

République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
20/09/2019

DATE D'AFFICHAGE
20/09/2019

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 75

NOMBRES DE VOTANT : 63

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 26 septembre 2019 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :

Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Bernard DESBANS, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Mme Anne CAPIAUX, Monsieur Jean-Pierre LEFEVRE, Monsieur Michel BESSEAU, Monsieur François DELIGNE, Monsieur Gilles BRETON, Mme Bénédicte ALLIER-COYNE, Monsieur Roger ADELAIDE, Mme Danièle VIALA, Monsieur Olivier PAREJA, Mme Danielle HAMARD, Madame Nathalie PECNARD, Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Françoise BEAULIEU, Mme Christine MERCIER, Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Myriam DEBUCQUOIS, Monsieur Erwan LE GALL, Madame Véronique ROCHER, Monsieur Michel CHAPPAT, Mme Suzanne BLANC, Monsieur Jean-Luc OURGAUD, Mme Armelle AUBRIET, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur Jean-Pierre PLUYAUD, Monsieur Vivien GASQ, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Patrick GINTER, Madame Ginette FAROUX, Monsieur Henri-Pierre LERSTEAU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur Guy MALANDAIN, Mme Jeanine MARY, Mme Christine VILAIN, Mme Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Ali RABEH, Mme Anne-Andrée BEAUGENDRE, Monsieur Othman NASROU, Monsieur Luc MISEREY, Monsieur Jean-Claude RICHARD, Madame Sylvie SEVIN-MONTEL, Mme Alexandra ROSETTI, Monsieur Jocelyn BEAUPEUX, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur José CACHIN.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Madame Christine RENAUT, Monsieur Ladislav SKURA, Monsieur Alain HAJJAJ, Monsieur Nicolas HUE, Mme Aurore BERGE, Mme Catherine BASTONI, Madame Séverine FILLIOUD, Madame Véronique GUERNON, Monsieur Jean-Yves GENDRON, Monsieur Stéphane MIRAMBEAU, Monsieur Thierry ESSLING.

Secrétaire de séance : Philippe GUIGUEN

Pouvoirs :

Mme Ghislaine MACE BAUDOUI à Monsieur Bernard DESBANS, Mme Martine LETOUBLON à Mme Anne CAPIAUX, Monsieur Laurent MAZAURY à Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Chantal CARDELEC à Monsieur Jean-Pierre LEFEVRE, Mme Nelly DUTU à Monsieur Luc MISEREY, Madame Véronique COTE-MILLARD à Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Madame Anne-Claire FREMONT à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Bertrand HOUILLON à Mme Christine MERCIER, Monsieur Sylvestre DOGNIN à Madame Véronique ROCHER, Monsieur Eric-Alain JUNES à Mme Suzanne BLANC, Mme Marie-Noëlle THAREAU à Monsieur Jean-Luc OURGAUD, Mme Michèle PARENT à Monsieur Jean-Pierre PLUYAUD, Monsieur Bernard ANSART à Monsieur Patrick GINTER, Mme Patricia GOY à Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER.

Urbanisme Etudes Générales - Prospective

OBJET : 3 - (2019-312) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Maurepas - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Modification apportées au projet de PLU après enquête publique et approbation du PLU et du Périmètre Délimité des Abords (PDA) ' Donjon '

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 3 - (2019-312) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Maurepas - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Modification apportées au projet de PLU après enquête publique et approbation du PLU et du Périmètre Délimité des Abords (PDA) ' Donjon '

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015350-0009 en date du 16 décembre 2015 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire du nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016 à 75 membres,

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU le bureau du 19/09/2019

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L5211-57 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19, L.153-21, L153-22 et L153-25 ;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants ;

VU le code du patrimoine et plus particulièrement ses articles L.621-30 et L.621-31 et R.621-92 à R.621-92

VU la délibération du conseil municipal de Maurepas en date du 31 janvier 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maurepas ;

VU la délibération du conseil municipal de Maurepas n°2015/16 en date du 10 février 2015 portant prescription de la révision dudit PLU et relative aux objectifs et aux modalités d'une concertation relative à ladite révision;

VU la délibération n°2015/158 du conseil municipal de Maurepas en date du 17 décembre 2015 prenant acte d'un premier débat d'orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) dans le cadre de la révision du P.L.U., précisant de futurs secteurs pour des opérations d'habitat ;

VU la délibération n°2016/76 du conseil municipal de Maurepas en date du 31 mai 2016 portant accord, suite à la redéfinition du périmètre de l'agglomération opéré au 1^{er} janvier 2016 et à l'intégration de Maurepas dans l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ;

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 19 septembre 2016 arrêtant les modalités de collaboration entre Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune-membre de Maurepas pendant l'achèvement de ladite procédure de révision ;

VU la délibération n°2017-40 du Conseil communautaire en date 30 mars 2017 portant approbation d'une première PIL sur les Parcelles cadastrées n° S W329 et S W112 à Maurepas et mise en compatibilité du PLU de Maurepas ;

