



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre



3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Dossier arrêté
par délibération
du Conseil Municipal du
25 juin 2012

Dossier approuvé
par délibération
du Conseil Municipal du
15 avril 2013



Le **PADD (Projet d’Aménagement et de Développement Durables)** constitue l’une des pièces essentielles du **PLU (Plan Local d’Urbanisme)** : il présente les orientations d’urbanisme et d’aménagement retenues pour conduire l’évolution du territoire communal sur les quinze prochaines années. Il fait l’articulation entre, d’une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d’enseignements a été identifié et, d’autre part, le zonage et le règlement d’urbanisme du PLU.

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

- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des enjeux qu’il fait apparaître pour l’avenir du territoire
- La réflexion de la municipalité et sa vision pour l’évolution future de la commune
- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l’Etat
- La prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l’urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s’efforcer d’apporter une réponse.
- Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Gally en cours d’élaboration

Les grandes orientations d’aménagement du PADD se déclinent en quatre axes :

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

■ 1. Assurer la protection de l’environnement et du cadre de vie

Avant-propos

Pour lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles, la commune s’est engagée dans une politique de protection et de valorisation de ses espaces ouverts et a signé avec la SAFER une convention qui lui permet de bénéficier d’une information sur toutes les ventes de biens en zone A et N dans le PLU. Ce partenariat lui permet également d’intervenir pour améliorer la maîtrise foncière publique sur ces secteurs à enjeux. A travers son PADD, la commune souhaite continuer une politique contre le mitage et ceci pour :

- *protéger ses espaces agricoles et le fonctionnement des îlots de cultures exploités,*
- *préserver la qualité de ses paysages ouverts et valoriser les écosystèmes en place,*
- *lutter contre la spéculation foncière en zone agricole et naturelle.*

La maîtrise foncière par la commune ou avec le concours de la SAFER permettra d’adapter la gestion ultérieure des espaces ouverts à ces enjeux de préservation et de valorisation (développement agricole et sylvicole, biodiversité).

Cette orientation répond à une double préoccupation :

- Protéger la qualité du cadre de vie qui fait le charme de la commune et à laquelle les Mareillois sont attachés
- Orienter l’évolution du territoire vers un mode de gestion plus durable qui intègre la volonté de mieux protéger l’environnement

A. Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables

- Assurer la protection des éléments paysagers remarquables, notamment les points de vue depuis les coteaux vers le fond de vallée et les coteaux opposés :
 - depuis la route d’Herbeville, vue panoramique sur les vallées de Riche et de la Mauldre, ainsi que sur le bourg de Mareil sur Mauldre,
 - depuis la RD 307 sur la vallée de Riche et le Parc de Mareil,
 - depuis le haut du bourg sur le quartier du Parc de Mareil
 - depuis les franges du Parc sur le bourg et le coteau opposé
- Contrôler le développement des constructions dispersées parmi des zones naturelles peu ou pas équipées en réseaux, maîtriser la transformation de certaines constructions en logements
- Préserver les vues paysagères
- Maintenir les entrées végétalisées du village

B. Préserver les espaces agricoles

- Assurer la protection des espaces agricoles sur le plateau et dans les fonds de vallée

C. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel

- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg : le bâti traditionnel du bourg avec ses maisons rurales ou bourgeoises, les murs anciens en pierre, etc.
- Assurer également la mise en valeur du « petit patrimoine » qui fait la qualité et l’identité des espaces publics : le lavoir, les vieux murs, les pompes à eau, les arbres remarquables, etc.

D. Protéger les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue ainsi que le corridor biologique de la vallée

- Protéger les zones naturelles les plus sensibles identifiées par des ZNIEFF qui couvrent notamment les sites de coteaux
- Protéger les fonds de vallée de la Mauldre et du ru de Riche, les zones humides sensibles du point de vue écologique : la rivière et les rus, les berges, les zones humides favorables à la bio diversité (faune, flore) : milieux particulièrement sensibles sur le plan écologique
- Maintenir la continuité écologique de la vallée de la Mauldre, mais aussi depuis la vallée vers les plateaux
- Inciter les habitants à utiliser des essences locales dans les jardins favorables à la biodiversité

E. Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l’air et de la qualité de l’eau

