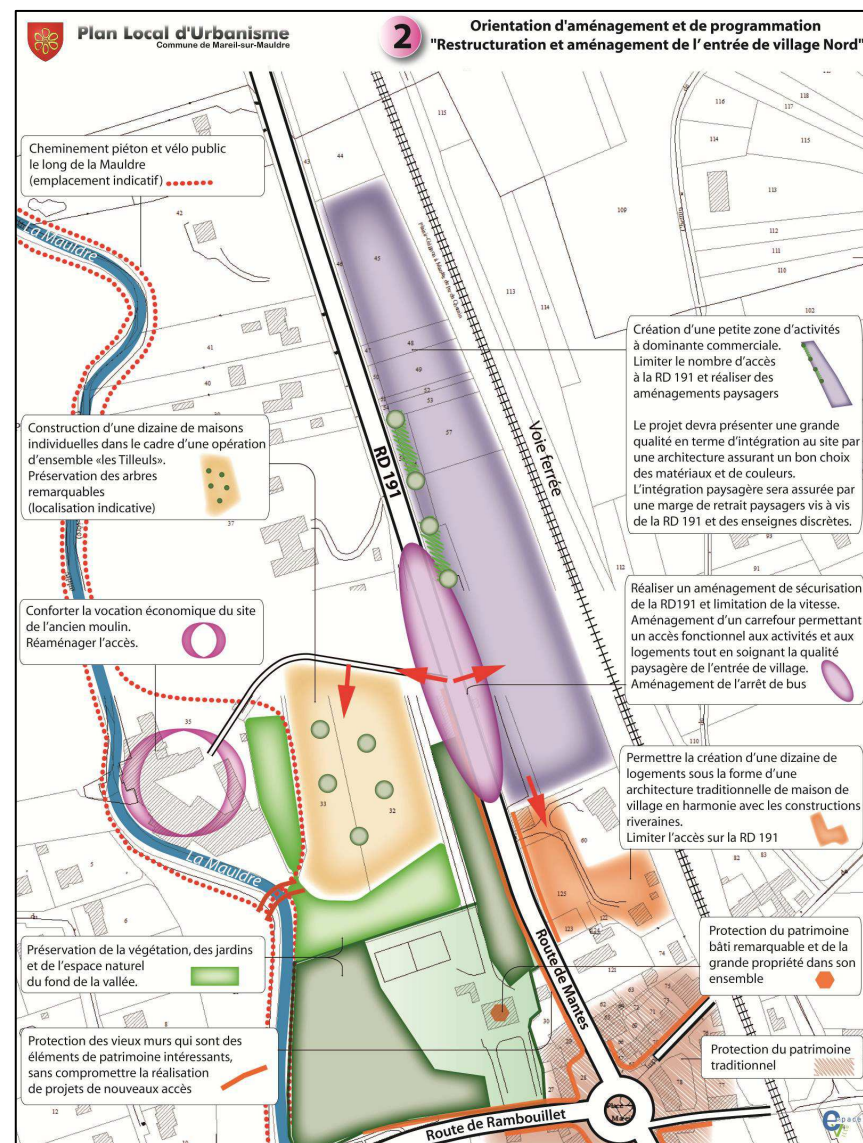
- La création d'une petite zone d'activités à dominante commerciale à l'Est de la RD 191. L'intégration architecturale et paysagère est primordiale pour ce site d'entrée de village où les toitures végétalisées sont imposées, le choix des matériaux, des couleurs et des enseignes sera primordial. De même les abords devront être paysagers le long de la route départementale.

- Au sud de cette zone d'activités, l'orientation d'aménagement encadre la réalisation d'un petit projet de logements qui devront être réalisés sous la forme d'une architecture traditionnelle de maisons de village en harmonie avec les constructions riveraines. Afin de conserver le vieux mur et assurer la sécurité des riverains, l'accès devra être effectué depuis le nord, en lien avec l'aménagement de la zone d'activités.

