



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre



2.1 Diagnostic et analyse de l'état initial de 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

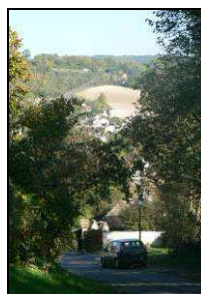
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5
I. Les caractéristiques générales	6
II. L'analyse urbaine	10
III. Le fonctionnement du territoire	22
 DEUXIEME PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIOECONOMIQUE	 33
I. Les Mareillois	34
II. Les logements	41
III. Les activités économiques et l'emploi	49
 TROISIEME PARTIE : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 57
I. Géographie physique du territoire et paysage	58
II. le cadre naturel	72
III. les risques et les nuisances	85
IV. la gestion des déchets et des pollutions	97



1ERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2EME PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

3EME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



I. LES CARACTERISTIQUES GENERALES (P6)

LA SITUATION DU TERRITOIRE
LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

II. L'ANALYSE URBAINE (P10)

LES ETAPES DE L'URBANISATION
LE PATRIMOINE BATI URBAIN ET
ARCHITECTURAL
L'ARMATURE URBAINE

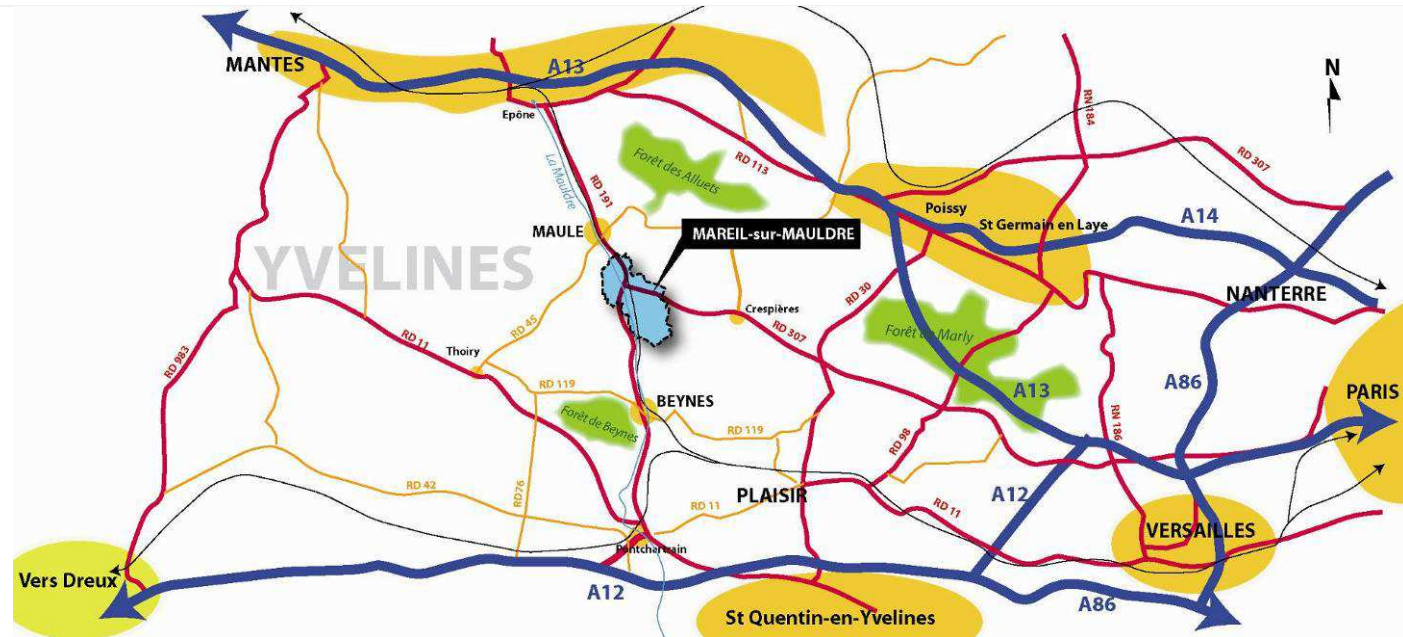
III. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE (P22)

LES EQUIPEMENTS
LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

I. LES CARACTERISTIQUES GENERALES

1 – LA SITUATION DU TERRITOIRE

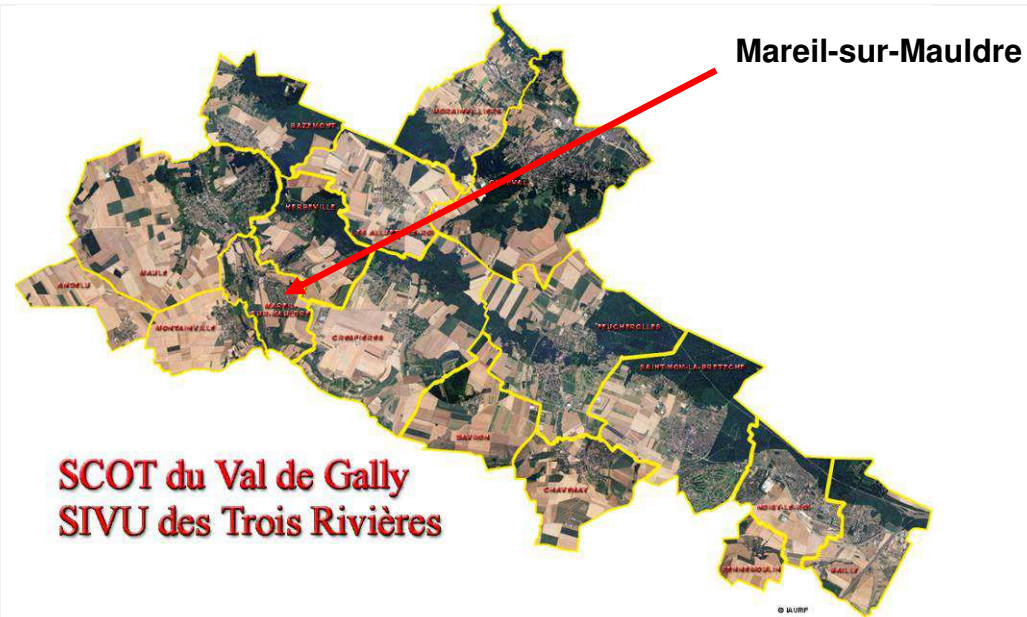
- Le territoire de Mareil est situé au centre du département des Yvelines
- Une proximité avec Paris (environ 40 km) et seulement 25 km de Versailles
- Une commune essentiellement résidentielle située à proximité de nombreux pôles d'emplois accessibles par les réseaux routier et ferroviaire



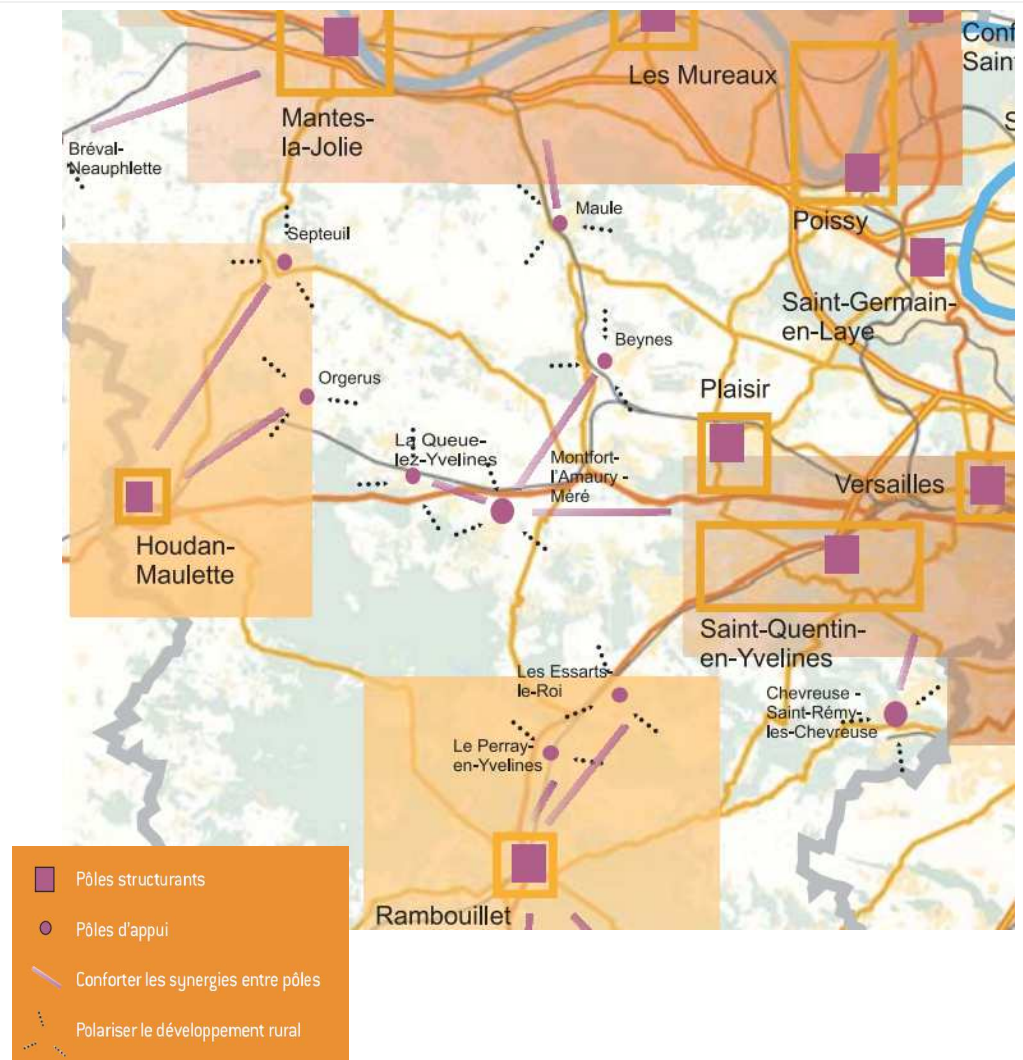
I. LES CARACTERISTIQUES GENERALES

2 – LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

- Mareil s'inscrit dans le syndicat intercommunal à vocation unique des Trois Rivières qui a décidé de prescrire en janvier 2009 l'élaboration d'un schéma de cohérence territorial du « SCOT du Val de Gally »
- L'objectif est d'approuver le SCOT à la fin de l'année 2011



- Une situation entre deux pôles d'appui (Beynes et Maule) pour le développement économique et résidentiel de la couronne rurale et de sa frange périurbaine suivant le SDADEY (Schéma D'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines) qui définit la politique d'aménagement du territoire approuvé par le Conseil Général le 12 juillet 2006.



LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

- **Le SDRIF 1994**

Il s'agit du document supracommunal applicable à l'échelle de la région Ile-de-France. Le PLU devra être compatible avec les orientations de ce document.

Le SDRIF indique pour la commune de Mareil :

- Des espaces verts foncés qu'il convient de protéger sur les franges Nord, Nord-Est et Sud du territoire.
- Des espaces verts clairs qui correspondent à des espaces paysagers ou espaces verts. Il s'agit de la vallée de la Mauldre et du vallon de Riche, des coteaux.
- Des espaces agricoles identifiés en jaune à l'est du territoire : le plateau agricole

- **Le projet de SDRIF 2008**

Le SDRIF est actuellement en révision. Celui-ci n'est pas encore approuvé mais il a été adopté par l'assemblée régionale le 25 septembre 2008.

Les espaces indiqués en vert foncé correspondent aux espaces boisés ou naturels qu'il convient de conserver. Les espaces forestiers au sud du territoire sont concernés.

Aucun espace de loisirs (vert clair) n'est identifié sur le territoire.

La surface des espaces agricoles est maintenue par rapport au SDRIF de 1994, aussi bien aux abords de la Mauldre que sur le plateau.

Les secteurs urbanisés sont classés en espaces urbanisés à optimiser sur le territoire et la pastille rouge indique la présence d'une gare.

Les études socio-économiques et de trafics confirment la pertinence d'un projet consistant à relier par la route à 2X1 voie les deux pôles économiques Seine-Aval/Saint-Quentin-en-Yvelines, projet qui constitue, par ailleurs, une solution efficace pour diminuer de manière notable le trafic de véhicules légers et de poids lourds sur la RD 191. Toutefois, ces études ont également mis en avant, en particulier, la nécessité de résoudre les problèmes liés à :

- l'augmentation du trafic sur les axes de raccordement de cette voie nouvelle ;
- l'apport de trafic supplémentaire qui résulterait de cette situation sur le réseau au Sud de la RN 12 en direction de la voie nouvelle. Aussi ; il a été décidé de suspendre ce projet tant que les solutions permettant de redonner à la RN 12 et à la RN 10 leur fonction privilégiée, n'auront pu être dégagées par l'Etat.



Le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) de 1994



Le projet de SDRIF de 2008

2. L'ANALYSE URBAINE

1 – L'HISTOIRE

UNE ORIGINE ANCIENNE

Les origines de Mareil remontent à la période gallo-romaine où des fouilles archéologiques ont permis de découvrir une présence humaine importante datant de l'époque mérovingienne.

UN TERRITOIRE RURAL ET AGRICOLE

Dépendant de la Seigneurie de Maule et peu habitée du XI au XVIIème siècle, la commune est essentiellement cultivée (terres labourables, prés, prairies et vignes). Les quelques édifices construits sont des fermes exploitées par des paysans.

LA PERIODE FEODALE ET LA SEIGNEURIE DE MAREIL

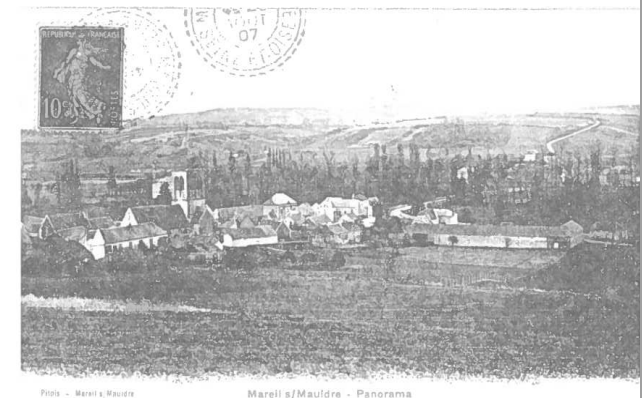
Cette période est marquée par la construction de châteaux, d'un colombier, d'un pressoir et d'un moulin à farine. La commune ne connaît pas de bouleversements majeurs jusqu'à la fin du XIXème siècle.

LE TRAMWAY PUIS LE CHEMIN DE FER

Le tramway sur route construit en 1884, reliant Epône à Mareil amorce l'arrivée du chemin de fer de Versailles à Maule en 1900.

ENSEIGNEMENTS

Une architecture et une trame parcellaire et viaire conservées dans les deux bourgs.
Une qualité des espaces publics qui valorise le patrimoine bâti.



2. L'ANALYSE URBAINE

2 – LE PATRIMOINE BATI URBAIN ET ARCHITECTURAL

UN BATI TRADITIONNEL CONSERVE DANS LE CENTRE-BOURG

- Une grande partie du patrimoine bâti historique est conservée dans le centre-bourg notamment autour de l'ancien château et de l'église
- D'anciens corps de ferme, dont l'un d'entre eux est toujours en exploitation, sont présents dans le bourg et le long de la RD 307 en limite avec les espaces agricoles présents dans la vallée de la Mauldre et dans le vallon de Riche. Ces ensembles en pierre de caractère sont organisés autour de cours fermées souvent pavées ou en terre battue. L'entrée, au niveau de la rue, de ces édifices est marquée par la présence de grands porches et portails en bois.

DES VESTIGES QUI CONSTITUENT DES TRACES DE L'HISTOIRE COMMUNALE :

Certaines constructions constituent des traces de l'histoire communale telles que :

- l'église qui est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques,
- le pont qui est inscrit à l'inventaire des Monuments historiques,
- le château des Tilleuls,
- les lavoirs,
- la tour (pigeonnier) et les vestiges du château,
- le mur de la rue des Fontaines,
- les impasses, ruelles et passages dans le bourg

ENSEIGNEMENTS

Préservation à envisager au titre du L. 123.1-5,7° du Code de l'Urbanisme



LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'inventaire archéologique référence de nombreux éléments disséminés sur le territoire communal.

INVENTAIRE ARCHEOLOGIQUE
DU DEPARTEMENT DES YVELINES

MAREIL-SUR-MAULDRE

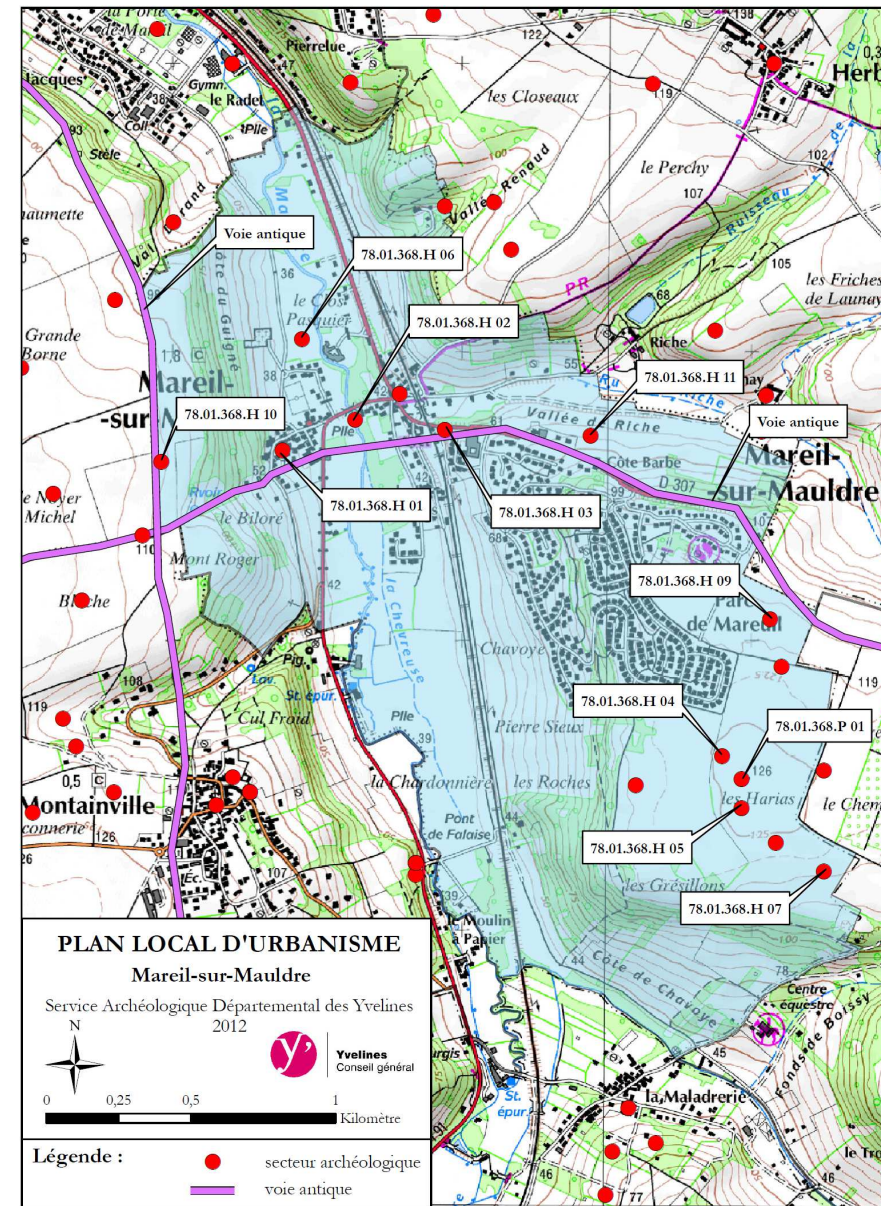
Code INSEE
368

PLAN LOCAL D'URBANISME

instruction au 31/07/2012

Porter à connaissance - Découvertes proposées à l'inscription

Description succincte	Datation	Nom du site / adresse / commune	Code SADY
Église paroissiale et cimetière attenant	Haut Moyen Âge	Église Saint-Martin Dans le village	78 01 368 H 01 Mareil-sur-Mauldre
Pont médiéval disparu	Moyen Âge	Pont ancien Sur la Mauldre	78 01 368 H 02 Mareil-sur-Mauldre
Cimetière mérovingien	Haut Moyen Âge	Gare, à l'est du village Gare	78 01 368 H 03 Mareil-sur-Mauldre
Enclos	Indéterminé	Les Harias 2 Les Harias (en bordure de la commune de Crespières)	78 01 368 H 04 Mareil-sur-Mauldre
Enclos	Indéterminé	Les Harias 3 Les Harias (en bordure de la commune de Crespières)	78 01 368 H 05 Mareil-sur-Mauldre
Cimetière antique et mérovingien	Antiquité / bas empire	Le Clos Pasquier, Le Moulin du Radet Le Clos Pasquier, Le Moulin du Radet	78 01 368 H 06 Mareil-sur-Mauldre
Enclos fossoyé	Indéterminé	Les Hariats 4 Les Hariats (en bordure de la commune de Crespières)	78 01 368 H 07 Mareil-sur-Mauldre
Enclos fossoyé quadrangulaire	Indéterminé	Le Petit Noyer Entre le Parc de Mareil et la RD 307	78 01 368 H 09 Mareil-sur-Mauldre
Enclos fossoyé quadrangulaire	Indéterminé	Le Boulevard Le Noyer Michel	78 01 368 H 10 Mareil-sur-Mauldre
Enclos d'époque indéterminée	Indéterminé	Côte Barbe entre la Côte Barbe et la Vallée Riche	78 01 368 H 11 Mareil-sur-Mauldre
Occupation néolithique	Préhistoire indéterminée Préhistoire	Les Harias 1 Entre les Roches et le Cheminet	78 01 368 P 01 Mareil-sur-Mauldre



2. L'ANALYSE URBAINE

3 – L'OCCUPATION DU SOL

UN PETIT TERRITOIRE AGRICOLE ET NATUREL

Il s'agit d'un petit territoire (436 ha) composé essentiellement d'espaces agricoles (55%) et naturels qui en occupent les ¾.

UNE COMMUNE ESSENTIELLEMENT RESIDENTIELLE

3 poches principales d'urbanisation se sont formées notamment aux abords des grands axes ferrés et routiers :

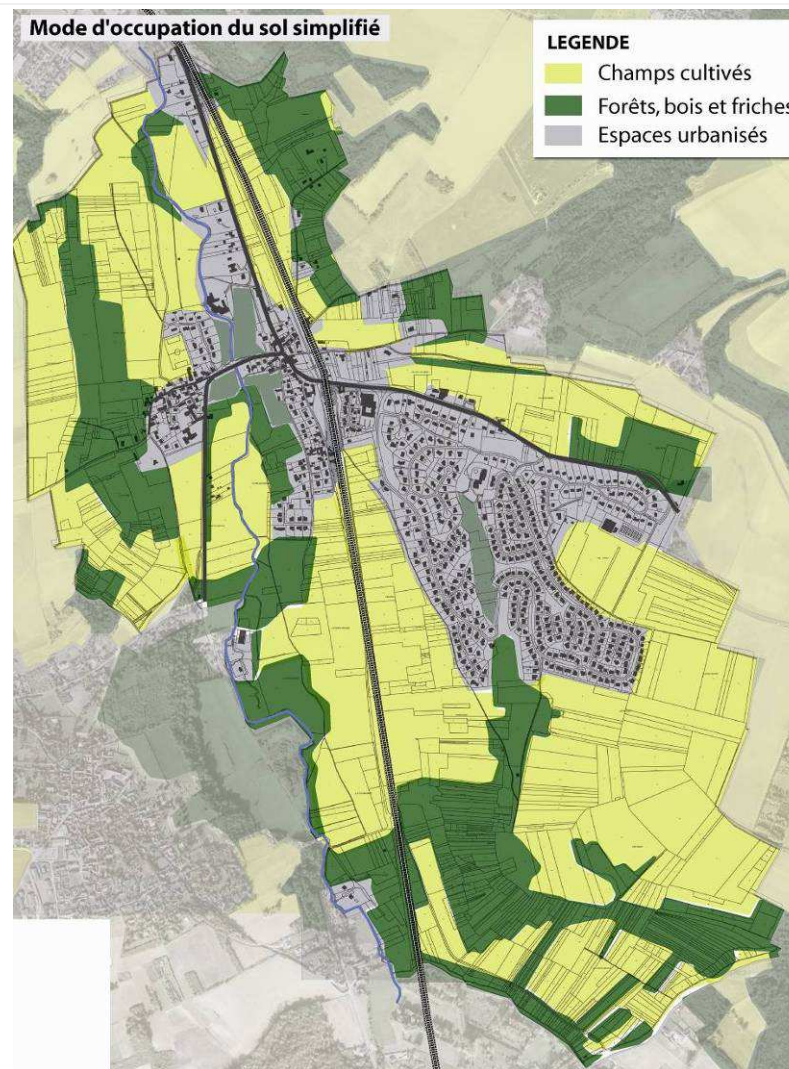
- les deux bourgs
- le parc de Mareil

Le mitage de l'espace naturel et agricole par l'« éparpillement » de constructions diffuses est présent notamment dans le fond de la Vallée de la Mauldre et sur le coteau boisé situé route de Maule.

L'urbanisation est majoritairement résidentielle constituée par de de l'habitat individuel avec jardin (sur une surface représentant 21% du territoire).

ENSEIGNEMENTS

- Une préservation de terres agricoles d'un seul tenant
- Une préservation des espaces boisés et paysagers
- Une vigilance à apporter envers le mitage et l'étalement urbain



2. L'ANALYSE URBAINE

4- L'ARMATURE URBAINE

La commune tire parti de sa position au carrefour de grandes infrastructures routières. L'urbanisation est concentrée autour de ses deux bourgs, le parc de Mareil et le long des grands axes. Au sein de cette organisation, le centre commercial joue le rôle de pôle de centralité entre les quartiers, le long de la RD 307.

On rencontre une entité naturelle nord-sud le long de la vallée de la Mauldre et une entité agricole en remontant sur le plateau.

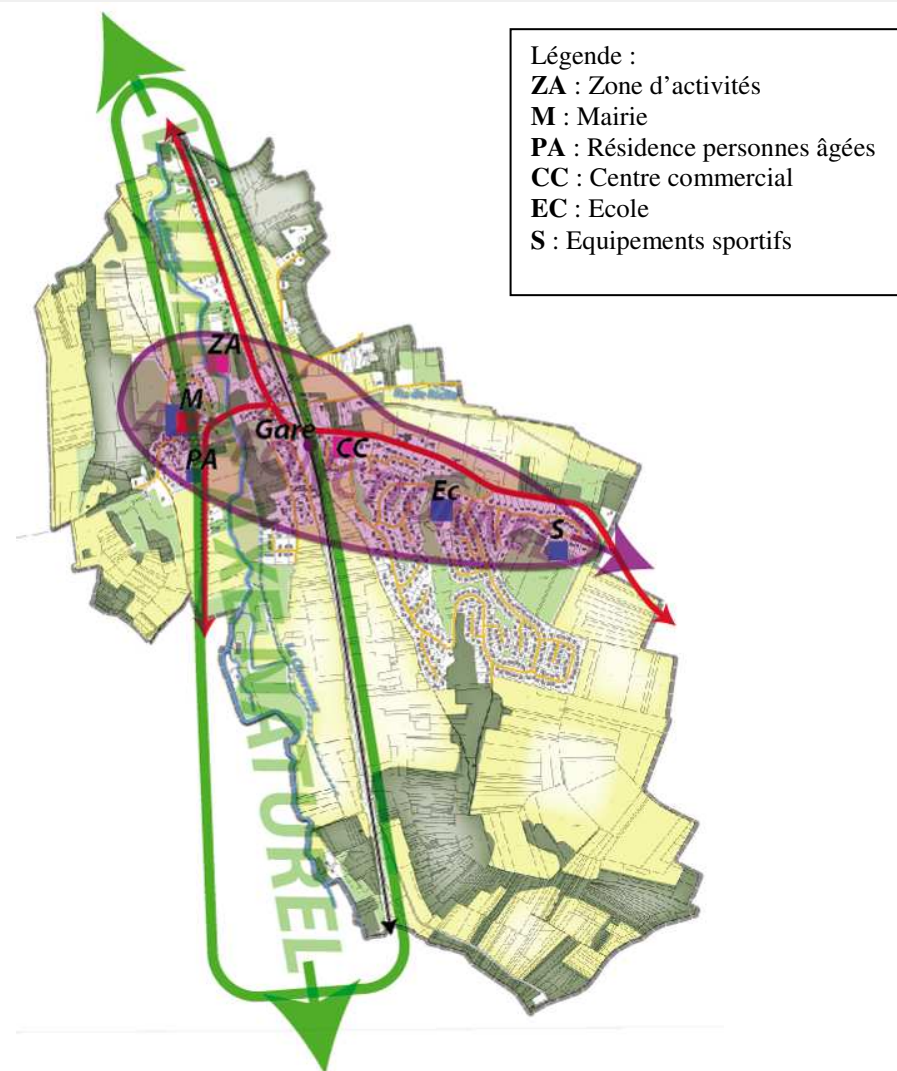
Les trois entrées de ville sont très soignées, elles bénéficient d'une véritable qualité paysagère et végétale.

Le bourg « patrimonial » (autour de l'église) ne pâtit pas du trafic routier. Sa situation en léger retrait de l'axe de circulation, à l'abri du coteau forestier, fait de lui un « cocon » préservé. A contrario, le bourg « croisement historique » est enclin à supporter un trafic dense dont le point d'orgue est le rond point (environ 6 000 véhicules/jour).

Le manque de liaisons Nord/Sud dans la vallée de la Mauldre contraint la circulation sur le seul axe : la RD 191

La commune présente également des activités artisanales situées autour du moulin, à l'écart des habitations, mais dont le cadre bâti et l'accès seraient à améliorer.

En termes d'organisation fonctionnelle, un axe de « fonctionnement » est identifié d'Est en Ouest, il regroupe les principaux équipements scolaires, sportifs, administratifs, ainsi que la gare.

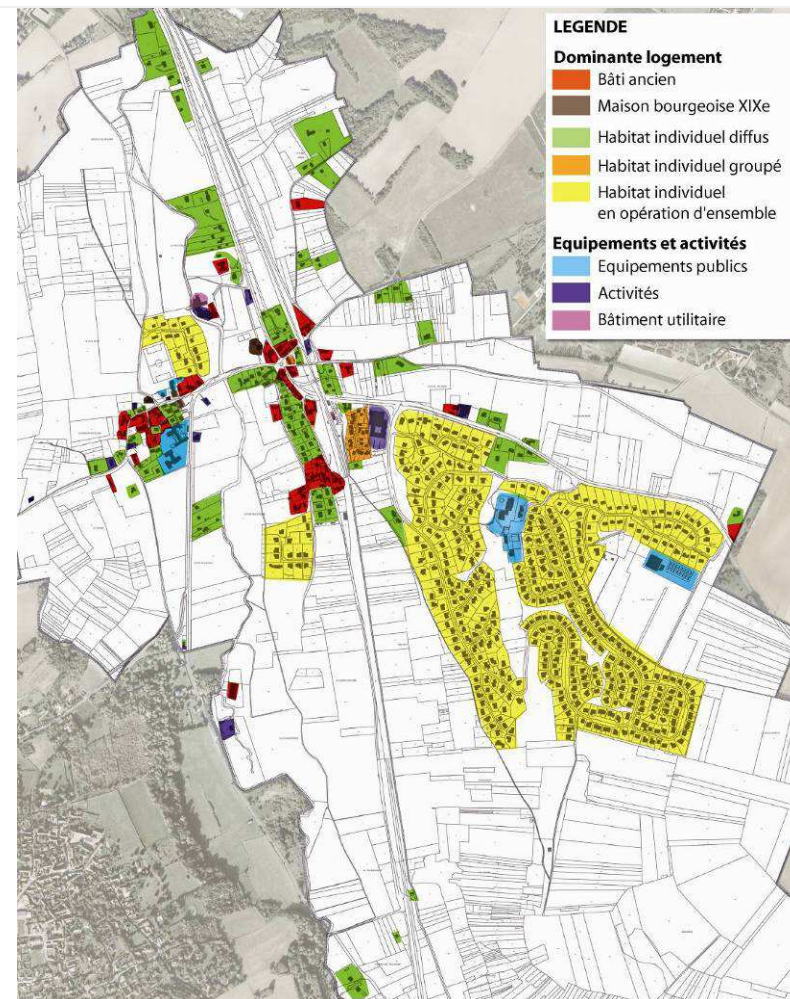


2. L'ANALYSE URBAINE

5- LES FORMES URBAINES

Les formes bâties présentes sur le territoire sont en grande partie constituées par :

- Un ensemble pavillonnaire homogène : le Parc de Mareil
- Un bâti ancien traditionnel dans le village de part et d'autre de la Mauldre
- Un habitat dispersé le long des principales voies de communication, notamment le long des RD 191 et RD 307



LES DEUX BOURGS HISTORIQUES

Le village historique est séparé en deux parties distinctes de part et d'autre de la Mauldre :

- 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

Des ensembles plus récents, et des constructions implantées de manière diffuse en grande partie composés d'habitat individuel, se sont greffés autour du bâti ancien.

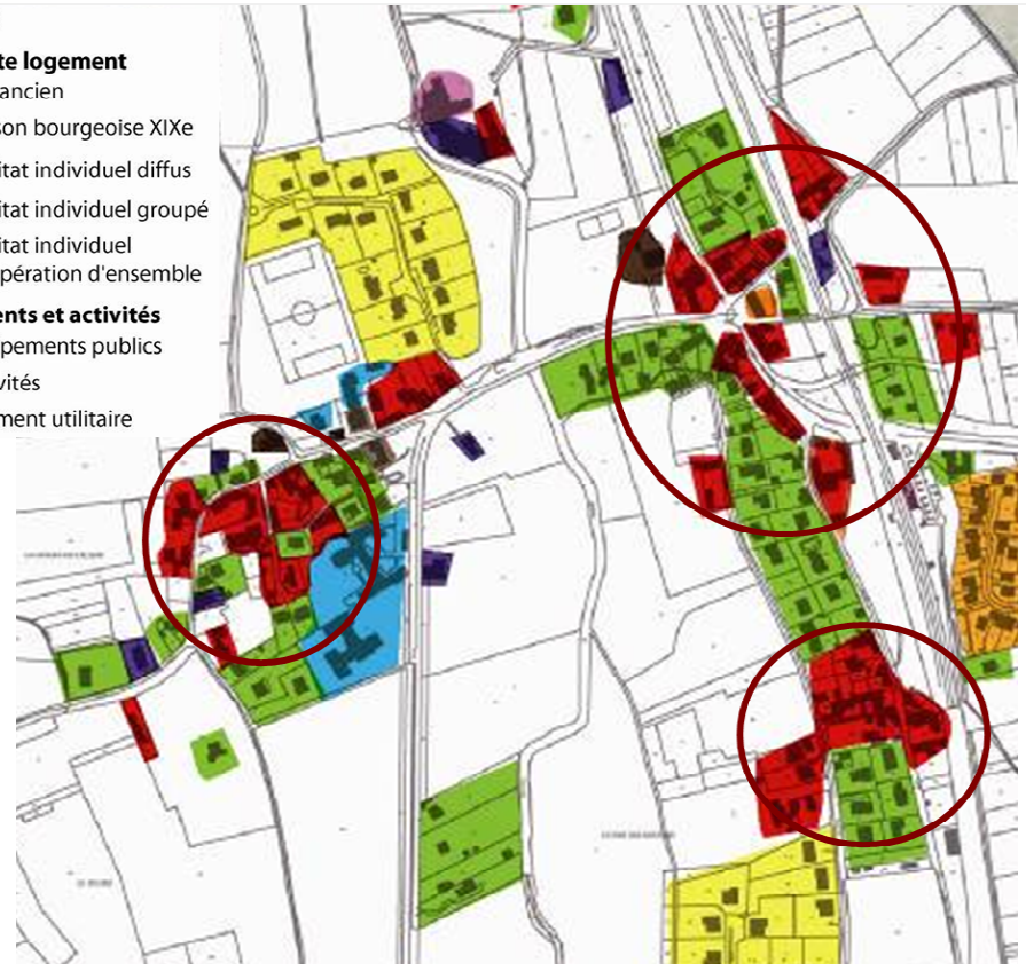
LEGENDE

Dominante logement

- Bâti ancien
- Maison bourgeoise XIXe
- Habitat individuel diffus
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel en opération d'ensemble

Equipements et activités

- Equipements publics
- Activités
- Bâtiment utilitaire

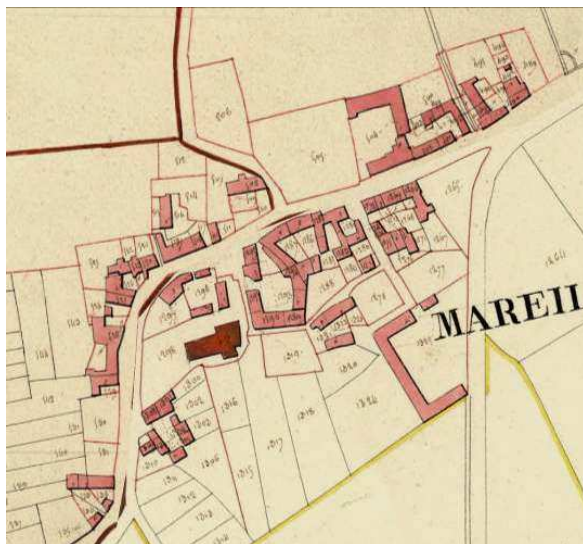


LE BOURG HISTORIQUE

Le bâti et le parcellaire traditionnels ont été conservés. Les constructions d'une hauteur de R à R+1+combles se sont implantées à l'alignement le long de 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. Quelques constructions nouvelles de type maisons individuelles se sont implantées dans le prolongement des édifices existants ou en cœur d'îlot, notamment derrière l'église.

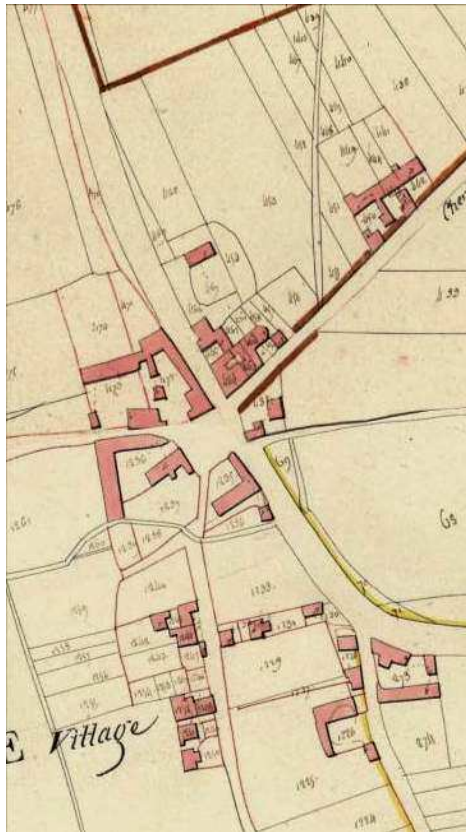
ENSEIGNEMENTS

Conservation du caractère rural du quartier et protection du bâti ancien



LE CROISEMENT HISTORIQUE

Le bâti traditionnel et le tracé du réseau viaire ont été en grande partie préservés. Il s'agit de constructions R+1+combles qui s'organisent parallèlement aux axes. Un traitement des espaces publics situés autour du carrefour a été apporté récemment. De même, une opération de renouvellement urbain de qualité a été réalisée ces dernières années.



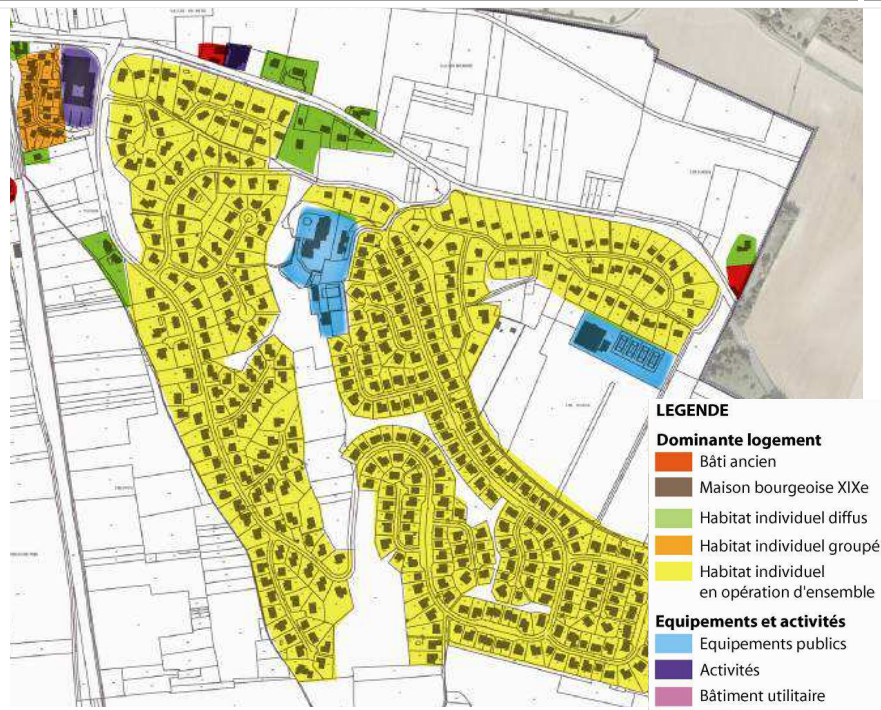
2. L'ANALYSE URBAINE

LE PARC DE MAREIL

Le Parc de Mareil construit dans les années 70 est un quartier autonome essentiellement résidentiel qui regroupe les grands équipements scolaires, sportifs et commerciaux de la ville. Il existe plusieurs grandes unités où les constructions présentent des formes et des gabarits homogènes. Les constructions sont majoritairement des maisons individuelles de R+1 à R+1+combles implantées sur des parcelles de taille régulière, mais on trouve aussi des maisons groupées en contrebas du centre commercial.

ENSEIGNEMENTS

Les possibilités de mutabilité du quartier 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.



2. L'ANALYSE URBAINE

LA VALLEE DE LA MAULDRE

L'ensemble situé rue des Fontaines est composé d'un noyau ancien de qualité de part et d'autre de la ruelle des Mendiants et de constructions plus récentes de type maisons individuelles. 2 fermes situées rue des Fontaines et le long de la RD 191 sont dans un état dégradé.



Hormis le quartier dans le prolongement du bourg entre la rue des Fontaines et la rue M. Cayen, les constructions très hétérogènes situées en fond de vallée sont implantées de manière diffuse sur de grandes parcelles.

LEGENDE

Dominante logement

- Bâti ancien
- Maison bourgeoise XIXe
- Habitat individuel diffus
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel en opération d'ensemble

Equipements et activités

- Equipements publics
- Activités
- Bâtiment utilitaire



2. L'ANALYSE URBAINE

LE VALLON DE RICHE ET LES ABORDS DE LA RD 307

Les constructions présentes aux abords de la RD 307 sont constituées par du bâti ancien, une ferme est encore en activité et des maisons individuelles sont implantées notamment dans le vallon de Riche sur de grandes parcelles laniérées.



