



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



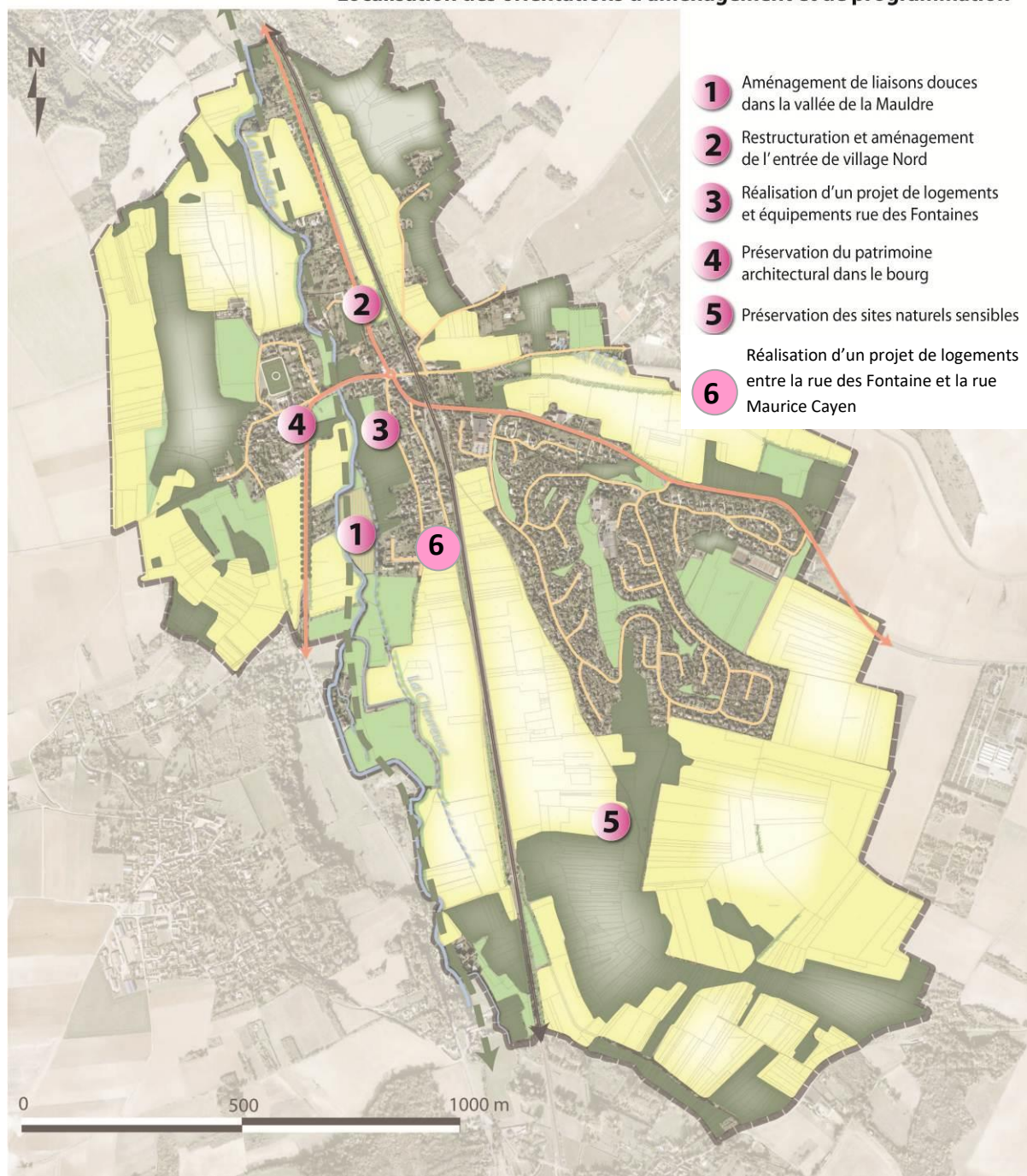
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 15 avril 2013.