- A l'ouest de la RD 191, dans un espace en contrebas, chemin du Moulin, une dizaine de logements sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble de type résidentiel paysager. De nombreux arbres remarquables seront préservés.

- Au centre de ces projets, un vaste réaménagement de sécurisation de la RD 191 est envisagé. Il permettra d'une part de réduire la vitesse des automobilistes arrivant depuis la route de Maule, et d'autre part d'assurer la sécurité des élèves qui se rendent à l'arrêt de bus. Il permettra également de réaliser des accès sécurisés à la future zone commerciale et aux futures opérations de logements, tout en desservant d'une manière plus pratique les activités économiques présentes dans le Moulin.

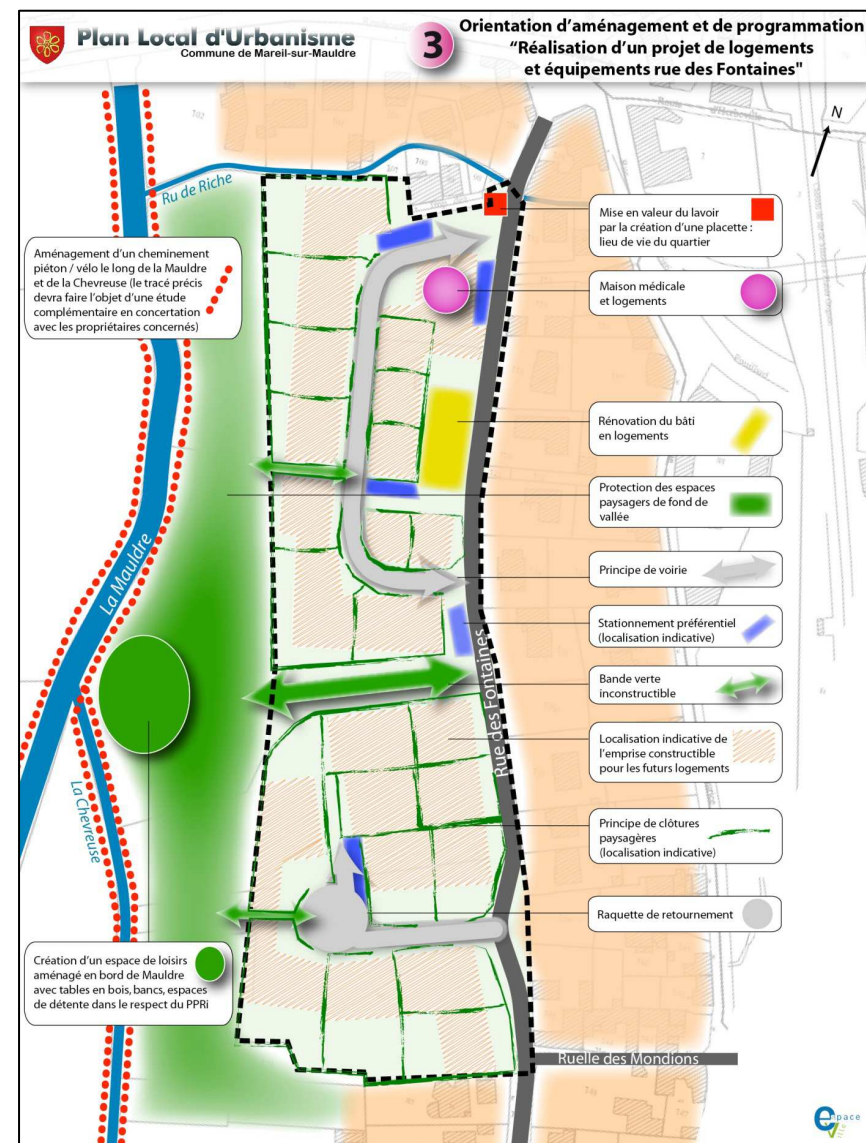
- Enfin, le caractère patrimonial et paysager est également pris en compte avec la protection du bâti historique au carrefour de la route de Maule et de la route de Rambouillet ainsi que des vieux murs de pierre attenants. Une construction remarquable est également identifiée et protégée. La végétation des jardins et de l'espace naturel du fond de vallée est également protégée.