LEGENDE

Dominante logement

- Bâti ancien
- Maison bourgeoise XIXe
- Habitat individuel diffus
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel en opération d'ensemble

Equipements et activités

- Equipements publics
- Activités
- Bâtiment utilitaire



3. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

1 – LES EQUIPEMENTS PRESENTS SUR LA COMMUNE

La commune de Mareil accueille des équipements adaptés à la population et en proportion plutôt importante par rapport à la taille du village.

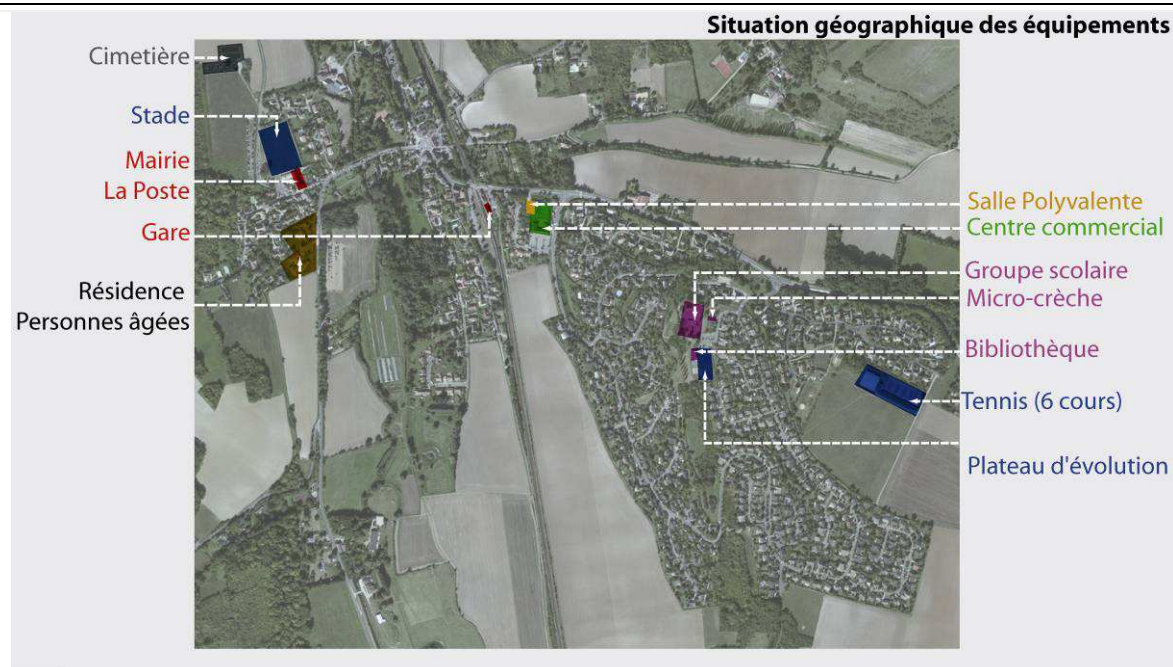
Les équipements sont principalement regroupés le long d'un axe Est-Ouest. Ils font le lien entre les différents quartiers.

LES STRUCTURES DE PETITE ENFANCE ET DE LOISIRS

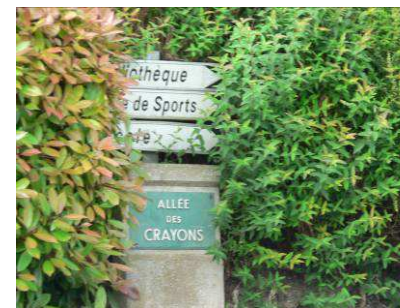
➤ La micro-crèche « les Petits Crayons »

Confrontée à une pénurie d'assistantes maternelles et dans l'impossibilité d'accueillir une structure traditionnelle, la ville a opté pour la formule « micro-crèche ». Celle-ci a ouvert en 2010 à côté de l'école dans un ancien logement réaménagé, dans le quartier du Parc. Elle assure l'accueil collectif destiné des enfants pré-scolarisés. D'une capacité de 10 enfants, elle constitue un dispositif public complémentaire au réseau d'assistantes maternelles (privées). La structure accueille les enfants de 3 mois à 3 ans entre 7h30 et 19h.

La société « La part de rêve » gère la structure. Une équipe composée de quatre femmes assure le fonctionnement de l'équipement.



La micro-crèche



LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

➤ Le groupe scolaire

Il est situé rue des Crayons. Les écoles sont composées de classes maternelles et élémentaires.

A la rentrée 2010 : 121 élèves étaient scolarisés à l'école élémentaire :

- 23 élèves en CP / CE1
- 26 élèves en CE1
- 27 élèves en CE2
- 21 élèves en CM1 / CM2
- 24 élèves en CM2.

Une **cantine** permet aux élèves de déguster des repas confectionnés sur place. Les enfants déjeunant à la cantine sont proportionnellement de plus en plus nombreux, ce qui témoigne d'une grande part de double actifs chez leurs parents.

Une **garderie** permet aux parents de déposer leurs enfants avant de se rendre sur leur lieu de travail. Elle est ouverte de 7h30 à 8h45 et de 16h30 à 19h.

Une étude surveillée a également été mise en place.

La **bibliothèque municipale** est située juste en face des écoles. La situation est privilégiée pour favoriser l'accès aux élèves, mais aussi à tous les habitants.



Les écoles



La bibliothèque

LES EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES

➤ La Résidence pour personnes âgées et la Maison « Perce Neige »

Composée d'un foyer de vie (construit en 1997) et d'un foyer d'accueil médicalisé (construit en 2008). Elle a une capacité d'accueil de 44 résidents.

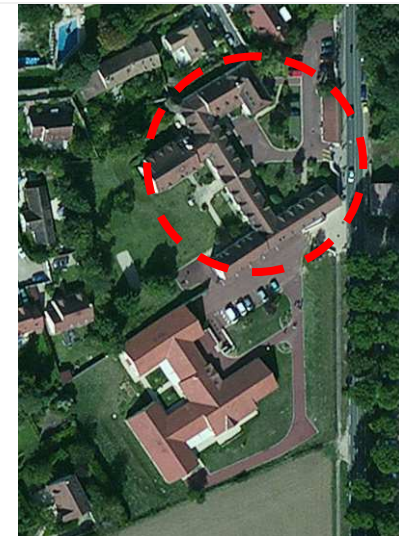
A proximité du Foyer, la Maison des Aînés accueille 14 résidents "seniors" issus de la maison sœur.

En tout, ce sont donc 60 résidents qui sont accueillis dans ces deux structures.

Le plan des constructions a repris le plan des anciennes dépendances du château.



Le Maison Perce-Neige



LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

➤ Le stade

Situé au cœur du bourg, derrière la Mairie, le stade est un lieu de rassemblement de la commune. Le club de foot de Mareil compte 6 équipes engagées dans les différents championnats.

➤ Les courts de tennis

La commune compte 6 courts de tennis en parfait état, donc deux d'entre eux sont couverts. Un autre court de tennis en plus mauvais état est également présent à côté du plateau d'évolution, devant les écoles. L'association TCMM (Tennis Club de Mareil-sur-Mauldre) est très active, elle rassemble un grand nombre d'adhérents.

➤ Le plateau d'évolution

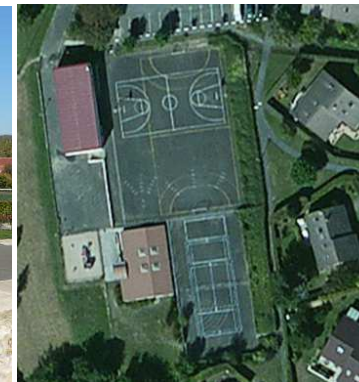
Il sert largement aux écoles pour leurs activités sportives.



Les courts de tennis



Le stade



Le plateau d'évolution

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

➤ La Mairie

Elément bâti important de la commune, la Mairie se situe dans le bourg ancien. De par la présence d'un parvis, elle est en retrait de la rue et n'apparaît qu'au dernier moment.

➤ La Poste

Dans les locaux de la Mairie, le bureau de poste offre un service de proximité aux habitants.

LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

➤ Le centre commercial Intermarché

La commune, de par sa position au carrefour de la RD 191 et de la RD 307, a la chance d'être munie d'un centre commercial qui ne serait pas nécessairement viable par le seul fait de sa population. Il a une aire de chalandise importante. Localisé place du Pressoir, il est un lieu de centralité : le point de rendez-vous de la population de tous les quartiers de Mareil, mais aussi de certaines communes environnantes. Il se compose d'un supermarché, et également d'un petit centre commercial dont la diversité des enseignes est appréciable pour les habitants (pharmacie, boulangerie, fleuriste, pizzeria, coiffure, tabac/presse, pressing, médecin, massage, cave, etc.).

Les Mareillois regrettent tout de même le manque de commerces spécialisés (banque, boucherie, légumes bio, station services, etc.).



La Mairie



Le centre commercial Intermarché et son intégration paysagère depuis le coteau de Riche

Son intégration paysagère est soignée.

LES AUTRES EQUIPEMENTS

➤ La Gare

Située juste en dessous du centre commercial, la gare a également une position assez centrale dans la commune, à l'interface entre le Parc et le village. De nombreuses liaisons piétonnes permettent d'y accéder. Ses abords sont paysagers, peu urbanisés, ce qui laisse penser, en arrivant à Mareil par le train, que l'on arrive dans une gare « de campagne ». L'identité de la commune est affichée.

La gare de Mareil sur Mauldre dessert Paris Montparnasse par Plaisir, et Paris Saint Lazare par Epône et Mantes la Jolie.

Le stationnement est gratuit tout autour de la gare.

Avec une fréquence plus élevée, comme le souhaite les élus locaux, la fréquentation de la gare de Mareil-sur-Mauldre pourrait être revue à la hausse. Le nombre de places de stationnement et la capacité d'accueil à l'intérieur de la gare devront donc être mis à l'étude.

➤ La salle des fêtes

Elle est discrète, parfaitement disposée en sous-sol (rez-de-chaussée avec la pente) du centre-commercial. Son implantation, légèrement en retrait des habitations permet à cet équipement de ne pas créer de nuisances (sonores) aux riverains. Son insertion dans le paysage est idéale. Le parking du supermarché sert également de parking de stationnement pour cet équipement : la mutualisation est tout à fait appropriée étant donné que le centre commercial est souvent fermé lorsque se déroule des événements à la salle des Fêtes.



La gare



La salle des fêtes

➤ Le cimetière

A l'écart du village, le cimetière est situé sur le coteau. Il a été agrandi il y a quelques années de manière à l'adapter aux demandes des familles.

LES PROJETS D'EQUIPEMENTS

La commune projette de réaliser un équipement médical spécifique. Ce **centre médical polyvalent** sera réalisé dans le cadre de l'aménagement d'ensemble, rue des Fontaines. La position centrale est déterminante, elle permet un accès aisé depuis la RD 191, et donc un potentiel d'usage pour les habitants des communes voisines. Il rassemblerait des professions complémentaires : médecins généralistes, kinésithérapeutes, dentistes, infirmières, etc.

ENSEIGNEMENTS

- 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).



Le cimetière sur le coteau

2 – LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

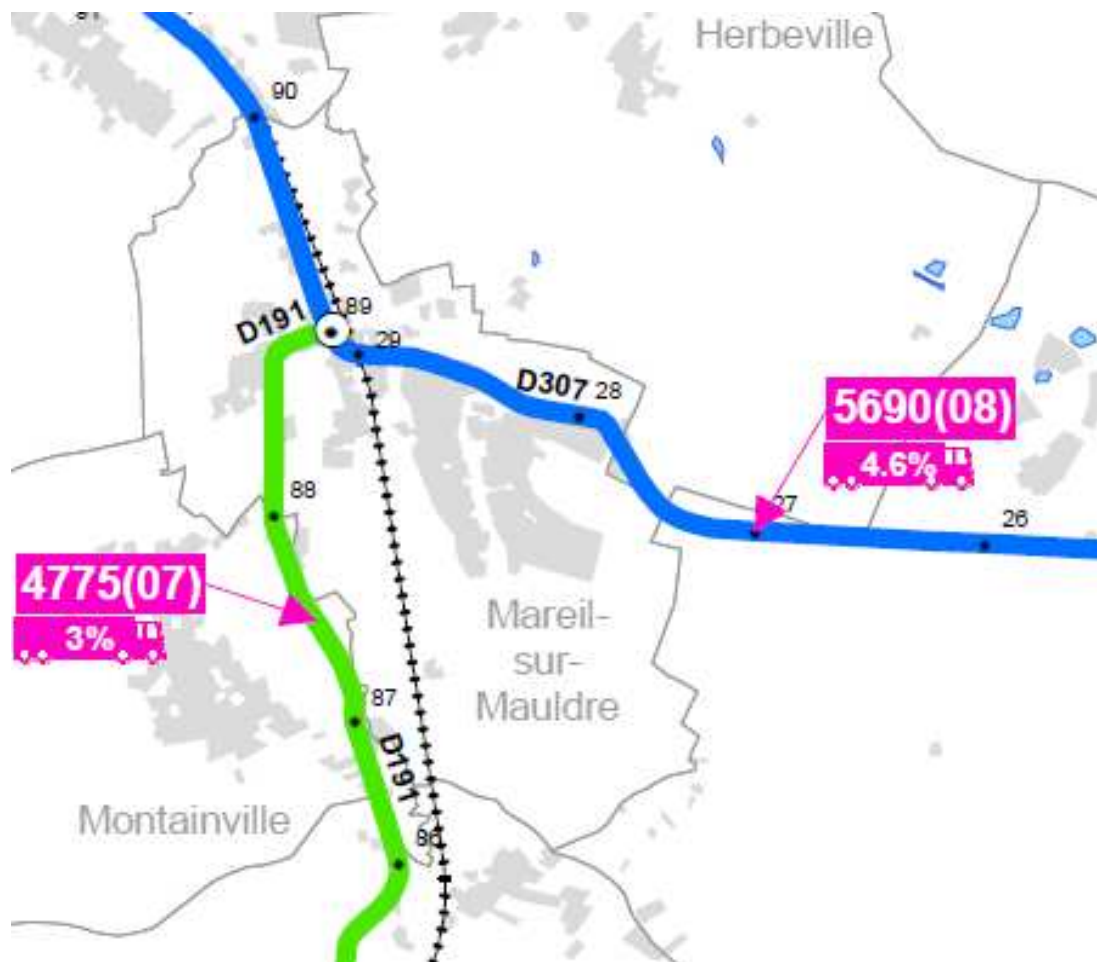
LE RESEAU ROUTIER ET LE TRAFIC

Deux axes principaux traversent Mareil : la Route Départementale 191, axe Nord Sud (4775 véhicules par jour) dont 3% de poids lourds et la Route Départementale 307, axe Est Ouest (5690 véhicules par jour) dont 4.6% de poids lourds. La proximité des pôles d'emplois entre la vallée de la Seine (Mantes) vers l'A 13 et la plaine de Versailles/Vélizy/Saint-Quentin/N12 ainsi que Saint-Germain-en-Laye et Versailles génère un trafic routier dense sur ces axes. Ces voies génèrent un trafic important dans le vieux bourg. Toutefois, la RD 307 par exemple constitue le seul lien et accès entre le quartier du Parc de Mareil et le reste de la ville. Cet axe routier est situé en contrebas du quartier ce qui en limite les nuisances notamment sonores.

Les études socio-économiques et de trafics confirment la pertinence d'un projet consistant à relier par la route à 2X1 voie les deux pôles économiques Seine-Aval/Saint-Quentin-en-Yvelines, projet qui constitue, par ailleurs, une solution efficace pour diminuer de manière notable le trafic de véhicules légers et de poids lourds sur la RD 191, avec des impacts moindres que ne le feraient des déviations locales à flancs de coteaux.

Toutefois, ces études ont également mis en avant, en particulier, la nécessité de résoudre les problèmes liés à :

- l'augmentation du trafic sur les axes de raccordement de cette voie nouvelle ;
 - l'apport de trafic supplémentaire qui résulterait de cette situation sur le réseau au Sud de la RN 12 en direction de la voie nouvelle.
- Aussi ; il a été décidé de suspendre ce projet tant que les solutions permettant de redonner à la RN 12 et à la RN 10 leur fonction privilégiée, n'auront pu être dégagées par l'Etat.



Source : Conseil Général des Yvelines (2009)

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Le transport ferroviaire

Mareil est desservie par la **ligne SNCF Montparnasse - Mantes la Jolie** qui traverse la commune du nord au sud. La fréquence des trains y est généralement ressentie comme insuffisante : 1 train par heure le plus souvent, 2 trains par heure de 6h à 9h en direction de Versailles et Paris, et entre 17 et 20 heures vers Mantes. Une liaison par autocar entre Plaisir Grignon et Epône Mézières. est assurée (6 allers) du lundi au vendredi et trois les samedis et dimanches.

Le réseau de bus

Les lignes de bus transitant par Beynes (28 arrêts) :

n°	Trajet	transporteur
13	Nezel - Montfort l'Amaury	Véolia Transport Houdan
17	Maule-Versailles	
18	Meulan-Maule	
511	Aubergenville-St Germain en Laye	Véolia Transport Ecquevilly
512	Aubergenville-St Germain en Laye	

(source : STIF, <http://www.transport-idf.com>)

Globalement le service en bus est assez complémentaire pour assurer des connexions vers les lignes ferrées de Plaisir, St Nom La Bretèche, Versailles, St Germain en Laye, et Mantes. Les fréquences sont sporadiques de 2 à 4 aux heures de pointe du matin et en soirée.

LES CIRCULATIONS DOUCES

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.

Un circuit de petite randonnée (PR d'Herbouville) traverse le territoire par la vallée de la Mauldre et le vallon de Riche

ENSEIGNEMENTS

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...)





**1ERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC
TERRITORIAL**

**2EME PARTIE : LE DIAGNOSTIC
SOCIO-ECONOMIQUE**

**3EME PARTIE : ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**



I. LES MAREILLOIS (P 34)

L'EVOLUTION DE LA POPULATION
LA STRUCTURE DE LA POPULATION
LES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES
LA POPULATION ACTIVE
LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

II. LES LOGEMENTS (P 41)

L'EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
LA TAILLE DES LOGEMENTS
LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS
L'ANCIENNETE DES LOGEMENTS
LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES
PRINCIPALES
LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
LE LOGEMENT SOCIAL
LES GENS DU VOYAGE
LES ENJEUX POUR L'AVENIR

III. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI (P 49)

LES SECTEURS DE L'ECONOMIE LOCALE
LES ETABLISSEMENTS ACTIFS
LE TISSU COMMERCIAL ET ARTISANAL
L'ACTIVITE AGRICOLE

I. LES MAREILLOIS

1 – L'EVOLUTION DE LA POPULATION

A. UNE STABILITE DEMOGRAPHIQUE DEPUIS PRES DE 20 ANS, APRES UNE IMPORTANTE CROISSANCE

La commune de Mareil-sur-Mauldre compte 1 737 habitants en 2008.

- Une croissance modérée dans les années 1960-1970 :

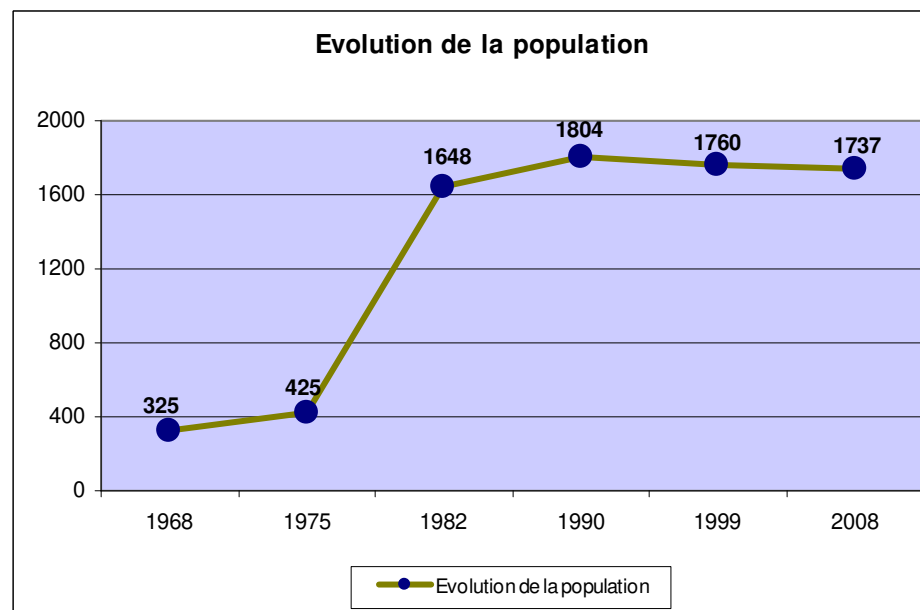
Jusqu'au milieu des années 1970, Mareil est demeurée une commune très rurale et comptait entre 300 et 400 habitants. Le village a connu entre 1968 et 1975 les prémices d'une forte croissance démographique, sa population ayant augmenté de 100 habitants.

- Une période de forte croissance démographique à la fin des années 1970 / début des années 1980 :

Entre 1975 et 1977, la commune a vécu une grande mutation, caractérisée par la construction de trois lotissements sur le plateau, au contact du village de la vallée. En termes démographiques, la population a connu une forte croissance : elle a été multipliée par 4 en moins de 10 ans, passant de 425 à 1 648 habitants.

- Une stabilité démographique depuis 1985, voire un léger fléchissement de la population :

La population oscille entre 1 700 et 1 800 habitants depuis près de 30 ans, avec une légère tendance à la baisse depuis 1990. La commune a effectivement perdu 67 habitants entre 1990 et 2008, date du dernier recensement.



Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008

I. LES MAREILLOIS

B. UNE EVOLUTION DE LA POPULATION CONDUITE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

L'augmentation de la population peut être liée à deux facteurs : le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) et le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal).

Le solde naturel a toujours été positif, oscillant entre +0,4 et +1,4% par an. Il était plus important entre 1975 et 1982 (+1,4), période durant laquelle la commune a enregistré la plus forte croissance de population.

Il s'est affaibli depuis : le solde naturel diminue depuis 1982 tout en restant positif autour de +0,4% par an.

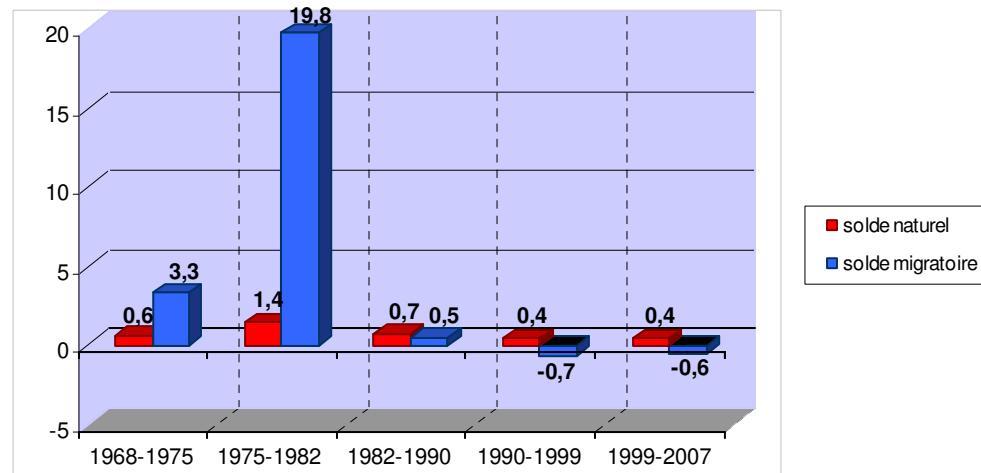
Le solde migratoire a été élevé sur la période 1968-1982 qui a été celle de l'accueil important de nouvelles populations, avec un pic à la fin des années 1970.

Avant 1980, le solde migratoire et le solde naturel étaient largement positifs, ce qui explique l'importante croissance démographique qu'a connue la commune durant cette période.

Les années 1980 ont été une période de transition entre d'une part, la forte augmentation de population des années précédentes conciliant soldes migratoire et naturel positifs et d'autre part, un abaissement du solde migratoire responsable du léger fléchissement démographique qui concerne Mareil-sur-Mauldre depuis 1990.

Effectivement, cette période se caractérise par une augmentation modérée de la population, grâce à des soldes migratoire (+0,5) et naturel (+0,7) positifs mais beaucoup moins prononcés que lors de la décennie précédente.

Variation des facteurs d'évolution de la population
(% par an)



Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007

I. LES MAREILLOIS

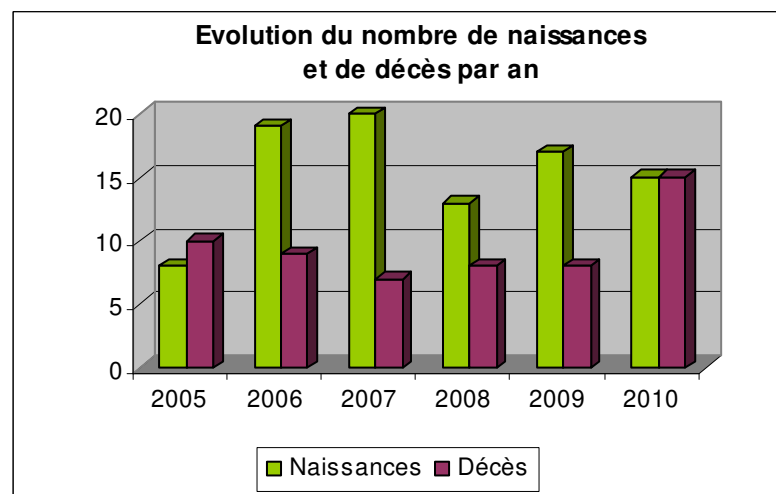
Depuis 1990, le solde migratoire est devenu négatif, ce qui signifie que le nombre de départs est plus important que celui des arrivées. Le solde naturel positif (+0,4% par an) n'arrive pas à compenser le solde migratoire négatif (-0,7 à -0,6% par an), c'est pourquoi la commune enregistre un léger déclin démographique depuis cette date.

Ces variations s'expliquent facilement par l'évolution du parc de logements :

Avant 1975, le rythme de construction à Mareil était assez faible (8 logements nouveaux par an en moyenne). La commune offrait peu de services, du fait de sa taille et à son poids démographique (300 à 400 habitants), ce qui ne contribuait pas à attirer de nouveaux habitants.

La période suivant le début des années 1970 a été marquée par la construction d'un nombre important de logements neufs, lié au phénomène de périurbanisation et au développement du modèle pavillonnaire. Ceci a permis à un nombre très important de ménages, en majorité jeunes, de venir s'installer à Mareil, d'où le solde migratoire positif très élevé. Cette période a connu un solde naturel relativement élevé, autour de +1,4% par an, étant donné que ces jeunes couples ont eu des enfants.

Depuis cette période, les enfants ayant grandi ont commencé à quitter le domicile familial, se rapprochant des centres urbains pour étudier ou travailler. De la même manière, les couples se rapprochant de la retraite ont pour certains choisi de quitter la commune. Ces départs n'étant pas compensés par l'arrivée de nouveaux habitants, la commune a connu une forte baisse du solde migratoire. Le rythme de construction à Mareil est notamment revenu au niveau du début des années 1970 (6 logements nouveaux par an en moyenne).



Source : mairie de Mareil-sur-Mauldre

I. LES MAREILLOIS

2 – LA STRUCTURE DE LA POPULATION

A. UNE STRUCTURE PAR AGE EQUILIBREE, MARQUEE PAR UNE TENDANCE NETTE AU VIEILLISSEMENT

La répartition de la population par classe d'âge montre que la tranche la plus représentée est celle des 45-59 ans (environ 23%), suivie par les 30-44 ans (environ 22%), puis les 0-14 ans (environ 20%).

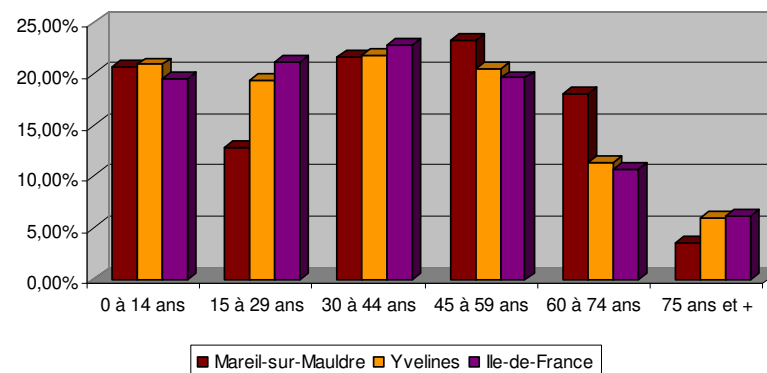
Les actifs représentent une grande part de la population. La commune compte en majorité des couples en activité avec de jeunes enfants. A l'inverse, on observe que la tranche des 15-29 ans est moins représentée en comparaison de la moyenne des Yvelines, et à fortiori de l'Ile-de-France.

Les retraités sont assez nombreux dans la commune, notamment les 60-74 ans (18% de la population mareilloise, ce qui est très supérieur aux Yvelines) correspondant aux personnes arrivées vers l'âge de 30 ans autour des années 1980. En revanche, les personnes de 75 ans et plus sont sous-représentées comparé au département et à la région.

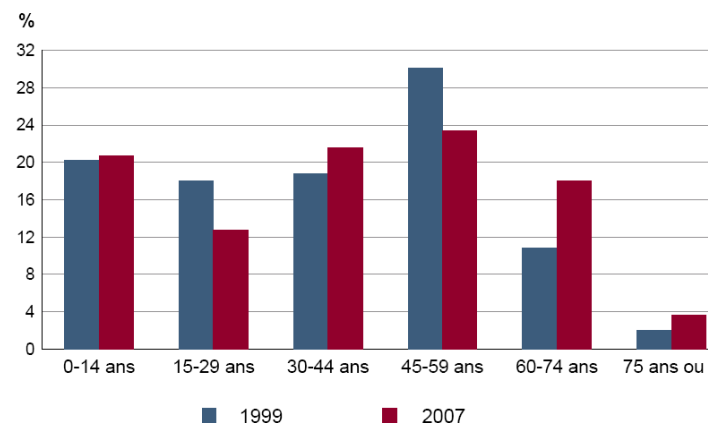
L'évolution de la structure par âge montre une nette diminution des 15-29 ans et des 45-59 ans. A contrario, les 30-44 ans ont légèrement augmenté (+3 points entre 1999 et 2007) et les 60-74 ans ont connu une augmentation plus soutenue (+7 points).

Il y a donc une nette tendance au vieillissement de la population mais, d'une manière générale, la population mareilloise reste majoritairement représentée par des familles avec jeunes enfants.

Structure par âge de la population et comparaison



Source : INSEE 2007



Source : INSEE 1999, 2007

I. LES MAREILLOIS

B. UNE BAISSÉ RECENTE DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MENAGE SUITE A UNE LONGUE PERIODE DE STABILISATION

Entre 1968 et 1990, le nombre de personnes par ménage dans la commune a oscillé entre 3 et 3,4, néanmoins la taille des ménages est globalement restée stable (3,4 personnes par ménage en 1968, contre 3,3 en 1990).

Depuis 1990, la commune enregistre une baisse régulière du nombre de personnes par ménage : de 3,3 en 1990, la commune comporte en moyenne 2,7 personnes par ménage en 2007.

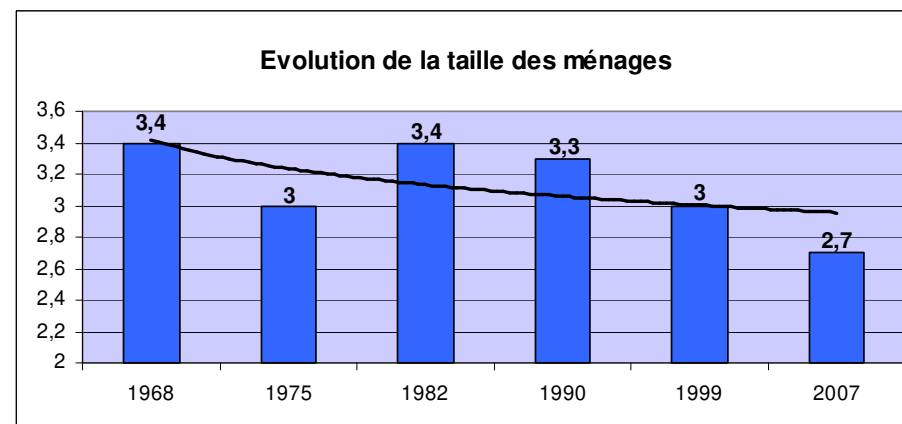
Comparé à la structure du parc qui est principalement constituée de grands logements (5 pièces et plus), le nombre de personnes par ménage est faible. On estime ainsi que ce taux ne devrait pas continuer à fléchir, d'autant plus que la commune connaît un renouvellement de sa population (jeunes ménages remplaçant les plus âgés), notamment dans le lotissement « Le Parc de Mareil ».

C. LES EFFECTIFS SCOLAIRES

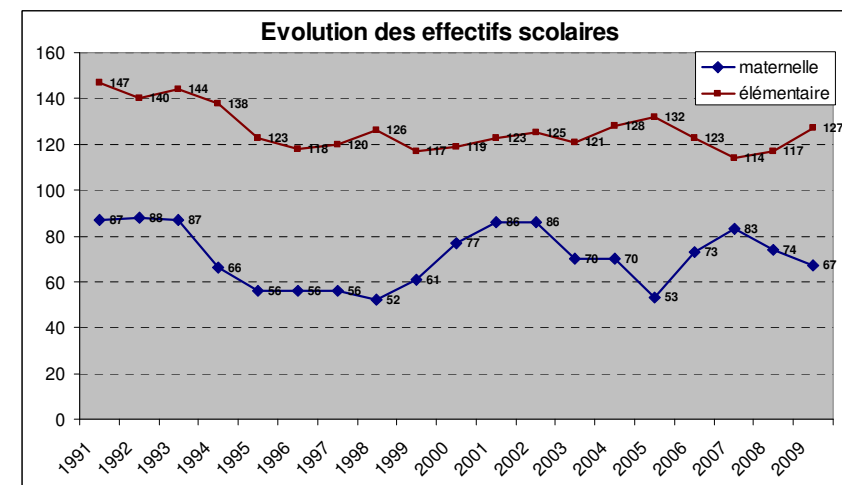
Mareil-sur-Mauldre dispose d'une école maternelle totalisant 67 élèves à la rentrée scolaire 2009/2010, et d'une école élémentaire accueillant au total 127 élèves à la même rentrée.

Les effectifs scolaires ont beaucoup oscillé depuis 1990, mais ont globalement diminué (234 élèves en 1991 contre 194 en 2009). Néanmoins le nombre d'élèves est plutôt stable depuis 1995.

Ces dernières années, la progression du nombre d'élèves en élémentaire limite la baisse des effectifs, toutefois la baisse régulière du nombre d'élèves en maternelle démontre que la commune a accueilli peu de couples avec jeunes enfants depuis 2007. Etant donné la composition du parc (importance des propriétaires) et les valeurs de vente, les nouveaux habitants de la commune (souvent des doubles actifs) arrivent plutôt en deuxième acquisition, ils ont donc généralement autour de 35 ans.



Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007



Source : mairie de Mareil-sur-Mauldre

I. LES MAREILLOIS

3 – LES CARACTERISTIQUES SOCIOECONOMIQUES DE LA POPULATION

A. UN TAUX D'ACTIVITE DYNAMIQUE ET UN TAUX DE CHOMAGE EN REcul

Le nombre d'actifs à Mareil-sur-Mauldre est de 816 en 2007, ce qui représente un taux d'activité de 70,2%. Par ailleurs le taux d'activité est en forte augmentation depuis 1999 puisqu'il était de 63,4%.

Ce phénomène se ressent sur la fréquentation de la cantine scolaire, de plus en plus importante, lié de manière générale à la double activité des parents : en effet, les repas distribués sont chaque année de plus en plus nombreux alors que les effectifs scolaires sont en légère baisse : le nombre de repas distribués durant l'année scolaire 2006/2007 était de 19 761 contre 14 385 en 2000/2001, ce qui signifie qu'environ 5 400 repas supplémentaires ont été distribués pour un même nombre d'élèves scolarisés (196) durant ces années.

Le taux de chômage est quant à lui faible (5,6%) en 2007. Ce taux a connu une baisse significative depuis 1999, puisqu'il était de 7,8%.

La part des retraités et préretraités est en augmentation sensible depuis 1999, ce qui corrobore les chiffres de l'évolution de la structure de la population entre 1999 et 2007.

Ils représentent en 2007 10,3% de la population active, alors qu'ils étaient 7,8% en 1999.

I. LES MAREILLOIS

B. LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS

10% des actifs résidant à Mareil-sur-Mauldre travaillent dans la commune, ainsi 90% des actifs occupent un emploi à l'extérieur du village.

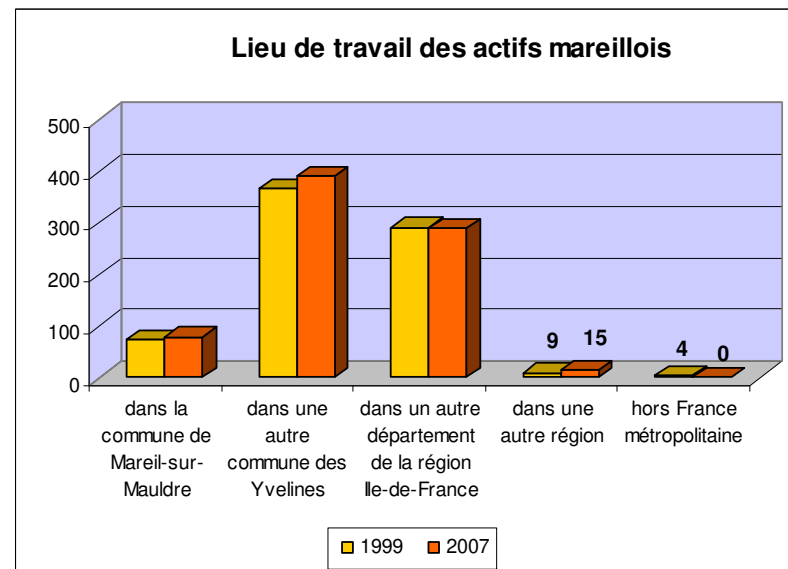
Sur la période 1999-2007, la part des personnes résidant et travaillant à Mareil-sur-Mauldre est restée stable (+0,4 points).

50% des Mareillois travaillent dans une autre commune du département des Yvelines (pôles d'emplois de Plaisir, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines...), et 37% dans un autre département de la région Ile-de-France (Paris, Essonne et Hauts-de-Seine en particulier).

Ceci explique que les déplacements domicile/travail demeurent assez longs : il faut compter en moyenne 45 à 75 minutes de temps de transport, majoritairement en voiture, vers son lieu de travail. La voiture est le moyen de transport privilégié par les Mareillois, la ligne de chemin de fer étant considérée comme « sinistrée, peu fréquente et peu sécurisante » (*source mairie*), d'où sa sous-utilisation.

Sur la période 1999-2007, on constate d'une part une légère augmentation de la part des Mareillois travaillant dans une autre commune des Yvelines (+1,1 point) et, d'autre part, un fléchissement de la part des Mareillois travaillant dans un autre département de la région (-1,8 points).

Il semble ainsi que, progressivement, les actifs exercent leur emploi plus près de leur domicile en comparaison de 1999.



Source : INSEE 1999, 2007

II. LES LOGEMENTS

1 – L'EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

A. UNE AUGMENTATION REGULIERE DU NOMBRE DE LOGEMENTS JUSQU'EN 2000

La commune de Mareil-sur-Mauldre compte 694 logements en 2010 (estimations SITADEL).

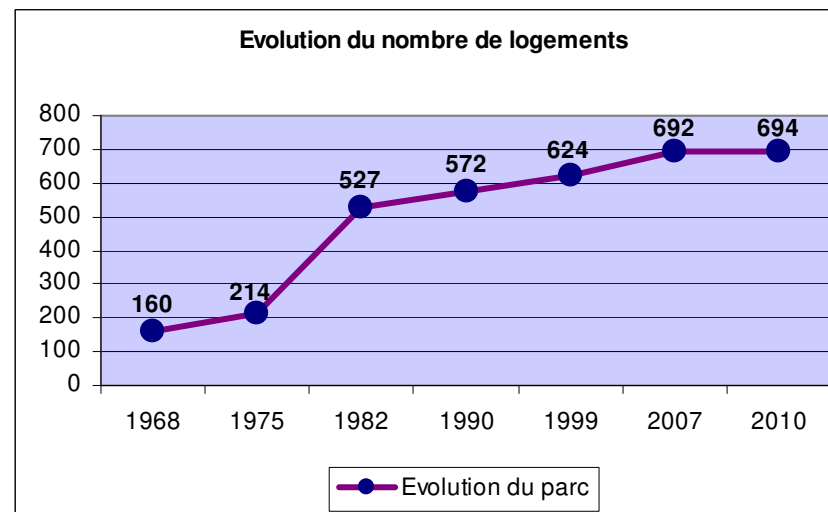
Le nombre de logements a été multiplié par 4 depuis 40 ans.

Sur les 692 logements recensés dans la commune en 2007 (source INSEE), on compte 640 résidences principales, 11 logements secondaires et occasionnels et 41 logements vacants.

Le taux de logements secondaires et occasionnels est faible (1,7%).

Le taux de logements vacants est faible (5,9%). Ce taux laisse assez peu de perspectives de réoccupation, estimant que la rotation « naturelle » du marché (ventes, successions, etc.) permet difficilement de descendre en dessous de ce seuil.

De fait, le marché des biens immobiliers sur la commune paraît tendu, et les nouveaux logements mis en vente trouvent facilement acquéreurs.



Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007
SITADEL 2008, 2009, 2010

II. LES LOGEMENTS

2 – LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

A. UNE CONSTRUCTION MODEREE JUSQU'AU DEBUT DES ANNEES 1970

Jusqu'en 1975, le nombre de logements à Mareil-sur-Mauldre a modérément augmenté. Entre 1968 et 1975, la commune a compté 54 logements supplémentaires, soit 8 nouveaux logements par an.