Modification n°1 du PLU – Approbation par délibération
du Conseil Municipal en date du 9 mars 2015

Modification n°2 du PLU – Approbation par délibération
du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2019



Localisation des orientations d'aménagement et de programmation

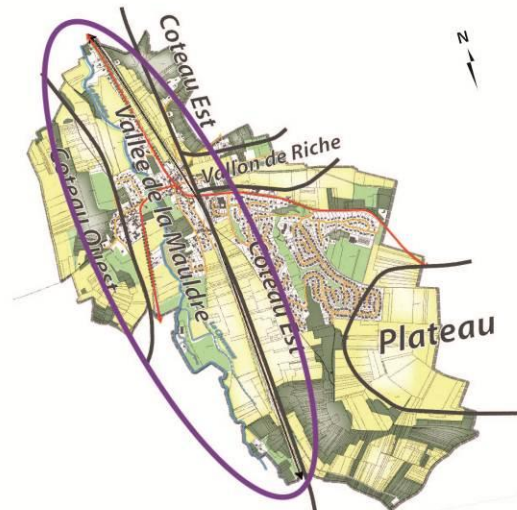


Mareil sur Mauldre bénéficie d'un **patrimoine végétal naturel et bâti remarquable** aux abords de sa rivière : la Mauldre. Il est indispensable de protéger ce patrimoine, de le mettre en valeur et de lui donner l'ampleur nécessaire pour en faire un élément essentiel de l'image du village.

L'objectif est également de redonner aux habitants le sens du site sur lequel est construit Mareil, en leur permettant de se **réapproprier un espace naturel souvent méconnu**.

Cette orientation trace les perspectives d'un environnement à l'échelle du grand paysage pour que les habitants puissent **circuler à pied ou en vélo, à l'écart de la circulation routière**.

ZOOM



Exemple de réutilisation d'un patrimoine lié à l'eau (ancienne filature).
Objectif de favoriser l'accueil d'activités économiques, notamment tertiaires

Réalisation de passerelles de manière à assurer la continuité de la liaison

Redécouverte de la Mauldre par la création d'un cheminement piéton/vélo le long de la rivière en assurant une bonne connexion aux quartiers riverains par de nombreux points d'accès (Tracé de principe)

Le tracé précis du sentier devra faire l'objet d'une étude de détail complémentaire en concertation avec les partenaires concernés et les propriétaires dont les terrains pourront éventuellement être contournés



Continuité souhaitée du sentier de part et d'autre de la commune : vers Maule au Nord et Beynes au Sud

Création d'un espace de loisirs aménagé en bord de Mauldre avec tables en bois, bancs, espace de détente dans le respect du PPRI

Lieu pédagogique et de sensibilisation sur les milieux humides, la faune, la flore les paysages, le patrimoine par des totems illustrés, répartis sur l'ensemble du parcours

Aménagement écologique des berges et des espaces de circulation afin d'avoir un impact minimal sur le milieu naturel