3. Réalisation d'un projet de logements et équipements rue des Fontaines

- Ce projet prévoit la réalisation d'un programme mixte comprenant de petits logements destinés à l'accueil de personnes âgées qui vivent actuellement dans un logement devenu trop grand et inadapté à leurs besoins. Ainsi, le logement qu'ils quitteront pourra être réoccupé par des familles avec enfants. Le projet soigne les franges sur la vallée de la Mauldre avec une stricte prise en compte du PPRi. Les aménagements des entrées et sorties depuis la rue des Fontaines seront qualitatifs et valoriseront le patrimoine bâti (vieux murs, lavoirs, etc.).

- Point d'orgue de l'aménagement, la maison médicale sera réalisée à l'entrée du site avec une aire de stationnement pratique. Cet équipement rassemblera plusieurs professions médicales sur un même site adapté et aux normes afin de recevoir du public.



4. Préservation du patrimoine architectural dans le bourg

- L'orientation d'aménagement consiste à prendre en compte le patrimoine architectural du bourg et du « carrefour historique » qui se prolonge par la rue des Fontaines, la ruelle des Mondions et d'appliquer un certain nombre de préconisations à prendre en compte dans le cadre de travaux à réaliser sur les constructions anciennes à caractère patrimonial.

L'objectif est de respecter ou retrouver la volumétrie d'origine, mais aussi de valoriser les façades en agissant sur :

- Les modénatures
- Les menuiseries
- Les ferronneries
- Le décor
- Les percements
- La rénovation des toitures

Seront aussi encadrés par cette orientation d'aménagement et de programmation :

- Les transformations et agrandissements
- L'intégration des éléments de production d'énergie



5. Préservation des sites naturels sensibles

Le classement en Zone Naturelles (N) dans le cadre du plan de zonage permet d'assurer sur ces sites une totale inconstructibilité.

Néanmoins, une orientation d'aménagement et de programmation permet de préciser la gestion spécifique à tenir sur ces sites calcicoles de manière à préserver la biodiversité recensée à travers la ZNIEFF de type 1 « Pelouse et fruticées des Grésillons ».

Les enjeux de protection tendent à :

- Interdire la pratique des feux
- Limiter l'accès aux véhicules à moteur,
- Informer sur la volonté de protection du site,
- Assurer la gestion par pâturage extensif ou par défrichage périodique avec export de la matière des pelouses



III - Incidences des orientations du plan sur l'environnement

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PLU est défini à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les objectifs sont :

- Assurer la protection de l'environnement et du cadre de vie
- Conserver le caractère d'un bourg dynamique et vivant
- Adopter un mode de croissance maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs tout en économisant la consommation de l'espace
- Préserver la qualité de la vie quotidienne

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

III-1 Les impacts positifs du plan sur l'environnement

- **La protection des zones agricoles**

Le plateau agricole, en continuité de la commune de Crespières, qui occupe la partie Sud-Est du territoire communal, est un espace protégé. Ses paysages agraires à champs ouverts sont favorables à la culture céréalière. L'association de terres agricoles cultivées et d'espaces boisés ou enrichés périphériques notamment sur les coteaux est propice à l'évolution de la faune sauvage, particulièrement des oiseaux et du gibier. Ces milieux présentent de nombreux intérêts écologiques. Ils offrent des refuges pour la biodiversité. Ils contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales : gîte, refuge, alimentation, lieux de reproduction. Ils attirent également des insectes, des oiseaux et des mammifères qui peuvent permettre à un écosystème de se former et d'autoréguler les populations préjudiciables aux cultures.