- Maintenir une continuité végétale le long des berges et assurer un traitement écologique des espaces proches de la Mauldre et des rus. Cette orientation s’inscrit dans la prise en compte des objectifs du SAGE de la Mauldre : « restaurer et assurer l’entretien écologique des cours d’eau et des zones humides », « gérer les rives et des abords des cours d’eau », « organiser les usages récréatifs et culturels », « valoriser le paysage et le patrimoine lié à l’eau »
- Pour les constructions nouvelles : donner la possibilité de mettre en œuvre les principes de l’architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté Sud), utilisation des énergies renouvelables
- Pour le parc de logements existant : donner la possibilité d’évoluer vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables dans le respect de prescriptions destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante

- Favoriser un mode de traitement écologique des eaux pluviales dans le respect des recommandations du SAGE de la Mauldre et maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, récupération et stockage des eaux pluviales en citerne et réutilisation au moins pour l’arrosage ou des usages domestiques etc.)
- Traiter, selon la réglementation en vigueur, les eaux pluviales d’origine routière avant leur rejet dans la Mauldre

F. Maîtriser les risques et les nuisances

- Prévenir le risque d’inondation en réalisant de nouveaux bassins de rétention des eaux pluviales
- Poursuivre la politique de sécurisation des axes routiers dans le centre-bourg et permettre l’aménagement de dispositifs de réduction de la vitesse dans la traversée de Mareil sur Mauldre, et particulièrement depuis l’entrée Nord (RD 191)

■ 2. Conserver le caractère d’un bourg dynamique et vivant

De nombreux Mareillois travaillent à l’extérieur, avec des temps de trajet souvent assez longs, la plupart d’entre eux viennent de l’extérieur et ont choisi d’habiter à Mareil pour la qualité de vie, il est donc important de préserver les éléments qui contribuent à cette qualité de vie. Parmi ces éléments figure le niveau de services lié à la présence de services publics (écoles) ou privés (professions médicales) et aux commerces. Or le maintien de cette qualité de service suppose de maintenir les équilibres démographiques avec la présence d’un nombre suffisant de ménages jeunes, actifs, en âge d’avoir des enfants. D’où la nécessité de programmer, au cours des années à venir, la construction de nouveaux logements adaptés aux besoins et aux possibilités financières de cette catégorie socio professionnelle : ménages en âge d’avoir des enfants mais aussi en direction des actifs travaillant à Mareil et cherchant à s’y loger.

A. Adopter un mode de croissance maîtrisé afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de services aux habitants

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 15 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

B. Maintenir un niveau de services satisfaisant dans le domaine de la santé

- Accompagner et faciliter la création d’une maison médicale rassemblant divers professionnels de santé

C. Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune

Mareil-sur-Mauldre conservera sa vocation de village avant tout résidentiel, le développement économique s’envisage plutôt dans une dynamique intercommunale, pourtant l’offre économique sur le territoire n’est pas négligeable et pourrait être dynamisée afin que la commune ne soit pas uniquement une petite « ville dortoir ». Plusieurs orientations sont mises en œuvre dans le cadre du PLU afin d’agir sur différents volets d’une activité économique adaptée aux besoins et aux caractéristiques de la commune

- Soutenir et conforter l’activité agricole

- 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 aux constructions existantes afin d’éviter un morcellement du paysage
- ***Dynamiser le commerce, l’artisanat et les services***
- 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’activité commerciale le long de la RD 191, en face de la ZA du Moulin
- Revitaliser la zone d’activité économique du Moulin (réhabilitation, connexion à la fibre optique, aménagement et sécurisation de l’accès) et développer une petite zone d’activité en continuité, le long de la RD 307
- Création d’une maison médicale
- ***Valoriser le potentiel touristique***
- Développer le potentiel touristique à travers la préservation du paysage et des espaces naturels, la valorisation des circulations douces, notamment le long de la Mauldre

■ 3. Adopter un mode de croissance maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs tout en économisant la consommation de l’espace

Le parti d’urbanisme retenu s’inscrit dans les principes du développement durable définis par les lois SRU et Grenelle II. Il intègre le principe de la limitation de la consommation de l’espace et prévoit plusieurs projets de renouvellement urbain. Le parti d’urbanisme retenu s’inscrit dans les principes du développement durable en privilégiant les projets de construction de nouveaux logements en continuité du bourg ou de l’urbanisation existante, à proximité des équipements, des services et de la gare, tout en économisant la consommation de l’espace.