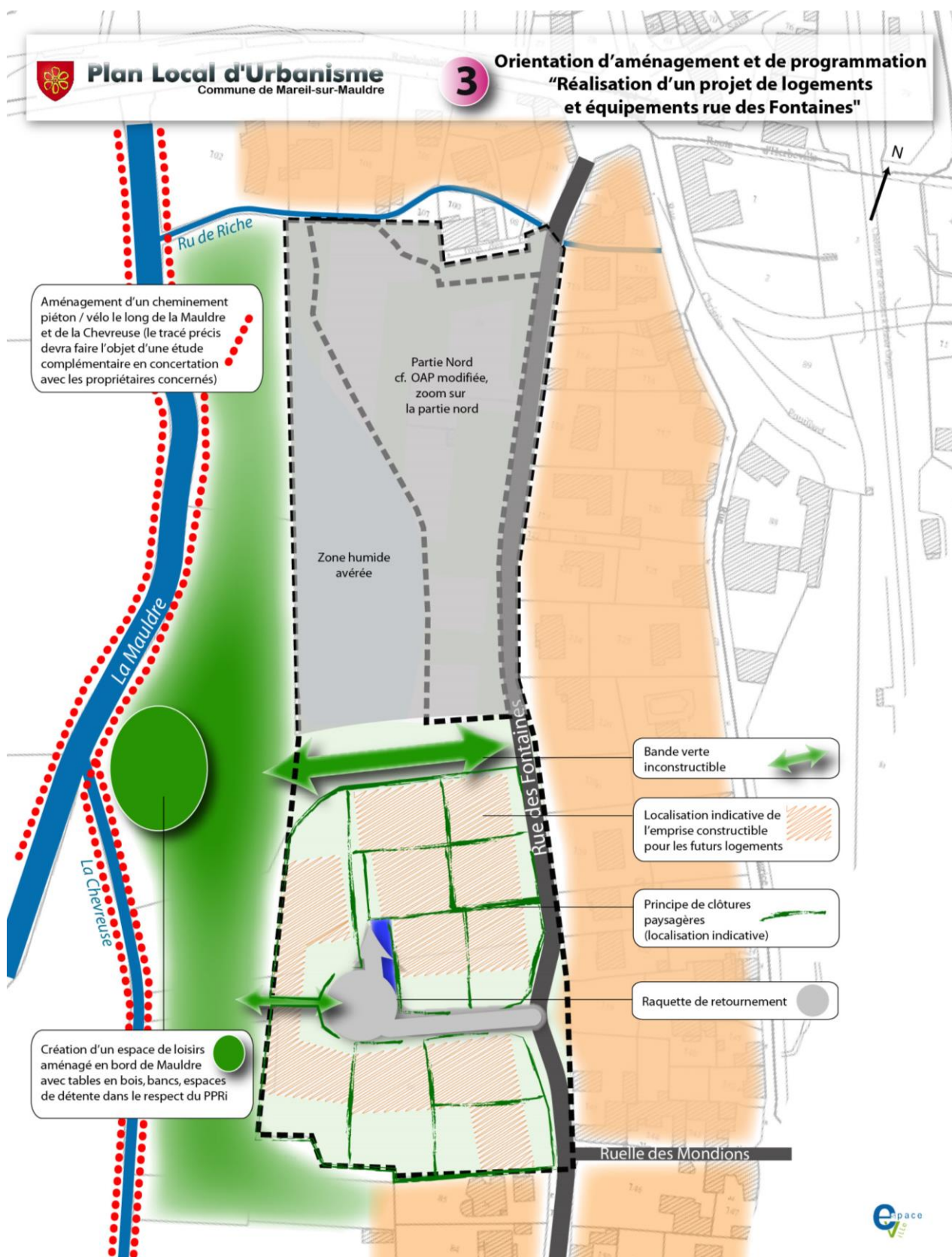


Légende

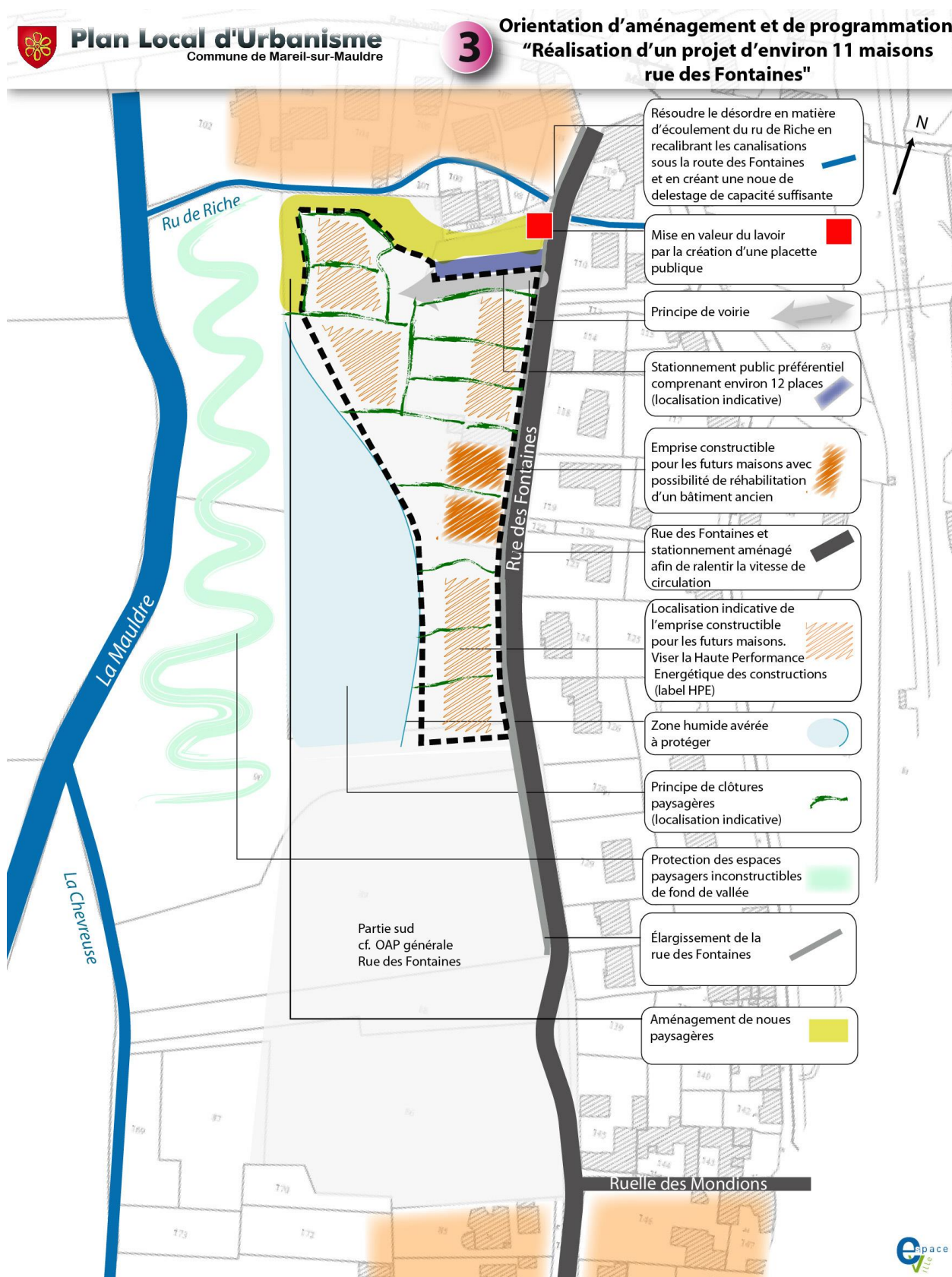
- | | |
|------------|------------------------|
| Totem | La Mauldre |
| Parc | Cheminement |
| Accès | Passerelle |
| Le village | Valorisation du Moulin |

500 m





Ce projet prévoit la réalisation d'une mixité de logements 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 sera qualitatif et valorisera le patrimoine bâti (vieux murs, lavoirs, etc.).





Mareil-sur-Mauldre dispose d'un patrimoine architectural riche et diversifié.

Ce patrimoine comprend :

- Les maisons du bourg qui sont d'époques et de styles assez hétérogènes mais qui forment un ensemble urbain de caractère assez bien préservé,
- Le patrimoine rural : fermes, granges,
- Le patrimoine lié à la Mauldre : ponts, lavoir, moulins...

Dans l'ensemble ce patrimoine est assez bien conservé. De nombreux efforts ont été faits dans les années passées, tant par les collectivités publiques que par les propriétaires privés pour réhabiliter et mettre en valeur leur patrimoine. La plupart de ces réhabilitations ont été faites avec soin ; néanmoins certaines interventions sur le bâti ancien n'ont pas été faites en utilisant les styles, les techniques ou les matériaux appropriés.

La présente orientation d'aménagement a pour objectif de faire en sorte qu'à l'avenir, les actions de réhabilitation engagées sur le bâti ancien de qualité, soit respectueuses des formes, des styles et des matériaux traditionnels, sans exclure toutefois le recours à des éléments d'architecture contemporaine notamment pour les extensions du bâti existant.