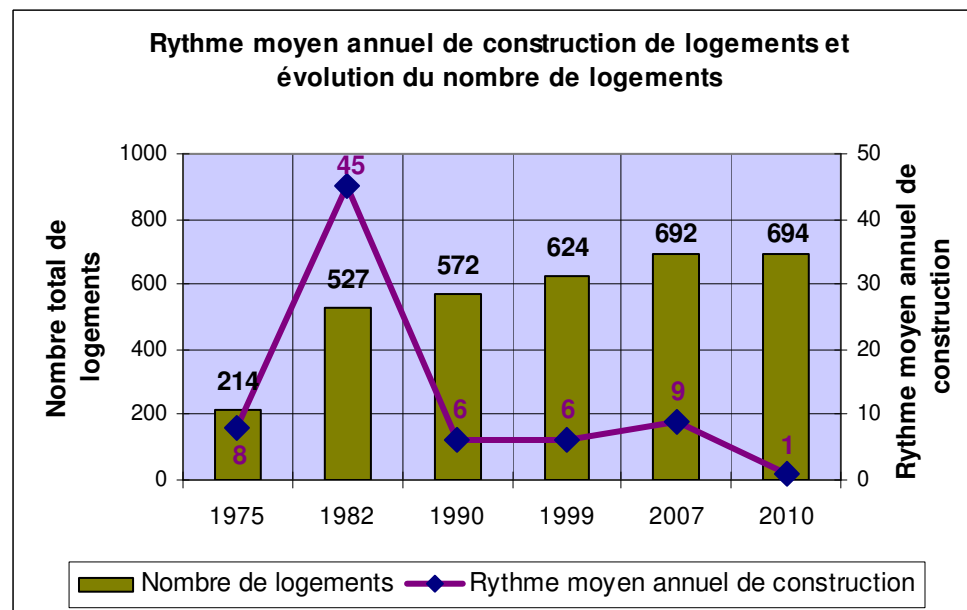
La commune n'affichait que 325 habitants en 1968, ainsi le rythme de construction était à l'époque plutôt dynamique comparé au ratio par habitant. La population communale s'est accrue d'une centaine d'habitants durant cette période, soit une augmentation de la population de 4,3% par an.

B. UN PIC DE LA CONSTRUCTION A LA FIN DES ANNEES 1970 / DEBUT DES ANNEES 1980

Mareil-sur-Mauldre a connu entre 1975 et 1982 un rythme de construction très soutenu, auparavant jamais égalé. Ce pic de la construction est expliqué par la création du lotissement « Le Parc de Mareil » durant cette période, composé de 353 logements.

En l'espace de 7 ans, le nombre de logements a ainsi été multiplié par 2,5, témoignant du caractère exceptionnel du rythme de construction dans la commune qui a fait passer la population de 425 à 1 648 habitants, soit une multiplication du nombre d'habitants par 4 (augmentation de la population de 42% par an).

Cette période constitue la principale phase d'urbanisation de la commune, le rythme de construction sur les décennies suivantes étant revenu au même niveau que dans les années 1960.



Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007

SITADEL 2008, 2009, 2010

II. LES LOGEMENTS

C. UN RYTHME DE CONSTRUCTION PEU DYNAMIQUE DEPUIS 30 ANS

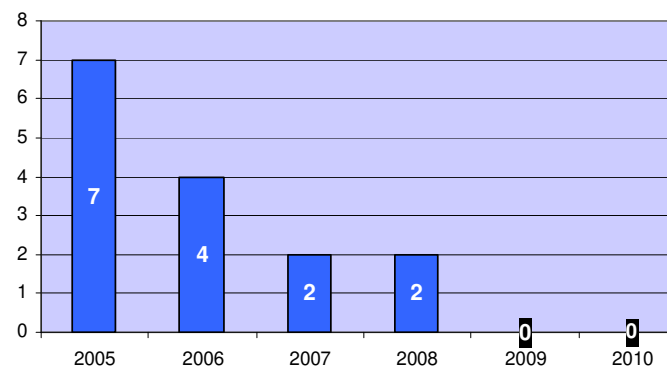
Le rythme de construction de la fin des années 1970 / début des années 1980 revêtant un caractère unique, il s'est ensuite considérablement affaibli : depuis désormais 30 ans, le rythme de construction est similaire à celui connu dans les années 1960.

Le nombre d'habitants dans la commune étant 4 fois supérieur comparé aux années 1960, le rythme de construction demeure aujourd'hui faible et n'entraîne plus une augmentation de la population comme auparavant. Au contraire, la population de Mareil-sur-Mauldre diminue légèrement depuis 1990, enregistrant une perte de 64 habitants.

D. LES EVOLUTIONS RECENTES

Ces dernières années, la commune de Mareil-sur-Mauldre enregistre à nouveau un ralentissement du rythme de construction. Depuis 2007, le nombre de logements créés ne dépasse pas les 4 unités soit une moyenne de 1 nouveau logement par an, aucun nouveau logement n'ayant été réalisé en 2009 et en 2010.

Permis de construire accordés depuis 2005



II. LES LOGEMENTS

3 – LA TAILLE DES LOGEMENTS

A. UNE PROPORTION IMPORTANTE DE GRANDS LOGEMENTS (5 PIÈCES ET PLUS)

La taille des logements est nettement supérieure à la moyenne départementale. On constate que la part des logements de 1 à 4 pièces est inférieure à la moyenne départementale. Seule la part des logements de 5 pièces et plus est largement supérieure à celle du département : près de 80% des logements de la commune comportent au moins 5 pièces, ce taux étant deux fois plus important que celui des Yvelines.

Le parc est donc essentiellement composé de grands logements : 80% de 5 pièces et plus, et 10% de 4 pièces.

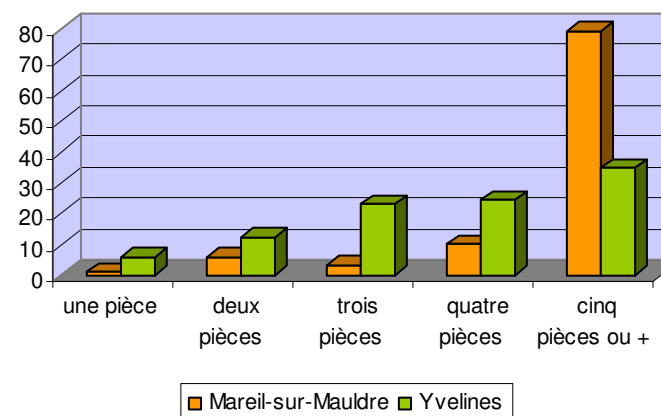
A Mareil-sur-Mauldre, 9 logements sur 10 sont au moins composés de 4 pièces.

B. UNE FAIBLE PRODUCTION DE PETITS LOGEMENTS (1 – 2 – 3 PIÈCES)

Les logements de 1 pièce représentent seulement 1,1% du parc total de logements. Les 2 et 3 pièces cumulés atteignent 9% contre 35% en moyenne dans les Yvelines.

A Mareil-sur-Mauldre, le parc de petits logements est donc largement sous-représenté par rapport au département des Yvelines. Ceci tient au fait que la commune est attractive pour les familles (couples en double activité avec enfants).

Comparaison de la taille moyenne des logements



Source : INSEE 2007

II. LES LOGEMENTS

4 – LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

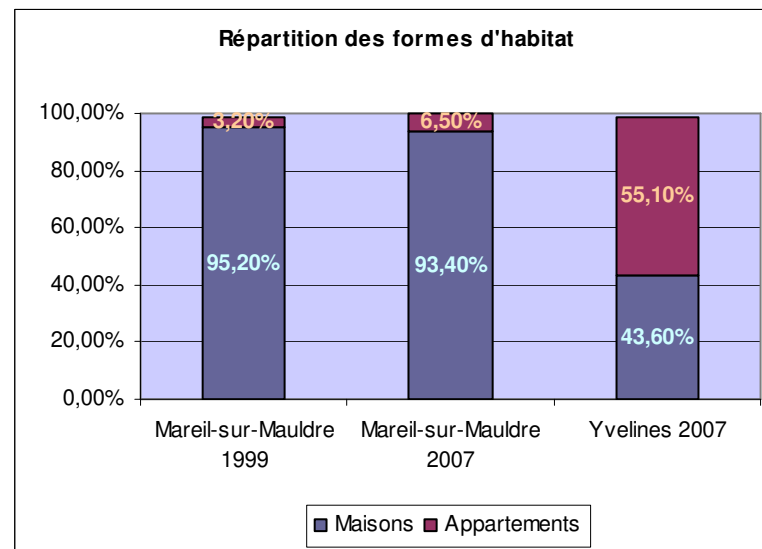
A. UN PARC DE LOGEMENTS COMMUNAL ESSENTIELLEMENT COMPOSE DE MAISONS INDIVIDUELLES

Mareil-sur-Mauldre est presque intégralement constitué de maisons individuelles, construites pour majorité via la réalisation de l'opération « Le Parc de Mareil » (353 logements individuels dans les années 1970 et le début des années 1980) et de quelques autres opérations de logements de taille plus modeste.

Le parc de logements en 2007 se compose de 93,4% de maisons individuelles et de 6,5% d'appartements.

Cette répartition des types de logements a légèrement évolué depuis 1999, la part de la construction de logements collectifs ayant augmenté (+3,3 points). La part des maisons individuelles a légèrement diminué, passant de 95,2 à 93,4% soit une baisse de 1,8 points.

Cette légère redistribution de la répartition peut s'expliquer par la réalisation de la résidence personnes âgées.



Source : INSEE 1999, 2007

II. LES LOGEMENTS

5 – L'ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS

Seulement 13% des logements de Mareil-sur-Mauldre ont été construits avant 1949, ce qui témoigne de l'urbanisation plutôt récente de la commune. Il s'agit principalement des logements situés dans le centre bourg de Mareil, de part et d'autre de la Mauldre (côté mairie – église et côté rond-point – gare).

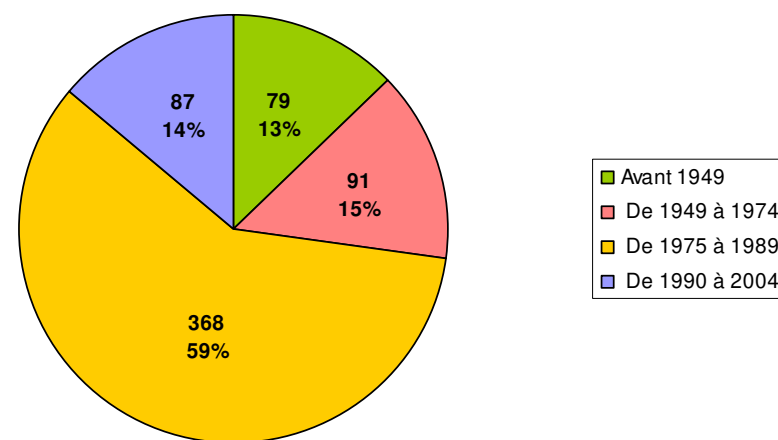
Près des trois quarts (73%) des logements de la commune ont été construits après 1975, ce qui constitue un atout en termes de développement durable : ces constructions ont bénéficié des premières réglementations thermiques.

En comparaison du département des Yvelines, Mareil-sur-Mauldre présente un profil différent. En effet, la part la plus importante de logements (40%) dans les Yvelines a été réalisée entre 1950 et 1974, alors que seulement 15% du parc mareillois ont été construits durant cette période.

De même, la période 1975-1989 a vu se réaliser 60% des logements de la commune (en lien avec la réalisation du lotissement « Le Parc de Mareil ») alors que 27% des logements ont été construits dans les Yvelines sur cette même période.

La part de la construction sur la période la plus récente (1990-2004) est plutôt similaire entre la commune et le département (respectivement 14 et 15%).

Période d'achèvement des résidences principales



Source : INSEE 2007

II. LES LOGEMENTS

6 – LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

A. UNE LARGE MAJORITE DE PROPRIETAIRES, EN EVOLUTION FAIBLE

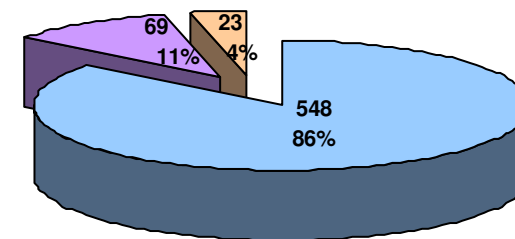
La part des propriétaires en 2007 (86%) est largement supérieure à celles des locataires (11%).

Le statut d'occupation montre ainsi une prépondérance de la part des propriétaires. Cette situation est à mettre en parallèle avec la proportion majoritaire de maisons individuelles et le nombre de constructions récentes qui forment le parc de logements communal.

B. LES PROPRIETAIRES PLUS FIXES QUE LES LOCATAIRES

Les propriétaires résidant actuellement dans la commune ont emménagé dans leur logement il y a en moyenne 17 ans. Les locataires occupent leur logement depuis 5 ans en moyenne.

Occupation des résidences principales



■ Propriétaires ■ Locataires ■ Logés gratuitement

Source : INSEE 2007

II. LES LOGEMENTS

7 – LE LOGEMENT SOCIAL

La commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU, prescrivant les 20% de logements sociaux.

Mareil-sur-Mauldre compte un parc de logements sociaux quasi inexistant puisqu'on y recense 2 logements sociaux. A noter que théoriquement 40% des ménages mareillois sont éligibles au PLAI et au PLUS pour l'obtention d'un logement social.

8 – LES GENS DU VOYAGE

La commune ne dispose pas d'aire d'accueil des gens du voyage et n'accueille pas de caravanes itinérantes sur son territoire.

Mareil-sur-Mauldre, commune de moins de 5 000 habitants, n'a pas pour obligation de créer une aire d'accueil permanente.

9 – LES ENJEUX POUR L'AVENIR

En 1999, le parc de logements était de 590 résidences principales, le nombre d'habitants était de 1 760 soit un taux de 3 habitants par logement.

En 2007, le nombre de logements est passé à 640, et le nombre d'habitants à 1 740 soit un taux d'occupation de 2,7 personnes par logement.

Pour la commune de Mareil-sur-Mauldre, le calcul du point mort¹ nous indique qu'il aurait fallu construire 6 logements par an en moyenne entre 1999 et 2007 pour conserver une population de 1 760 habitants en 2007.

Or, seulement 35 logements ont été construits sur cette période (soit un peu plus de 4 logements par an), ce qui explique pourquoi la population de la commune a légèrement fléchi ces dix dernières années. Effectivement, l'objectif de construction pour assurer le maintien de la population existante n'a pas été atteint.

Par ailleurs, on peut estimer que le nombre actuel de personnes par logement dans la commune est au niveau le plus bas.

En effet, ces vingt dernières années ont connu d'une part un fléchissement prononcé du nombre de personnes par ménage (passant de 3,3 en 1990 à 2,7 en 2007), alors que la grande majorité des logements de Mareil-sur-Mauldre comportent 5 pièces au minimum, ce qui démontre une sous occupation du parc de logements.

D'autre part, un renouvellement de la population s'opère depuis quelques années, plus particulièrement dans le lotissement « Le Parc de Mareil », ce qui se traduit par l'installation de nouvelles familles avec enfants à la place de couples à l'approche de la retraite dont les enfants ont quitté le domicile depuis plusieurs années.

Ces deux facteurs conjugués vont ainsi permettre non seulement de limiter la baisse du nombre de personnes par logement, mais surtout d'inverser cette tendance étant donné qu'une réoccupation des grands logements de la commune est en marche.

Le point mort à Mareil-sur-Mauldre est donc inexistant. Ceci n'entraîne pas le besoin de construire de nouveaux logements pour permettre le maintien de la population actuelle.

¹ Le point mort est un calcul théorique permettant d'apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

III. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

Le nombre d'emplois dans la commune est de 192 en 2007.

Le tableau ci-contre permet d'observer plusieurs phénomènes :

- de 1999 à 2007, la commune a perdu quelques emplois (8), ce qui représente une baisse de 4% du nombre d'emplois ;
- l'indicateur de concentration d'emploi est faible, d'environ 25 en 2007. Cela signifie que pour 4 actifs résidant à Mareil-sur-Mauldre, il existe un emploi sur la commune. Ce chiffre montre notamment que Mareil est une commune résidentielle, située à proximité de plusieurs pôles d'emplois.

A titre de comparaison, cet indicateur est beaucoup plus faible que pour le département des Yvelines (85,2).

1 – LES SECTEURS DE L'ECONOMIE LOCALE

En 2009, plus des deux tiers des entreprises sont localisés dans le tertiaire, en particulier dans le secteur des services (70%).

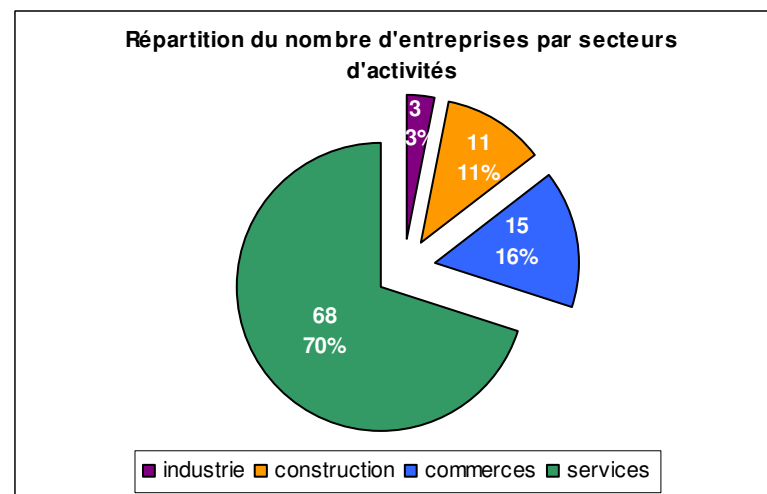
Le secteur du commerce se place en deuxième position avec 15% des entreprises.

Les secteurs de la construction et de l'industrie regroupent respectivement 11% et 3% des entreprises dans la commune.

Les emplois proposés à Mareil-sur-Mauldre sont en majorité des emplois issus du secteur tertiaire et du secteur artisanal.

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	192	200
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	775	745
Indicateur de concentration d'emploi	24,8	26,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,7	57,8

Source : INSEE 1999, 2007



Source : INSEE 2009

III. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

2 – LES ETABLISSEMENTS ACTIFS

A. LA DYNAMIQUE DES ACTIVITES ECONOMIQUES

En 2008, la commune accueille 113 établissements économiques.

Les établissements présents dans la commune se répartissent de la manière suivante :

- 80 établissements de services (71%) ;
- 18 établissements commerciaux (16%) ;
- 12 établissements de construction (11%) ;
- 3 établissements industriels (3%).

En 2009, 22 établissements ont été créés, ce qui représente un taux de création de 24%. Les secteurs d'activités les plus dynamiques dans ce domaine sont les services et le commerce, qui accueillent respectivement 59% et 41% des créations d'établissement durant cette année.

Ces secteurs d'activités se partagent l'ensemble des créations d'établissements, les secteurs de la construction et de l'industrie n'ayant enregistré aucune nouvelle création d'établissement en 2009.

B. DES ETABLISSEMENTS ACTIFS DE TAILLE REDUITE

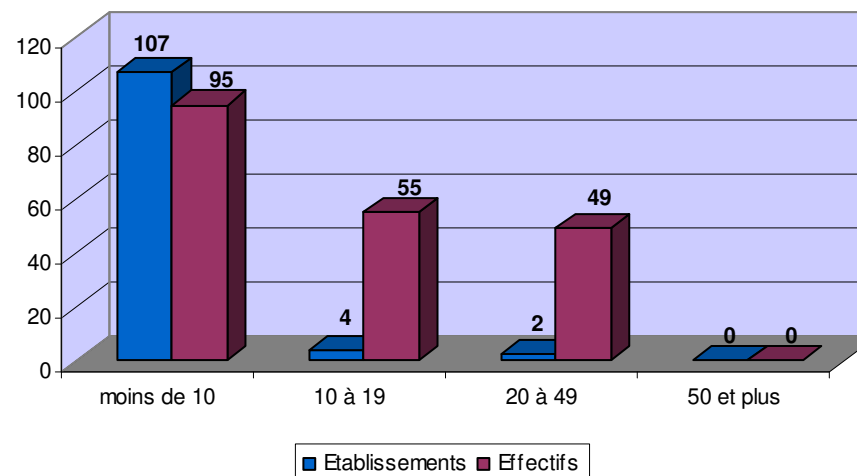
Le tissu économique de la ville se compose pour l'essentiel d'établissements de taille réduite qui, pour les deux tiers d'entre eux (66%), ne comportent aucun salarié.

95% des établissements emploient au maximum 10 salariés, ce qui ne représente qu'un emploi sur deux à l'échelle de la commune.

Néanmoins, plusieurs établissements présentent des effectifs salariés plus importants : 2 établissements comptent entre 20 et 49 salariés, parmi lesquels un supermarché. A titre de comparaison, ces 2 structures (moins de 2% des établissements) totalisent près d'un quart des effectifs salariés (25%).

La commune de Mareil-sur-Mauldre comporte ainsi des établissements économiques homogènes au regard de leur taille, caractérisés par des structures de portée locale (services, commerces, artisanat) ne nécessitant pas de main d'œuvre importante (moins de 10 salariés essentiellement).

Répartition des salariés dans les entreprises et des établissements selon leur taille



Source : INSEE 2008

III. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

3 – LE TISSU COMMERCIAL ET ARTISANAL

A. UNE ACTIVITE COMMERCIALE IMPULSEE PAR LA PRESENCE D'UN CENTRE COMMERCIAL DE PROXIMITE

Avant 1970, Mareil-sur-Mauldre comportait très peu de commerces. La commune était peu peuplée, de fait le ressenti à l'égard du manque de commerces était limité.

Avec la construction du lotissement « Le Parc de Mareil » et l'augmentation importante de la population, il s'est avéré nécessaire de réaliser un centre commercial de proximité. Aujourd'hui, Mareil-sur-Mauldre présente une offre commerciale satisfaisante pour une commune de moins de 2 000 habitants.

L'ensemble des commerces de la commune se concentrent dans le centre commercial Intermarché. Le centre ancien ne dispose plus de commerce, mis à part le restaurant L'Orée des Champs.

L'offre au sein du centre commercial est assez développée et adaptée aux besoins de la population. La plupart des commerces sont ouverts le dimanche matin. On y trouve :

- un supermarché ;
- un fleuriste ;
- une pharmacie ;
- une boutique de cadeaux ;
- une boulangerie ;
- une pizzeria ;
- un tabac presse ;
- un restaurant.
- un coiffeur ;

Toutefois les commerces pourraient davantage répondre aux besoins des habitants en étant complétés par de nouvelles structures :

- une boucherie ;
- un bar café ;
- un fromager ;
- une cordonnerie...



Au-delà de proposer une offre commerciale aux Mareillois, ce centre commercial de par sa situation est un véritable lieu structurant, développant un lien entre les deux quartiers de la commune, géographiquement distincts.

B. UN TISSU ARTISANAL RICHE ET DIVERSIFIÉ

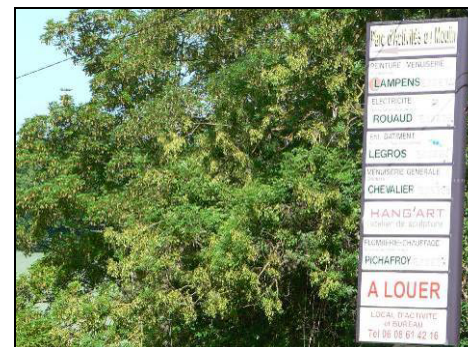
L'artisanat représente une activité non négligeable dans la commune. On retrouve cette activité sous forme diffuse dans la ville, et davantage implantée dans le parc d'activités du Moulin, qui accueille 6 entreprises artisanales en 2011 :

- une entreprise de peinture et menuiserie ;
- une entreprise d'électricité ;
- une entreprise du bâtiment ;
- une entreprise de menuiserie générale ;
- une entreprise de sculpture ;
- une entreprise de plomberie et chauffage.

A Mareil-sur-Mauldre, environ 15% des entreprises sont artisanales, soit près de 15% des emplois. Ce réseau de petites et moyennes entreprises doit être maintenu voire développé : ces activités, implantées en milieu rural, sont souvent les plus ancrées territorialement et historiquement, c'est pourquoi il s'avère nécessaire de les pérenniser et d'accompagner leur développement.

La présence des PME/PMI dans le tissu d'activités communal est par ailleurs nécessaire dans la mesure où elles représentent un secteur d'emploi complémentaire aux secteurs des services et du commerce, majoritaire dans l'économie de la ville

Toutefois, l'implantation actuelle dans le Moulin pose des problèmes, notamment de visibilité et d'accessibilité. La mise en valeur de ce site est envisagée.



III. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

4 – L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole régresse dans la commune. De 3 exploitations agricoles implantées à Mareil-sur-Mauldre en 2000, il en reste 1 en 2011.

Néanmoins 12 exploitants agricoles installés dans les communes environnantes déclaraient des îlots cultivés à la politique agricole commune (PAC) en 2009, ce qui démontre le caractère pérenne de cette activité. L'une de ces exploitations cultive la grande majorité des surfaces de la commune, les autres ne mettent en valeur que quelques îlots de cultures en limite de la commune. A cela, il faut ajouter un îlot de cultures maraîchères (moins de cinq ha) dont des cultures sous abris froids et quelques hectares voisins le long de la Mauldre qui doivent être des prairies de fauche.

Résultat de la baisse du nombre d'exploitations dans la commune, la surface agricole utile (SAU) par exploitation augmente modérément : en moyenne, une exploitation possédait 67 hectares cultivés en 2000, contre 48 hectares en 1988.

Au total, la SAU représente 281 hectares au sein de la commune, soit 65% de la superficie communale. (sources : chambre d'agriculture d'Ile-de-France). Les cultures sont, ici autant qu'ailleurs, très majoritairement des cultures de céréales, oléagineux et protéagineux.

Parmi ces 281 hectares, on compte :

- 120 hectares déclarés en blé et orge ;
- 45 hectares déclarés en colza ;
- 30 hectares déclarés en maïs ;
- 5 hectares déclarés en prairies ;
- 32 hectares déclarés en gels (jachères).



LES ENSEIGNEMENTS

LES HABITANTS

- 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

LES LOGEMENTS

- 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, ...)

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- 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

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

→ 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

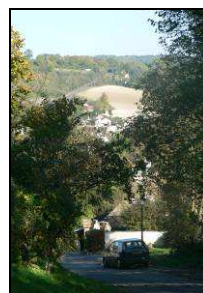
→ A long terme, au-delà de 10 ans, des réserves foncières sont conservées dans le PLU pour les générations futures, elles pourront être débloquées en fonction de la réalité du marché et des besoins. Un site est réservé en continuité du Parc de Mareil. Sa capacité est relativement importante, il devrait permettre de répondre largement aux besoins tels qu'ils seront évalués à l'horizon des années 2020/2025.



**1ERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC
TERRITORIAL**

**2EME PARTIE : LE DIAGNOSTIC
SOCIO-ECONOMIQUE**

**3EME PARTIE : ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**



I. GEOGRAPHIE PHYSIQUE DU TERRITOIRE ET PAYSAGE (P 58)

LA GEOLOGIE / L'HYDROGEOLOGIE
LE CLIMAT
L'HYDROGRAPHIE
LA TOPOGRAPHIE
LE PAYSAGE

II. LE CADRE NATUREL (P 72)

LES HABITATS ET ECOSYSTEMES
LES ESPECES DE LA FAUNE ET LA FLORE
LES OUTILS DE GESTION ET DE PROTECTION
LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE

III. LES RISQUES ET LES NUISANCES (P 85)

LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU ET LES
NUISANCES
LES RISQUES NATURELS
LES RISQUES D'ORIGINE HUMAINE

IV. LES RESSOURCES EN EAU ET LA GESTION DES DECHETS (P 97)

LA PRODUCTION ET LA DISTRIBUTION D'EAU
POTABLE
LES EAUX PLUVIALES ET L'ASSAINISSEMENT
LA GESTION DES DECHETS

I. GEOGRAPHIE PHYSIQUE DU TERRITOIRE ET PAYSAGE

1 – LA GEOLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE

LE TERRITOIRE POSSEDE UNE DIVERSITE IMPORTANTE DE TYPOLOGIES GEOLOGIQUES. SUR UNE ASSISE DU PLATEAU CALCAIRE RECOUVERT DE LIMONS S'EST ENTAILLEE LA MAULDRE, CE QUI A PERMIS DE METTRE A JOUR DES COUCHES GEOLOGIQUES REMARQUABLES, NOTAMMENT LA CRAIE QUI AFFLEURE SUR LES VERSANTS.

On distingue sur la commune les couches géologiques suivantes : Fz Alluvions modernes, c6 Craie, e1 Marnes et calcaires, e3 Argiles et glaises, e5 Calcaires et marnes, LP Limons des plateaux.

Extrait de la notice de la carte géologique de Versailles :

Les alluvions modernes (Fz)

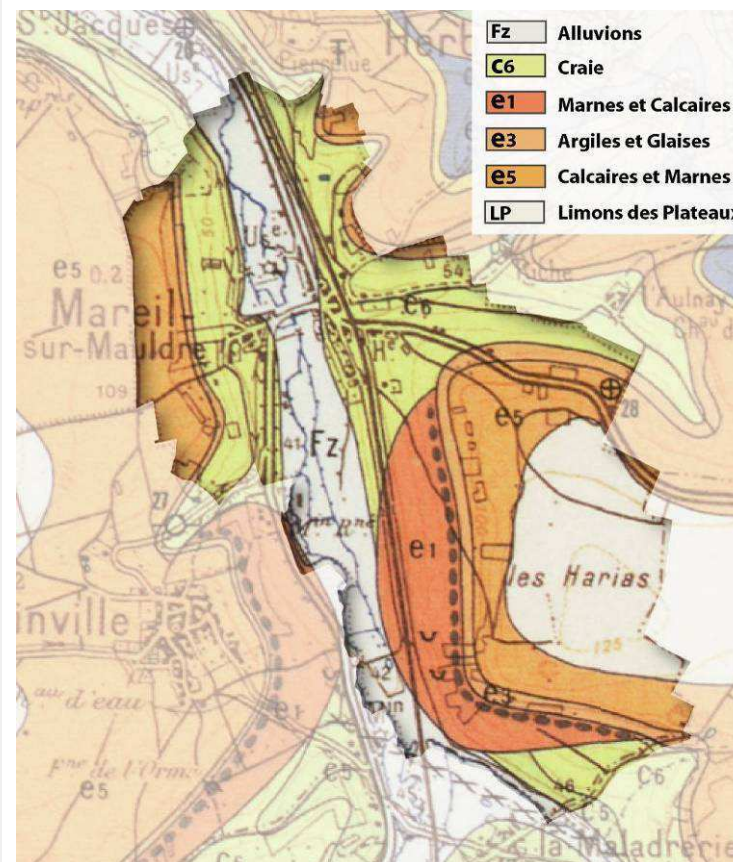
Elles sont localisées le long de la Mauldre jusqu'à la limite des zones inondables (lit majeur de la Mauldre), la limite extrême correspondant aux inondations de 1910. Elles sont constituées d'argiles fines ou sableuses, grises ou noirâtres avec amas de tourbes, Elles atteignent 2 à 6 m dans les vallées. Historiquement, l'urbanisation s'est donc développée sur ces formations géologiques d'alluvions. Les habitants ont utilisé les ressources locales pour les constructions : les blocs de craies ou calcaires émanant des versants voisins.

Craie blanche à silex (C6)

L'origine de la craie paraît localement plus ancienne ; la présence d'*Offaster pilula* malgré l'absence d'*Actinocamax quadratus* semble permettre une attribution au Campanien inférieur ou au moins au Santonien terminal. La présence de ce dernier étage, prouvée par les études de Foraminifères, est certaine dans la vallée de la Mauldre où les accidents magnésiens sont fréquents : sables dolomitiques, calcaires magnésiens en bancs ou lenticulaires.

e1. Marnes de Meudon ou Marnes à rognons (Post-Crétacé) et Calcaire pisolithique.

Très développés sur la feuille Versailles. Ils surmontent généralement la craie mais y sont parfois adossés. On y distingue les Marnes à rognons, généralement blanc jaunâtre et



Carte géologique - extrait de la « feuille de Versailles » –
BRGM – 1987

verdâtres à nombreux granules ou rognons de calcite (dépôt continental), surmontant des dépôts marins essentiellement calcaires. localement sableux. Les calcaires présentent de nombreuses variations de faciès : calcaire grossier, calcaire à Lithotamniées, calcaires récifaux et subrécifaux avec localement de véritables récifs, calcaire dur à pâte fine, calcaire crayeux, etc. Les sables sont grossiers, quartzocalcaires et rarement fossilifères. Les dépôts montiens débutent localement par un conglomérat à éléments de craie, de silex et de calcaire « pisolithique ».

Fausse Glaise, Argile plastique bariolée ou grise (e3)

Cette couche géologique est très réduite sur la rive gauche et pratiquement absente sur la rive droite, mais elle est déjà bien caractérisée. On la connaît peu épaisse, variant de 3 à 4 m à Mareil.

Marnes et Caillasses, Calcaire grossier supérieur et moyen (e5)

Très présents sur la commune (en orange sur la carte) ils recouvrent une grande partie du plateau et les sommets des versants où ils affleurent parfois. Les Marnes et Caillasses et les Calcaires à Cérithes existent sur l'ensemble de la feuille où ils sont bien développés (10 à 15 m d'épaisseur). Essentiellement constitués de marnes blanchâtres et jaunâtres alternant avec des bancs de calcaire dur à pâte fine, souvent pétris d'empreintes de Cérithidés, et avec des filets argileux gris ou verts, on peut y distinguer la partie supérieure où dominent les marnes (Marnes et Caillasses), de la base plus cohérente (Calcaires à Cérithes). Ces niveaux ont été activement exploités à ciel ouvert et souterrainement à Poissy, Saint-Germain, Carrières-sous-Bois, Ecquevilly, Crespières, etc. pour moellons et pierres de taille. Ils sont encore exploités dans la vallée de la Mauldre au Val d'Aulnay.

Les limons des Plateaux (LP)

On les trouve au niveau du plateau, au sud-est de la commune (couleur grise sur la carte), sur des épaisseurs de 2 à 6 mètres. Il s'agit alors d'un limon décalcifié ou non, renfermant des débris de roches dures tertiaires, en particulier vers sa base. A la surface de ce limon, on trouve fréquemment des silex taillés néolithiques, et plus rarement des pièces polies. Leurs origines sont continentales et éoliennes. Ils procurent une bonne fertilité au sol favorable à l'agriculture. Le sous-sol apparaît nettement sur le plateau qui a été exploité par des carrières d'extraction de la couche géologique inférieure (calcaire). La présence des carrières est analysée dans la partie « risques et nuisances » p 99.



Les roches calcaires sont utilisées comme blocs à maçonner dans les constructions anciennes.



Affleurements de craie blanche sur les coteaux du vallon de Riche

L'HYDROGEOLOGIE

La nappe aquifère principale est celle qui est contenue dans le réservoir constitué par les Sables de Fontainebleau et dont le mur est formé au Nord par les Marnes vertes de Romainville et au Sud par les niveaux argileux de l'Yprésien.

La surface piézométrique de la nappe a la forme d'un dôme centré sur le Perray-en-Yvelines à partir duquel les écoulements divergents sont fortement influencés par le drainage des vallées (Mauldre et ses affluents, Yvette, Rémarde et ses affluents,...) dans lesquelles la nappe se déverse, soit par une ligne de sources, lorsque le mur imperméable est bien marqué à l'affleurement, soit par l'intermédiaire des éboulis et des colluvions.

De nombreux ouvrages de captage d'eau potable sont présents au niveau de cette nappe. Leur réalisation pose des problèmes techniques dus à la finesse des sables bouillants, c'est pourquoi, dans la partie Nord, les captages traversent toute la masse des sables pour ne capter les eaux que dans les niveaux calcaires du Sannoisien.

La minéralisation de ces eaux est relativement homogène ($dH = 20$ à $25^\circ F$, résistivité de l'ordre de 2000 ohms/cm).

I. GEOGRAPHIE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

2 – LE CLIMAT

LES CARACTERISTIQUES CLIMATIQUES SONT PEU CONTRAIGNANTES, LES DONNEES DE METEO FRANCE ETABLISSENT QUE LE MILIEU EST STABLE. IL N'Y A PAS D'EVENEMENTS CLIMATIQUES LOCAUX PARTICULIERS SIGNALES. DE MICRO-VARIATIONS CLIMATIQUES TELLES QU'UN LEGER REFFROIDISSEMENT ET UNE HUMIDITE RELATIVE PLUS IMPORTANTE SONT RESENTIES DANS LA VALLEE.

La commune de Mareil n'a pas de station météorologique sur son propre territoire : il est d'usage d'utiliser la station météorologique la plus proche (Trappes), observée sur la période 1961-1990 afin de recouper les données pour caractériser le climat. Un travail complémentaire d'analyse plus fine permet de définir les particularités locales du climat.

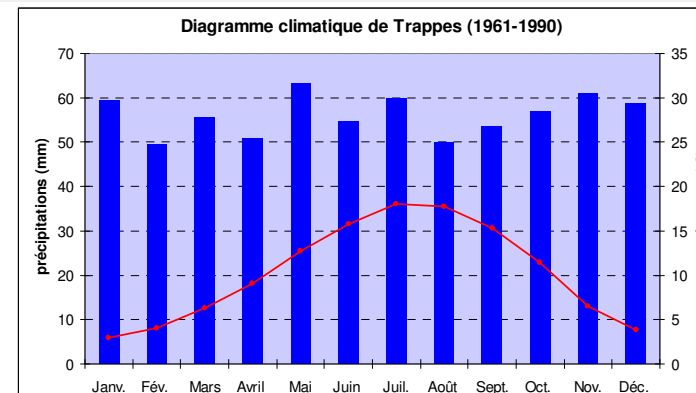
■ Le climat des Yvelines

Le climat des Yvelines présente des particularités par rapport au climat moyen rencontré en Ile-de-France : la pluviométrie y est légèrement supérieure à la moyenne francilienne en raison de relèvement local de l'altitude, de la topographie mouvementée, de l'alternance des vallées et des buttes qui favorisent les ascendances locales. Les températures sont légèrement inférieures à la moyenne régionale.

■ Les caractéristiques locales

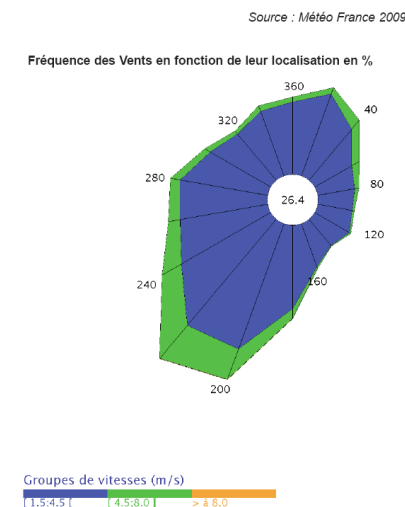
Mareil se caractérise par un climat océanique à légère tendance continentale. Les précipitations sont assez régulières suivant les mois de l'année, variant à des moyennes de 45 à 63 mm suivant les mois les plus secs ou les plus arrosés.

Il est important de noter qu'il existe un microclimat engendré par le relief. La direction de la vallée de la Mauldre, qui s'écoule du Nord vers le Sud, conditionne l'impact des vents dominants.



(1961-1990)	Trappes
Température moyenne (°C)	10,3
Précipitations annuelles (mm)	673
Nombre de jours de gel annuel	54

Caractéristiques climatiques



Ainsi en hiver, les vents froids du Nord peuvent-ils remonter la vallée et refroidir le climat local. Le bourg est protégé des vents d'Ouest et de Sud-Ouest les plus forts par la topographie et la présence de boisements, mais en hiver, les premiers et les derniers rayons du soleil peinent à franchir le dénivelé des versants.

L'humidité légèrement plus élevée dans le bourg par rapport au parc de Mareil provient de la proximité de la vallée de la Mauldre. Quoi qu'il en soit, les secteurs urbanisés, notamment le Parc de Mareil, sont tous suffisamment exposés au Sud pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements.

Ces dernières années, une plus grande survenance d'épisodes climatiques exceptionnels a été remarqué (tempêtes de 1999, canicule de 2003, neige fin 2010, sécheresse de 2011, ...). Il s'agit de phénomènes observés à l'échelle régionale, voire nationale. Le climat n'induit pas de risque particulier et n'a pas d'incidence sur le mode de vie des Mareillois.



Le village est adossé aux boisements du côté Ouest



Potentiel solaire exploité par des capteurs photovoltaïques, ici au Parc de Mareil

I. GEOGRAPHIE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

3 – L'HYDROGRAPHIE

BASSIN VERSANT ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE

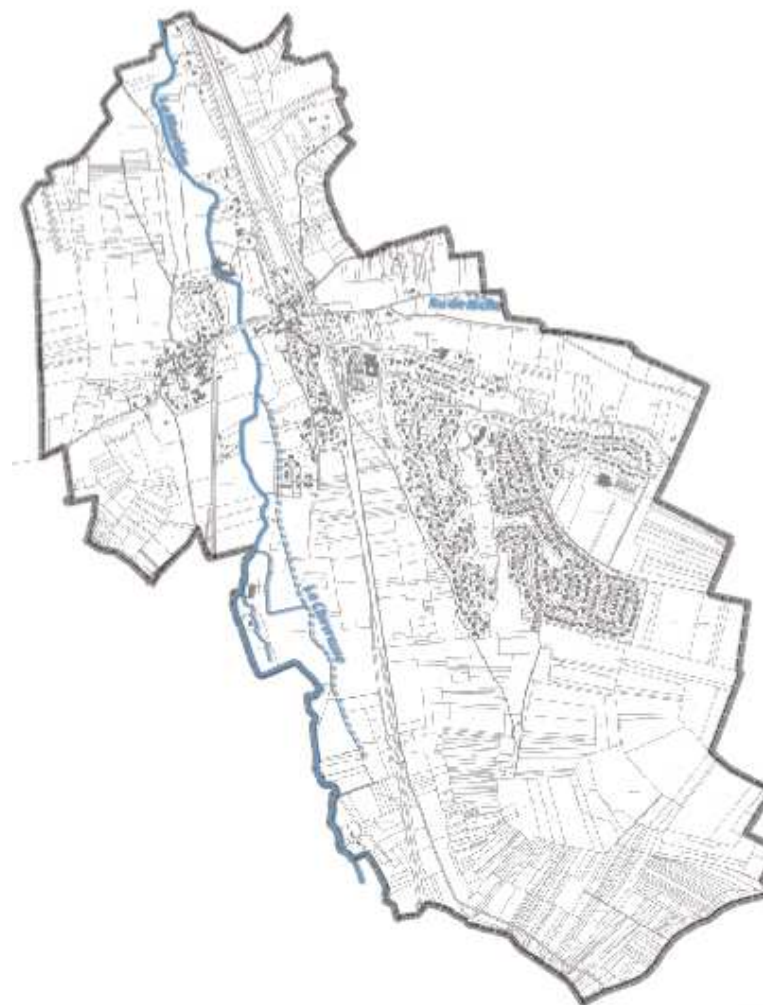
La commune est située exclusivement sur le bassin versant de la Mauldre, c'est-à-dire que toutes les précipitations qui tombent sur le territoire et qui ne s'infiltrent pas finissent par ruisseler jusqu'à la Mauldre.