Le parti pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme est de classer en zone A (espace agricole protégé) l'espace agricole solide situé dans le sud-est du territoire qui fait partie d'un vaste plateau agricole continu qui se prolonge sur le territoire des communes voisines. Une réunion avec les agriculteurs exploitants de la commune dans le cadre de la concertation et une réunion avec les personnes publiques associées a validé la protection des espaces classés en A et précisé que la zone A est constructible pour des bâtiments à usage agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère. Les espaces affectés à l'urbanisation future, classés en zone AU sont de faible superficie et sont contigus aux constructions existantes.

Les autres espaces agricoles de la commune : prairie, céréaliculture, maraichage (serres) dans la vallée sont fractionnés, tous exploités dans un véritable patchwork agricole et naturel (souvent boisés ou enrichés). Le choix a été de conserver le même classement que celui du POS : c'est-à-dire classer toute cette zone en espace Naturel N strict inconstructible. Ce sont des espaces majoritairement de coteau, classés en ZNIEFF de type 2 et où le fond des vallées de la Mauldre et de Riche sont inondables.

- **La préservation des zones boisées des coteaux et de la vallée de la Mauldre**

Les boisements et les friches des coteaux sont protégés dans le PLU par des zonages en N strict et en Espaces Boisés Classés pour les boisements les plus intéressants. Ce classement assure la conservation d'une couverture végétale tout en préservant les corridors écologiques dans le fond de vallée et sur le plateau. Ces dispositions permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'empêcher des rejets d'eaux pluviales en quantités trop importantes vers la vallée étant donné que le système racinaire des boisements joue le rôle de filtre naturel. Il s'agit d'une orientation importante pour l'impact sur l'environnement compte tenu du relief du territoire. Ainsi, la conservation du couvert végétal des coteaux, en plus de son rôle paysager indéniable, prévient les phénomènes d'érosion et la dévitalisation des sols induite par le ruissellement. Il convient aussi de noter le rôle absorbant de CO₂ de la végétation qui contribue ainsi à la diminution des gaz à effet de serre à une échelle qui dépasse le cadre communal.

En plus de la préservation des boisements, la conservation de la végétation historique des grandes propriétés, et des cœurs d'îlots verts mais aussi les coulées vertes comme celle qui traverse le parc de Mareil permet d'assurer une couverture végétale, tout en créant des liens végétaux entre les quartiers. Ces liens sont repris dans le cadre de la trame verte et bleue afin de définir des corridors biologiques, même au sein des zones urbaines.

- **La protection des milieux humides et des zones écologiques sensibles pour la faune et la flore**

Le territoire de Mareil-sur-Mauldre présente des milieux humides diversifiés : la vallée de la Mauldre, et la vallée de Riche, mais également des zones humides dans le sens où des petits points d'eau sont recensés notamment dans la vallée de la Mauldre qui offre une surface plane de fond de vallée où circulent de petites vallées (ru de Chevreuse) et où les sols sont gorgés d'eau. L'ensemble de ces zones humides a fait l'objet dans le diagnostic d'un recensement et d'une analyse.

A l'interface des milieux terrestres et des milieux aquatiques, les zones humides contribuent, par leurs écosystèmes riches et diversifiés, à constituer un habitat très recherché par une multitude d'espèces animales et végétales. Parfois herbeux,

parfois boisés, ces milieux revêtent des aspects multiples : mares, tourbières, marais, etc. Ils assurent des rôles profitables autant pour les êtres humains que pour la flore et la faune qui en dépendent. Ils sont à la fois régulateurs, barrière, filtre et abri. Une partie de ces zones, sensible d'un point de vue environnemental, a fait l'objet d'un recensement et d'une classification au titre des espaces naturels : ZNIEFF de types 1 et 2 :