Les orientations présentées ci-dessous doivent, dans la mesure du possible, être prises en compte dans les travaux de réhabilitation ou de transformation du bâti ancien, en application des dispositions fixées par l'article L.123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Elles peuvent néanmoins être adaptées en fonction des projets tout en prenant en compte les aspects techniques et financiers qui rendraient impossible ou très difficile leur application.



Ruelle des Mondions et Rue des Fontaines

Préconisations à respecter en cas de travaux à réaliser sur des constructions anciennes à caractère patrimonial

Respecter ou retrouver la volumétrie d'origine :

Si certaines dispositions architecturales d'origine ont été altérées par des modifications du bâti, les travaux de rénovation devront permettre de retrouver ces dispositions anciennes. Si l'architecture originelle n'a pas ou très peu été altérée, les travaux sur le bâti ne devront engendrer qu'une modification très ponctuelle de l'existant. Certains éléments d'origine tels que des percements, des éléments de décors ou de modénatures serviront de référence.

La valorisation des façades :

1) Les modénatures

Les modénatures caractérisent chaque architecture, en la rattachant à une époque, à un style : leur conservation est essentielle. Les éléments de modénatures doivent être rénovés avec soin, en respectant les matériaux et mises en œuvre d'origine.



2) Les menuiseries

Les menuiseries originelles en bois doivent être conservées dans la mesure du possible. Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrages), ne doit pas défigurer la façade. Le modèle choisi doit s'adapter au mieux à l'esthétique et à l'histoire du bâti. Le choix du PVC n'est pas recommandé. Enfin, toutes les menuiseries d'une architecture doivent être en harmonie.



Les volets en bois devront être remplacés, en bois identique à l'existant. La pose de volets PVC et/ou roulant est à éviter.

3) Les ferronneries

Les ferronneries doivent être conservées et entretenues.



4) Le décor

Le décor de façade caractérise chaque architecture. Les éléments du décor extérieurs doivent être préservés, traités avec un soin particulier et mis en valeur lors de la rénovation de la façade.



5) Les percements

L'éventuelle création d'un percement impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle.

En cas de réfection ou de création d'une ou plusieurs baies, la forme et les dimensions des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies. Les éléments de modénatures (encadrement, appui et linteau de l'architecture originale doivent être reproduits à l'identique).

Les éléments de toitures, comme les lucarnes, les souches de cheminées et les éléments d'ornementation devront être conservés, voire restaurés dans la mesure du possible.



Rénovation des toitures

Si la réfection totale de la couverture s'avère nécessaire, la restitution des couvertures dans leur état originel doit être recherchée : respect des matériaux de couverture, conservation des éléments de toiture. Les toits seront traités de façon à retrouver l'homogénéité conforme à l'architecture d'origine.

Les transformations et agrandissements

La transformation ou l'extension du bâtiment doit être l'occasion de valoriser la construction d'origine. Pour un projet d'extension, deux attitudes sont possibles :

- Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine : continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il faut alors prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries.
- Utiliser un style résolument contemporain, en contraste avec la construction d'origine. Introduire de nouveaux matériaux, utiliser un vocabulaire architectural contemporain.

L'intégration des éléments de production d'énergie

Afin d'assurer l'intégration des panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques sur la toiture des constructions, et également toute autre forme de production d'énergie renouvelable, tel que les éoliennes, etc.



Intégration d'éoliennes domestiques de nouvelle génération dans la toiture

Le diagnostic a mis en exergue la présence de 4 sites naturels.

Le classement en Zone Naturel (N) dans le cadre du plan de zonage permet d'assurer sur ces sites une totale inconstructibilité. Toutefois, l'analyse de la biodiversité présente sur ces sites naturels fait appel à une gestion spécifique qu'il convient de définir précisément.

Les sites Naturels référencés à Mareil-sur-Mauldre, et faisant l'objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation sont classés en ZNIEFF de type 1. Il s'agit de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie notamment d'espèces végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Les inventaires ZNIEFF sont réalisés par un réseau de naturalistes, leurs données sont validées par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN). Les autorités environnementales (DRIEE), coordonnent et assurent la diffusion de ces travaux.