L'hydrographie est constituée principalement par la Mauldre, affluent de la Seine, qui naît de différentes sources sur la commune de Saint-Rémy-l'Honoré, à une vingtaine de km au sud de Mareil. La commune est traversée du Nord au Sud par la Mauldre, principal réseau hydrographique du territoire. Un petit affluent se jette dans la Mauldre dans le village, en rive droite : le ru de Riche.

Dans un vallon assez encaissé, le ru de Riche ouvre des perspectives paysagères cadrées sur le coteau opposé de la vallée de la Mauldre.



Sur la base des données de la DIREN, à la sortie du centre-ville, le débit d'étiage du cours d'eau serait de l'ordre de 0,5 m³/s (soit environ 43 200 m³/j).



Carte hydrographique

Bien que très discrète, presque confidentielle, la Mauldre constitue pourtant l'élément hydrographique principal de la commune jouant un rôle paysager et environnemental indéniable. La situation de la commune en vallée, présentant des versants assez abruptes, au dénivelé important, fait en effet apparaître plusieurs couches géologiques plus ou moins perméables. Les couches les plus imperméables telles que les glaises ou les argiles (cf. géologie) peuvent retenir l'eau : des sources apparaissent sur les coteaux.

L'hydrographie est présente aussi sous la forme de zones humides, marécageuses dans le fond de vallée.

La présence d'un patrimoine lié à l'eau est référencé :

- Le pont sur la Mauldre,
- Le lavoir sur le ru de Riche (rue des Fontaines)
- De petits ouvrages au fil de l'eau

UN SYNDICAT POUR UNE GESTION GLOBALE DE L'EAU, LE CO.BA.H.M.A.

Le COmité du BAssin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CO.BA.H.M.A.) s'emploie, dans ses objectifs, à limiter la consommation en eau, récupérer l'eau de pluie... et encourager d'autres gestes permettant d'économiser l'eau dans le contexte de sécheresse à répétition que connaît la vallée depuis quelques années.

En regroupant 24 syndicats intercommunaux sous l'égide du Conseil Général des Yvelines, ces syndicats compétents dans les domaines de l'alimentation en eau potable, de l'assainissement et de l'aménagement des rivières sur le bassin versant de la Mauldre, regroupent 66 communes soit environ 390 000 habitants.

Le SAGE de la Mauldre a été approuvé le 4 janvier 2001 : il préconise une limitation du débit de ruissellement à 1l/s/ha, impose une étude systématique de variantes techniques de stockage et de traitement des eaux pluviales à la parcelle.



Zone humide le long de la rue des Fontaines



Le ru de Riche, à demi canalisé



Pont sur la Mauldre

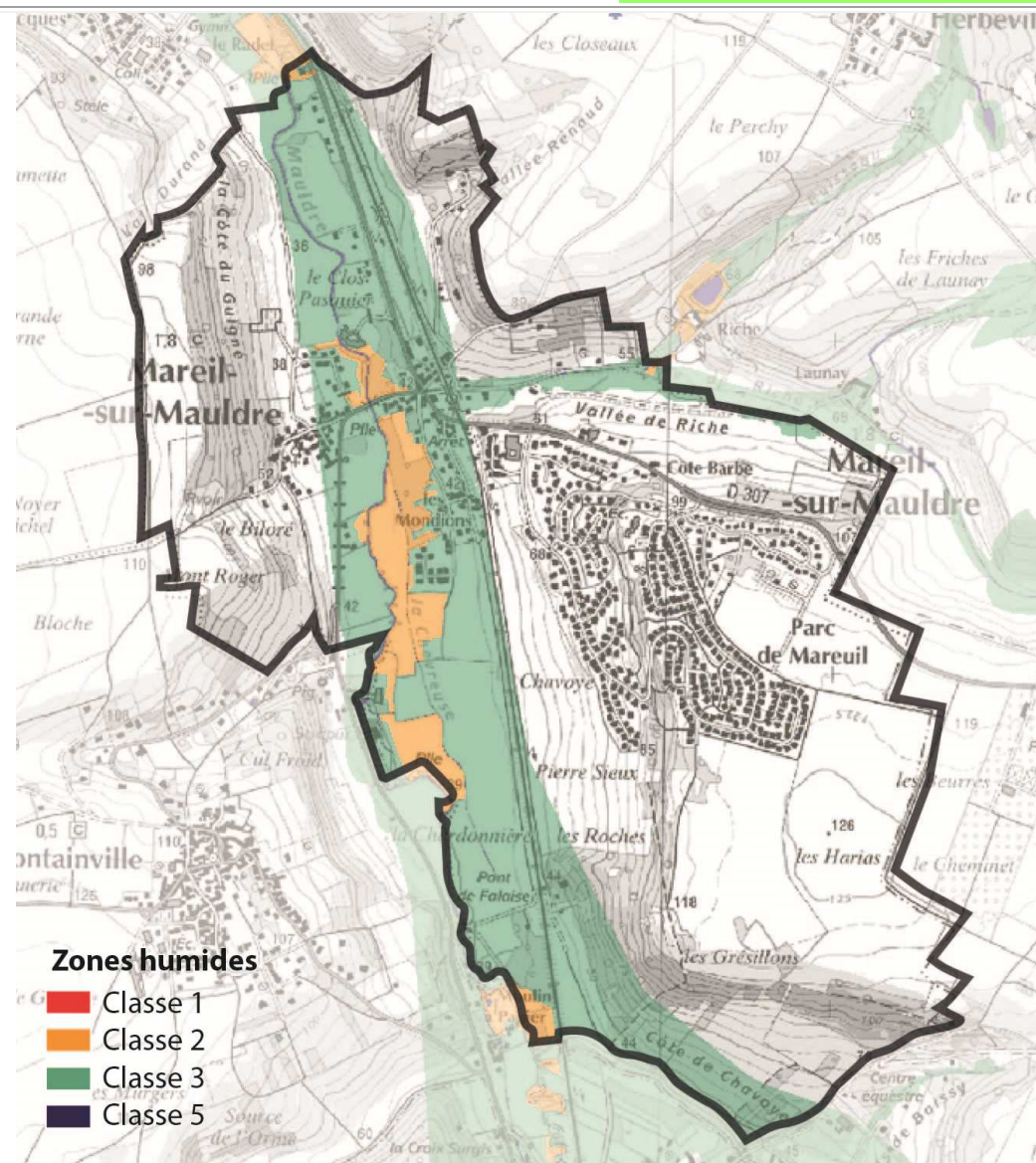


LES ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon des critères relatifs au sol et à la végétation. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 2 et 3. La classe 2 correspond à des zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Cette carte a été affinée par le COBAHMA après une analyse de terrain. La carte est consultable p. 66.



I. GEOGRAPHIE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

4 – LA TOPOGRAPHIE

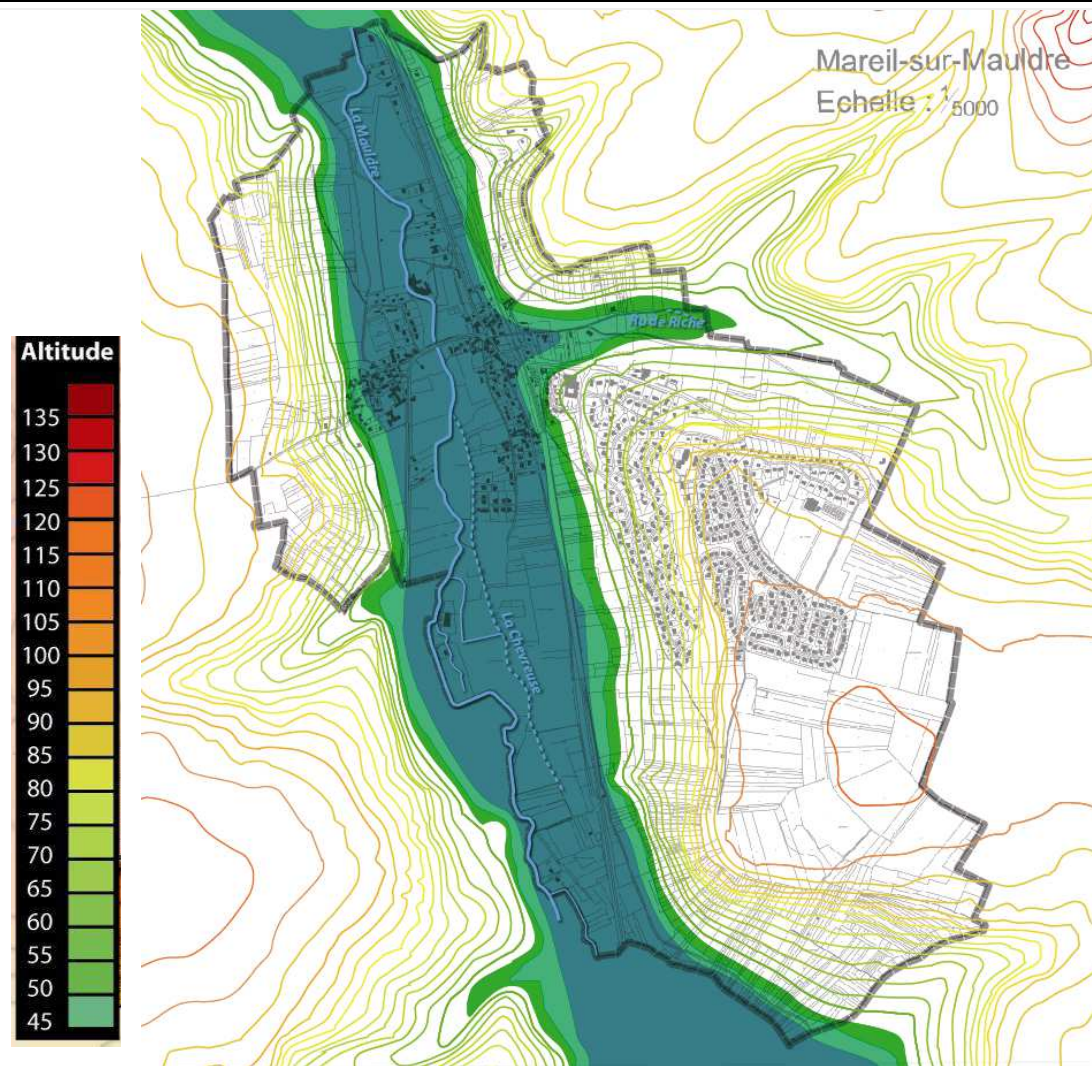
UN RELIEF MARQUE : UN PLATEAU ENTAILLE PAR L'ENCAISSEMENT DE LA VALLEE DE LA MAULDRE AINSI QUE DU RU DE RICHE.

UN PAYSAGE CARACTERISTIQUE DE LA TOPOGRAPHIE : VALLONNE ET OFFRANT DES PERSPECTIVES VISUELLES REMARQUABLES.

Le plateau n'est pas très présent sur la commune, visible uniquement au Sud-Est, on constate peu de replats et un vallonement constant jusqu'au sommet qui atteint 126 m d'altitude (point culminant de la commune) au point le plus élevé, en limite communal avec Crespières.

Ce plateau est brusquement entaillé par la vallée de la Mauldre dont l'altitude varie de 39 m au Moulin à papier, point d'entrée sud de la commune jusqu'à 35 m à son exutoire au nord. Le dénivelé maximal entre le plateau agricole et la vallée de la Mauldre est donc de 80 m ce qui n'est pas négligeable. Le ru de Riche s'inscrit également dans le relief avec une vallée qui entaille le plateau dans une largeur légèrement moins conséquente que pour la vallée de la Mauldre.

Les versants, au profil assez régulier, ont des pentes marquées qui atteignent les 10%, rendant l'agriculture parfois délicate. Les fortes pentes posent aussi des questions de ruissellement rapide des eaux pluviales entraînant des phénomènes d'inondation et d'érosion des sols. (cf. risques naturels). L'urbanisation historique s'est fixée en fond de vallée remontant légèrement sur le coteau Ouest. Le Parc de Mareil s'est développé dans les années 1970 et 1980 à cheval sur les coteaux Est de la vallée de la Mauldre et Sud du vallon de Riche, jusqu'en limite de plateau.



I. GEOGRAPHIE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

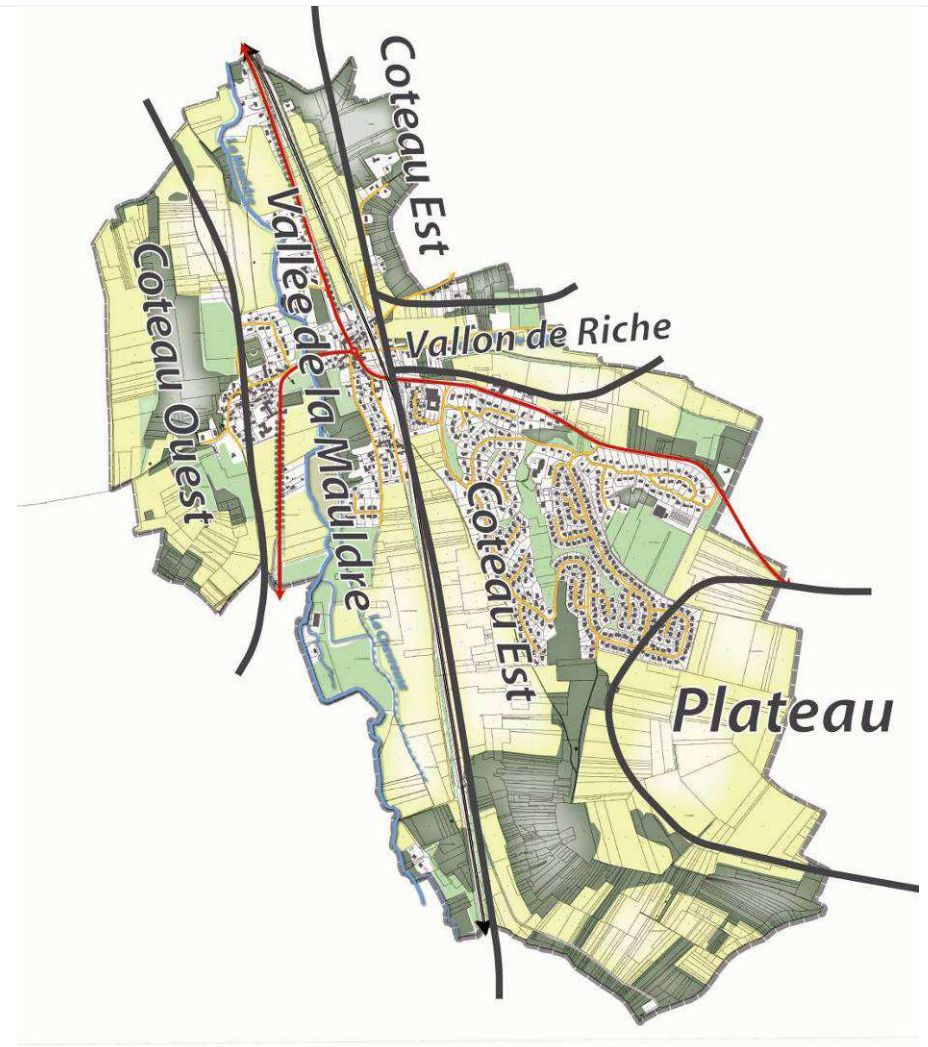
5 – LE PAYSAGE

Le relief très marqué de la commune ainsi que l'occupation des sols engendrent des paysages très contrastés

Les éléments marquant sont la grande proportion d'espaces boisés et agricoles, prégnants dans le paysage communal.

Les entités paysagères découlent du relief et sont très marquées. 5 grandes entités peuvent être identifiées :

- La vallée de la Mauldre
- Le vallon de Riche
- Le coteau ouest en partie boisée et préservé de l'urbanisation
- Le coteau est, boisé au nord et occupé par le Parc de Mareuil au sud
- Le plateau au sud-est du territoire communal



Les entités paysagères de la commune

- La vallée de la Mauldre

La vallée de la Mauldre s'étend au cœur du territoire du Nord au Sud. Elle regroupe la majeure partie de l'urbanisation ancienne, même si quelques opérations récentes ont été réalisées dans ce site. Elle est occupée en grande partie par des espaces agricoles, des prairies et quelques espaces boisés. Les principales voies de desserte de la commune traversent cette vallée : RD 191, RD 307 et voie ferrée. Le fond de vallée est très plat, ce qui fait de la vallée de la Mauldre un « couloir ». Le long de la RD 191, l'alignement d'arbres accentue cet effet en marquant le parallèle avec la Mauldre.

La Mauldre est peu perceptible, elle est souvent masquée par de la végétation et ses accès y sont intimes. Les espaces publics débouchant sur la Mauldre sont peu nombreux et pas toujours aménagés.



Les abords de la Mauldre ne sont visibles (quasiment) que depuis la passerelle le long du pont classé



Alignements de platanes le long de la RD 191



Le fond de vallée plat cultivé

- Le vallon de Riche

Il crée une dépression qui entaille le coteau est du territoire. Le Riche est un ruisseau lui aussi peu perceptible et qui se déverse dans la Mauldre. Ce vallon constitue l'entrée de ville de Mareil-sur-Mauldre quand on arrive de la RD... Son impact paysager est très fort, les pentes y étant relativement importantes et les relations de co-visibilité de ce fait. Le coteau de Riche, aujourd'hui peu marqué par l'urbanisation, doit préserver son caractère naturel et l'urbanisation nouvelle doit donc y être limitée. La ligne de crête ainsi que la ligne de fond de vallée sont marquées par la végétation dense, sous forme de boisement en hauteur et sous forme d'alignements d'arbres autour du ru de Riche en cœur de vallon.

Entre ces deux lignes alternent des terres agricoles cultivées, des boisements, des prairies, créant un patchwork, une mosaïque de couleurs et de textures, variant au fil des saisons.



Les coteaux abruptes du vallon de Riche



Le coteau de Riche : un élément fort du patrimoine paysager



Elevage sur les coteaux du vallon

- **Le coteau ouest** de la vallée de la Mauldre en partie boisée et préservé de l'urbanisation

Ce coteau, formant la limite ouest du territoire, présente une ligne de crête marquée par les boisements. Autour de ces boisements se développent des terres agricoles cultivées. Les terres agricoles le plus à l'ouest ne sont pas perceptibles depuis le territoire et créent l'amorce du plateau de ???. En continuité de la vallée de la Mauldre se trouvent des prairies et des terres agricoles cultivées. Quelques habitations en continuité du bourg se développent sur les hauteurs, sinon le coteau est préservé de l'urbanisation.



Le coteau ouest vu depuis le haut du parc de Mareil



Le coteau abrite également le cimetière



Le coteau ouest vu depuis le bas du Parc de Mareil



Le coteau ouest vu depuis la route d'Herbeville

- **Le coteau est** de la vallée de la Mauldre boisé au nord et occupé par le Parc de Mareuil au sud

Ce coteau, entaillé par le vallon de Riche, présente des caractères paysagers différents.

La partie Nord est entièrement boisée, et au cœur de ces boisements se sont installées quelques constructions.

La partie au sud du vallon du Riche, beaucoup plus importante en superficie, est marquée par l'implantation du Parc de Mareil, grand ensemble d'habitations qui occupe environ 1/3 du coteau.

L'urbanisation est cependant bien intégrée sur le coteau et a su tirer parti du relief et de la végétation existante qui a été conservée pour créer un quartier de qualité.

Le sud du coteau est occupé par des boisements alternant avec des terres agricoles cultivées.

Le relief entraine des vues dégagées et des relations de co-visibilité entre les coteaux.



Depuis le fond de vallée, le Parc de Mareil paraît occuper une situation de promontoire



Vue sur le coteau Est depuis la route d'Herbeville : le Parc de Mareil s'intègre au paysage grâce à sa végétation abondante

- Le plateau au sud-est du territoire communal

Ce plateau est occupé par des terres agricoles cultivées et constitue une continuité avec les terres agricoles de la commune de Crespières. Le relief très plat de cette partie du territoire induit des perspectives paysagères importantes vers le coteau de Riche. L'urbanisation de ce site devra bénéficier d'une importante étude paysagère étant donné que les vues sont lointaines.

Le territoire communal est fortement marqué par la présence de la vallée et des éléments physiques (voie ferrée, routes) qui accentuent la linéarité Nord-Sud du territoire. En effet, la voie ferrée, parallèle à la Mauldre marque le territoire et crée une véritable séparation physique.

De même, la plupart des routes dans le fond de vallée sont orientées Nord-Sud et accentuent l'effet « couloir » de cette vallée. .

Le paysage communal comporte différents éléments ponctuels prégnants dans le paysage :

- L'église et son clocher
- Le clocher de Montainville constitue un point de repère fort dans le paysage

→ Des outils réglementaires de préservation du paysage (EBC, Espace paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7°)



Le plateau cultivé



Les marqueurs du paysage : le clocher des églises de Montainville et de Mareil, la voie ferrée, les vues dégagées sur les vallées de la Mauldre et de Riche

II. LE CADRE NATUREL

1 – LES HABITATS ET ECOSYSTEMES

LA COMMUNE PRESENTE DE VERITABLES ATOUTS SUR LE PLAN DE LA DIVERSITE DE SES HABITATS NATURELS DE PAR LA PRESENCE D'ESPACES FORESTIERS ET DE MILIEUX HUMIDES, LE TOUT AVEC UN RELIEF MARQUE PRESENTANT DES COTEAUX ENSOLEILLES ET DES COTEAUX PLUS SOUVENT A L'OMBRE.

La commune possède une continuité écologique majeure à l'échelle de la région sur son territoire. Il s'agit de la vallée de la Mauldre. Le vallon du ru de Riche est également identifié, mais en tant que continuité « d'intérêt local » se repiquant sur la vallée de la Mauldre. Les espaces, enrichis ou non, répertoriés en ZNIEFF (cf. p) sont identifiés comme des réservoirs de biodiversité. On les retrouve majoritairement autour de la vallée de la Mauldre et sur les coteaux.

A noter également que la commune est référencée en presque totalité - mis à part le Parc de Mareil et le plateau Sud-Est - en tant que « zone tampon » c'est-à-dire en secteur permettant une libre circulation des espèces.

Ces données ne sont que des référencements réalisés par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF). Ils ne sont en aucun cas une contrainte réglementaire.



Les continuités écologiques

LA DIVERSITE DES ESPACES NATURELS

LES ESPACES BOISES ET FORESTIERS

Parmi les espaces naturels référencés, les espaces boisés et forestiers sont présents mais ne constituent pas une grande superficie du territoire (72 ha, soit 16 %). On les rencontre à l'ouest du bourg, au nord-est de la commune, au sud, également, de part et d'autre de la voie ferrée. Les boisements sont très fragmentés, la plupart d'entre eux ont été conservés sur les coteaux abrupts, les plus difficiles à cultiver pour l'agriculture, mais aussi situés sur des affleurements géologiques peu propices à l'agriculture. Certains jardins de grandes propriétés ou des friches arborées sont aujourd'hui de plus en plus boisés, augmentant ainsi la superficie boisée.

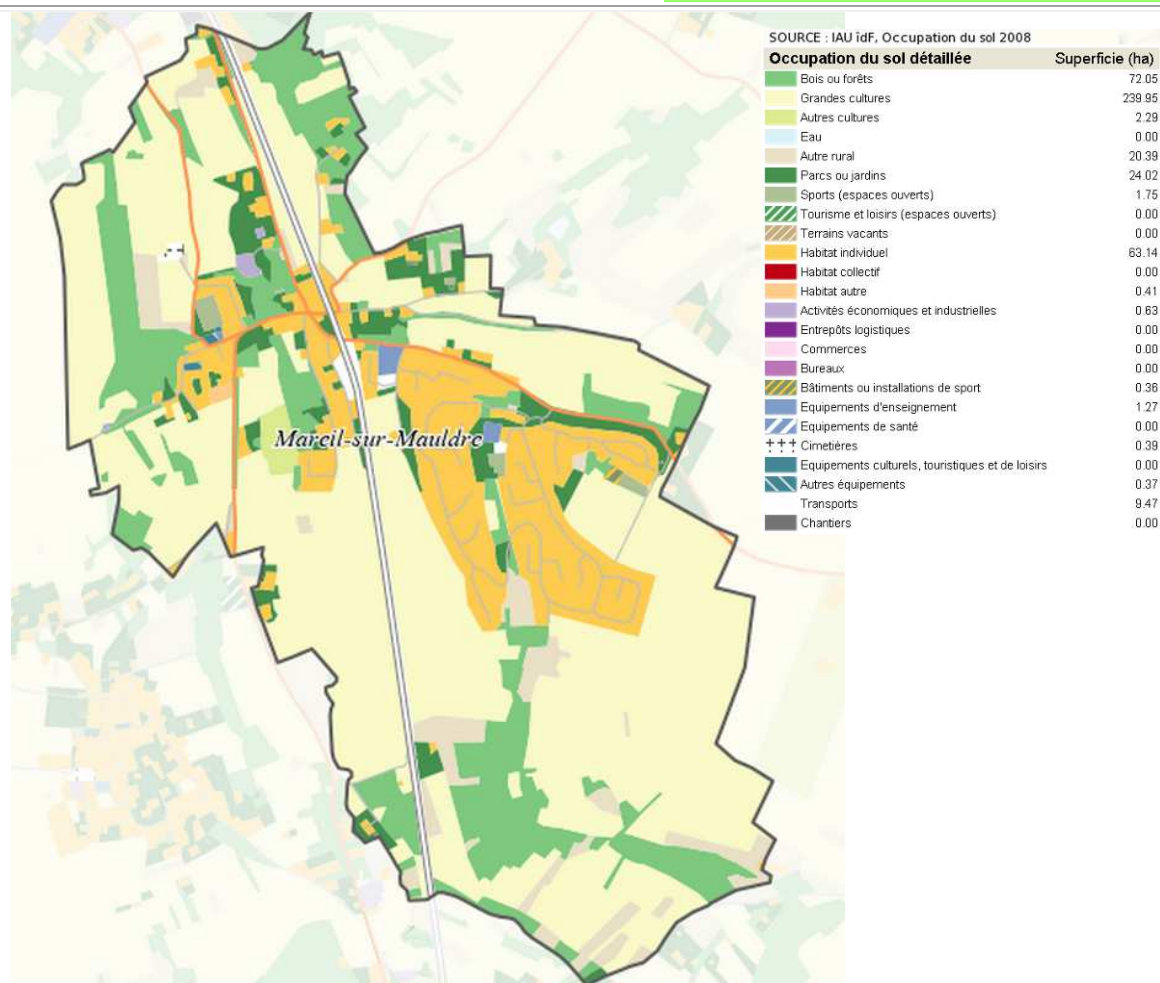
Dans un objectif de protection des boisements ou alignement d'arbres, une trame d'EBC (Espaces Boisés Classés) recouvre ces espaces.



Le patchwork d'espaces naturels de Mareil

LES ESPACES DE GRANDE CULTURE

Dans beaucoup de communes, les impératifs de la culture intensive ont conduit à l'élimination de la plupart des niches écologiques et à l'effondrement de la biodiversité (disparition des haies, uniformisation des paysages) ; mais à Mareil, les milieux sont très variés, des haies persistent, notamment dans le



L'occupation du sol est largement dominée par les espaces ruraux (77%) et notamment les grandes cultures (55%) et les bois ou forêts (16%)

secteur du vallon de Riche où les parcelles sont plus laniérées. Le paysage constitue un excellent révélateur du milieu. Son analyse permet en effet de cerner certains des mécanismes fondamentaux de l'écologie.

LES HAIES

Les haies ont de multiples rôles écologiques, paysagers, économiques. Elles jouent le rôle de brise-vent ; par leur caractère diversifié en essences plantées, elles servent de refuge à une faune variée, etc. Etant donnée l'importance des pentes sur les versants de la vallée de la Mauldre et de Riche, la remise en place de haies pourrait apporter une plus value notable en terme de lutte contre l'érosion des sols.

Le nombre d'espèces animales est moindre en zone ouverte de monoculture, comme tel est le cas sur le plateau, au Sud-Est de la commune sur les secteurs céréaliers.

D'autres secteurs de la commune, notamment le long de la vallée de la Mauldre ou encore sur les coteaux, sont toujours pourvus de haies qui jouent le rôle de corridor biologique pour la faune et la flore.



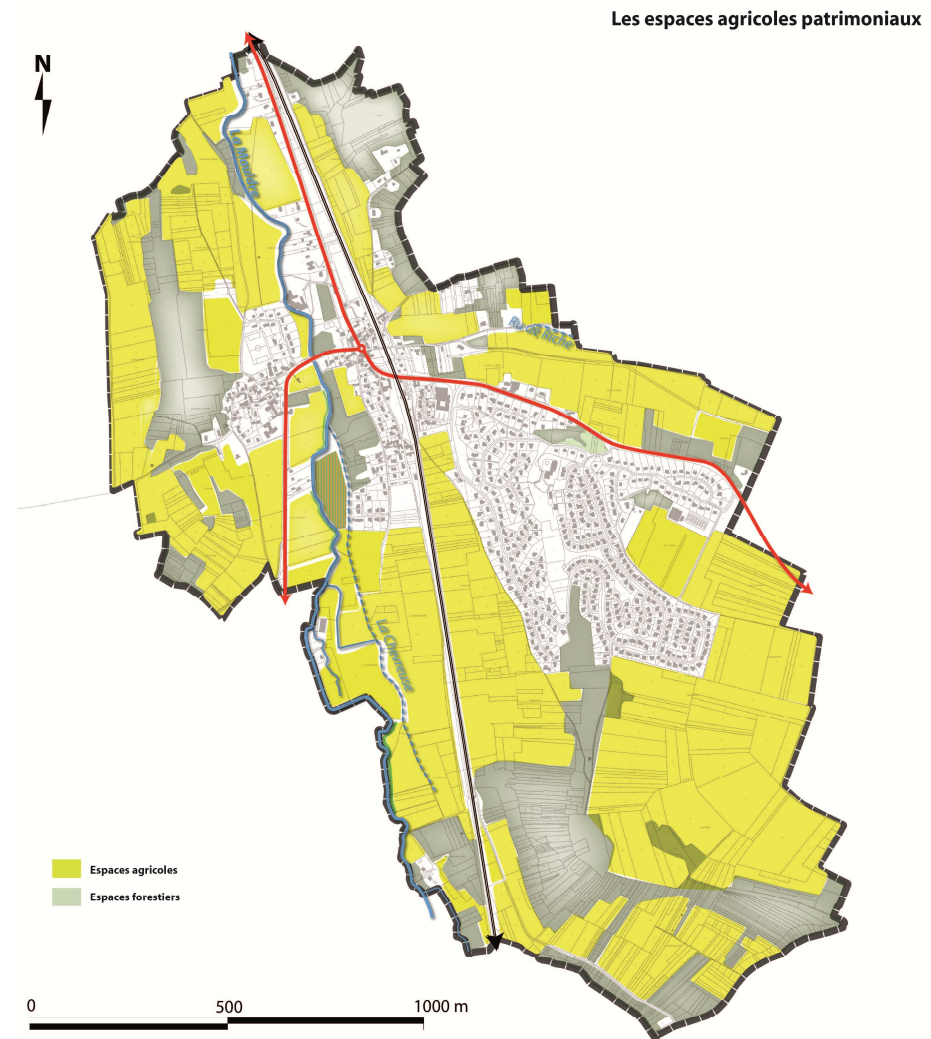
Les haies font encore partie du paysage de Mareil, notamment sur les coteaux et vallons

LES ESPACES AGRICOLES PATRIMONIAUX

LE PROJET DE SCOT DEMANDE UNE PROTECTION RENFORCEE DE CERTAINS ESPACES AGRICOLES SENSIBLES, NOTAMMENT LES ESPACES ENCLAVES, DONT LE MAINTIEN PRESENTE UN INTERET PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Mis à part sur le plateau ou un grand ensemble agricole céréaliier est bien identifié, les espaces agricoles du territoire communal sont relativement fragmentés sur le coteau. La pente parfois forte et la géologique ont favorisé le développement de friches et d'espaces forestiers.

Sont considérés comme des espaces agricoles patrimoniaux les secteurs non concernés par des projets urbains, ils seront préservés de l'urbanisation toute la durée d'application du présent PLU.



II. LE CADRE NATUREL

2 – LES ESPECES DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

LA FLORE COMMUNE

La géologie a influencée les espaces de grande culture, aussi, les espaces non cultivés sont aujourd'hui les moins propices à l'agriculture : sol calcaire avec argile à silex, où demeurent les espaces boisés ou en friche propice au développement d'une grande variété de végétaux tels que les chênes, les châtaigniers, les érables champêtres ou encore la fruticée. Les essences naturelles et la végétation spontanée sont privilégiées.

LA FAUNE COMMUNE

Les espaces boisés et les friches sont l'habitat naturel ou servent d'aire de nourrissage de nombreuses espèces parmi lesquelles une faune importante représentée par de grands mammifères, des oiseaux et du petit gibier assez communs. Des chevreuils, des rapaces (épervier d'Europe, faucon crécerelle...), une grande diversité d'oiseaux (mésanges, sittelle torchepot, geai des chênes, pipit des arbres...) ou encore du petit gibier (faisan, bécasse, lapin, pigeon ramier, etc.).



Espèces de la Faune et de la flore recensées dans le cadre de l'inventaire des ZNIEFF. De haut en bas et de gauche à droite : geai des chênes, pipit des arbres, sittelle torchepot, épervier d'Europe, faucon crécerelle, chêne, châtaignier, érable champêtre

II. LE CADRE NATUREL

3 – LES OUTILS DE GESTION ET DE PROTECTION

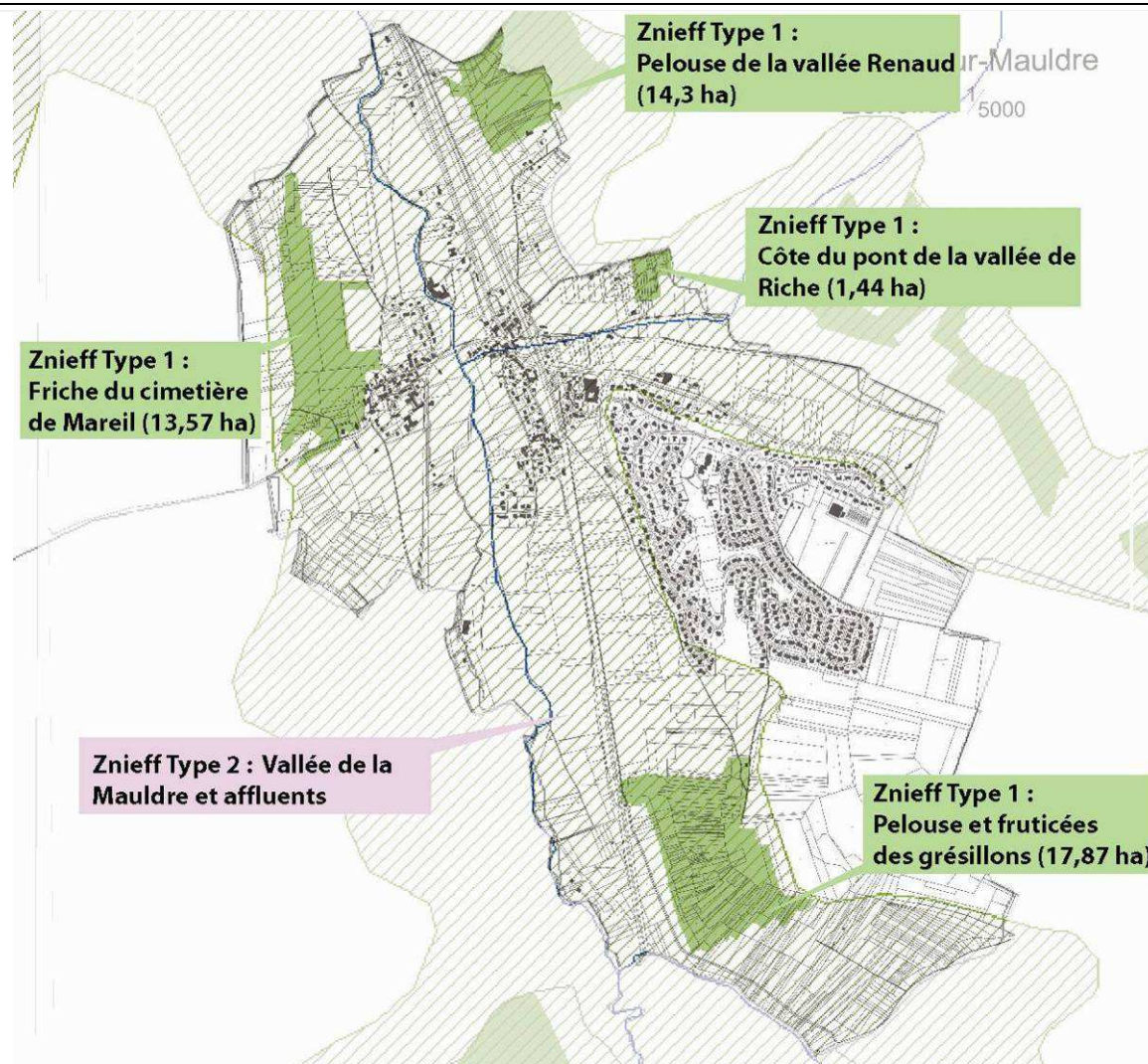
PLUSIEURS NIVEAUX DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS SONT IDENTIFIES. LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) DE TYPE 1 ET 2 CORRESPONDENT, POUR LA COMMUNE, AUX NIVEAUX LES PLUS HAUTS DE PROTECTION.

Le territoire ne comprend ni réserve naturelle, ni site Natura 2000 qui sont, en France, les niveaux les plus haut de protection des espaces naturels.

La topographie et l'hydrographie, ainsi que la couverture végétale ont favorisé le développement d'habitats spécifiques favorables au développement d'une faune et une flore protégées.

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type 1 : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

- **Quatre zones naturelles d'intérêt faunistique et Floristiques (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,



La répartition des différentes ZNIEFF de types 1 et 2 sur le territoire

- Pelouses et fruticées (formations végétales formées d'arbustes ou d'arbrisseaux) des Grésillons.

- Une ZNIEFF de type 2 « vallée de la Mauldre et affluents » s'étend également sur une partie de la commune et des ZNIEFF de type 1 sont répertoriés sur les territoires des communes avoisinantes.

Ne relevant pas d'une procédure réglementaire, les ZNIEFF constituent un inventaire attestant de l'existence d'un patrimoine naturel remarquable à prendre en compte

→ ZNIEFF TYPE 2 « VALLEE DE LA MAULDRÉ ET AFFLUENTS »

Il s'agit d'une vaste ZNIEFF de type 2 qui inclue 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. Toutefois, cette vallée est en voie d'urbanisation résidentielle (lotissements et infrastructures connexes).

→ ZNIEFF TYPE 1 « PELOUSES DE LA VALLEE RENAUD »

Absence de donnée détaillée sur cette ZNIEFF

→ ZNIEFF TYPE 1 « FRICHES DU CIMETIERE DE MAREIL » (N° 30260005)



Coteau près du cimetière, support d'une ZNIEFF type 1

Absence de donnée détaillée sur cette ZNIEFF

→ **ZNIEFF TYPE 1 « COTE DU PONT DE LA VALLEE DE RICHE» (N° 30260006)**

Absence de donnée détaillée sur cette ZNIEFF

→ **ZNIEFF TYPE 1 «PELOUSES ET FRUTICEES DES GRESILLONS» (N°110001378)**

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 superficie 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 dales calcaires affleurantes. On y retrouve également 9 autres espèces d'orchidées non déterminantes.

4 espèces de lépidoptères diurnes déterminants ont été recensées en 2002 et 2003 (ESSAYAN, GILIF). Les incendies et retournements du sol (cultures à gibier) mettent en péril la zone.

L'ensemble des ZNIEFF de type 1 et 2 sont exceptionnelles, tant pour la surface qu'elles couvrent que pour leur nombre au sein d'une même commune, ce qui signifie que la diversité des milieux, émanant de la topographie, des milieux humides ou des différentes expositions, mais encore de la géologie complexe sont à protéger dans le cadre du PLU.



Ophrys fuciflora



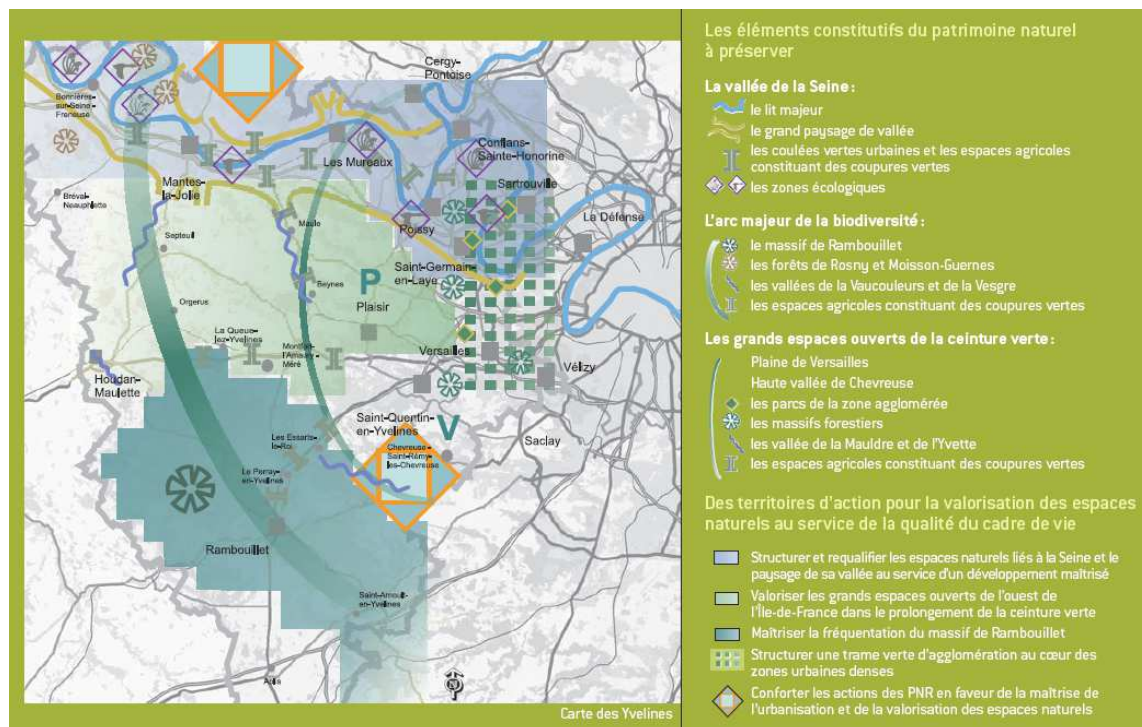
Carcharodus alceae

LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE 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.