- **ZNIEFF type 2 « Vallée de la Mauldre et affluents »**

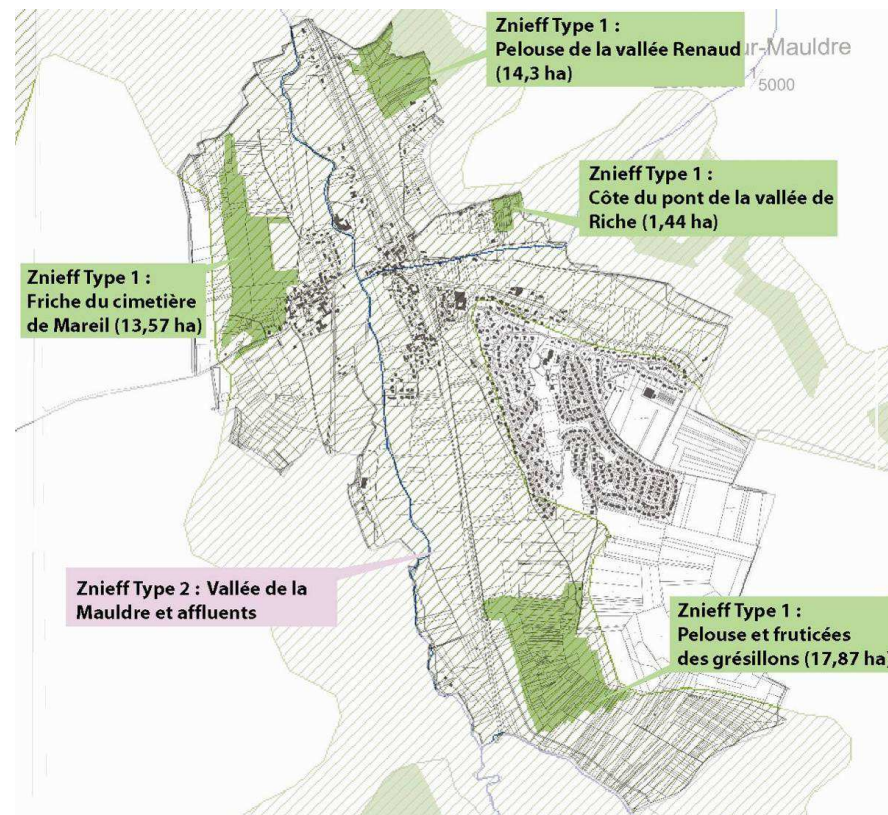
Il s'agit d'une vaste ZNIEFF de type 2 qui inclut 12 zones de type 1 (dont 4 sur la commune). Le principal intérêt de cet ensemble naturel est la présence de coteaux avec des pelouses calcicoles ou marnicoles, abritant l'essentiel des espèces déterminantes (32 espèces). Cet habitat remarquable est toutefois menacé par l'envahissement progressif de la fruticée.

La ZNIEFF abrite des carrières de calcaire servant de gîtes notamment hivernaux à des populations de lépidoptères. Cette vallée a conservé un caractère relativement naturel avec de l'élevage bovin et équin (superficies en pâtures mésophiles non négligeables) et quelques parcelles de céréales ainsi que différents boisements calcicoles.

- **Quatre Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 sont situées sur le territoire communal :**

- Pelouses de la Vallée Renaud,
- Friches du cimetière de Mareil,
- Côte du pont de la Vallée de Riche,
- Pelouses et fruticées (formations végétales formées d'arbustes ou d'arbrisseaux) des Grésillons. Cette zone de 17,9 ha située sur le coteau entre 45 et 110m d'altitude est surtout classée pour la présence d'Orchidées.

Les pelouses qui restent sont de petites superficies et en forte voie d'envahissement par la fruticée. Cependant, une petite station d'Ophrys fuciflora y subsiste ainsi que des pelouses se développant sur des dalles calcaires affleurantes. On y retrouve également 9 autres espèces d'orchidées non déterminantes. 4 espèces de lépidoptères diurnes déterminantes ont été recensées en 2002 et 2003 (ESSAYAN, GILIF). Les incendies et retournements du sol (cultures à gibier) mettent en péril la zone. *Cette dernière ZNIEFF est la seule qui a été reprise dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat.*



Le PLU protège l'ensemble de ces milieux remarquables et de leurs espaces périphériques qui sont inconstructibles.