A. Présentation des ZNIEFF de Mareil-sur-Mauldre

Selon l'inventaire ZNIEFF, le principal intérêt au niveau écologique de cet ensemble naturel est la présence de coteaux avec des pelouses calcicoles. Le milieu déterminant de l'inventaire est donc représenté par les pelouses calcicoles sub-atlantiques semi-arides.



La ZNIEFF « Friche du cimetière » à proximité du bourg de Mareil-sur-Mauldre comprend plusieurs strates : herbacées, friche herbeuse, friche arbustive, forêt

La valeur écologique de ce milieu est notamment liée au fait qu'il est souvent resté relativement oligotrophe (milieu pauvre en élément nutritif) et épargné par l'application directe d'engrais et pesticides. De plus pour des raisons géologiques, les pelouses calcicoles longent souvent des vallées, y formant des corridors biologiques de grande valeur et d'intérêt paysager. Ce sont des refuges pour de nombreuses espèces pionnières par ailleurs importantes pour la résilience écologique des écosystèmes.

Il s'agit généralement d'un stade pionnier, enrichi d'espèces spécifiques correspondant probablement à des milieux autrefois entretenus par des troupeaux de grands herbivores sauvages, progressivement remplacés par les troupeaux d'animaux domestiqués (chèvres et moutons le plus souvent). Les petits herbivores (lièvre et lapin) et même les nombreux invertébrés herbivores qui y vivent y jouent un rôle également important.



La ZNIEFF Pelouse et fructicées des Grésillons sur le coteau Est de la vallée de la Mauldre

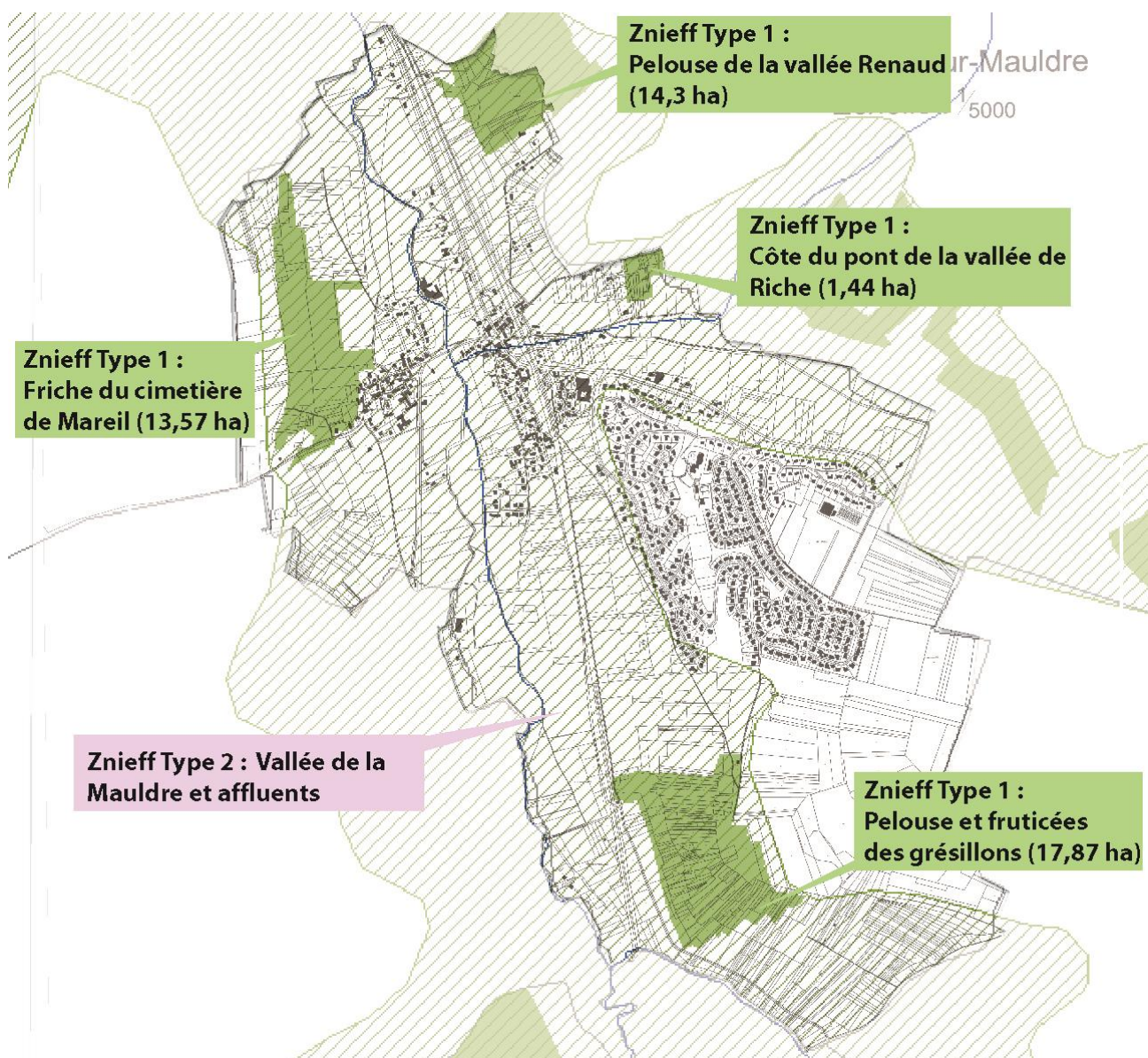
Ces habitats particuliers sont caractérisés par un pH basique et une xéricité superficielle (milieu sec), qui ne facilitent pas la diffusion de certains oligoéléments, au profit de l'auto-entretien du milieu. Bien que le calcaire soit un amendement pour certains sols, il est en effet "pauvre" en oligo éléments. Il est pour cette raison caractérisé par une flore adaptée à ce pH, dite « calcicole ».