II. LE CADRE NATUREL

4 – LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE

LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE

- Les éléments de la trame verte et bleue sont mixés à la manière d'un patchwork de milieux naturels comme autant de couleurs. La trame verte est dominée par deux éléments majeurs : l'agriculture et les espaces boisés et forestiers

- Les **espaces boisés ou forestiers** ont la particularité de se composer de nombreuses entités de taille moyenne réparties en plusieurs sites du territoire. Le bois le plus présent reste celui qui jouxte le bourg historique non loin de l'église. Il apporte un atout paysager indéniable et offre un refuge pour la faune et la flore à proximité des zones urbaines,

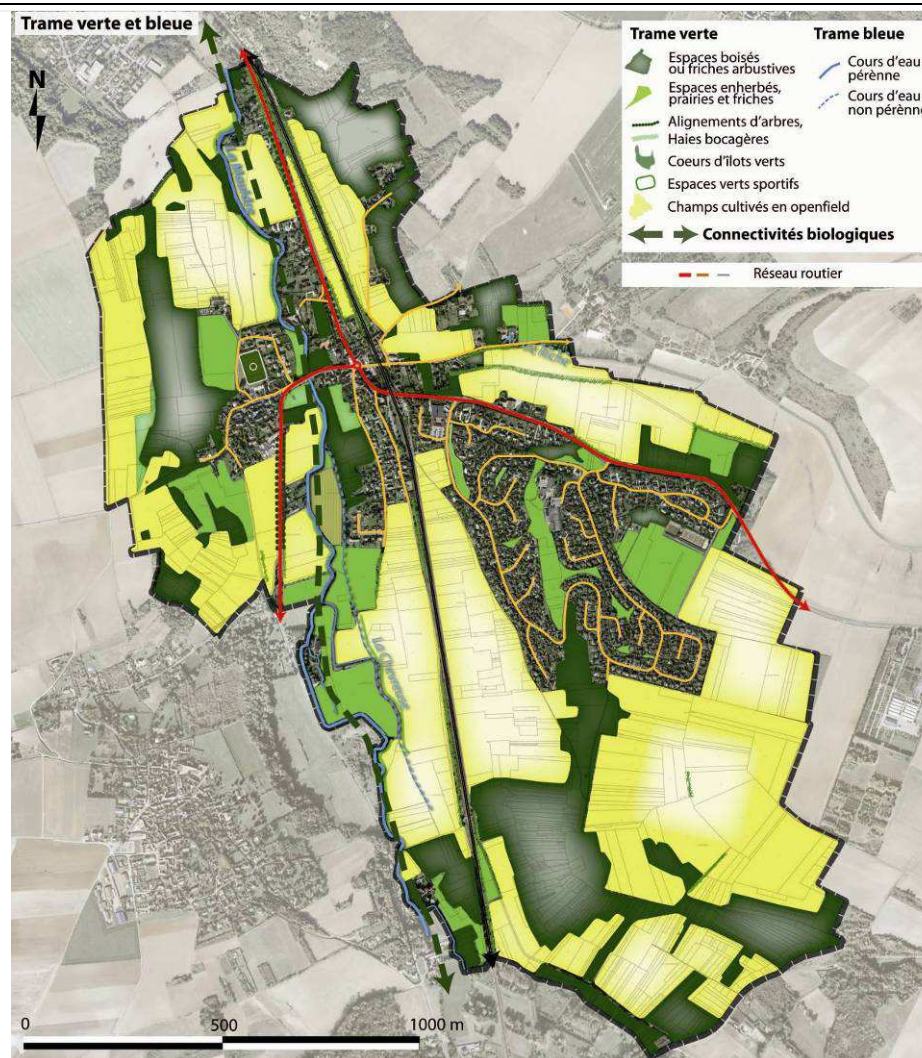
- L'**agriculture** de type céréalière sur les coteaux et le plateau comporte des parcelles importantes assez peu fragmentées,

- Les **prairies et pâturages** occupent la majeure partie des fonds de vallées, où les terres sont plus grasses et trop humides pour l'agriculture d'openfield. Il subsiste encore des haies bocagères, très riches sur le plan de la biodiversité,

- Les **alignements d'arbres** de la RD 191 classés en EBC soulignent les entrées de ville paysagère du village,

- Les parcelles de logements individuels comprennent des **cœurs d'îlots verts** très riches qui occupent une partie significative du territoire, aussi bien dans le bourg historique que dans le bourg « routier ». L'implantation des constructions à l'alignement en front de rue dégage sur l'arrière des parcelles de vastes jardins qui se relient les uns des autres pour former un ensemble homogène planté et arboré.

Pour ce qui est du Parc de Mareil, en plus des vastes espaces publics de la « Prairie » qui scindent le quartier en deux les cœurs d'îlots et les jardins en front de rue sont d'une importante



Carte de la trame verte et bleue, et des continuités écologiques

biodiversité végétale. Les clôtures végétalisées, bien que débordant parfois trop sur les espaces publics, font véritablement la marque de ce quartier et participe au cadre de vie et à l'intimité des habitants.

LES COMPOSANTES DE LA TRAME BLEUE

Les espaces constitutifs de la trame bleue sont très présents sur la commune et sont diversifiés :

- les rus et rivières : la Mauldre et le ru de Riche qui sont des eaux plutôt oxygénées puisqu'en mouvement
- les fonds de vallées : zones humides, parfois marécageuses

C'est l'ensemble de cette trame bleue qui permet à une multitude d'espèces vivantes de la faune et de la flore de trouver le support à leur développement.

A l'échelle globale, la diversité des composantes de la trame verte et le linéaire de la trame bleue (ainsi que les zones humides) favorisent la des habitats naturels propice au développement de la biodiversité.

L'un des objectifs est de mailler davantage ces espaces verts et bleus de façon à pouvoir multiplier les connexions biologiques qui favoriseront les échanges génétiques entre espèces par des liens entre les différents habitats naturels.



Alignements et friches



Fond de vallée humide



Les abords paysagers du Parc de Mareil



Les espaces publics végétalisés

III. LES RISQUES ET LES NUISANCES

1 – LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU ET LES NUISANCES

LA QUALITE DE L'AIR

Dans le cadre de la loi sur l'air, la qualité de l'air en France est surveillée en permanence par 35 organismes répartis sur tout le territoire. En Ile de France, c'est l'association AIRPARIF qui effectue ce travail ainsi que l'information auprès des autorités concernées.

L'indice de la qualité de l'air est un nombre entier compris entre 1 et 10 et associé à des valeurs qualificatives allant de « Très bon » (1 et 2) à « Très mauvais » (10). Il est calculé pour une journée et pour une zone géographique retenue par l'association de surveillance. Il est égal au plus grand des quatre indices de substances polluantes définis par l'arrêté et qui concernent : le dioxyde de soufre (SO₂), le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃) et les particules.

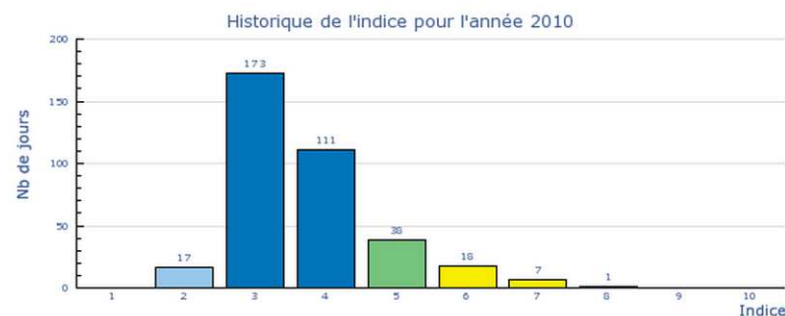
La qualité de l'air est globalement bonne voire très bonne à Mareil (301 jours par an de qualité de l'air bonne à très bonne soit plus de ¾ de l'année, pour 1 jours classé de mauvais à très mauvais).

Les conditions météo influent sur la qualité de l'air. Les périodes anticycloniques dépourvues de vents et les journées les plus chaudes sont les moins propices à une bonne qualité de l'air.

Ces chiffres sont positifs, ils sont légèrement meilleur que ceux observés en moyenne sur l'ensemble du département des Yvelines.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de MAREIL-SUR-MAULDRE (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

Polluant	NOx	SO ₂	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	28 t	1 t	31 t	4 t	3 t	10 kt



Indice	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	0	0%
8	1	0,27%
7	7	1,92%
6	18	4,93%
5	38	10,41%
4	111	30,41%
3	173	47,4%
2	17	4,66%
1	0	0%

Indice ATMO

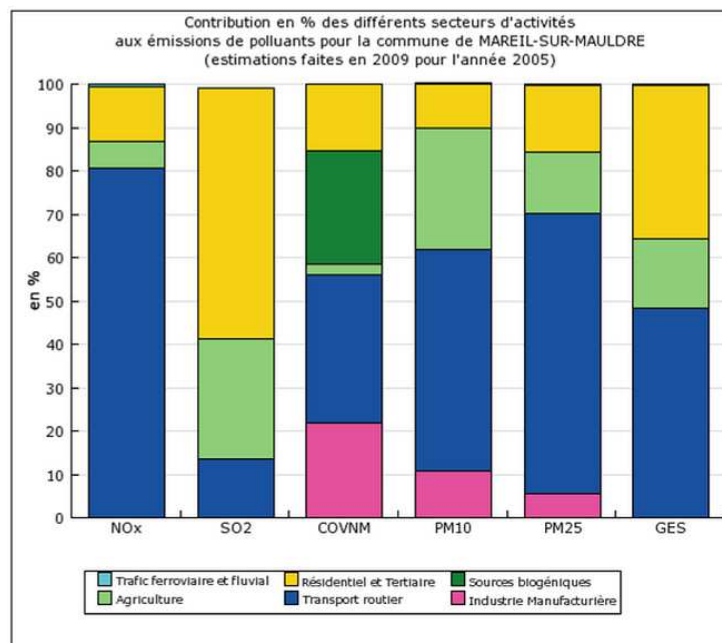
10	Très mauvais
9	Mauvais
8	Mauvais
7	Médiocre
6	Médiocre
5	Moyen
4	Bon
3	Bon
2	Très bon
1	Très bon

Source : airparif.asso.fr données 2010

Ce diagramme présente les contributions des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants. Il en ressort que le principal poste d'émission de gaz à effet de serre est le transport routier pour près de 50% des émissions. En effet, la présence des deux routes départementales à la circulation routière importante se croisant à Mareil conditionne la qualité de l'air. Le reste des émissions de GES est répartie entre le résidentiel et le tertiaire pour près d'un tiers (énergie nécessaire au chauffage, etc.) et l'agriculture (12%).

En ce qui concerne les polluants à proprement parler, la circulation routière contribue pour 80% des pollutions en NOx mais également en dégagement de petites et moyennes particules pour 50 à 60%. Le résidentiel et le tertiaire provoquent surtout des pollutions en SO₂ (59%)

L'agriculture entraîne des pollutions en micro particules et en SO₂ mais dans une moindre mesure que les autres postes de pollutions.



NOx : oxydes d'azote, CO : monoxyde de carbone, SO₂ : dioxyde de soufre, COVNM : composés organiques volatils non méthaniques, PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10µm, CO₂ : dioxyde de carbone.

GES : Gaz à Effet de Serre

LA QUALITE DE L'EAU DANS LE MILIEU NATUREL

Malgré les améliorations des dernières années, la qualité physico-chimique de la Mauldre reste très dégradée. La Mauldre est soumise à de fortes pressions urbaines s'exerçant dès l'amont du bassin (Versailles, Saint-Quentin). A l'étiage, ses affluents (Gally, Maldroit, et Elancourt) sont ainsi alimentés en grande partie par les rejets des stations d'épuration.

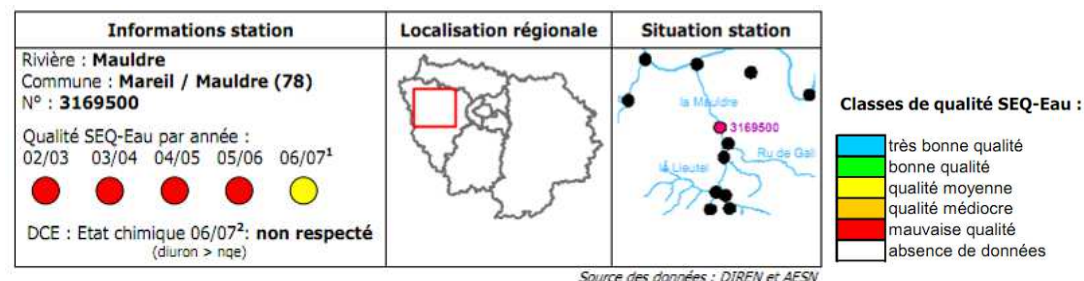
Malgré une amélioration constante, les indices biologiques (IBGN) indiquent encore une qualité moyenne à médiocre. La rivière a subi des aménagements ayant des impacts sur la vie aquatique et entraînant des inondations à l'aval. La qualité chimique n'est pas bonne en raison de la présence de pesticides ainsi que de matières organiques.

Pour les campagnes d'analyse 2007, c'est systématiquement la présence d'AMPA (substance chimique présente dans certains pesticides) dans l'eau qui abaisse sa qualité globale.

La mauvaise qualité de l'eau dans le milieu naturel provient également de la géologie fragile : les zones d'affleurement de la craie doivent être protégées puisque ces structures géologiques très perméables laissent pénétrer les produits phytosanitaires utilisés par les agriculteurs dans les cultures. Des efforts ont été réalisés ces dernières années car les agriculteurs sont bien conscients du phénomène ; ils ont réduit la quantité de produit utilisé au strict minimum.



La Mauldre au niveau de la passerelle (mai 2011)



3169500	Molécules	Concentration (µg/l)	Pesticides totaux (µg/l)	Classe SEQ par campagne	Molécules déclassantes
juil-06	Aminotriazole	0.10	2.34		AMPA
	AMPA	1.85			
	Atrazine	0.03			
	Diflufenicanil	0.06			
	Glyphosate	0.25			
	Piperonyl butoxyde	0.06			
sept-07	AMPA	1.25	1.67		AMPA
	Atrazine	0.03			
	Atrazine déséthyl	0.04			
	Glyphosate	0.20			
	Napropamide	0.05			
	Oxadixyl	0.04			
	Propyzamide	0.03			
nov-07	Terbutryne	0.03	1.43		AMPA
	AMPA	0.69			
	Atrazine déséthyl	0.04			
	Chlortoluron	0.47			
	Glyphosate	0.10			
	Isoproturon	0.10			
	Terbutryne	0.03			

Qualité de l'eau de la Mauldre à Mareil

LES NUISANCES SONORES

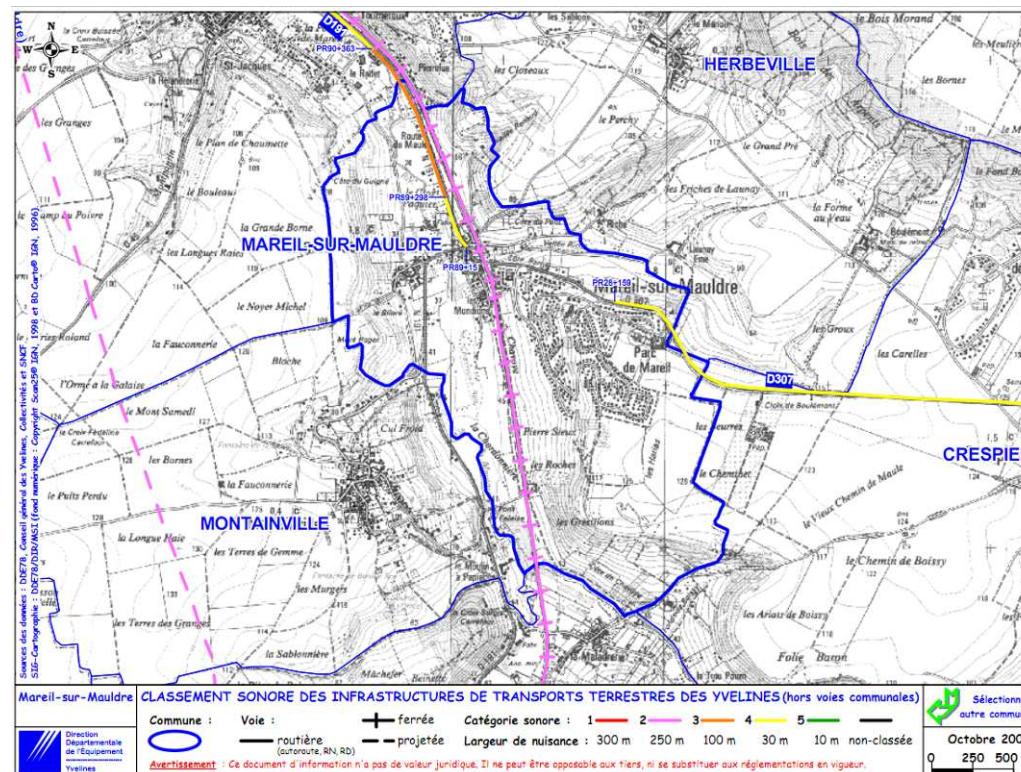
Les nuisances sonores sont principalement liées à la présence d'infrastructures de transport à forte circulation. Les voiries sont réparties en cinq catégories et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées.

La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

L'arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre est en vigueur depuis le 10 octobre 2000. Il recense sur la commune trois axes particulièrement bruyants :

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



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres des Yvelines

III. LES RISQUES ET LES NUISANCES

2 – LES RISQUES NATURELS

Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** identifie sur le territoire de Mareil différents risques naturels :

- Inondation par ruissellement pluvial
- Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles
- Tempêtes
- Sismicité (zone I)

La commune a d'ailleurs fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle par inondation en 1999 et 2000.

Depuis 1989, 4 arrêtés ministériels ont constaté l'état de catastrophe naturelle à Mareil. Ils concernent :

- des inondations (2 arrêtés fin décembre 1999 et 7 mai 2000),
- des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse (2 arrêtés)

source : www.prim.net

LE RISQUE D'INONDATION

Retour sur un épisode d'inondation de la commune en juin 2010

Suite aux intenses inondations de mai 2000, classées "catastrophe naturelle", le village fut équipé du bassin du ru de Riche, ouvrage permettant de limiter les dégâts.

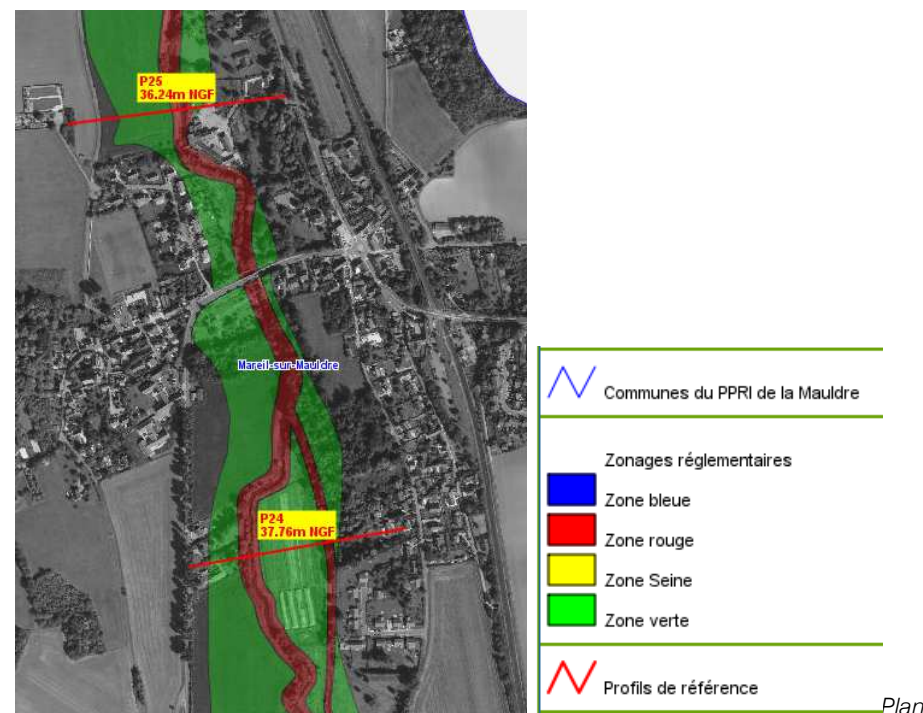
Lors d'un épisode de pluies intenses qui s'est produit en juin 2010, les bassins de retenue de Chavoye et du chemin de Riche ont bien fonctionné même s'il reste quelques réglages et compléments à effectuer.

Il n'en a pas été de même dans le bourg historique (chemin de la Cavée à la rue Degly Maillot), où les eaux du plateau de Montainville ont à nouveau causé des dégradations et des caves inondées, etc.

La commune souhaiterait pouvoir réaliser des protections sur ce secteur.

Les pluies diluviennes qui se sont abattues sur la commune le 10 juin 2010 ont

Type de catastrophe	Période
Inondation et coulées de boue	le 7 mai 2000
Inondation, coulées de boue et mouvements de terrain	du 25 au 29 décembre 1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	du 1 janvier 1993 au 30 novembre 1997
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	du 1 mai 1989 au 31 décembre 1992



de Prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Mauldre

également endommagé la toiture du centre commercial qui a du fermer quelques semaines pour cause de remise en état.

Les secteurs de la commune les plus vulnérables sont le chemin de Riche, la route d'Herbeville, la rue de la Cavée, la rue des Fontaines, la rue Degly Maillot.

Le bassin de retenu du ru de Riche permet d'éviter un débordement soudain qui inonderait les habitations situées en dessous en cas de violente pluie d'orage. L'objectif de ce type d'infrastructures est de restituer l'eau collectée durant ces événements pluvieux intenses, en un laps de temps plus long et de manière plus régulière, en respectant les préconisations du SAGE de la Mauldre.

Le relief de la commune étant marqué, le ruissellement des eaux pluviales est intense et descend rapidement vers la vallée où est construit le bourg du village. Aussi, pour éviter les inondations qui ont rythmées le village, des aménagements ont été réalisés



Les bassins de retenue ont un rôle protecteur en cas de risque d'inondation



Le vallon de Riche est également soumis à un **risque d'érosion des sols** par fort épisode pluvieux. Les pentes importantes et les caractéristiques géologiques ne sont pas favorables au maintien des terres. La solution pour limiter l'érosion pourrait être d'adapter les cultures à ce type de problématiques (sens des sillons de culture, type de culture, etc.

Les inondations de juin 2010 ont provoqués d'importants dégâts



Ravinement chemin de la Cavée



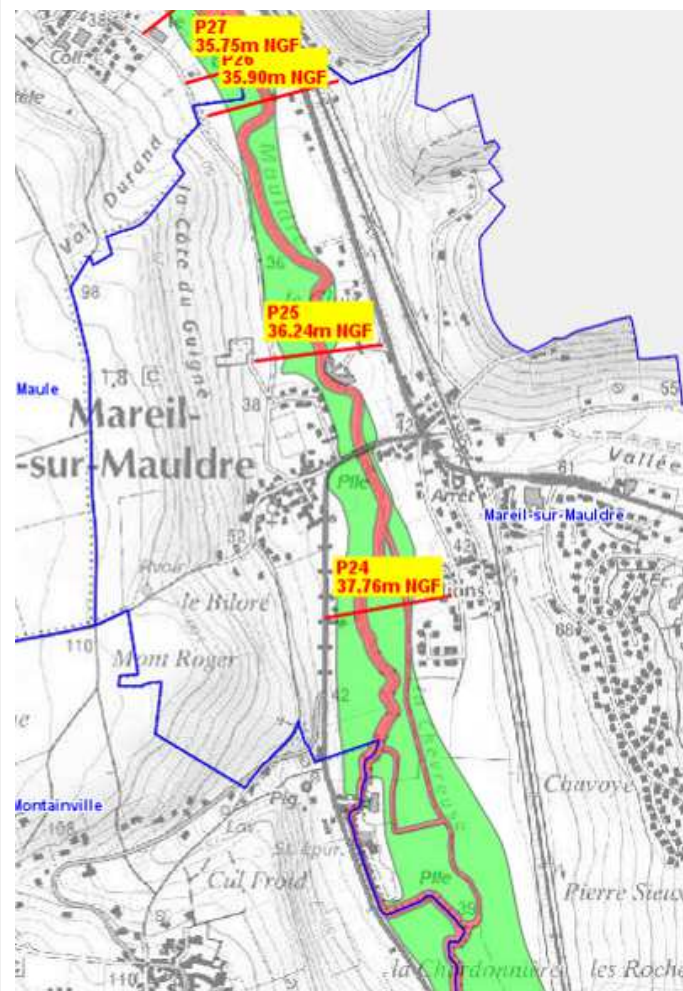
Rue des Fontaines



Chemin de Riche

En zone bleue les changements de destinations à destination de nouvelles habitations sont autorisés sans condition dans le cadre de l'extension d'un logement existant et à condition que le premier plancher soit à une cote supérieure à la cote de la crue de référence plus 20 cm lorsque ce n'est pas le cas.

Nature du projet	Zone rouge	Zone verte	Zone bleue
Équipements sensibles	Dispositif étanche en dessous de la crue de référence plus 0,20 m ou Premier plancher au-dessus de la crue de référence plus 0,20 m		
Activités nouvelles	Interdites		Premier plancher au-dessus de la crue de référence plus 0,20 m
Extension d'activités	Interdites		Premier plancher au-dessus de la crue de référence plus 0,20 m
Habitations nouvelles	Interdites		Premier plancher au-dessus de la crue de référence plus 0,20 m
Extensions d'habitation	Interdites	Autorisé sans augmentation de l'emprise au sol	Autorisé dans la limite de 20 m ² d'emprise au niveau du sol existant, au-delà premier plancher au-dessus de la crue de référence plus 0,20 cm
Changements de destination pour un usage d'habitation	Interdites	Autorisé s'il s'agit de l'extension d'un logement existant (sauf cave et stationnement)	Autorisé s'il s'agit de l'extension d'un logement existant (sauf cave et stationnement) Autorisé au-dessus de la crue de référence plus 0,20 m lorsqu'il ne s'agit pas de l'extension d'un logement existant (sauf cave et stationnement)



Extrait du PPRI de la Mauldre

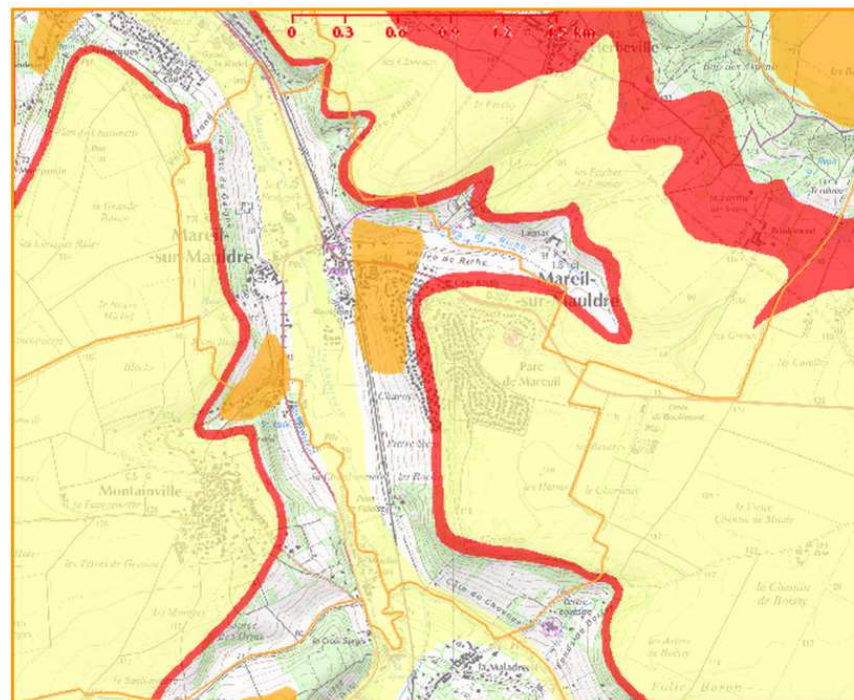
LE RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Les tassements peuvent être liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Le volume d'un matériau argileux, tout comme sa consistance, évoluent en fonction de sa teneur en eau. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Ce phénomène est à l'origine de nombreux dégâts causés aux bâtiments, réseaux et voiries. Ces variations sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais peuvent être amplifiées par une modification de l'équilibre hydrique du sol (imperméabilisation, drainage, concentration des rejets d'eau pluviale...) ou une conception inadaptée des fondations des bâtiments.

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont la principale cause de risques de fissures sur les maisons individuelles.

Plusieurs arrêtés catastrophes naturelles ont été pris sur la commune concernant des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La majeure partie du territoire de Mareil est classée en zone d'aléa moyen (en jaune sur la carte) qui correspond à une zone intermédiaire entre la zone d'aléa fort pour laquelle la probabilité de survenance d'un sinistre est la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, et la zone d'aléa qualifiée de faible pour laquelle la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais n'affectant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Une ligne d'argile de faible épaisseur (en rouge sur la carte) traverse une partie du quartier du Parc de Mareil et les points haut du bourg où la vigilance doit être de mise pour tout permis de construire.

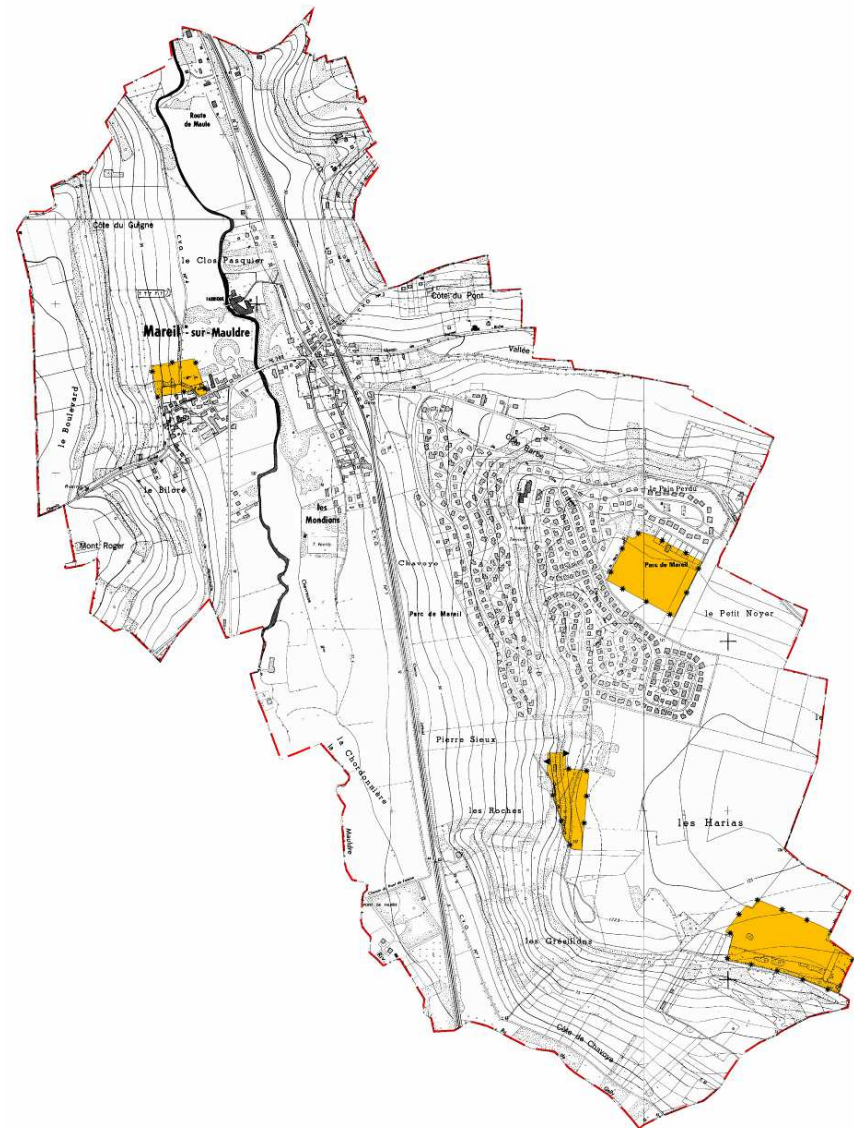


Carte du risque de retrait et gonflement des argiles

Légende des argiles

- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul
- Argiles non réalisées

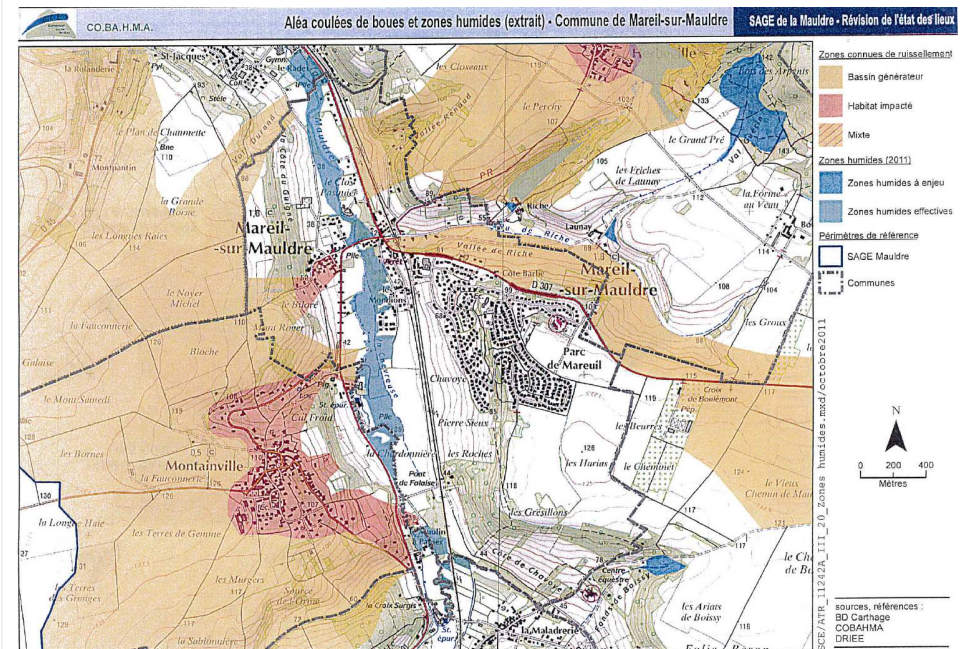
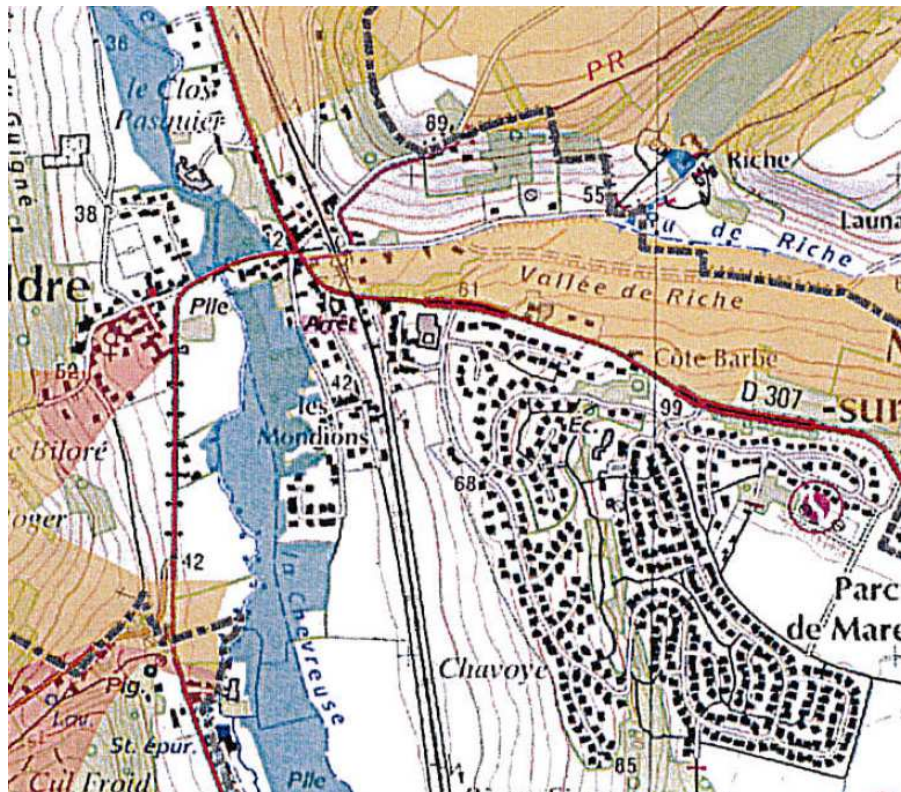
La plupart d'entres-elles ont été sécurisées mais certaines d'entres-elles, notamment à proximité du parc de Mareil se sont pas nécessairement recensées sur cette carte et font l'objet de toute les attentions de la part de la commune.



Les cavités souterraines identifiées

LE RISQUE LIÉ AUX COULÉES DE BOUES ET AUX ZONES HUMIDES

Il existe un risque de coulées de boues dans le secteur historique, autour de l'Eglise. Un bassin de rétention est en projet dans la partie topographiquement haute afin d'éviter ce risque rue de la Cavée. Des zones humides sont repérées en bleu sur ces cartes.



III. LES RISQUES ET LES NUISANCES

3 – LES RISQUES D'ORIGINE HUMAINE

LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (TMD)

Ce risque est lié à la possibilité d'accidents se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou canalisation, de matières dangereuses.

A Mareil, les matières dangereuses transportées sont acheminées par voie ferrée.

Il n'y a pas de canalisation de transport d'hydrocarbures ou de gaz dans la commune.

- Les transports de matières dangereuses ont également lieu sur les axes routiers.

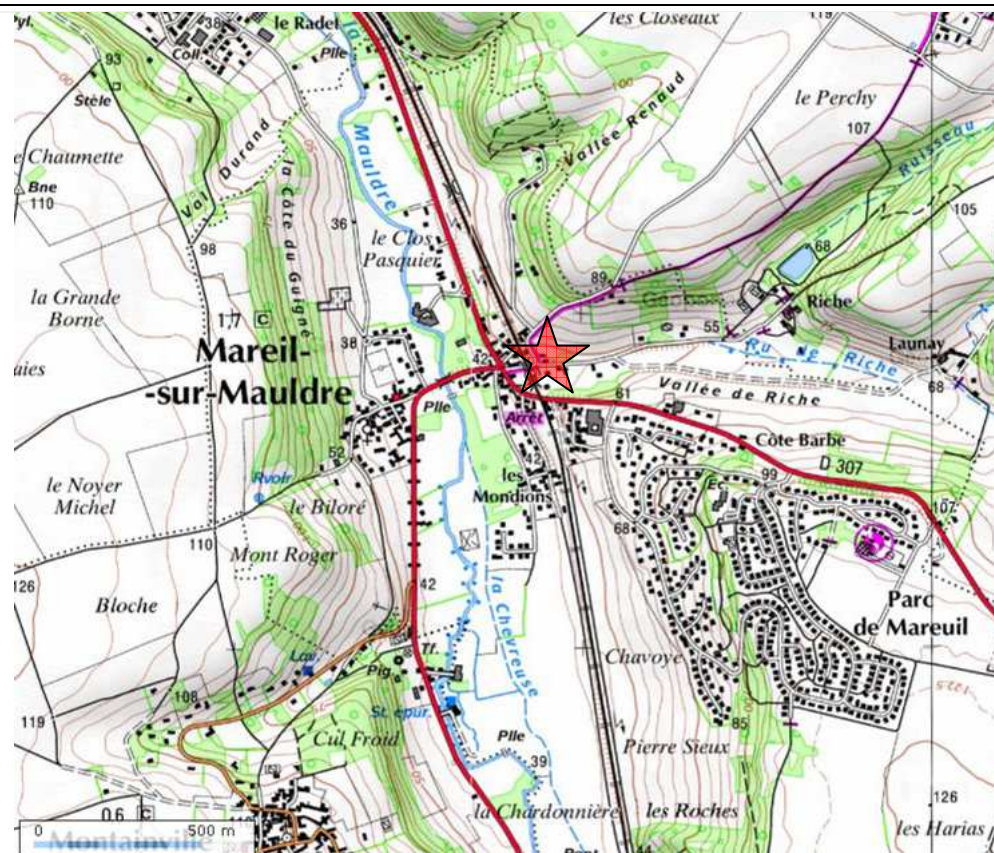
Tous les axes routiers peuvent être concernés par ce risque, mais on estime que les axes routiers supportant le trafic le plus important présentent un niveau de danger supérieur.

La RD 191 traverse de part en part le centre-ville. Il est rejoint par la RD 307 qui doit également franchir la voie ferrée via le passage à niveau. Le mode de stockage et le mode de transport peuvent ensemble constituer un aléa supplémentaire. Par exemple, un combustible liquide, transporté dans une citerne, pourra, dans un virage, faire déplacer le centre de gravité et basculer le camion : 72 % des accidents de TMD mettent en cause des camions citernes.

Le rond point focalise le risque le plus important à ce titre : le virage qu'il constitue à l'intersection de deux routes départementales à trafic assez dense est un point à risque pour les transports et matières dangereuses.

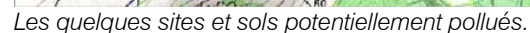
Le risque existe bien que les accidents soient extrêmement rares.

- Les TMD concernent également la **voie ferrée** à Mareil où est autorisé le transport de matières dangereuses mais également le transport de matières radioactives.



Les risques de transport et matières dangereuses sur les deux routes départementales et la voie ferrée

Parmi les sites référencés dans la base de donnée BASIAS, deux d'entre eux (N°42 et 44) ont fait l'objet d'analyses complémentaires. Les sites dont la pollution est connue sont référencés dans la base de données BASOL. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



IV. LES RESSOURCES EN EAU ET LA GESTION DES DECHETS

1 – LA PRODUCTION ET LA DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE

Le Syndicat des Eaux Région d'Yvelines est responsable de la production et de la distribution. Son délégataire est la SAUR.

Il existe deux captages d'eau destinés à la production d'eau potable sur la commune : les forages Mareil-les-Bîmes F1 et F2.

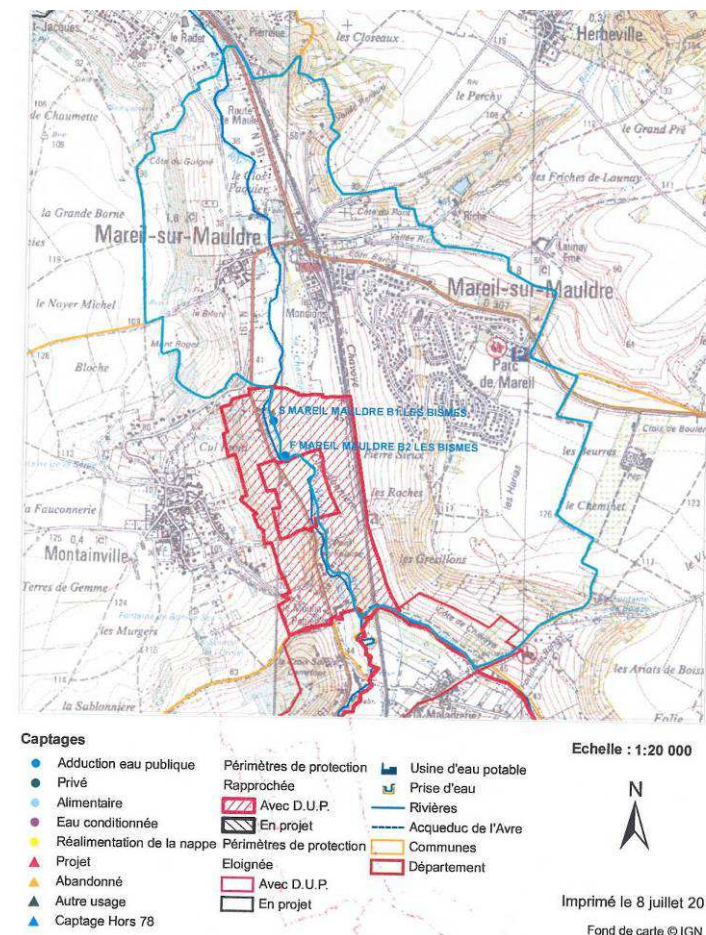
Les aires d'alimentation des captages (AAC) d'eau potable dont les zones d'affleurement de la craie. La craie est identifiée par le SAGE de la Mauldre comme une nappe stratégique.