En conséquence, afin de répondre aux besoins futurs et d’atteindre les objectifs démographiques fixés, ont été définis cinq sites d’extension de petite dimension, en continuité de la zone déjà urbanisée du centre bourg. Ces sites de projet sont tous regroupés autour du « carrefour historique » dont la capacité d’accueil est fixée à environ 70 nouveaux logements, ce qui devrait être suffisant pour les dix prochaines années.

Cette offre diversifiée de logements sera en accord avec les typologies urbaines relativement denses du bourg traditionnel, tout en préservant des formes urbaines de type maison.

Sur ces sites, les projets d’urbanisation devraient être conçus selon les principes de l’« éco-lotissement », ce qui peut se traduire par :

- des formes urbaines plus compactes (par exemple, maisons groupées type maisons de village) et respectueuses du site
- le développement des liaisons douces en réseaux avec les cheminements existants
- des constructions à basse consommation énergétique, matériaux écologiques
- la présence végétale d’essences locales, fil conducteur de l’aménagement ; amélioration de la biodiversité
- une gestion écologique des eaux pluviales
- la préservation de vues ou perspectives intéressantes sur la vallée, sur les coteaux

■ 4. Préserver la qualité de la vie quotidienne

A. 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

B. Dans les quartiers d’habitation récents, parc de Mareil notamment, permettre une évolution douce

- Permettre une extension modérée du bâti afin de répondre aux besoins des habitants, tout en préservant les jardins, les cœurs d’îlots vert et l’équilibre entre le bâti et le végétal

- Protéger les espaces verts, les jardins, les cœurs d’îlots, l’équilibre entre le bâti et le non bâti

- Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, etc.) préconisation sur l’utilisation des essences locales feuillues

- Affirmer le caractère paysager des sentes piétonnes tout en améliorant leur accessibilité, en particulier pour les PMR, par un revêtement adapté

C. Développer les sentiers de promenade

Mettre en place un circuit pédestre et/ou cycliste reliant les principaux éléments bâtis mais aussi naturels de la commune.

L’objectif est de créer, à terme, un cheminement le long de la Mauldre, du nord au sud de la commune. Ces circulations douces permettront de redécouvrir la Mauldre aujourd’hui peu visible et peu accessible. Cette orientation s’inscrit dans la prise en compte des objectifs du SAGE de la Mauldre : « organiser les usages récréatifs et culturels », « valoriser le paysage et le patrimoine liés à l’eau ». Sa mise en œuvre devra se faire en concertation avec les propriétaires riverains en tenant compte des contraintes et des usages actuels

Carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Mareil sur Mauldre (cf. légende p 12)









Carte du Projet d’Aménagement et de Développement Durable de Mareil sur Mauldre
- Zoom sur le bourg - (cf. légende p 12)













Légende de la carte de PADD





1. Assurer la protection de l'environnement et du cadre de vie pour les habitants

-  Protéger les espaces naturels sensibles
-  Conforter les composantes de la trame verte (espaces boisés, prairies, etc.)
-  Protéger les terres agricoles
Préserver la vocation agricole du plateau
-  Principales lignes paysagères à respecter
-  Préserver les points de vues paysagers remarquables
-  Maintenir le caractère traditionnel des coeurs de village et des hameaux, protéger le patrimoine remarquable

2. Maintenir, voire améliorer, le niveau de services aux habitants, garantir la qualité de la vie quotidienne

-  Confortation des formes urbaines existantes dans les quartiers (évolution douce) protéger les jardins et les coeurs d'îlots
-  Sites d'accueil de petites opérations de logements, d'équipements et de services
-  Poursuivre les aménagements afin de sécuriser les axes routiers
-  Améliorer l'entrée de ville depuis la route de Maule (sécurisation, entrée de la zone d'activités)
-  Améliorer la desserte de la voie ferrée et la sécurisation de la ligne
-  Implantation d'un pôle médical
-  Valorisation des abords du ru de Riche et de la Mauldre
-  Création d'un espace de loisir paysager en bord de Mauldre
-  (Re)découverte de la Mauldre par la création d'un cheminement piéton
-  Réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales

3. Maintenir et développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune

-  Création d'une petite zone d'activités économiques et commerciales
-  Valorisation des activités du Moulin pour favoriser l'accueil d'activités tertiaires, grâce à la mise en place de la fibre optique
-  Assurer la préservation des activités agricoles
-  Compléter l'offre commerciale pour renforcer la dynamique du centre commercial