Un classement en zone N suffit à protéger une zone environnementale sensible mais ne définit pas la gestion à y apporter. C'est pourquoi une orientation d'aménagement et de programmation a été rédigée afin de définir la gestion la plus appropriée à ces milieux.

- **La protection de la végétalisation des jardins et des cœurs d'îlots verts**

Les espaces verts privés, du parc de Mareil notamment, en plus de contribuer à la qualité paysagère singulière du territoire communal, participent activement à la biodiversité de par leur composition végétale et les continuités écologiques qu'ils forment. L'intérieur même des quartiers résidentiels recèle souvent une biodiversité insoupçonnée. En préservant les cœurs d'îlots verts de l'imperméabilisation, ceux-ci favorisent l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'une végétation spontanée qui offre des espaces refuges et des nichoirs à certaines espèces animales. Dans le Parc de Mareil, le caractère ouvert par des clôtures paysagères non « bétonnées » favorise aussi la libre circulation des espèces.

L'un des enjeux consiste à éviter la fragmentation de ces espaces verts, et tend au contraire à les relier grâce à une trame verte inter-quartiers. L'apposition partielle d'une trame d'espaces paysagers remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme couvrant tous les espaces résidentiels permet de réglementer l'abattage d'arbres et ainsi préserver une couverture végétale diversifiée.



- **La préservation de la trame verte et bleue**

Les espaces boisés, les espaces paysagers de coteaux, le plateau agricole et les vallées et zones humides ainsi que les cœurs d'îlots verts constitutifs des grandes parcelles paysagères constituent des éléments forts de la trame verte et bleue. Le maillage est très important sur le territoire. Des corridors écologiques ont été définis à l'intérieur des vallées notamment, mais aussi entre les espaces forestiers et les espaces agricoles, y compris dans le parc de Mareil, à l'intérieur de la coulée verte. Ils correspondent à des réalités écologiques constatées notamment dans le cadre du diagnostic.

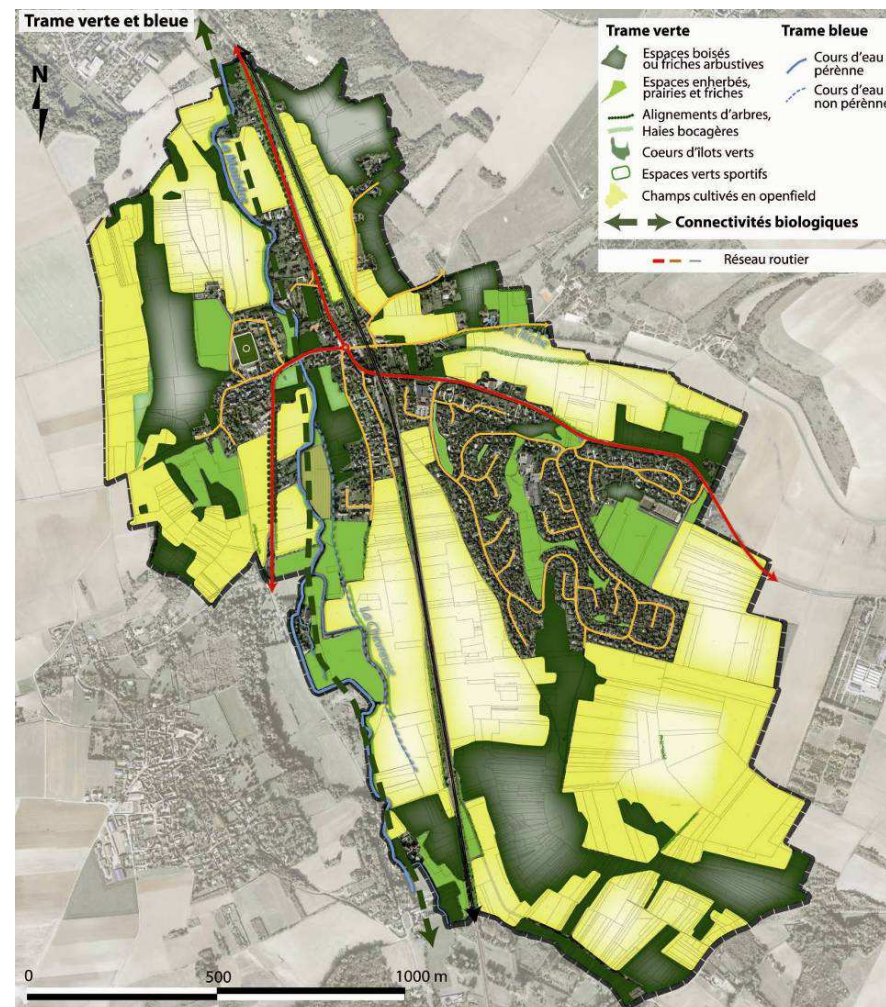
L'ensemble des composantes de la trame verte et bleue du territoire sont protégés ou valorisés dans le cadre du PLU par différents outils juridiques applicables (zones N inconstructibles, zones A, espaces boisés classés, espaces paysagers remarquables, etc.).