La pression des herbivores si elle est suffisante, associée à la pauvreté du milieu, font que les arbres n'y dépassent que très rarement le stade d'arbustes. Le genévrier y est naturel. Mais la disparition de grands et petits herbivores (sauvages ou d'élevage) est responsable de l'enfrichement rapide d'une grande partie des pelouses calcaires, au détriment de la biodiversité qu'ils abritaient.

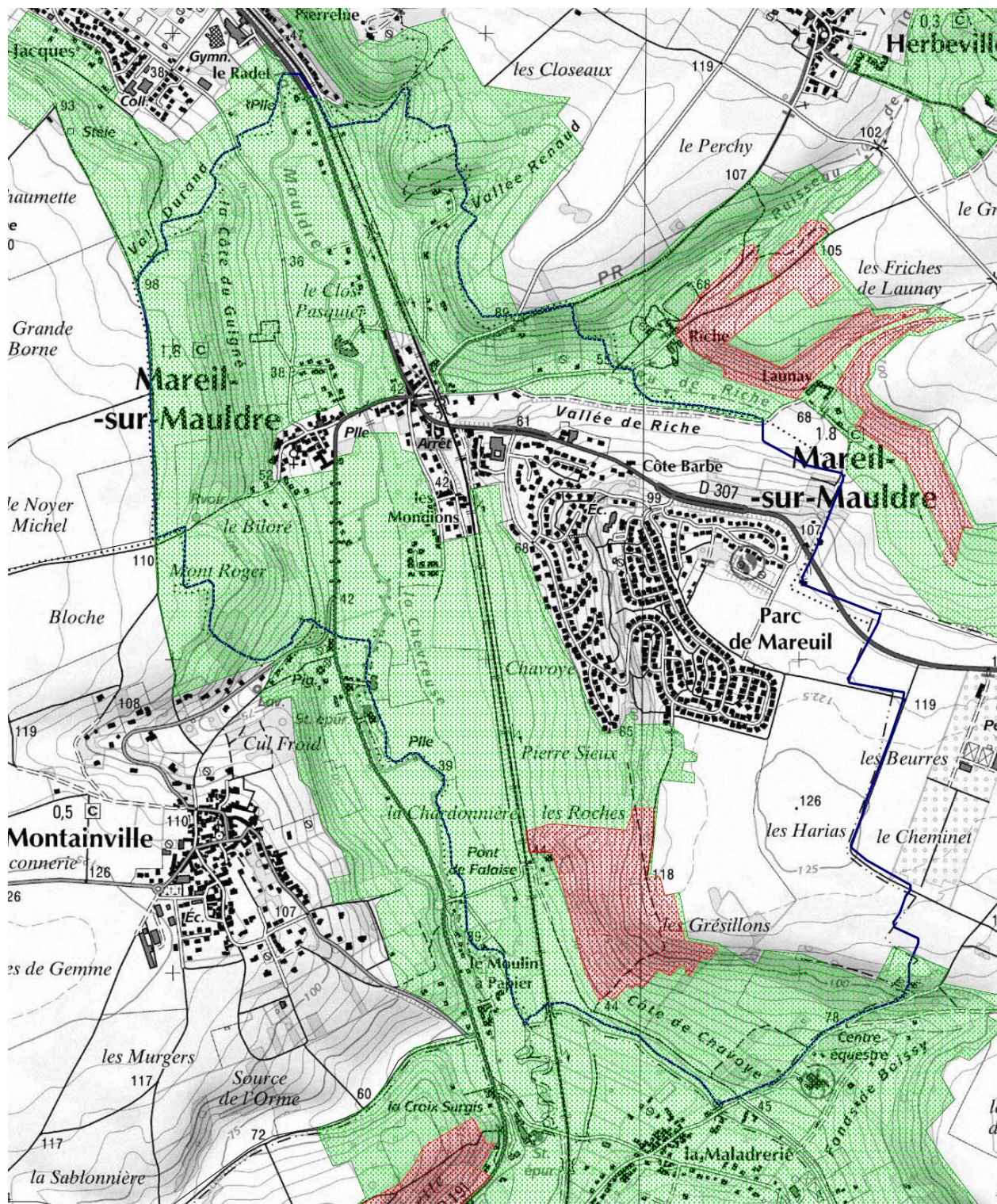
Plusieurs espèces déterminantes ont été inventoriées comme certains lépidoptères (*Melanargia galathea*) ou certains végétaux vasculaires (*Ophrys fruciflora*). Les orchidées sont des espèces typiques des pelouses calcaires.



Orchidée dans la « Friche du cimetière » (mai 2012)



L'inventaire des ZNIEFF tel qu'il était disponible sur le site de la DIREN en octobre 2010



Les ZNIEFF renseignées dans le porter à connaissance de l'Etat (novembre 2010)

1. L'entretien et la valorisation par une commune

Les enjeux de protection tendent à **interdire la pratique des feux et limiter l'accès aux véhicules à moteur**. Un cheminement permet de traverser à pied cette parcelle de territoire comprenant espaces boisés et pelouses sèches. Une entrée est matérialisée par une barrière en bois, des **affiches pourraient informer sur la volonté de protection du site** en raison de sa qualité naturaliste. Des réouvertures des chemins pour la découverte des milieux pourraient accompagner le projet.

2. La gestion par pâturage extensif

La gestion par pâturage extensif fonctionne particulièrement bien sur ces territoires. Il se pratique avec des animaux rustiques. La gestion est sous-traitée à un éleveur local. La mise à disposition des parcelles restaurées peut également être proposée à un propriétaire d'animaux de race rustique.

Toutefois, La solution de gestion par pâturage sur les pelouses sèche est problématique car les troupeaux ne peuvent pas être laissés pendant une longue période, le défrichage des pelouses doit être périodique. Le pâturage par des moutons itinérants serait la plus propice à la biodiversité, mais cette pratique est encore très peu développée dans la vallée de la Mauldre.

Un autre système agricole consisterait à gérer ces espaces par simple fauchage suivi d'export des produits de fauche afin d'éviter leur décomposition sur place.