Elle permet l'alimentation en eau potable de centaines de milliers de personnes habitant le bassin versant de la Mauldre mais aussi en dehors de celui-ci. Faiblement protégées, les zones d'affleurement de la craie sont vulnérables aux pollutions. Ainsi et du fait de leur rôle patrimonial, les captages d'eau potable du bassin versant de la Mauldre, alimentés par la craie, doivent être protégés des pollutions diffuses via les aires d'alimentation des captages. Ces différentes zones sont délimitées par arrêté préfectoral. Les périmètres de protection de ces forages sont déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 21 avril 2008, lequel impose des servitudes (cf. règlement et annexes graphiques).



LA QUALITE DE L'EAU POTABLE

La qualité de l'eau a été mesurée en 2009 par la DDASS pour l'unité de distribution de Mareil-sur-Mauldre (Abîmes). La DDASS des Yvelines est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de



Périmètre de protection des captages d'eau potable

l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats d'analyse des 42 échantillons d'eau prélevés sur les installations de production et des 31 échantillons prélevés sur le réseau de distribution.

Analyse bactériologique

Il s'agit des micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Leur absence est exigée pour la consommation.

L'eau est de très bonne qualité bactériologique, tous les prélèvements sont conformes.

Nitrates

Ce sont des éléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets industriels et domestiques. La teneur ne doit pas excéder 50 mg/L.

L'eau analysée contient une teneur en nitrates « moyenne » avec une moyenne de 29 mg/l et un maximum de 32 mg/l, on est bien en deçà du seuil réglementaire des 50 mg/l.

Dureté

La dureté est la teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. La dureté s'exprime en degré français (°f). Il n'y a pas de valeur limite réglementaire.

A Mareil, l'eau est très calcaire. Les mesures font état de 38°f en moyenne avec un maximum relevé à 39°f. Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé.

Fluor

Il s'agit d'un oligo-élément naturellement présent dans le sol et dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 mg/L.

L'eau est ici moyennement fluorée avec une moyenne de 0,52 mg/l et un maximum relevé à 0,54 mg/l. Sauf avis médical spécifique, un apport complémentaire de fluor (sel, comprimés...) est inutile pour l'ensemble de la population.

Pesticides

La limite de qualité à ne pas dépasser est de 0,10 µg/L. Conformément à l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France, une restriction de la consommation de l'eau doit être prononcée si les teneurs en pesticides azotés dépassent 0,40 µg/L pendant plus de 30 jours consécutifs.

L'eau est conforme à la limite de qualité pour les pesticides puisque les teneurs en pesticide sont assez faibles avec des concentrations moyennes à 0,04 µg/L et un maximum de 0,07 µg/L.

L'eau distribuée en 2009 est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

IV. LES RESSOURCES EN EAU ET LA GESTION DES DECHETS

2 – LES EAUX PLUVIALES ET L'ASSAINISSEMENT

LA LOI SUR L'EAU

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 affirme la nécessité d'une « gestion équilibrée » de l'eau et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion.

Conformément à l'article 3 de la Loi sur l'Eau de 1992, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent donc prendre en compte les dispositions du SDAGE (article L 212-1 du Code de l'Environnement).

LE SDAGE SEINE-NORMANDIE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé par arrêté du 20 novembre 2009, fixe pour le bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands dont la commune de Mareil-sur-Mauldre fait partie, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du SDAGE.

En matière de gestion des eaux pluviales, le SDAGE introduit l'orientation suivante : « Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation ». Les 3 principes à privilégier sont :

- répartir l'effort entre l'amont et l'aval,
- favoriser le préventif par rapport au curatif,
- rechercher les mesures les plus efficaces à moindre coût.

Les objectifs du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands

Les 4 enjeux issus de la consultation du public 2005 sont :

1. Protéger la santé et l'environnement – améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
2. Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse ;
3. Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
4. Favoriser un financement ambitieux et équilibré.



- 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 inondation
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances
Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Les enjeux et objectifs du SDAGE sont synthétisés dans l'illustration ci-contre

LE SAGE DE LA MAULDRE

Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral en 2001, fixe les objectifs d'une gestion globale de l'eau sur le périmètre du bassin versant. Ainsi, toutes les décisions administratives prises (dans le domaine de l'eau ou au titre des ICPE) doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le SAGE. L'objectif 4 du SAGE vise particulièrement la gestion des ruissellements à la source et des capacités de rétention. Le bassin versant de la Mauldre présente une forte sensibilité aux inondations occasionnées par le débordement des rivières mais aussi par le ruissellement urbain. Le débit ruisselé généré par toute nouvelle opération d'aménagement, tendant à aggraver le niveau d'imperméabilisation d'un terrain aménagé ou naturel doit ainsi être limité à 1l/s/ha.

Définie dans le cadre des études préalables au SAGE, cette valeur de 1l/s/ha est le résultat d'une expertise menée, à l'échelle nationale, par le CEMAGREF d'Antony sur des bassins versants ruraux d'une part, et d'autre part, de la capacité maximale du ru de Gally (affluent de la Mauldre) à son exutoire : (5m³/s pour 50 km²).

Les prescriptions générales sont assez détaillées :

L'obligation de maîtrise du ruissellement à 1l/s/ha s'applique : aux opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme telles que les ZAC et les lotissements ; aux infrastructures ; aux espaces publics ; aux demandes de permis de construire déposées par un non particulier ; aux demande de permis de construire déposées par un particulier concernant un terrain d'une superficie supérieure à 1 000 m².

La CLE doit être saisie pour des opérations dont la superficie de terrain est supérieure à 10 000 m².

La mise en œuvre de techniques d'infiltration et de techniques alternatives de stockage/traitement/réutilisation des eaux pluviales

à la parcelle doit être étudiée pour tout projet d'aménagement. L'ensemble des prescriptions et des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont décrites par le COBHAMA, cahier d'application du 1l/s/ha.

Le Parc de Mareil est doté de deux types d'aménagements permettant d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales. D'une part, le quartier est séparé en deux par une vaste prairie boisée où sont référencées quelques sources. Cette prairie permet l'infiltration naturelle des eaux pluviales. D'autre part, un bassin de collecte des eaux pluviales se situe en bas du quartier, près du supermarché. Le fonctionnement est optimal.

Le réseau d'assainissement

La collecte et le traitement des eaux usées, ainsi que le contrôle des Assainissements Non Collectifs (ANC), sont assurés par la Société Lyonnaise des Eaux, le fermier du SIAVM (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de la Mauldre) ceci à la suite d'un autre appel d'offre datant de 2001.

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

La Lyonnaise des eaux assure également l'entretien des réseaux d'eaux pluviales des communes de Maule et Mareil.

Entretenu régulièrement, le réseau d'assainissement répond aux besoins des habitants. Le parc de Mareil a un réseau d'assainissement de type séparatif des années 1970 en bon état de fonctionnement. Pour les zones plus historiques du village et de la rue des Fontaines, des études ont mis en évidence des dysfonctionnements mais de nombreux travaux d'entretien ont permis de restaurer progressivement le réseau d'assainissement qui est aujourd'hui fonctionnel.



La prairie au sein du quartier du Parc de Mareil



Le bassin de collecte et d'infiltration des eaux pluviales du Parc de Mareil



IV. LES RESSOURCES EN EAU ET LA GESTION DES DECHETS

3 – LA GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets fait l'objet de beaucoup de communication, aussi bien sous forme d'affichage, de dépliants pédagogiques que d'informations sur le site Internet de la commune.

- La collecte des ordures ménagères est bihebdomadaire.
- La collecte sélective (emballage et papiers) est hebdomadaire
- La collecte des déchets végétaux en porte à porte est hebdomadaire

La collecte des encombrants a lieu une fois par mois

Il existe des points d'apport volontaire (verre) sur le parking de la gare.

Une déchetterie se trouve à Thiverval ou Mantes. La commune n'adhérant pas au syndicat, l'accès aux déchèteries est payant.



Intégration des contenaires à déchets devant la crèche

Type de déchets	Jours de collecte	Période	Conditionnement
Ramassages au porte-à-porte			
Végétaux	Lundi matin	Pour 2011 : du 14/03 au 12/12	Sacs "Végétaux" du commerce ou poubelles ouvertes ou fagots ficelés
Emballages ménagers	Mercredi matin	Toute l'année	Sacs translucides jaunes (disponibles en mairie)
Déchets ménagers	Mercredi et Samedi matin		Containers ou sacs en plastique
Encombrants	Le <u>dernier Jeudi</u> de chaque mois (pas de ramassage en Juillet et Août)		Charges portables
Apports volontaires			
Bouteilles, pots et bords en verre	Parking de la gare	bennes en permanence, vidage chaque semaine	vides et propres
Journaux et magazines			sans plastique et propres
Chiffons et vêtements	Parking de la Mairie et du Centre Commercial	en permanence, conteneur "LE RELAIS"	propres et en sacs
Déchets spéciaux: piles, peintures et solvants domestiques	ECOBUS, 3 samedis par an, de 9h à 13h parking de la gare Pour 2011 : 05/02, 11/06 et 08/10		

Source : mairie de Mareil-sur-Mauldre

ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

→ ESPACES NATURELS ET PAYSAGES

- 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

→ ESPACES NATURELS ET PAYSAGES

- 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, 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.
- Les produits issus de l'entretien de la forêt, des haies et de certain type 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.

→ NUISANCES ET RISQUES

- 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. Ce sont souvent les nuisances de voisinages qui créent le plus de nuisances (abolements, engins à moteurs le week-end, etc.),
- La commune présente des risques naturels, notamment les risques géotechniques et le 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/rue des Fontaines sont exposés)

→ GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

- 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.



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	Géographie physique - 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 Espace naturels – faune/flore - 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,	La préservation des espaces naturels et agricoles (trame verte et trame bleue) - 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 La préservation du cadre paysager ainsi que des points de vue remarquables	Les principaux espaces naturels de la commune (vallée, zones humides, coteaux) sont classés en zone N inconstructible. Les zones boisées et forestières sont classées en zone N inconstructible et sont mises en Espaces Boisés Classés (EBC). Classement en espaces paysagers remarquables afin de préserver des éléments végétalisés non constructibles et des cônes de vues. Maintien en espaces agricoles (zone A) du plateau cultivé en céréaliculture.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
ENVIRONNEMENT ET ESPACES NATURELS	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. Espace naturels – faune/flore (suite) - 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. Gestion des déchets et ressources - 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.	La protection des quartiers d'habitat individuel - 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...	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. 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.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
FORMES URBAINES	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. Conservation du caractère rural du quartier et protection du bâti ancien	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. 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. 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	Le centre du Bourg est classé en UA (centre village traditionnel) dont les enjeux sont : - Préserver le patrimoine architectural, - Maitriser les évolutions du bâti 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.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
FORMES URBAINES	Les quartiers résidentiels 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. Les autres quartiers d'habitat individuel sont parfois soumis à des conditions topographiques et d'inondabilité qu'il convient de maîtriser. - Préserver le caractère résidentiel. - Permettre les évolutions du bâti existant pour accompagner les évolutions familiales. - Préserver des espaces réservés à la végétation.	- 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. 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. - voirie insuffisamment dimensionnée - éloignement des équipements et des services - pas de transport en commun.	Ces quartiers sont classés en zones UH1 à UH3 en fonction de leur densité et de leur caractéristiques paysagères et patrimoniales : 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 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 Le règlement permet une évolution : constructions nouvelles, aménagement de bâtiments existants, extensions, mais de manière maîtrisée afin d'encadrer l'évolution du bâti. 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. Augmentation modérée des COS et des droits à construire en général, tout en gardant un règlement qui permet le maintien des formes urbaines actuelles.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
Patrimoine	Le village historique est séparé en deux parties distinctes de part et d'autre de la Mauldre : - 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 Un patrimoine paysager important, souligné par le relief, avec des points de vue dominants depuis et vers les coteaux.	- 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.	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. Le règlement permet également de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes. 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.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
RISQUES ET NUISANCES	- 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)	- 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.	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. Les limites du PPRi sont délimitées sur le plan de zonage et renvoient à l'indice « i » dans le règlement. 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. 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 collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre. La limitation de l'emprise au sol et l'obligation d'une proportion de pleine terre. L'assouplissement des règles de retrait en cas d'isolation par l'extérieur du bâti existant. L'encadrement de la pose de panneaux et capteurs solaires.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
POPULATION / LOGEMENTS	Les habitants - 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 Les logements - 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, ...)	→ 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 Contribuer à l'effort de construction nécessaire en Ile de France et au maintien des grands équilibres habitat/emploi avec plusieurs objectifs : - 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).	- 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. 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. La zone AUh 2, d'une dizaine de logements, plus urbaine, comprendra des maisons de village à R+1+C d'une certaine densité. 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.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
EQUIPEMENTS	- 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).	- 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. 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. Un équipement médical dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation des Fontaines permettra de renforcer durablement l'offre en équipement	Création de deux zones Ns pour prendre en compte les secteurs d'équipements sportifs L'implantation d'équipements publics est également possible dans toutes les zones afin de faciliter la mixité fonctionnelle.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
CIRCULATION / DEPLACEMENTS	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. 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...)	Développer les modes de déplacements piétons, entre le centre du village et les quartiers. - L'aménagement de l'espace public (voirie, stationnement...) pouvant contribuer à la redynamisation des commerces et des services	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. 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.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction réglementaire
ACTIVITES ECONOMIQUES / AGRICULTURE / COMMERCE	Les activités économiques - 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	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 avec les 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'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	L'activité agricole fait l'objet d'une protection forte. La zone agricole est couverte par une zone A. 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. 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.

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

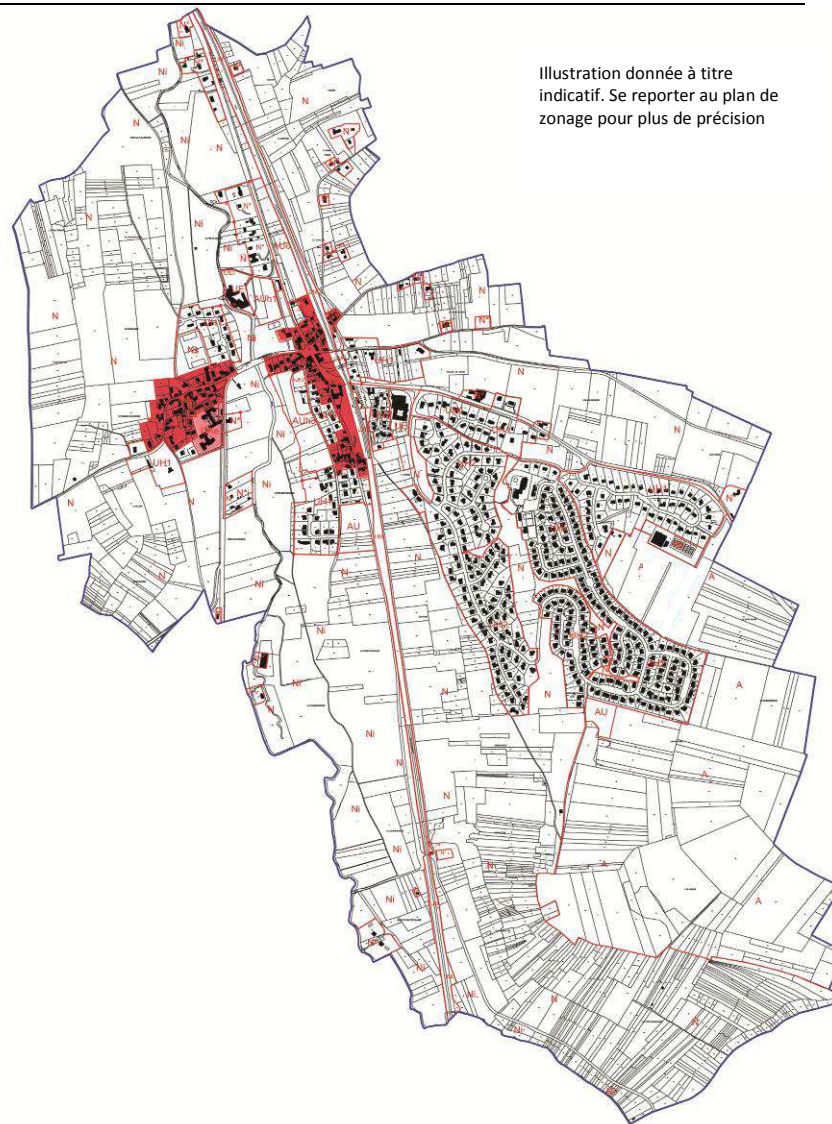
A. LES ZONES HISTORIQUES

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

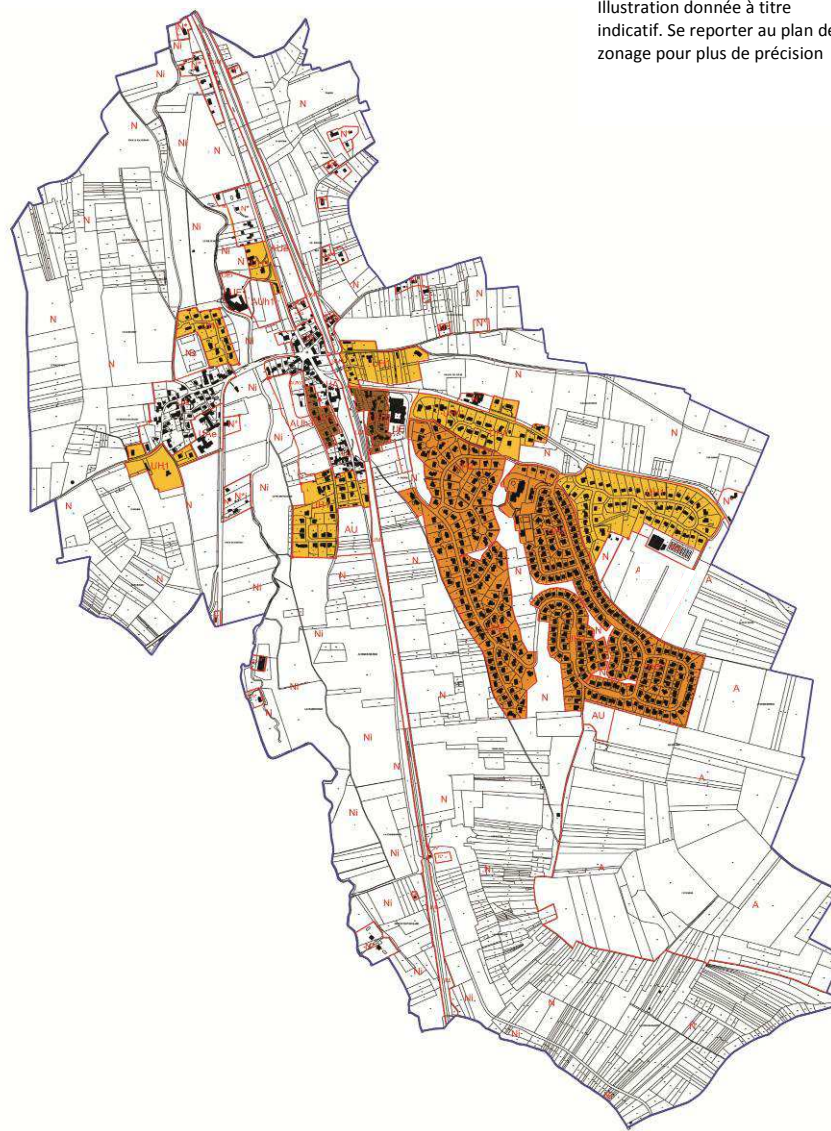
ZONE UH

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.



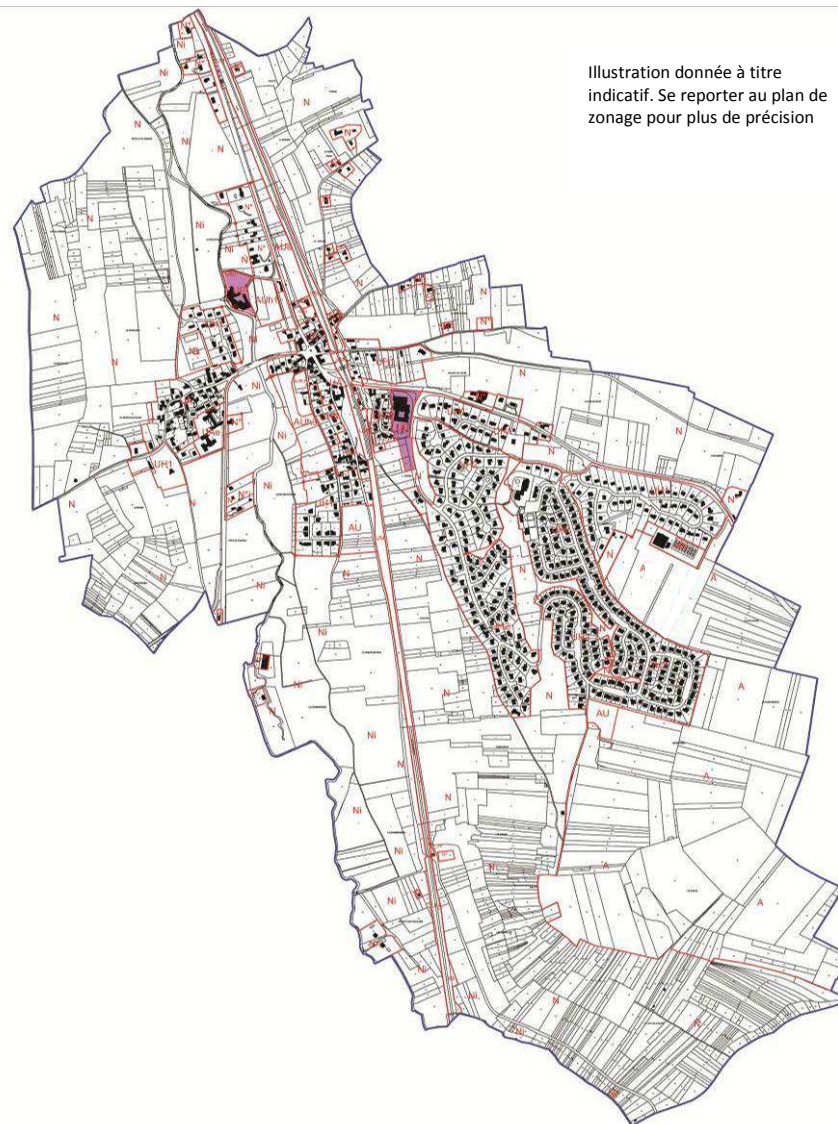
C. LES ZONES UE : LES ZONES ACCUEILLANT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

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 :

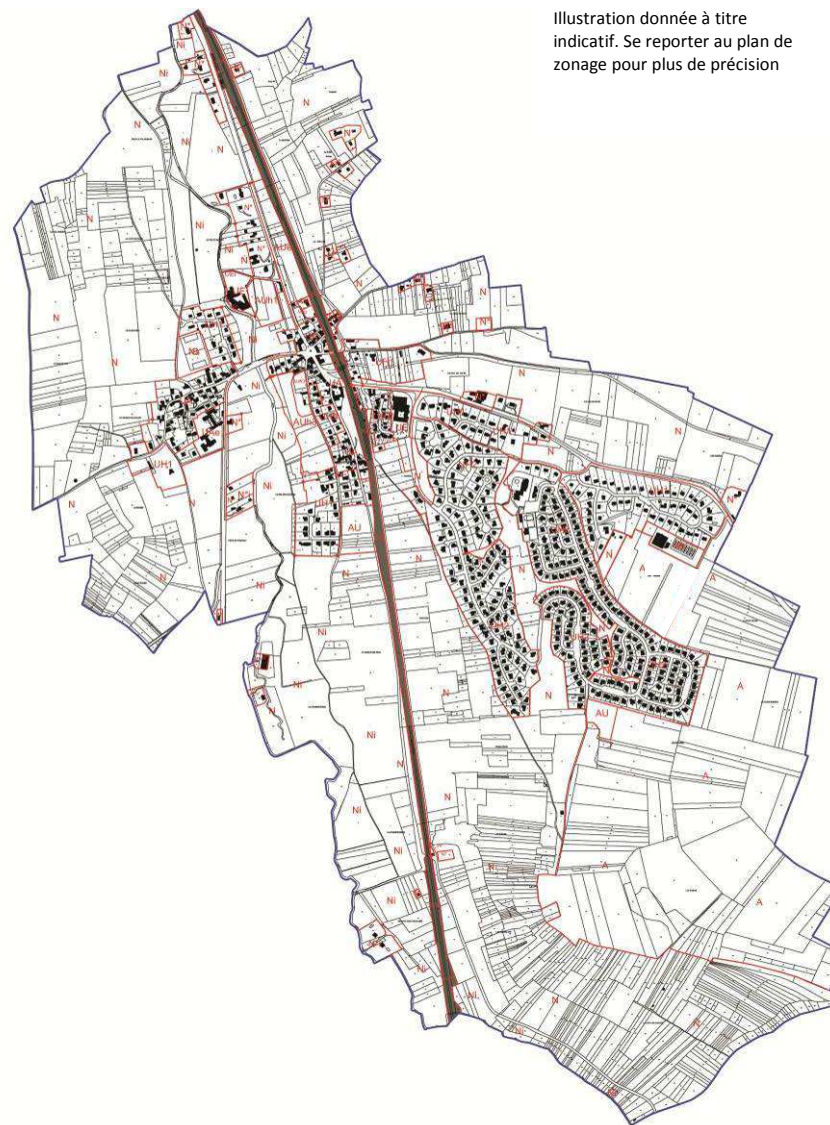
- Le centre commercial Intermarché, à l'Ouest du Parc de Mareil, sa galerie marchande, son aire de stationnement et son projet d'extension (cf emplacement réservé) ont une vocation exclusivement commerciale et de services.
- Le Moulin comporte des entreprises ayant des activités tertiaires (bureau d'études 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.



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.

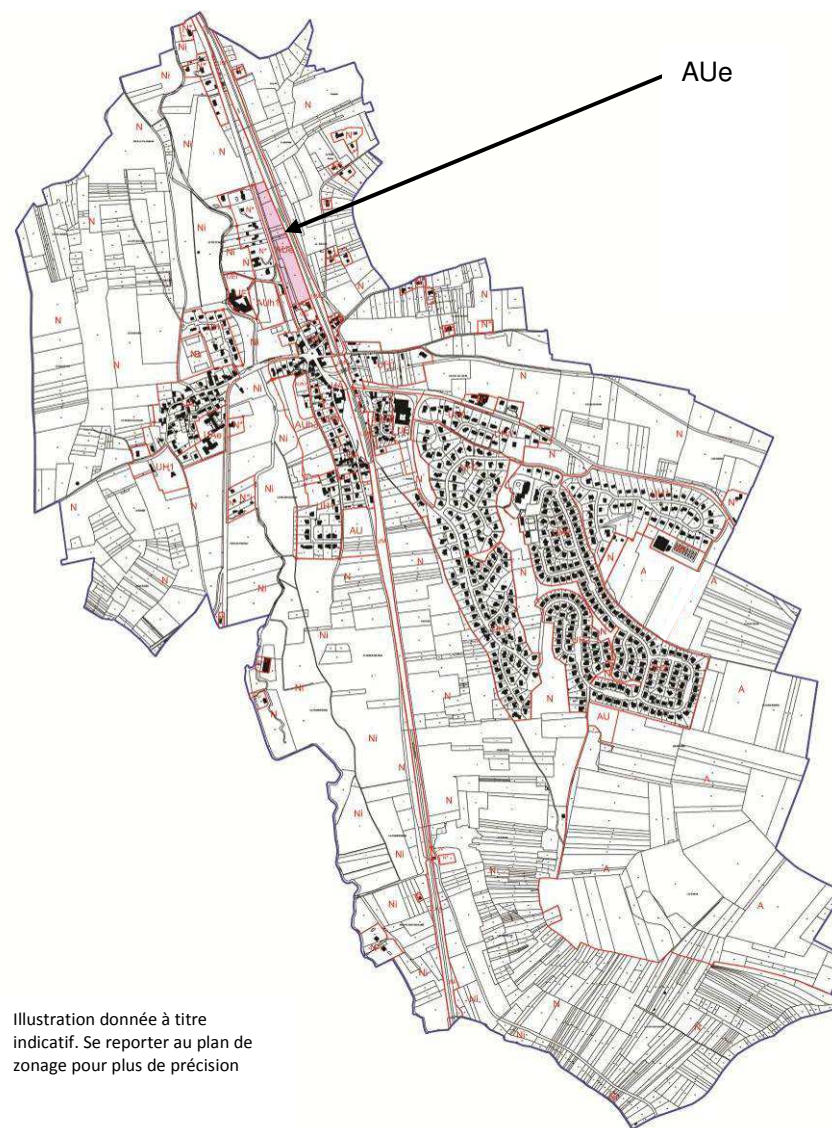


Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision

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 enrichés.

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.

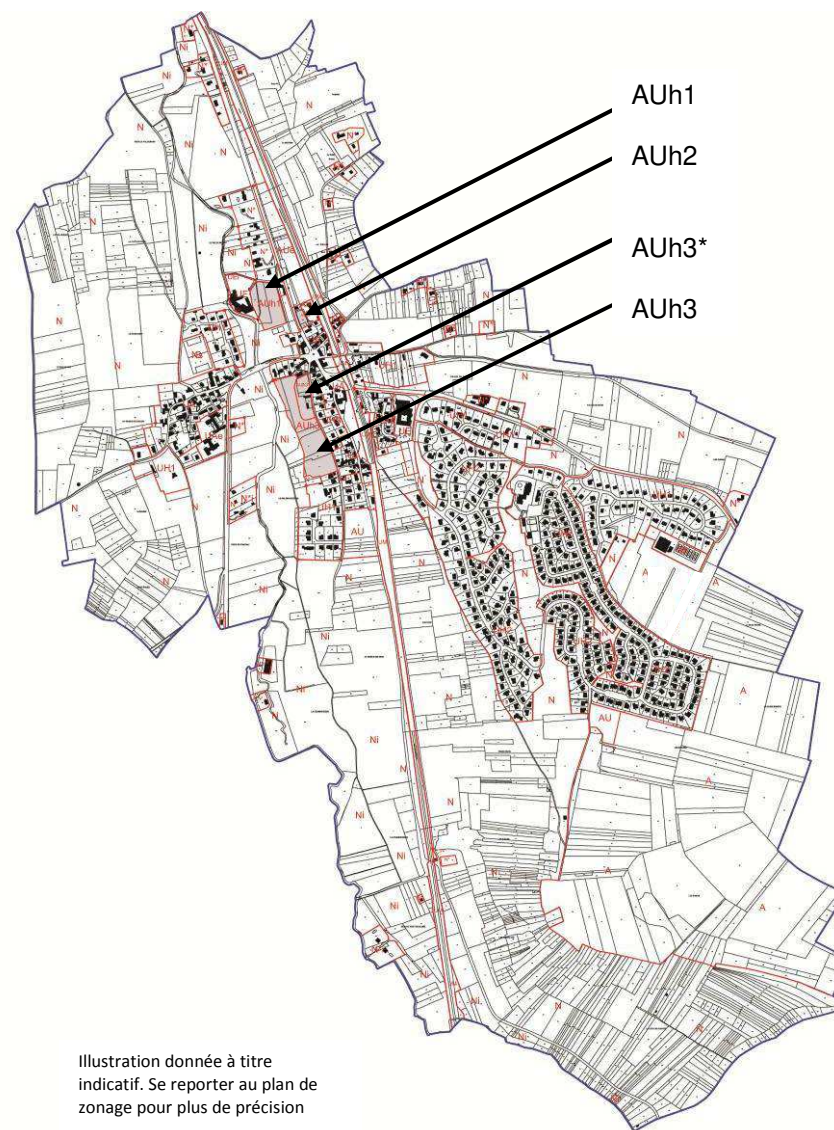


Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision

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.

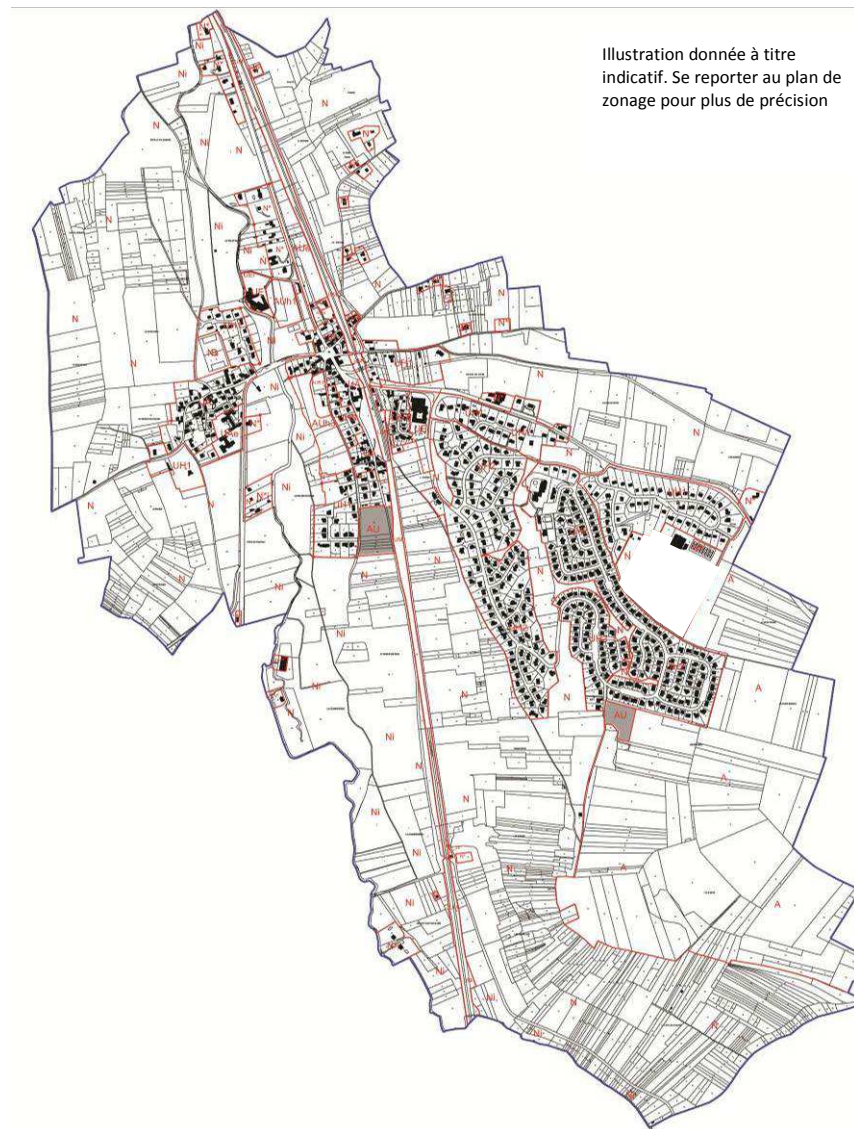
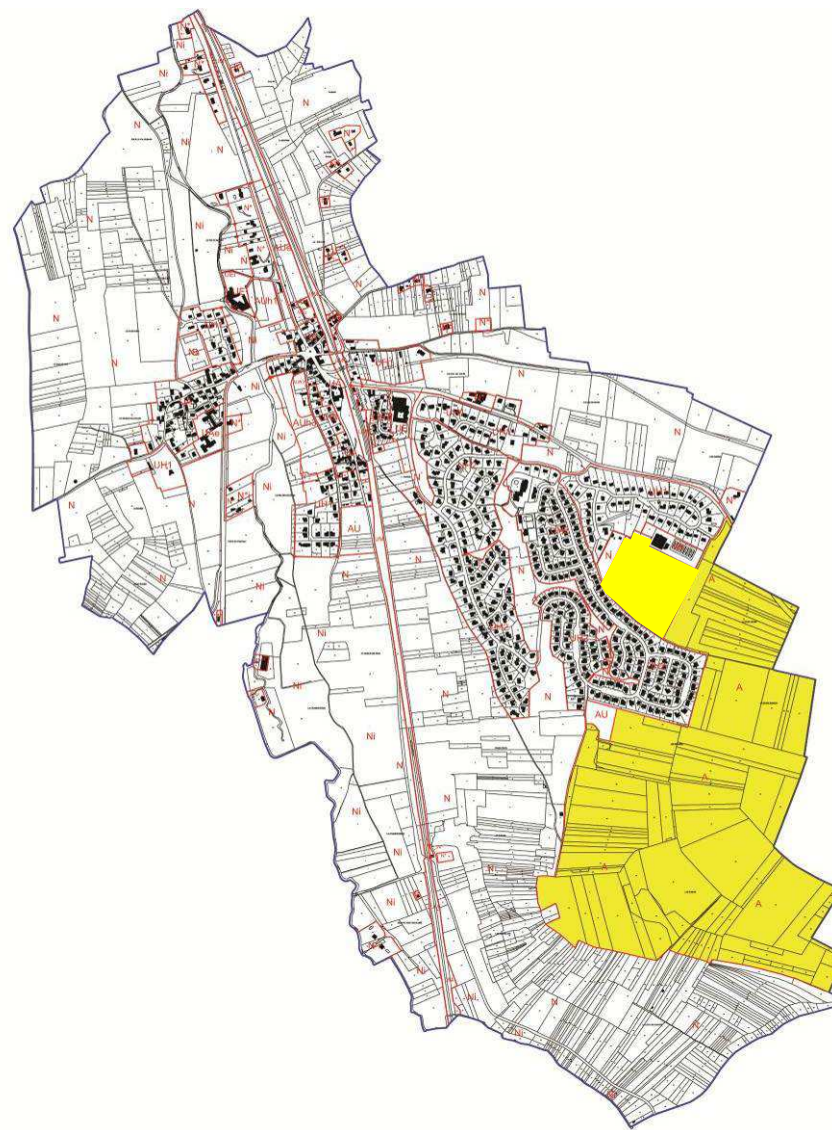


Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision

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.



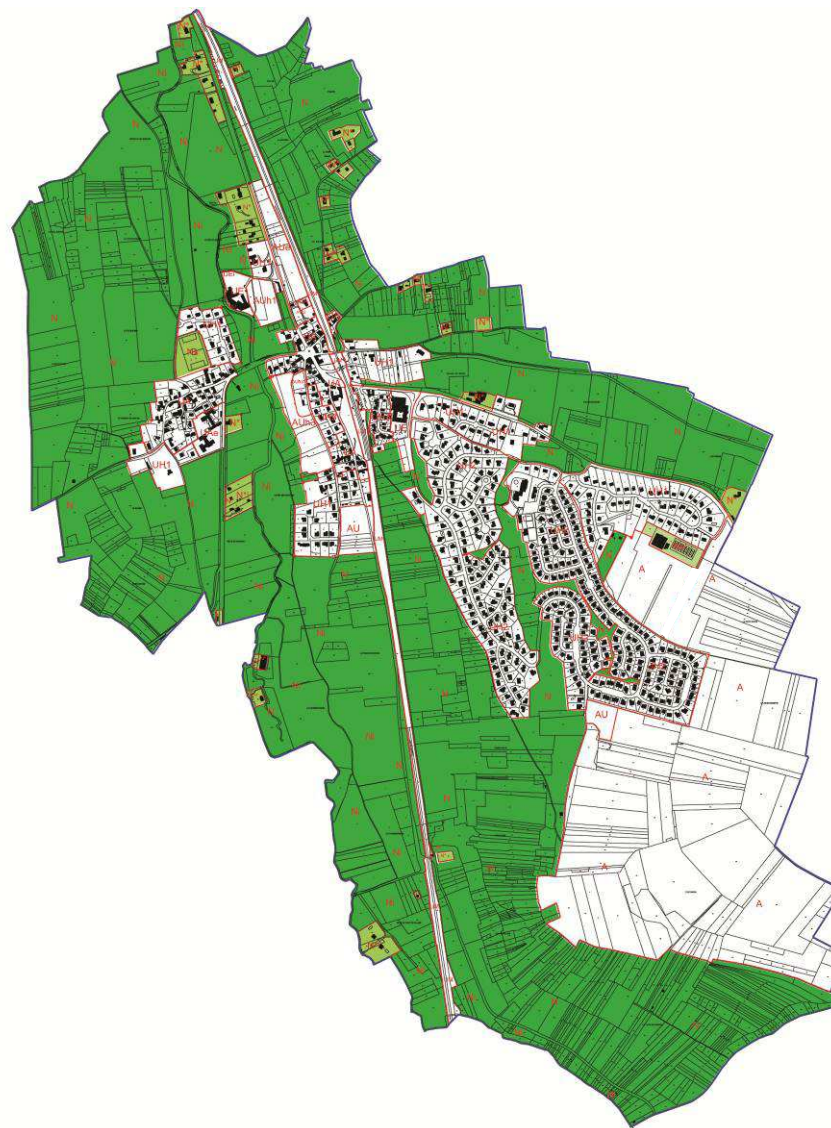
ZONE N

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 privatifs 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'écrtage des crues.