- **L'action en faveur de l'amélioration de la qualité de l'eau**

En préservant les vallées de toute forme d'urbanisation et en conservant les fonctions d'autoépuration des vallées de la Mauldre et de Riche, grâce à la qualité de ses zones humides, l'action du PLU s'oriente en faveur de la préservation de la qualité de l'eau dans le milieu naturel. Le PLU prend des dispositions pour limiter les rejets d'eaux pluviales dans la vallée en favorisant la rétention à la parcelle et en respectant les débits maximum autorisés conformément aux prescriptions du SAGE de la Mauldre. Il ne prévoit aucune construction nouvelle qui ne puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Une orientation particulière d'aménagement consiste aussi, entre autres, à valoriser les bords de Mauldre par une gestion écologique.

- **Une contribution à l'effort de construction qui se traduit par l'accueil de nouvelles constructions dans l'environnement proche du bourg, et qui permet ainsi de limiter l'étalement urbain**

Mareil-sur-Mauldre est bien desservie par la RD 307 et la RD 191 qui se croisent dans un des cœurs historiques. Le territoire est situé à proximité immédiate avec de nombreux pôles d'emplois franciliens parmi lesquels Versailles à une vingtaine de



kilomètres, la vallée de la Seine à environ 15 km et la Défense (avec l'autoroute A13). Elle dispose d'équipements de qualité adaptés à sa population.

En tant que village satellite, Mareil-sur-Mauldre doit participer à l'effort de construction de logements de manière à permettre l'accueil de nouveaux habitants dans la limite de ses possibilités. Par conséquent, un certain rythme de construction de logements a été adopté dans le cadre du PLU, ce rythme reflétant l'objectif d'une croissance maîtrisée, qui ne soit pas excessive, et qui tienne compte des caractéristiques de Mareil-sur-Mauldre ainsi que de la capacité d'accueil des équipements.

- **L'identification des sites d'accueil d'habitats nouveaux en priorité dans les zones urbanisées existantes, et sur les sites en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, en limitant la consommation de l'espace.**

L'analyse a été en premier lieu centrée sur les capacités des quartiers existants à évoluer pour accueillir de nouveaux logements. Une évaluation exhaustive du bâti potentiellement mutable a été réalisée, certains sites n'ont pu être retenus car leur potentiel d'évolution était trop limité ou très incertain.

Les opportunités foncières dans le bourg sont rares. 3 sites ont été retenus en périphérie immédiate du bourg, dans les zones pouvant être reliées aisément à des axes de circulation.