L'article 4 veille également à ce que les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries soient traitées (débouées 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	<i>L'objectif est :</i> - 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	<i>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.</i>
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	<i>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.</i>
Art 9 Emprise au sol des constructions	75% de l'unité foncière	<i>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.</i>

Art. 10 Hauteur maximale des constructions	7 m égout, 12 m faitage	<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>
Art. 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	La proportion d'espaces verts est fixée à 10% par unité foncière.	<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>
Art 14 COS	Le COS est fixé à 0,60 (1 en cas de construction mixte avec des activités).	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

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>

Art 9 Emprise au sol des constructions	UH1 : 30 % UH2 : 40% UH3 : 50%	<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>
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	7,5 m au point le plus haut	<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>
Art. 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	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 m ² de terrain	<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>
Art 14 : COS	UH1 : 0, 30 UH 2 : 0, 30 UH 3 : 0, 40	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

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)

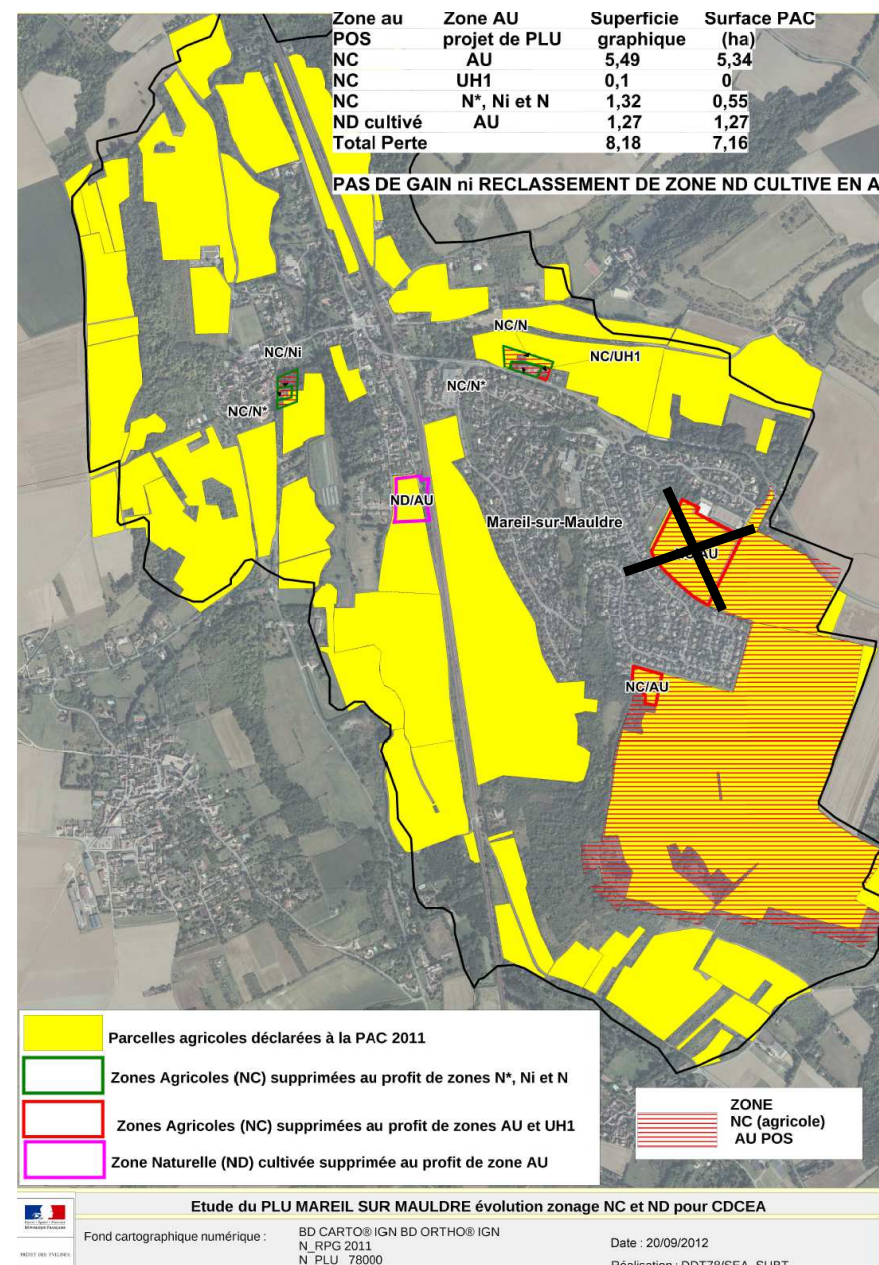
POS		PLU		Evolution
Total zones U + NB	51,4	UA 9,9 UH 59,1 UE 2,1 UM 7,3	78,4	+ 27
NA	10,9	AUh 3,8 AUe 2,0 AU 2,2	8,0	- 2,9
NC	94,3	A 70,6		- 23,7
ND	280,0	N 279,7		-0,3
TOTAL	436,7	TOTAL 436,7		

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.

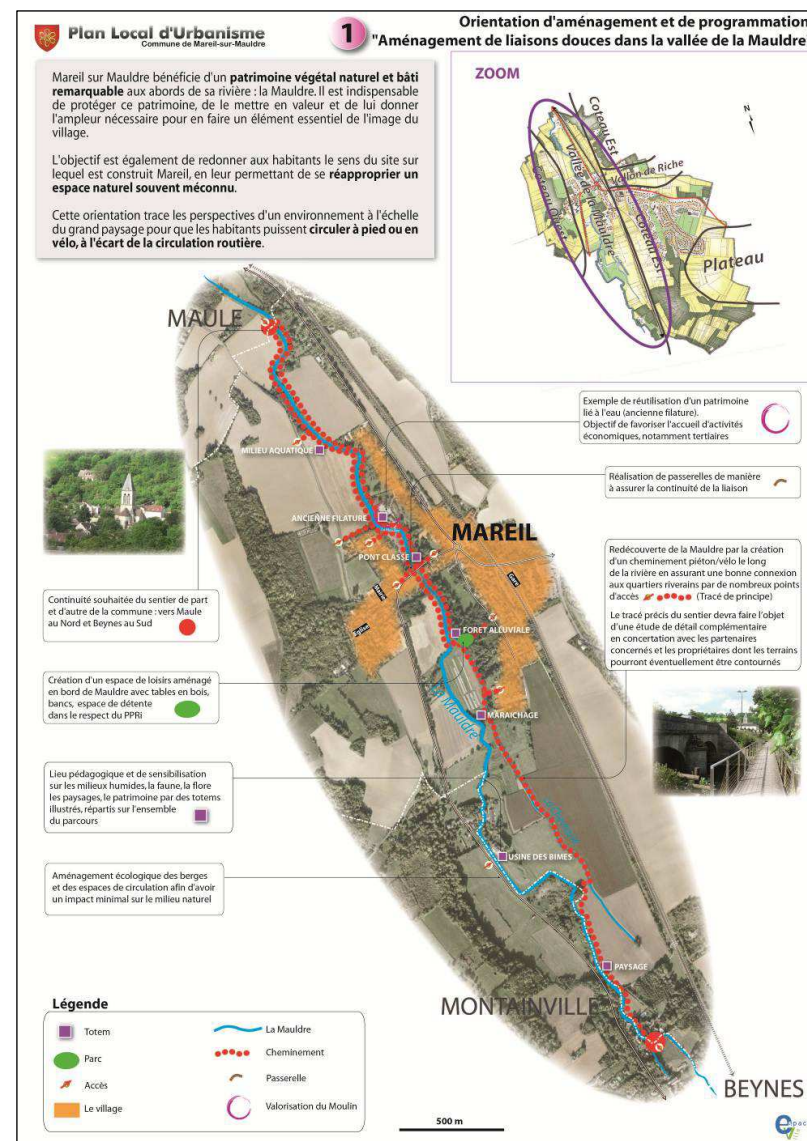


II-5 Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation

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 réapproprier 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 :

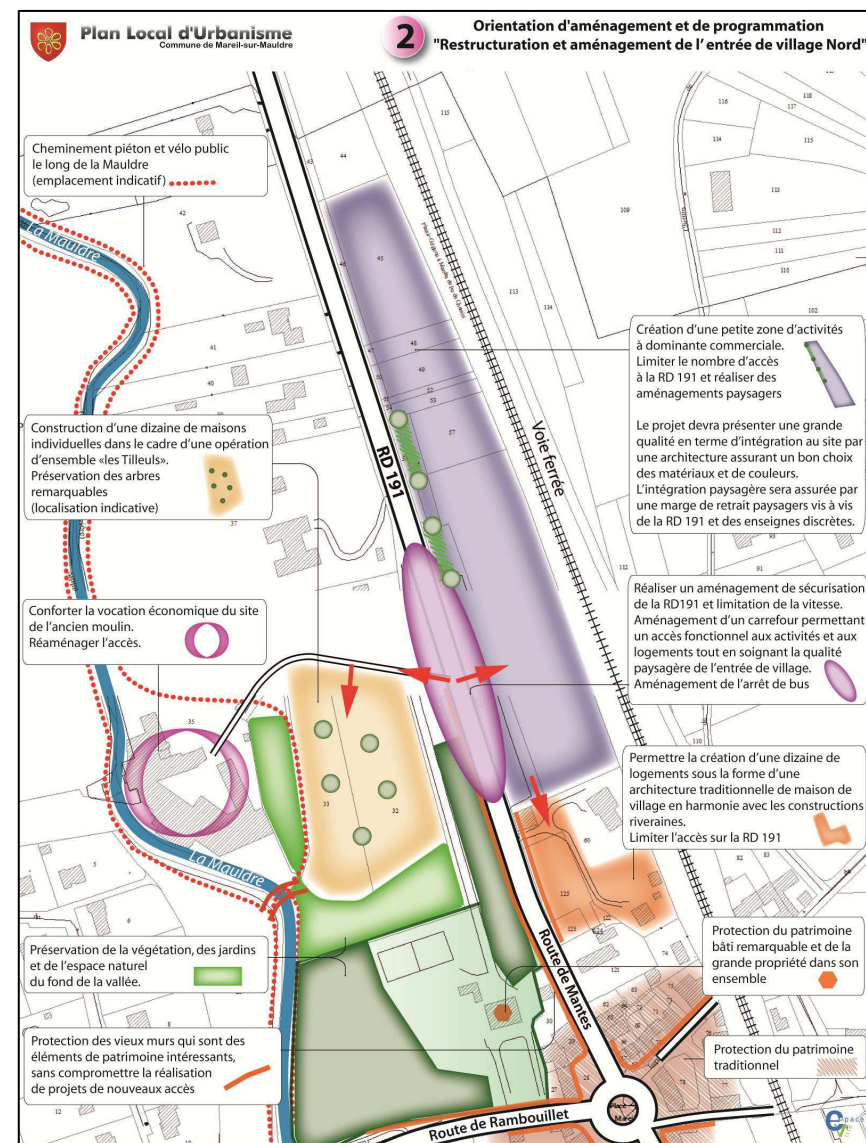
- La création d'une petite zone d'activités à dominante commerciale à l'Est de la RD 191. L'intégration architecturale et paysagère est primordiale pour ce site d'entrée de village où les toitures végétalisées sont imposées, le choix des matériaux, des couleurs et des enseignes sera primordial. De même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

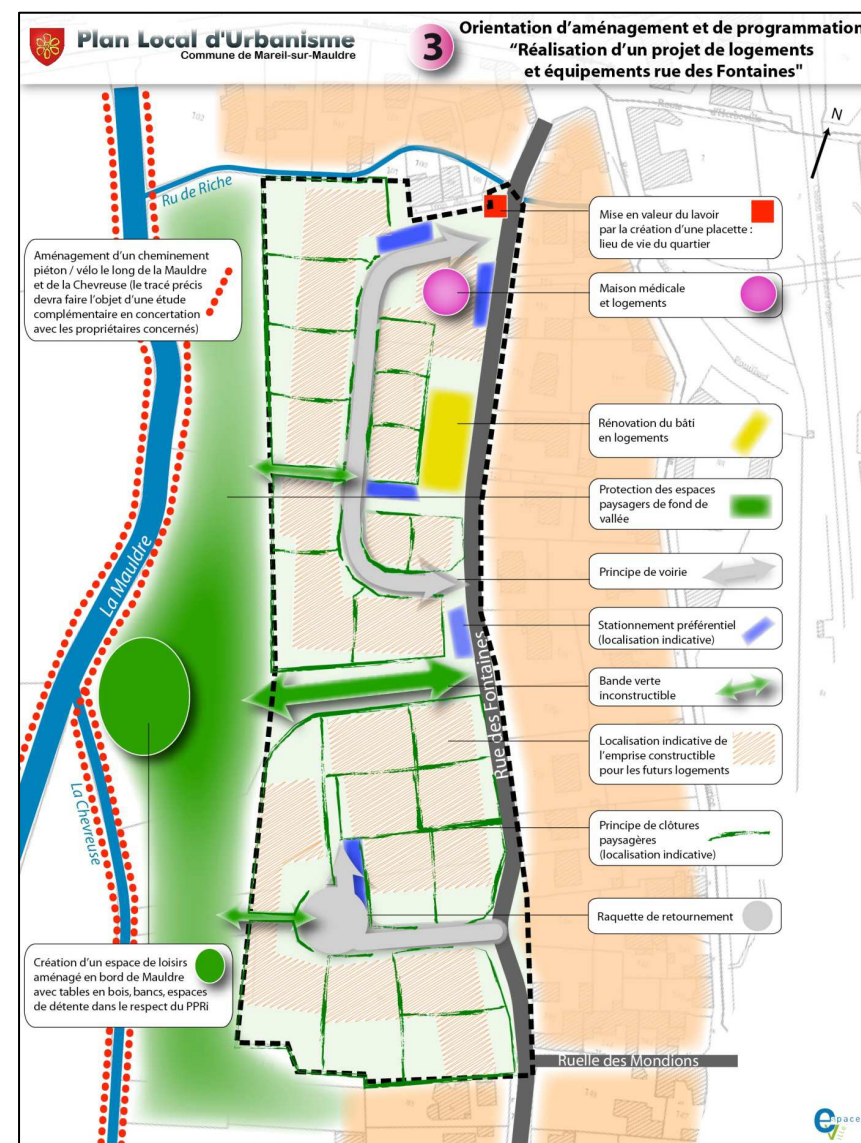
- Enfin, le caractère patrimonial et paysager est également pris en compte avec la protection du bâti historique au carrefour de la route de Maule et de la route de Rambouillet ainsi que des vieux murs de pierre attenants. Une construction remarquable est également identifiée et protégée. La végétation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

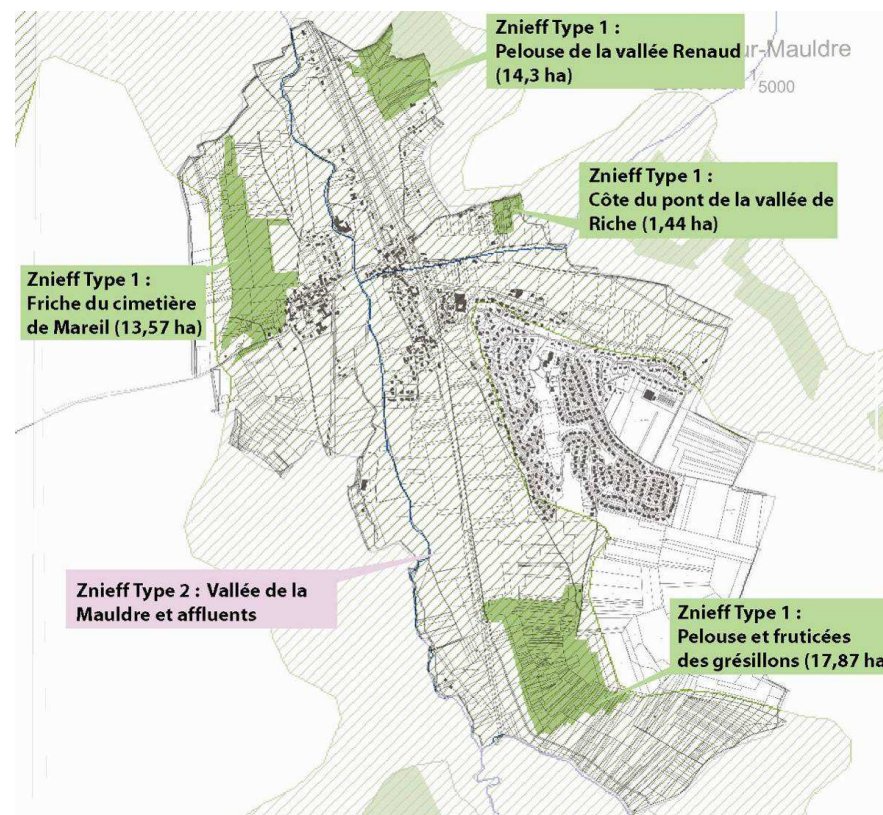
Il s'agit d'une vaste ZNIEFF de type 2 qui inclut 12 zones de type 1 (dont 4 sur la commune). Le principal intérêt de cet ensemble naturel est la présence de coteaux avec des pelouses calcicoles ou marnicoles, abritant l'essentiel des espèces déterminantes (32 espèces). Cet habitat remarquable est toutefois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

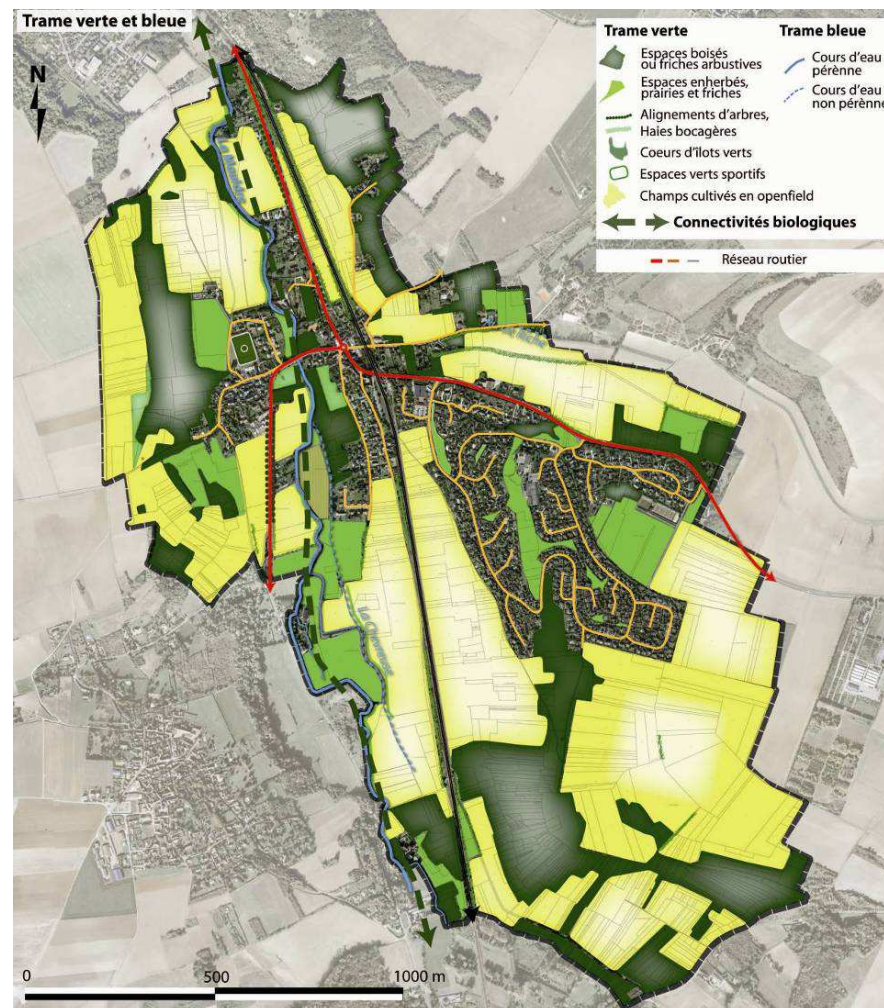
L'ensemble des composantes de la trame verte et bleue du territoire sont protégés ou valorisés dans le cadre du PLU par différents outils juridiques applicables (zones N inconstructibles, zones A, espaces boisés classés, espaces paysagers remarquables, etc.).

- **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.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

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



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



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

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



Espace
Ville
2008

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

Conçu pour être imprimé en recto/verso

Sommaire

A-	Introduction	5
B-	Justification de la procédure	9
C-	Présentation et justification des modifications	11

A - Introduction

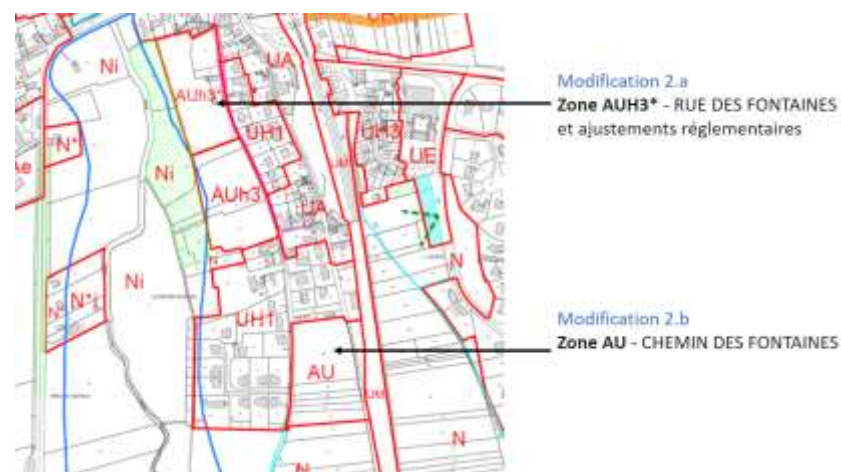
Le PLU de la commune de Mareil-sur-Mauldre a été approuvé le 15 avril 2013. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 9 mars 2015. Le présent dossier constitue donc la seconde modification du PLU. Cette modification a pour double objet :

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

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

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

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



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

Les deux objets de la modification 2.a du PLU

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

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

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

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

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

LEGENDE CARTOGRAPHIQUE

ZONAGE

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

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

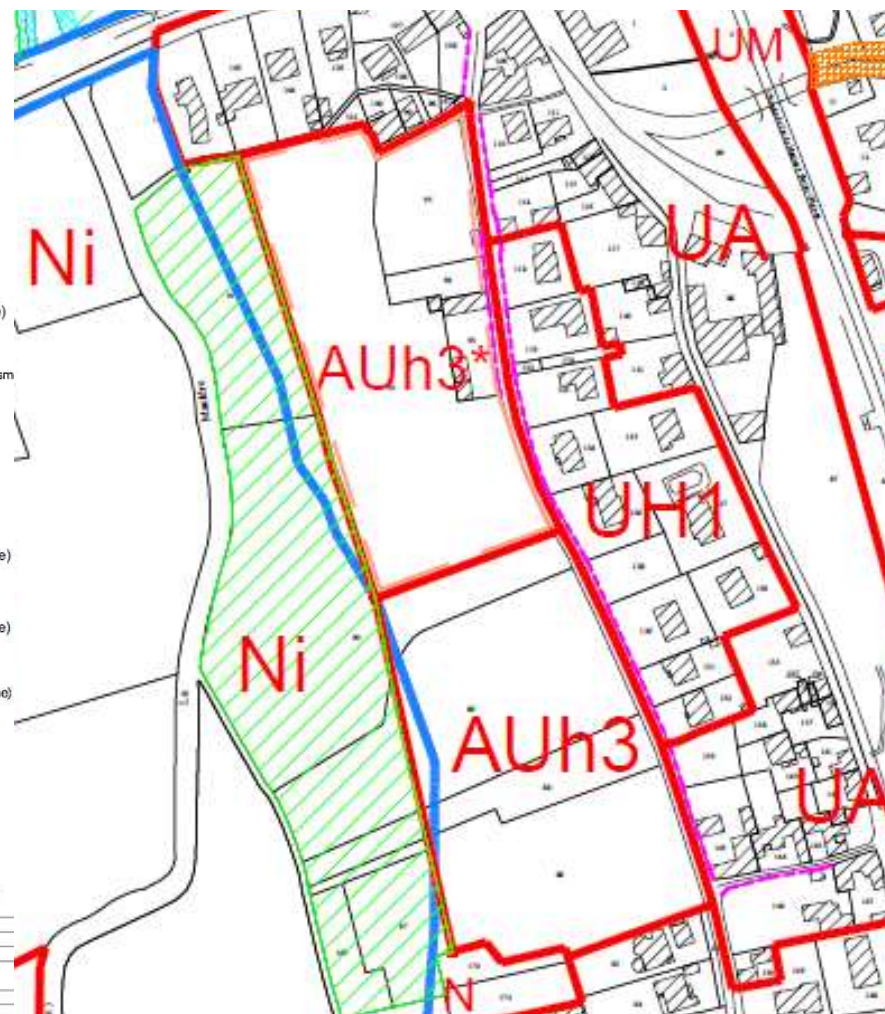
- Espaces boisés classés (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Espaces paysagers ou arbres remarquables à protéger (au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
- Eléments bâtis à protéger (au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
- Cône de vue à protéger (au titre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

CONSTRUCTIBILITE

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

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

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



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

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

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

B – Justification du choix de la procédure

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

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

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

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

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

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

C – Présentation et justification des modifications

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

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

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

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

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

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

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

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



Etat initial de l'environnement et impacts du projet

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

Une absence de sites Natura 2000

Les sites natura 2000 les plus proches sont les suivants :

- à 9,9 km du site n° : FR 1102013 Carrières de Guerville
- à 14,7 km du site n° : FR 1110025 Etang de Saint Quentin
- à 16,1 km du site n° : FR 1100796 Forêt de Rambouillet
- à 15,1 km du site n° : FR 1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches
- à 16,5 km du site n° : FR 1112012 Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny

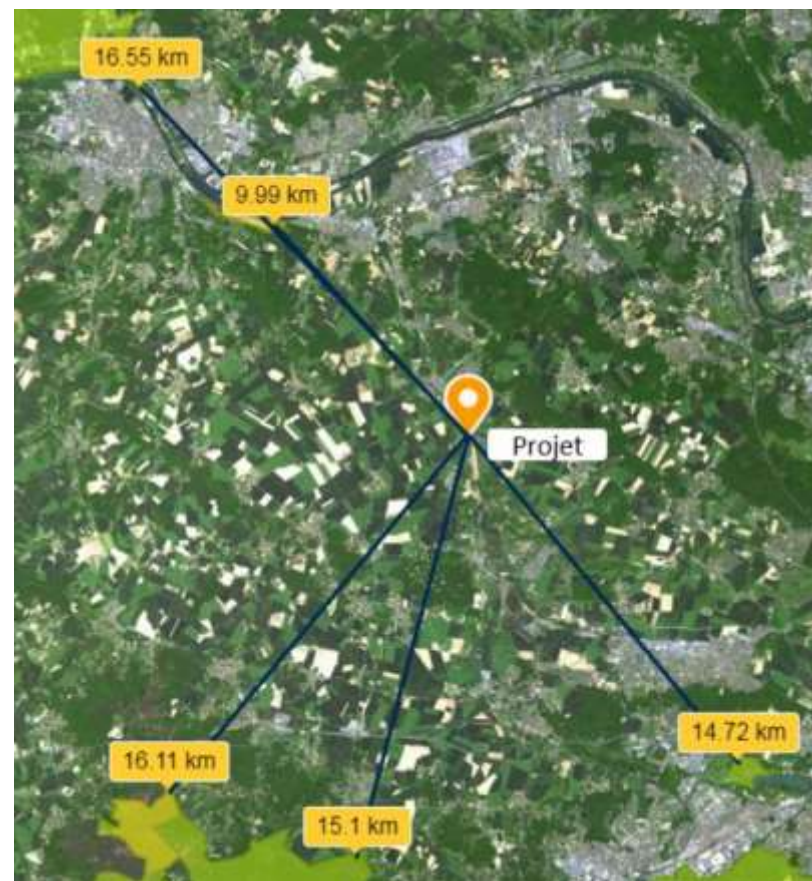
Le site de projet n'a pas d'impact sur ces secteurs éloignés

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

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



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



Réservoirs et continuités écologiques (SRCE)



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

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

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

Les zones humides potentielles

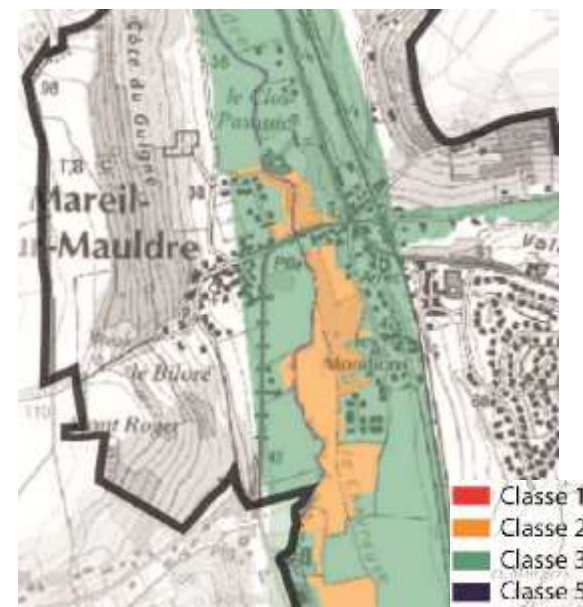


-  Périmètre d'étude
-  Zone humide (d'après arrêté modificatif du 01/10/09)

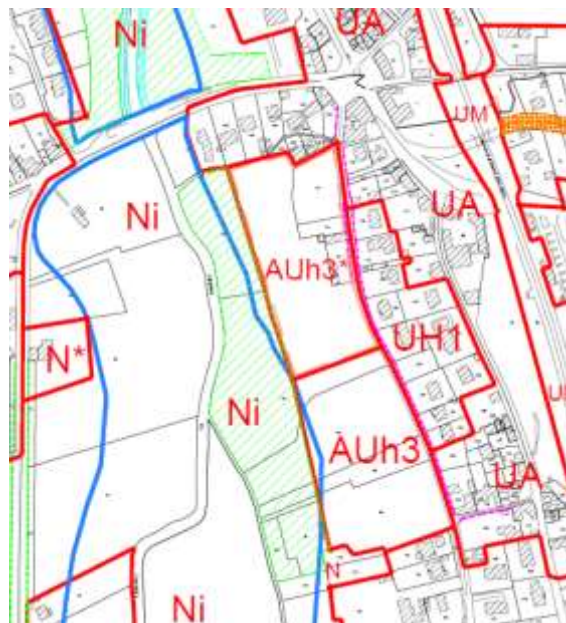
L'étude de pré-localisation des zones humides réalisée par la DRIEE a identifié des zones humides potentielles (classe 2) localisées aux abords de la Mauldre. De même, une cartographie des zones humides a été réalisée dans le cadre du SAGE de la Mauldre.

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

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

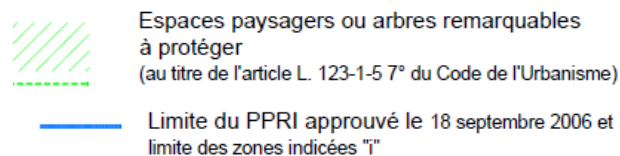


Une absence d'espaces naturels sensibles (ENS)



Le site n'est pas inscrit en ENS.

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



Éléments de patrimoine bâti

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

- Eglise Saint-Martin
- Pont sur la Mauldre

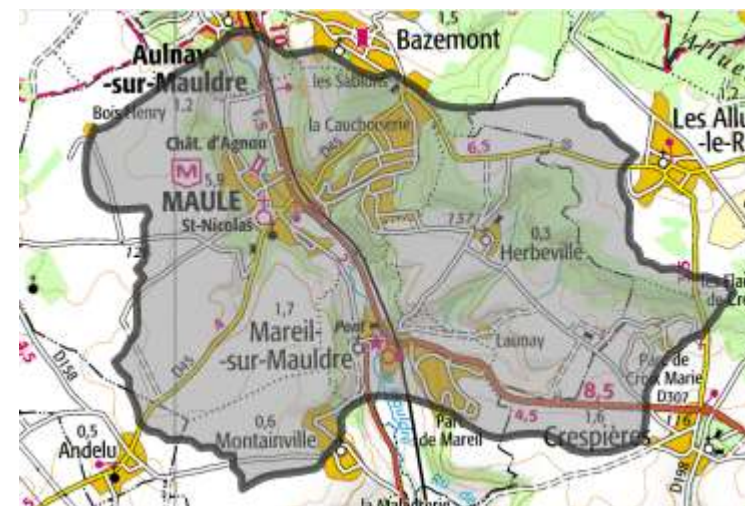
Extrait du plan des servitudes d'utilité publique.

Cette servitude est rappelée dans le dispositif réglementaire.



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

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



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

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

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

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

La présence de risques d'inondation

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

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

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

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

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

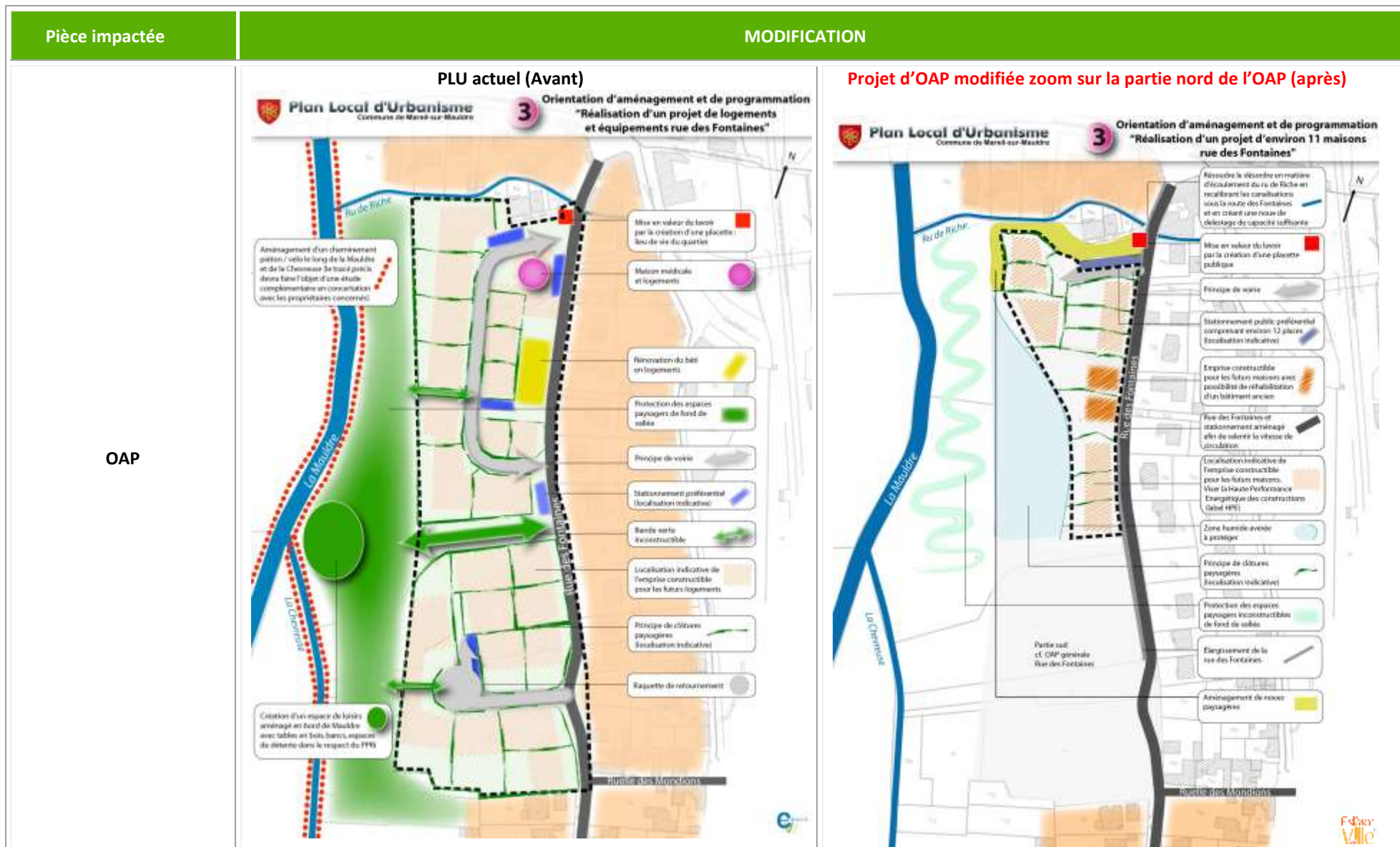
Le projet consiste en premier lieu au remplacement de canalisations sous-dimensionnées et à la réalisation d'un ouvrage de délestage du cours d'eau « le ru de Riche » afin de limiter les inondations liées au débordement de ce cours d'eau notamment au niveau de la rue des Fontaines.

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

Une absence de nuisances sonores majeures

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

Pièce impactée	MODIFICATION
OAP	PLU actuel (Avant) Projet d'OAP modifiée (après)



JUSTIFICATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions générales

Précision visant à la protection des zones humides

Ajustement de la zone AUH3*

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

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

- 4 secteurs sont définis en fonction des densités envisagées : AUH 1, AUH 2, AUH 3, AUH 3* (les droits à construire diffèrent en fonction des secteurs).
- L'indice « i » permet de définir les zones inondables (PPRi).

Autres ajustements réglementaires

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

Ajustement des dispositions générales concernant la protection des zones humides

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement DISPOSITIONS GÉNÉRALES	[...] PLU approuvé Prévention du risque de coulées de boue et zones humides Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifié sur le plan de zonage et les zones humides identifiées sur la cartographie consultable dans l'annexe 7.1. du présent dossier, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage. [...]	[...] Modification proposée Prévention du risque de coulées de boue et zones humides Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifié sur le plan de zonage et les zones humides identifiées sur la cartographie consultable dans l'annexe 7.1. du présent dossier, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage. Des zones humides ou présumées humides sont identifiées sur les cartographies des zones humides (pré-localisation DRIEE - annexe 7.1, ainsi que le recensement non exhaustif des zones humides dans le cadre du SAGE de la Mauldre). L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ». Dans ces secteurs, afin de ne pas porter atteinte aux zones humides avérées, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Dans les zones humides présumées, une étude préalable devra être menée. En cas de zone humide avérée par l'étude préalable, il est interdit : • de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,

		• d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites. • de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol. [...]
JUSTIFICATION	La règle existante de protection des zones humides est précisée dans le cadre de la modification du PLU afin que soient mises en œuvre les études préalables avant tout projet, de manière à vérifier préalablement le risque d'impacter éventuellement une zone humide avérée. Cette règle est établie en lien avec la commission locale de l'eau du COBAHMA.	

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

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Zone AUH Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	PLU approuvé Sont interdites : - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, - Les constructions agricoles - Les constructions à destination d'entrepôts - Les constructions à destination industrielle. - La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs - L'aménagement de parcs d'attraction, - La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs - L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an - Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal d'une superficie supérieure à 400 m² - Les éoliennes sur mat	Modification proposée Sont interdites : - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, - Les constructions agricoles - Les constructions à destination d'entrepôts - Les constructions à destination industrielle. - La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs - L'aménagement de parcs d'attraction, - La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs - L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an - Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal d'une superficie supérieure à 400 m², toutefois, dans les zones AUH3 et AUH3*, sont interdites les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal. - Les éoliennes sur mat
JUSTIFICATION	La vocation du secteur AUH3* est uniquement résidentielle, conformément aux prescriptions de l'OAP. Il n'est pas utile de prévoir la possibilité de réalisation de constructions commerciales ou artisanales dans le secteur AUH3* qui serait en contradiction avec l'OAP. Cette destination sera donc interdite dans le secteur AUH3*, quelle que soit la superficie des constructions. Par ailleurs, le règlement permet l'accueil de ces activités dans d'autres secteurs de la commune, plus adaptés, notamment en matière d'accès et de desserte, mais aussi d'environnement urbain plus favorable.	

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

	PLU approuvé	Modification proposée
Règlement		
Zone AUH		
Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	- 2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement. Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. - 2-2 Les constructions et occupation du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral n°06-0050 du 18 septembre 2006. - 2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés. - Dans les secteurs AUh3 et AUh3*, le rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé de 20 cm par rapport au niveau naturel du terrain. - 2-4 Sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 400 m² - 2-5 À l'intérieur des secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. - Dans les zones AUh2 et AUh3* ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée auquel s'ajoutent 10 % pour les logements locatifs sociaux.	- 2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement. Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. Les constructions doivent être réalisées suivant la labélisation haute performance énergétique (Label HPE). - 2-2 Les constructions et occupation du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral n°06-0050 du 18 septembre 2006. - 2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés. - 2-4 Dans les secteurs AUh3 et AUh3*, le rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé de 20 cm 60 cm par rapport au niveau naturel du terrain. - 2-5 En dehors des secteurs AUH3 et AUH3*, sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 400 m², - 2-6 À l'intérieur des secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° L151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. - 2-7 Dans les toutes les zones AUh2 et AUh3* AUh, sous-secteurs inclus, ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée ou logements locatifs sociaux, arrondi au nombre entier inférieur.

Règlement Définition		Label HPE (haute performance énergétique) Le label HPE (Haute Performance Energétique) est un label d'Etat qui correspond à un niveau de performance énergétique supérieurs par rapport au niveau de la réglementation thermique 2012. Le label HPE vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10 % par rapport au niveau RT 2012.
JUSTIFICATION	L'article 2 est ajusté pour différents points : Une labélisation en matière de performance énergétique est ajoutée aux secteurs de projets (toutes zones AUH). Le label HPE peut être attribué aux bâtiments qui présentent une consommation d'énergie au moins inférieure de 10 % à la consommation de référence, soit réglementation thermique 2012 -10 % afin d'assurer une moindre consommation en énergie pour les futurs habitants, et de moindres émissions dans l'intérêt général de la qualité de l'air de la commune. Sa définition est également ajoutée au règlement. Une définition du label est également ajoutée en annexe définition du règlement Le rehaussement du niveau des constructions de 60 cm au lieu de 20 cm (dans le PLU 2013) est lié à la présence de situation à potentiel d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, qui doit être géré par l'opération au niveau du ru de Riche. Afin d'éviter tout risque, il est préférable de s'assurer que les futures constructions prennent en compte cette adaptation de construction. Par ailleurs, cette règle sera applicable au regard des plus hautes eaux connues prenant ainsi en compte les phénomènes rencontrés récemment (sans l'aménagement de sécurité à venir). La vocation de ce secteur est uniquement résidentielle, conformément aux prescriptions de l'OAP. Il n'est pas utile de prévoir la possibilité de réalisation de constructions commerciales ou artisanales dans le secteur AUH3* qui serait en contradiction avec l'OAP. Cette destination sera donc interdite dans le secteur AUH3*, quelle que soit la superficie des constructions. Par ailleurs, le règlement permet l'accueil de ces activités dans d'autres secteurs de la commune, plus adaptés, notamment en matière d'accès et de desserte, mais aussi d'environnement urbain plus favorable. Dans tous les secteurs AUH, la part imposée de création de logements locatifs sociaux est adaptée afin de prendre en compte les objectifs du SCOT Gally Mauldre (10 % dans les nouvelles opérations). Le choix est laissé au porteur entre l'accession aidée et la création de logements locatifs sociaux.	
Pièce impactée	MODIFICATION	

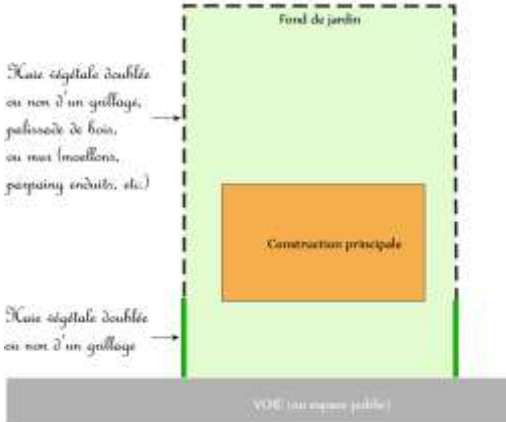
Règlement Zone AUH Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	PLU approuvé Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m.	Modification proposée Les constructions doivent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

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

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Zone AUH et UH Article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	PLU approuvé Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes : - la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m. [...] Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe ou un garage.	Modification proposée Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes : - la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m. [...] Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe ou un garage. Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une piscine
JUSTIFICATION	Les piscines doivent pouvoir s'implanter librement à l'intérieur d'une unité foncière, tout particulièrement par rapport à la construction principale (la maison). L'ajout de cette mention permet de clarifier la règle.	

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

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

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

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

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	PLU approuvé Une proportion minimum d'espaces libres doit être aménagée en espaces de pleine terre. Ce pourcentage minimum est fixé à : - 40% dans le secteur AUH1, - 30 % dans le secteur AUH2, AUH3 et AUH3*.	Modification proposée Une proportion minimum d'espaces libres doit être aménagée en espaces de pleine terre. Ce pourcentage minimum est fixé à : - 40% dans le secteur AUH1 et AUH3*, - 30 % dans le secteur AUH2, AUH3 et AUH3*. Par ailleurs, dans les zones AUH3 et AUH3*, pour les secteurs de jardins concernés par des zones humides avérées reportées sur l'orientations d'aménagement et de programmation, « Réalisation d'un projet d'environ 11 maisons rue des Fontaines » il est indispensable d'assurer la protection de ces zones humides. Des plantations adaptées aux zones humides seront à privilégier. Tout aménagement susceptible de porter atteinte aux zones humides (remblaiement, drainage, imperméabilisation des sols...) est interdit conformément aux dispositions générales du règlement.
JUSTIFICATION	Le secteur de projet présente des dispositions paysagères et environnementales particulières qu'il convient de prendre en compte. Ainsi, il est indispensable d'adapter les règles de pleine terre, qui sont légèrement augmentées à 40 %. Par ailleurs, une règle est ajoutée compte tenu de la présence de zones humides sur certains secteurs qui demeurent en jardins dans le cadre de l'OAP, afin que la biodiversité existante dans ces milieux sensibles soit maintenue.	

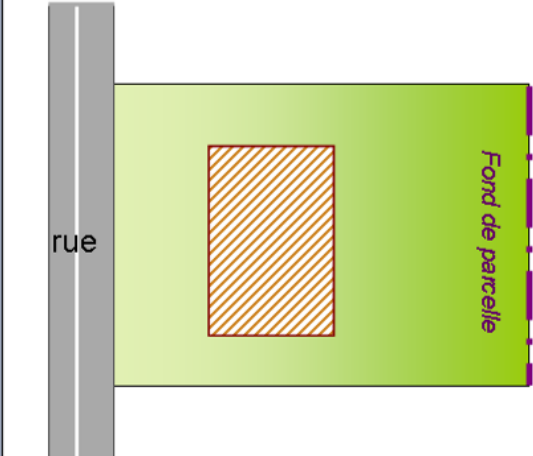
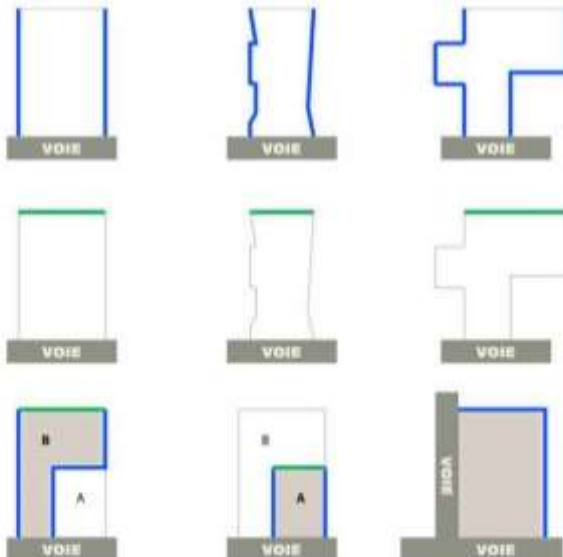
Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement ANNEXE 2 NORMES APPLICABLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITÉS DE RÉALISATION	PLU approuvé <u>Règles applicables aux constructions à usage de logement :</u> - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, trois places maximum. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour les opérations portant sur la construction ou la création de plus de trois logements sera réalisée une place supplémentaire par tranche de trois logements, arrondie au nombre entier le plus proche.	Modification proposée <u>Règles applicables aux constructions à usage de logement :</u> - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, trois places maximum. Toutefois, dans les secteurs AUH3 et AUH3*, doivent être créées 2 places extérieures minimum par logement, sur chacune des parcelles Ces places ne devront pas faire obstacle à l'accès du garage. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour les opérations portant sur la construction ou la création de plus de trois logements sera réalisée une place supplémentaire par tranche de trois logements, arrondie au nombre entier le plus proche.
JUSTIFICATION	À l'application du règlement, il est apparu que les places de stationnement réalisées dans des garages n'étaient que peu utilisées. En imposant 2 places de stationnement minimum extérieures par logement, l'usage des places effective sera facilité, et évitera ainsi le stationnement dans la rue. Les places ne pourront être matérialisées devant le garage afin d'assurer une réelle fonctionnalité de ce dernier. Par ailleurs, la mention « arrondie au nombre entier supérieur » est inutile dans le règlement, étant donné qu'au regard de la règle, le nombre ne peut être fractionné. L'écriture réglementaire est ainsi simplifiée.	

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

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

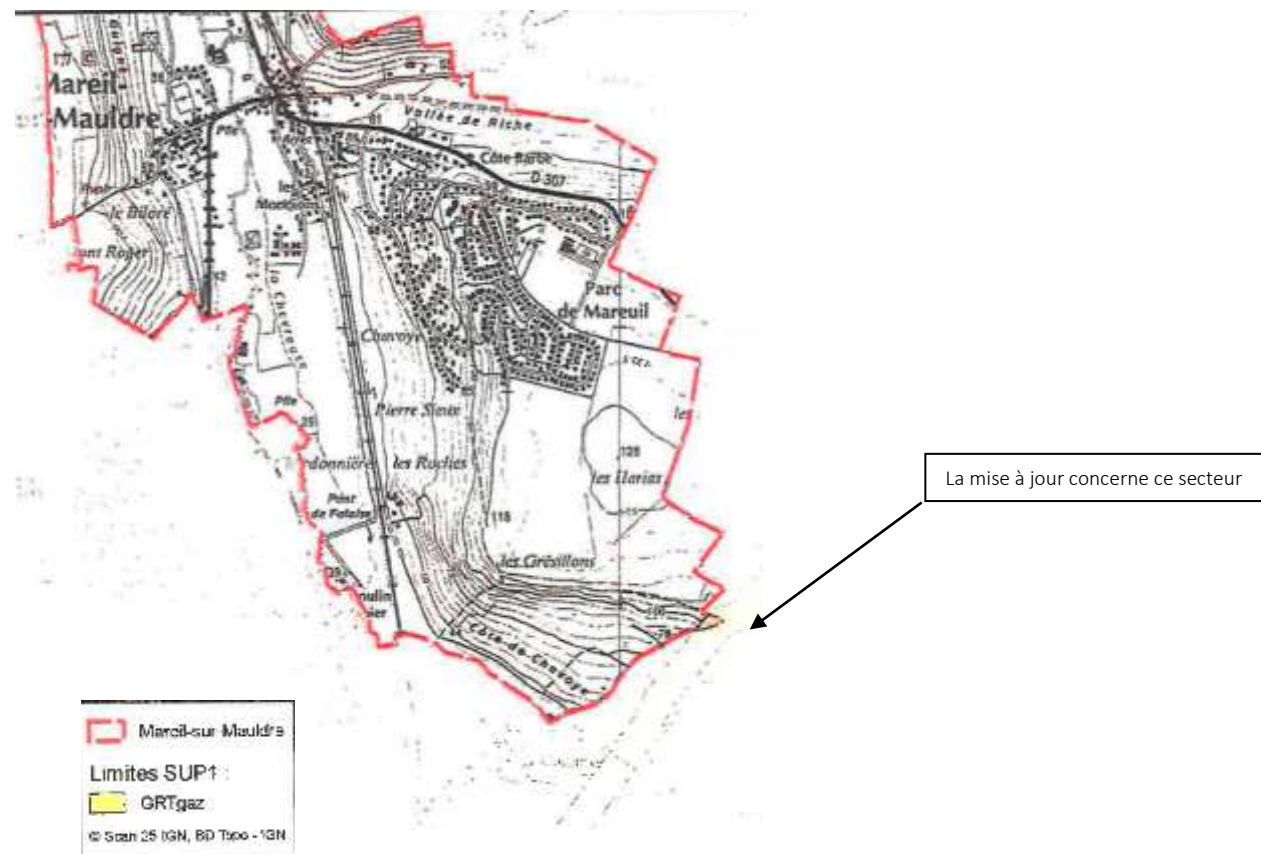
	<u>Les volets</u> Les volets de type battants sont obligatoires en façade vues depuis les espaces collectifs. Pour les constructions nouvelles : les caissons des volets roulants doivent être situés à l'intérieur et non apparents. Dans tous les cas des volets extérieurs, aspect battant, de couleur doivent être posés. Ils peuvent n'être que décoratifs. En cas de travaux effectués sur des constructions existantes, les caissons apparents sont tolérés, ils doivent être de la même couleur que les dispositifs d'encadrement des fenêtres. Des volets battants de couleur doivent être maintenus.	<u>Les volets</u> Les volets de type battants sont obligatoires en façade vues depuis les espaces collectifs. Pour les constructions nouvelles : les caissons des volets roulants doivent être situés à l'intérieur et non apparents. Dans tous les cas des volets extérieurs, aspect battant, de couleur doivent être posés en façades vues depuis les espaces collectifs, sauf impossibilité technique. Ils peuvent n'être que décoratifs. En cas de travaux effectués sur des constructions existantes, les caissons apparents sont tolérés, ils doivent être de la même couleur que les dispositifs d'encadrement des fenêtres. Des volets battants de couleur doivent être maintenus.
JUSTIFICATION	En toutes zones, cet ajustement permet de ne pas imposer de règle de largeur des portails, afin que ces derniers puissent être conçus conformément aux normes actuelles (souvent 3,20 m ou 3,50 m), plus fonctionnelles. Ces ajustements des règles liées aux clôtures visent à permettre la mise en œuvre de clôtures légères et paysagères, d'une hauteur respectable, en interdisant les murs qui ne sont pas favorable dans cette zone résidentielle future au caractère végétalisé. Les essences locales doivent être favorisées pour leurs qualités écologiques et leur adaptation au milieu naturel. Concernant les volets battants, il s'agit de conserver l'obligation en façade vue depuis les espaces collectifs sans pour autant les imposer pour certains cas particuliers, à l'image des fenêtres de faible dimension, des fenêtres en lucarne, etc...	

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

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement ANNEXE 1 LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT	PLU approuvé Fond de parcelle : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle. 	Modification proposée La définition de fond de parcelle est supprimée et remplacée par la suivante : Limite séparative et limite de fond de parcelle : Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains  Légende : Limites latérales (blue line) Limites de fond de parcelles (green line) Parcelle (grey area)
JUSTIFICATION	La notion de fond de parcelle est précisée par l'introduction de schémas, afin de préciser sa mise en œuvre et éviter les contre-sens à l'application des autorisations du droit des sols.	

Mise à jour des servitudes d'utilité publique

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



JUSTIFICATION

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



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre

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



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



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

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



Espace
Ville

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

Conçu pour être imprimé en recto/verso

Sommaire

A-	Introduction	5
B-	Justification de la procédure	9
C-	Présentation et justification des modifications	11

A - Introduction

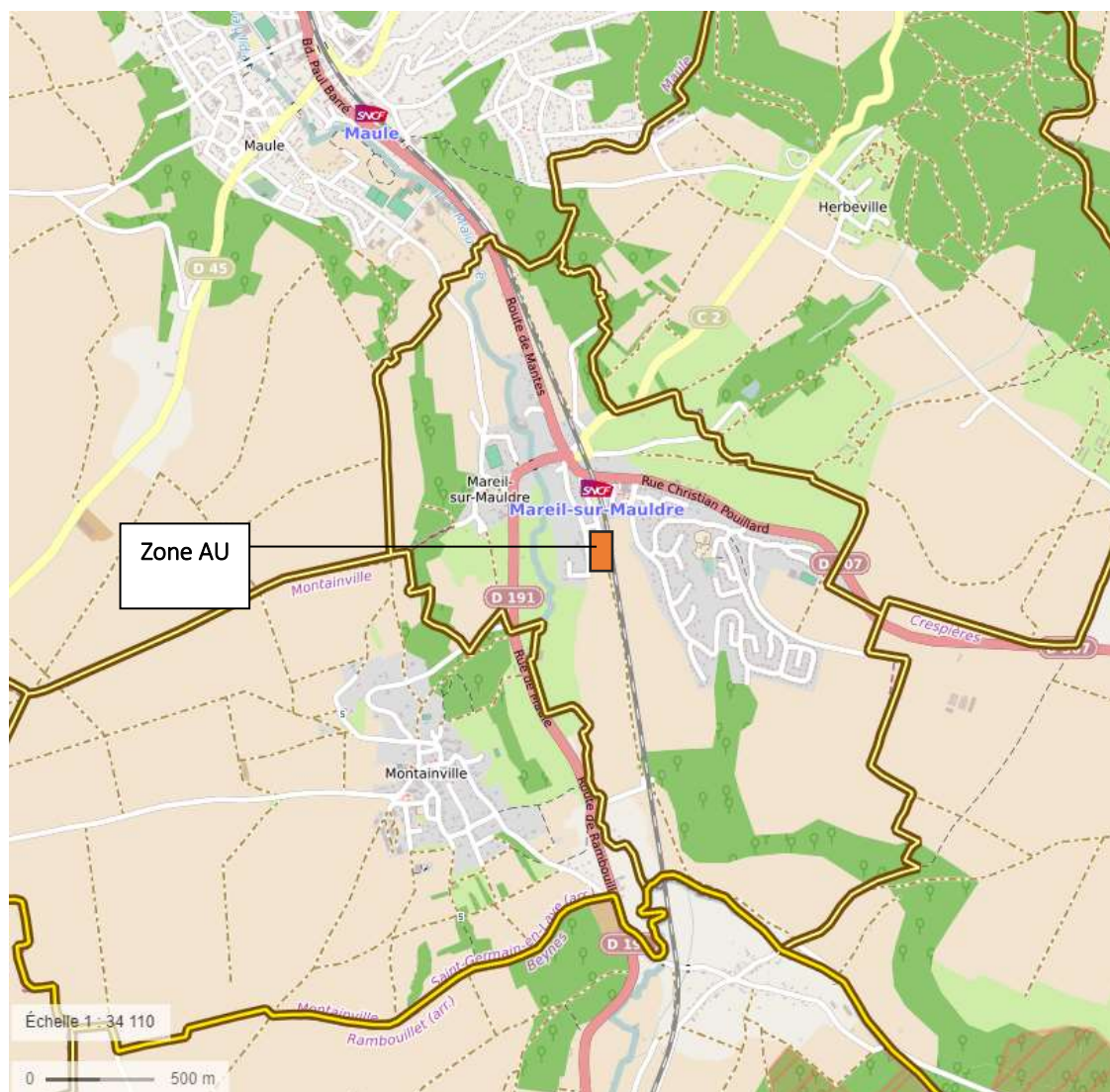
Le PLU de la commune de Mareil-sur-Mauldre a été approuvé le 15 avril 2013. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 9 mars 2015. Le présent dossier constitue donc la seconde modification du PLU. Cette modification a pour double objet unique :

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

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

Afin de ne pas confondre ces deux procédures distinctes, la présente modification s'intitule « modification 2.b du PLU », et la modification concernant l'ouverture de la zone AUH3* s'intitule « modification 2.a du PLU ». Même si chaque procédure est menée de manière autonome, une enquête publique conjointe est mise en œuvre.

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

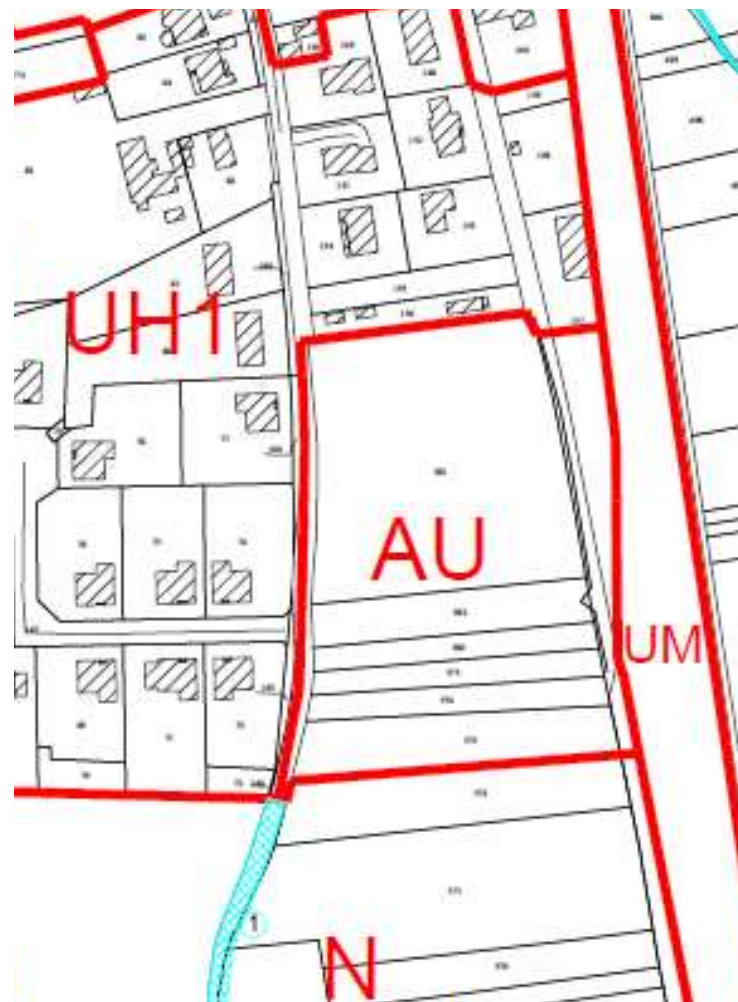


L'objet de la modification 2.b du PLU

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

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

Il est important d'ouvrir la zone AU à l'urbanisation afin de **permettre la création d'environ 25 maisons**, dans le **respect des dispositions du SCOT Gally Mauldre** applicable, pour accueillir de nouveaux habitants en visant des maisons accessibles à des populations jeunes de primo-accédants. Une orientation d'aménagement et de programmation ainsi qu'un règlement (proche de la zone UH1) sont donc créés, afin d'encadrer les constructions à venir et de garantir la programmation envisagée.



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

B – Justification du choix de la procédure

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

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

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

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

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

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

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

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

C – Présentation et justification des modifications

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

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

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

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

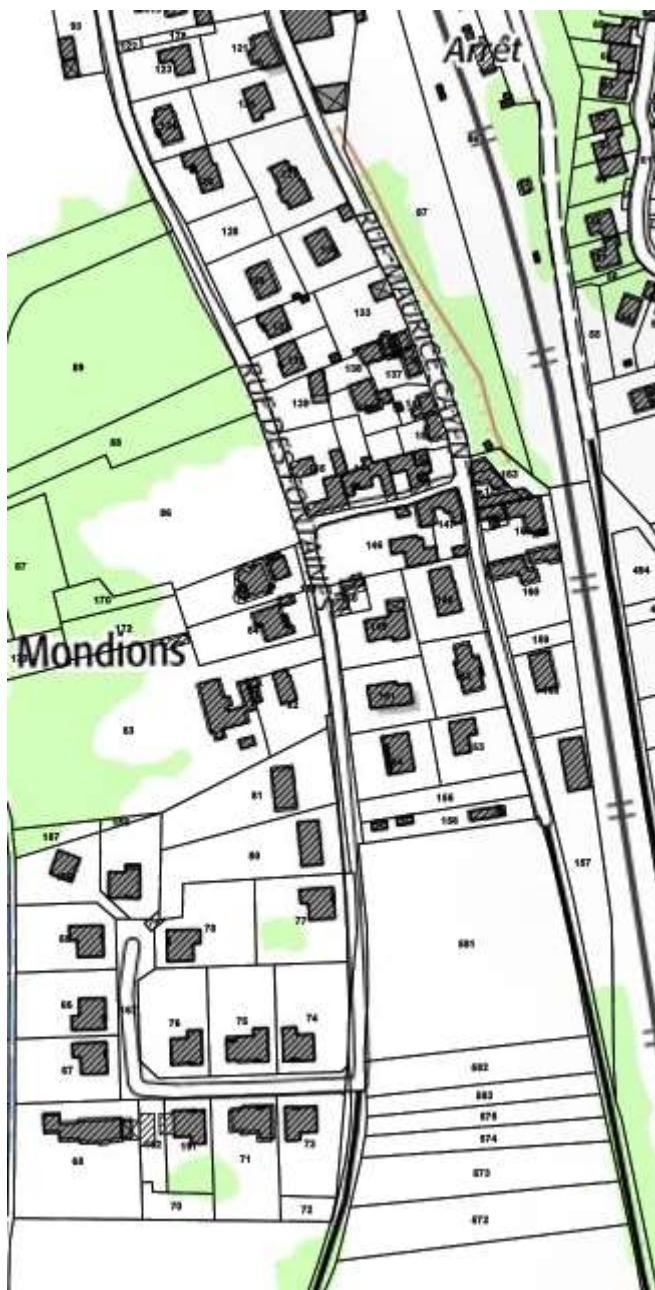
Le site présente des atouts importants pour la faisabilité opérationnelle d'un projet : il est localisé en contact direct avec les voiries et les réseaux, il pourra être équipé dans des conditions économiques favorables permettant de sortir des coûts de terrains équipés compétitifs. Les réseaux sont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

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

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

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





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

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

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





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



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

Etat initial de l'environnement et impacts du projet

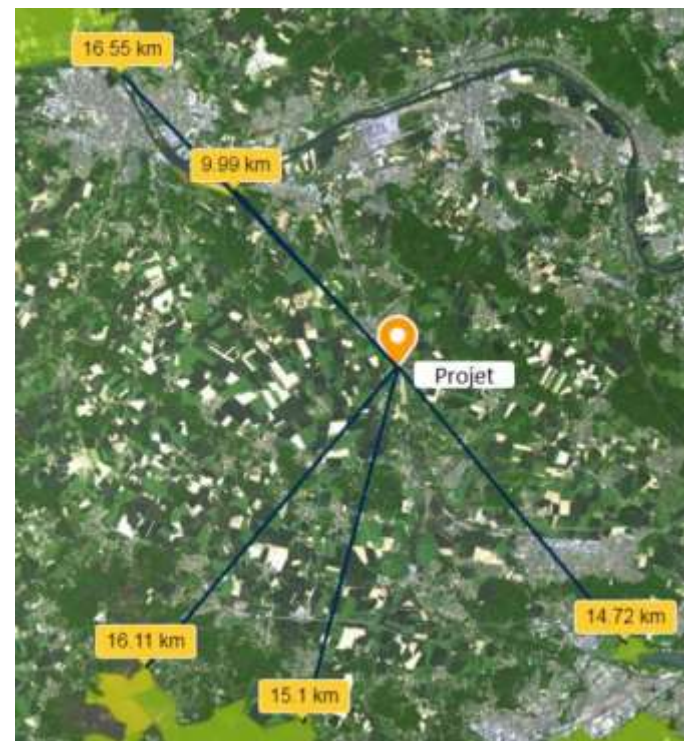
Le territoire est concerné par le SCoT Gally Mauldre élaboré suivant les dispositions Grenelle 2. Le territoire est concerné par le SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2015. La demande d'examen au cas par cas a abouti à l'absence d'obligation de réaliser une évaluation environnementale.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

Une absence de sites natura 2000

Les sites natura 2000 les plus proches sont les suivants (distances approximatives mesurées sans obstacles):

- à 9,9 km du site n° : FR 1102013 Carrières de Guerville
- à 14,7 km du site n° : FR 1110025 Etang de Saint Quentin
- à 16,1 km du site n° : FR 1100796 Forêt de Rambouillet
- à 15,1 km du site n° : FR 1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches
- à 16,5 km du site n° : FR 1112012 Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny

Le site de projet n'a pas d'impact sur ces secteurs éloignés



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



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

Le projet rue des Fontaines est concerné par la ZNIEFF type 2 Vallée de la Mauldre et affluents. Le principal intérêt de cet ensemble naturel est la présence de coteaux avec des pelouses calcicoles ou marnicoles, abritant l'essentiel des espèces déterminantes (32 espèces). Cet habitat remarquable est toutefois menacé par l'envahissement progressif de la fruticée.

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

Réservoirs et continuités écologiques (SRCE)

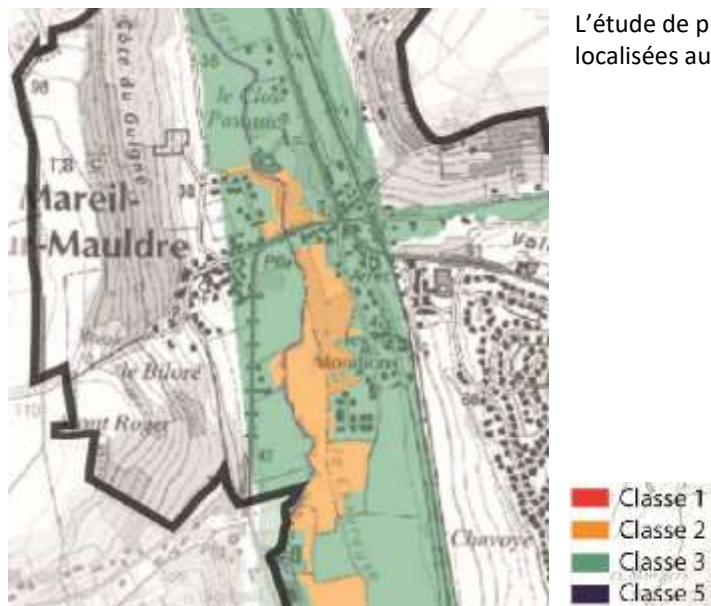


Les objectifs du SRCE visent la préservation, voire la restauration des corridors écologiques, à savoir, pour le territoire communal, la Mauldre en tant que cours d'eau, les corridors alluviaux multitrames, et corridors alluviaux multitrames en contexte urbain, les coteaux calcaires.

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

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

Les zones humides potentielles



L'étude de pré-localisation des zones humides réalisée par la DRIEE a identifié des zones humides potentielles (classe 3) localisées aux abords de la Mauldre.

Une absence d'espaces naturels sensibles (ENS)

Le site n'est pas inscrit en ENS.

Éléments de patrimoine bâti

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

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique.
Cette servitude est rappelée dans le dispositif réglementaire.

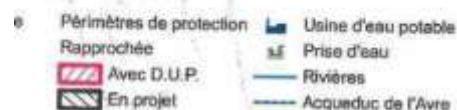


Le site de projet ne fait l'objet d'aucun secteur de pollution particulier (bases de données BASOL/BASIAS)

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



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



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

Le projet ne fera qu'ajouter environ 25 maisons complémentaires, ce qui est relativement insignifiant en matière d'impact sur la ressource au regard des 702 logements comptabilisés à ce jour, dont 658 résidences principales (INSEE 2015). La collecte et le traitement des eaux usées, ainsi que le contrôle des Assainissements Non Collectifs (ANC), sont assurés par la Société Lyonnaise des Eaux, le fermier du SIAVM (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de la Mauldre) ceci à la suite d'un autre appel d'offre datant de 2001.

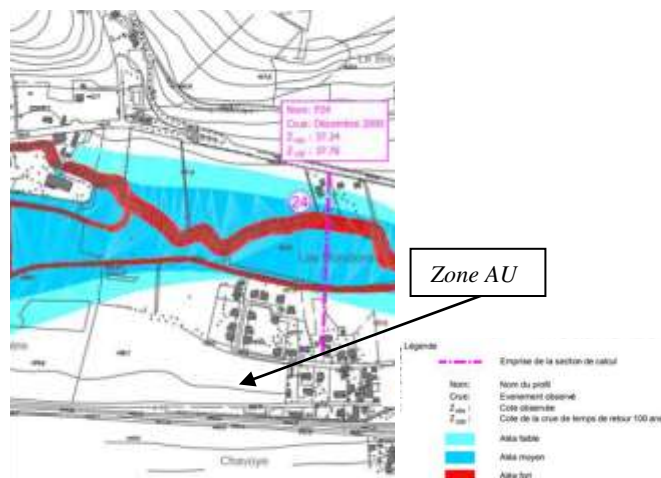
Ce syndicat comporte 3 communes : Maule, Montainville et Mareil. Il est le propriétaire de la station d'épuration située à Aulnay sur Mauldre en limite de Maule d'une capacité de traitement de 9 000 éq/hab et qui traite aujourd'hui environ 8.200 hab.

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

La présence de risques d'inondation

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

Le projet n'est pas situé en zone inondable



Le projet est néanmoins situé sur une zone de sensibilité élevée par rapport au risque d'inondation par remontée de nappe, la nappe étant affleurante



La présence de nuisances sonores

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



N catégorie 2 .

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

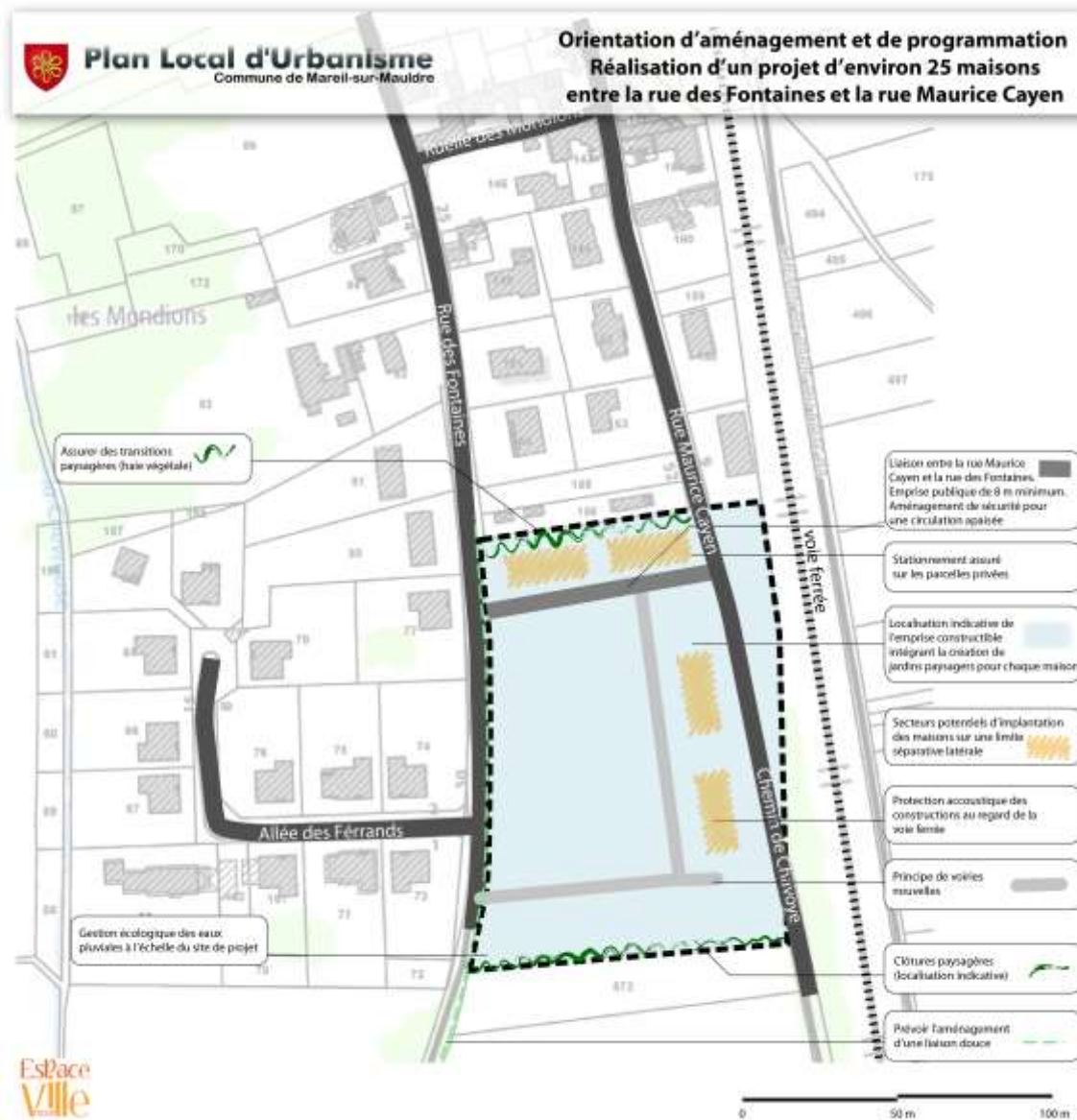
- la RD 307 : catégorie 3
- la RD 191 : catégorie 3 et 4
- la voie ferrée : catégorie **2**

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

Les déplacements

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

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



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

JUSTIFICATION

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

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

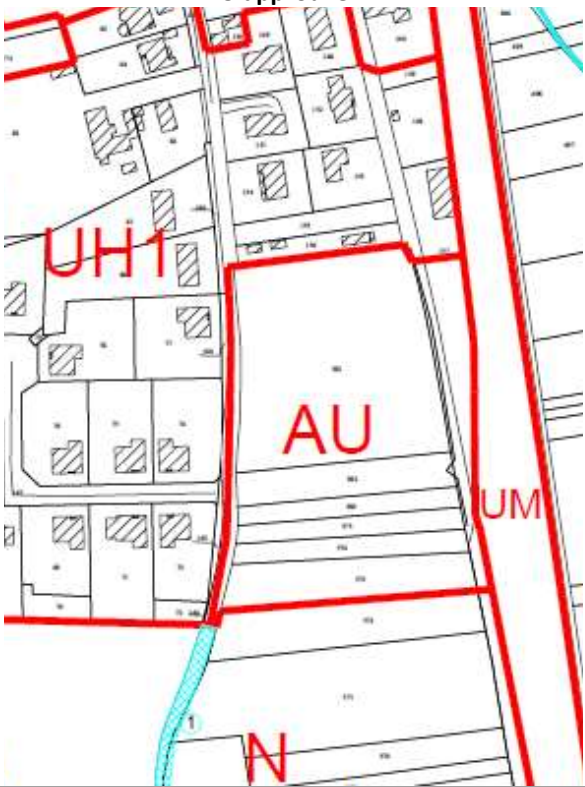
L'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble permet de s'assurer que les équipements d'infrastructures et de viabilisations nécessaires à l'aménagement et l'urbanisation de cette zone seront mises en œuvre. Par ailleurs la programmation d'environ 25 maisons est garantie par cette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

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

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

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

2. Ajustement du plan de zonage

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

3. Ajustement et précision d'écriture réglementaire

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

Ajustement de la zone AUH1

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

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

Modification de la zone AUH

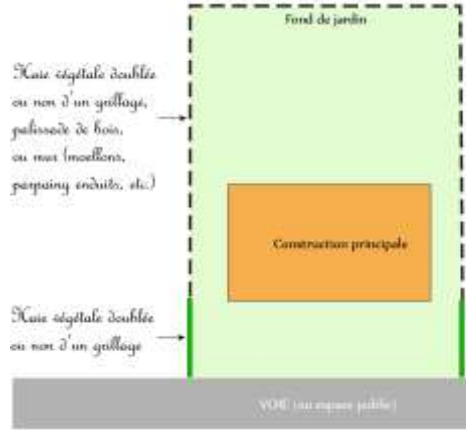
Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Zone AUH Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	PLU approuvé Sont interdites : - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, - Les constructions agricoles - Les constructions à destination d'entrepôts - Les constructions à destination industrielle. - La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs - L'aménagement de parcs d'attraction, - La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs - L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an - Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal d'une superficie supérieure à 400 m² - Les éoliennes sur mat	Modification proposée Sont interdites : - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, - Les constructions agricoles - Les constructions à destination d'entrepôts - Les constructions à destination industrielle. - La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs - L'aménagement de parcs d'attraction, - La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs - L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an - Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal d'une superficie supérieure à 400 m², <i>toutefois, dans la zone AUH1, sont interdites les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal.</i> - Les éoliennes sur mat
JUSTIFICATION	La vocation du secteur AUH1 est uniquement résidentielle, conformément aux prescriptions de l'OAP. Il n'est pas utile de prévoir la possibilité de réalisation de constructions commerciales ou artisanales dans le secteur AUH1 qui serait en contradiction avec l'OAP. Cette destination sera donc interdite dans le secteur AUH1 quelle que soit la superficie des constructions. Par ailleurs, le règlement permet l'accueil de ces activités dans d'autres secteurs de la commune, plus adaptés, notamment en matière d'accès et de desserte, mais aussi d'environnement urbain plus favorable.	

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Zone AUH Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	PLU approuvé - 2-4 Sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 400 m² - 2-5 A l'intérieur des secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. - Dans les zones AUh2 et AUh3* ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée auquel s'ajoutent 10 % pour les logements locatifs sociaux.	Modification proposée - 2-4 Sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 400 m², toutefois, dans la zone AUH1, sont interdites les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal. - 2-5 À l'intérieur des secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L-123-1-5-16° L151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée ou logements locatifs sociaux, arrondi au nombre entier inférieur. - Dans les zones AUh2 et AUh3* ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée ou logements locatifs sociaux, arrondi au nombre entier inférieur.
JUSTIFICATION	L'article 2 est ajusté pour différents points : La vocation de ce secteur est uniquement résidentielle, conformément aux prescriptions de l'OAP. Il n'est pas utile de prévoir la possibilité de réalisation de constructions commerciales ou artisanales dans le secteur AUH1 qui serait en contradiction avec l'OAP. Cette destination sera donc interdite dans le secteur AUH1, quelle que soit la superficie des constructions. Par ailleurs, le règlement permet l'accueil de ces activités dans d'autres secteurs de la commune, plus adaptés, notamment en matière d'accès et de desserte, mais aussi d'environnement urbain plus favorable. Dans la zone AUH1, la part imposée de création de logements locatifs sociaux est adaptée afin de prendre en compte les objectifs du SCOT Gally Mauldre (10 % dans les nouvelles opérations). Le choix est laissé au porteur de projet entre l'accession aidée et la création de logements locatifs sociaux.	

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Zone AUH Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	PLU approuvé Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m.	Modification proposée Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m. Toutefois, dans le secteur AUH1, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m
JUSTIFICATION	La règle d'implantation est légèrement ajustée afin d'assurer un bon équilibre entre le bâti et le non bâti, et de favoriser la présence de végétalisation à l'avant des constructions. Cela permet également d'assurer un recul adapté au stationnement effectif des véhicules sur la parcelle.	

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Zone AUH Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	PLU approuvé Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, diminué de 2,50 m ($D=H-2,50$ m), sans être inférieure à 2,50 m. En cas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait est fixée à 4 m minimum.	Modification proposée Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, diminué de 2,50 m ($D=H-2,50$ m), sans être inférieure à 2,50 m. En cas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait est fixée à 4 m minimum. Toutefois, dans le secteur AUH1, en dehors des secteurs mentionnés sur l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres. Les constructions doivent également être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des limites de fond de parcelles.
JUSTIFICATION	Dans la zone AUH1, une marge de retrait 4 m des limites séparatives est imposée de manière à assurer des espaces de respiration entre les constructions. Cette règle permettra d'assurer un équilibre entre les espaces bâti et non bâtis, ainsi que la transparence avec le jardin situé à l'arrière, ce qui est particulièrement intéressant en matière de qualité paysagère particulière. De même, pour assurer la création de jardins, une marge de retrait de 4 mètres doit être observée en fond de parcelle. Ces marges de retrait permettent le maintien d'espaces perméables favorables à l'infiltration des eaux pluviales.	

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Zone AUH Article 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	PLU approuvé Dans les secteurs AUh3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m au faîtage ; toutefois, dans le secteur AUh3*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage. Pour tous les secteurs AUh, cette hauteur ne pourra être utilisée que sur 75 % de l'emprise maximale de la construction issue de l'application de l'article 9. Pour les 25% d'emprise restante, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.	Modification proposée Dans les secteurs AUh3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m au faîtage ; toutefois, dans le secteur AUh3*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, Toutefois, dans le secteur AUH1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m
JUSTIFICATION	La hauteur maximum, est fixée à 8 mètres au faîtage permet une bonne insertion des constructions dans leur environnement urbain. Au regard des règles de pentes de toitures imposées (35 à 45°), cette hauteur correspond à des gabarits comprenant un rez-de-chaussée et des combles aménageables.	

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Zone AUH Article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	PLU approuvé 1- <u>Clôtures sur rue :</u> Mur bahut et grille : La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 m. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 m. Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie. Le grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière sera plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur. [...] Portes et portails : Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent doivent être en maçonnerie de même nature que le mur bahut et ne doivent pas excéder 2,00 m. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. 2- <u>Clôtures en limites séparatives :</u> Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails	Modification proposée 1- <u>Clôtures sur rue :</u> Mur bahut et grille : La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 m. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 m. Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie. Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière (côté unité foncière privée) sera plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur, limitée à 2 mètres maximum. [...] Portes et portails : Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent doivent être en maçonnerie de même nature que le mur bahut et ne doivent pas excéder 2,00 m. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. 2- <u>Clôtures en limites séparatives :</u> Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits) un grillage fondu dans une haie végétale. Les palissades en bois ou résine d'aspect satisfaisant sont autorisées au-delà d'une bande de 6 m comptée par rapport à la rue. Les clôtures n'excéderont pas la hauteur de  Le diagramme illustre un jardin rectangulaire. À l'arrière, une zone verte est délimitée par une ligne pointillée et étiquetée 'Fond de jardin'. Au centre, une zone orange est étiquetée 'Construction principale'. Les limites latérales du jardin sont marquées par des lignes vertes et étiquetées 'Haie végétale doublée ou non d'un grillage'. Une légende à gauche explique ces symboles. En bas du jardin, une zone grise est étiquetée 'V.O.C. (au square public)'.

		2 mètres et devront être adaptées, le cas échant, au risque d'inondation (laisser libre l'écoulement des eaux). des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails <u>Les annexes</u> : devront être réalisées en harmonie avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements). Les abris de jardins en bois à toiture plate sont autorisés.
JUSTIFICATION	Ces ajustements des règles liées aux clôtures visent à permettre la mise en œuvre de clôtures légères et paysagères, d'une hauteur limitée, en interdisant les murs qui ne sont pas favorable dans cette zone résidentielle future au caractère végétalisé, notamment dans une bande de 6 mètres le long de la rue pour conserver un aspect paysager. Il s'agit également de ne pas fixer de règle de largeur des portails, afin que ces derniers puissent être réalisés conformément aux normes actuelles (souvent 3,20 m ou 3,50 m), plus fonctionnelles. Le lotissement des Ferrands, situé à proximité immédiate du secteur de projet, présente de clôtures très légères. L'intérêt de cette modification, sur la zone de projet, consiste donc à conserver une harmonie végétale des clôtures, dans le respect de l'aspect des secteurs résidentiels de la commune. De plus, la mention entre la hauteur de la clôture et des ouvrages d'accompagnement apporte de la confusion, elle est supprimée. Par ailleurs les abris de jardins en bois sont très courants dans les jardins, et le règlement actuel ne les autorisait pas expressément alors qu'ils présentent une compatibilité avec l'aspect paysager de la zone.	