Par ailleurs trois sites d'extension urbaine ont été identifiés pour la réalisation de logements à long terme. Ces zones AU sont dans le prolongement des zones urbaines, l'un, est situé au cœur du Parc de Mareil. Ils bénéficient d'un relief plat et de la proximité des équipements et du centre-bourg ainsi que des réseaux divers (voirie, électricité, eau, etc.). Pour ces sites, les choix d'un urbanisme s'inspirant des principes de développement durable pourraient se traduire par des choix de formes urbaines compactes (maison de village, habitat groupé), un plan d'urbanisme adapté au paysage ouvert de la plaine, une architecture bioclimatique, des circulations douces, une gestion écologique des eaux pluviales, une organisation des plantations par rapport au vent dominant et sans gêner l'ensoleillement des constructions, un recours aux énergies renouvelables et aux matériaux écologiques, etc.

Globalement les choix qui ont été faits s'inscrivent dans la vision d'un urbanisme durable car ils contribuent à lutter contre l'étalement urbain, en privilégiant la construction de logements de manière groupée à l'intérieur ou autour des tissus urbains existants du centre village qui regroupent la plupart des équipements et les services.

- **La réduction de la circulation automobile et un meilleur partage de la voirie pour donner plus d'espace aux piétons**

La dispersion de l'urbanisation sur le territoire communal favorise la circulation automobile, y compris pour les déplacements de proximité. L'objectif est de réduire la place de l'automobile pour les déplacements quotidiens et, parallèlement, de favoriser le développement des transports doux.

En conséquence, le PLU limite au maximum l'étalement urbain : mis à part les trois petites zones AU, il ne prévoit pas d'extension urbaine mais identifie précisément les sites destinés à l'accueil de nouveaux habitants à l'intérieur des zones AUh situées dans les zones urbaines.

Afin de favoriser les modes de déplacements doux (marche à pied) pour les déplacements de proximité, des actions d'aménagement de nouveaux espaces publics sont envisagées dans le cadre du PLU par l'inscription de nombreux emplacements réservés destinés à la réalisation de liaisons douces.

- **L'encadrement du développement des énergies renouvelables**

L'utilisation de dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire, de chauffage ou de courant électrique constitue un enjeu très important en matière environnementale pour l'avenir.

Le PLU, à travers le règlement des zones et surtout de l'article 11, permet le recours à une architecture bio climatique et notamment l'installation de dispositifs produisant de l'énergie renouvelable soit sur les constructions neuves, soit en intégration sur le bâti existant.

Pour toutes les futures constructions qui seront réalisées, le PLU vise à faire en sorte que celles-ci s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale :

choix des matériaux, technique de climatisation et de chauffage, utilisation des énergies renouvelables.

III-2 Les impacts négatifs et les mesures compensatoires

- **L'augmentation modérée de la population**

Le PLU de Mareil-sur-Mauldre a prévu une croissance très modérée de sa population, qui s'apparente plus à une stabilisation démographique dans le sens où l'objectif à moyen terme est la stabilisation de la population par rapport à 1990, mais une légère augmentation par rapport à 1999. Cette très légère augmentation démographique aura inévitablement des impacts sur l'environnement qui sont à considérer comme insignifiants : augmentation des rejets, des déplacements, des consommations énergétiques, des déchets, et pression sur l'environnement en général.

Les réseaux et voiries sont de capacité à absorber cette légère augmentation de population de même que la station d'épuration d'Aulnay-sur-Mauldre où sont traités les effluents également. Des mesures compensatoires ont été adoptées de façon à minimiser ces impacts : développement des modes de déplacements doux et des transports en commun, limitation des déperditions thermiques, notamment dans les constructions neuves, etc.

Par ailleurs, les sites choisis sont peu sensibles d'un point de vue environnemental. Ils ne présentent pas de boisement ni de milieux humides significatifs (seul le site AUh1 présente quelques arbres remarquables qui ont fait l'objet d'un inventaire ONF et qui seront préservés, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation de l'entrée de village Nord). Ils ne sont pas spécialement riches du point de vue de la faune ou de la flore. Les sites choisis sont en continuité avec d'autres milieux aux habitats sensiblement équivalents où la faune pourra se reporter facilement.