VU la délibération n°2017-356 du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2017 portant approbation d'une deuxième PIL sur les Parcelles cadastrées W77, W78, W402 et W404 à Maurepas et mise en compatibilité du PLU de Maurepas ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 21 décembre 2017 prenant acte d'un second débat d'orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), l'objectif démographique inscrit dans le PADD initial devant être ajusté au regard des nombreuses études engagées par la Ville entre 2015 et 2017 (études Pariwest, centre-ville, patrimoine et paysage du vieux village), des montages opérationnels de production de logements (PIL) ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 29 mai 2018 portant approbation de la modification du PLU de Maurepas ;

VU la délibération du conseil municipal de Maurepas en date du 02 octobre 2018 relative au bilan de la concertation préalable et à l'arrêt du projet de révision, demandant à Saint-Quentin en Yvelines, d'approuver le bilan de la concertation, d'arrêter le projet de révision dudit PLU, de soumettre pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et aux EPCI qui ont demandé à être consultés sur ce projet et formulant un avis favorable au PDA « Donjon » tel que proposé par l'architecte des bâtiments de France par courrier en date du 22 juillet 2016,

VU la délibération n°2018-313 du Conseil communautaire en date du 18 octobre 2018 portant approbation du bilan de la concertation relative au projet de révision du PLU de la commune de Maurepas, arrêt du projet de révision dudit PLU et avis favorable au Périmètre Délimité des Abords (PDA) « Donjon » proposé par l'architecte des bâtiments de France par courrier en date du 22 juillet 2016 reporté dans le dossier du PLU arrêté. ;

CONSIDERANT que ledit projet de révision a, par la suite, été transmis pour avis, du 30 octobre au 27 février 2019 aux personnes publiques associées/consultées et qu'ainsi. 11 avis ont pu ainsi être recueillis ;

CONSIDERANT que l'enquête publique unique relative au projet de révision du PLU et au PDA conformément à l'arrêté de M. le Président de la Communauté d'agglomération en date 1^{er} mars 2019, corrigé le 8 mars 2019 portant organisation de ladite enquête, s'est déroulée pendant 37 jours consécutifs du lundi 1^{er} avril 2019 inclus au mardi 7 mai 2019 inclus. 70 observations ou propositions du public ont été formulées ;

CONSIDERANT qu'un procès-verbal de synthèse en date du 14 mai 2019 a été adressé par la commissaire enquêteur à la Communauté d'agglomération et qu'une réponse a été apportée par celle-ci le 29 mai 2019.

CONSIDERANT que les principaux thèmes abordés lors de l'enquête ont été classés par le Commissaire-enquêteur, comme suit :

- 1- Constructibilité aux lisières périphériques :
Sous thème Espaces boisés classés (EBC), lisière 50m Sous thème : Espace paysager protégé
 - a. Sous thème : classement naturel et agricole
- 2- PDA Donjon, bâti remarquable et périmètre contraint
 - a. Sous thème PDA Donjon, Bâti remarquable, rigoles royales
 - b. Sous thème : périmètre contraint (constructibilité limitée, emplacement réservé)
- 3- OAP Pariwest (résidence West garden, RD13 et ses nuisances)
 - a. Sous thème : résidence West garden
 - b. Sous thème : Pariwest RD13
- 4- Autres (constructions diverses, accessibilité....)
- 5- Textes supra communaux, infrastructures, règlement

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que le Commissaire enquêteur dans son rapport et conclusions datés et remis le 5 juin 2019 à Saint-Quentin-en-Yvelines, a formulé un avis favorable au projet de révision et de PDA assorti des cinq recommandations suivantes :

- La première recommandation consiste à prendre en compte les différentes recommandations » du commissaire enquêteur dans son PV sur les demandes déposées par le public.
- La deuxième recommandation vise à « Répondre aux fortes attentes des riverains de la RD13 par une étude quantifiée sur l'évolution de la circulation, de la pollution et des nuisances sonores générées (l'étude dédiée à ce sujet intégrera les aménagements déjà programmés sur cette voie, et devra traiter du sujet d'un report sur l'axe Gutenberg), et mettre en place une instance de concertation avec les riverains pour la définition des aménagements pour limiter ces nuisances. »
- La troisième recommandation requiert de préciser la méthode de délimitation des Secteurs Urbains Constitués (SUC) pour justifier des espaces inconstructibles ponctuels en lisière de forêt, et clarifier la compatibilité des classements simultanés SUC et Espaces Publics Protégés (EPP)
- La quatrième recommandation requiert de compléter les indicateurs de suivi de manière à prendre en compte les dispositions des lois Grenelle, et définir pour l'ensemble des indicateurs les valeurs à atteindre en fin d'exercice.
- La cinquième recommandation requiert de faciliter l'usage du règlement en rassemblant dans une annexe les indices de codification de la zone U. Etudier la possibilité de faire figurer les secteurs EPP sur le plan 7.10 relatif à la bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares.

CONSIDERANT que, par ailleurs, les différents avis des personnes publiques associées ou consultées formulés dans le cadre de la procédure rejoignent les demandes du commissaire enquêteur, ont donc été prises en compte de fait dans la rédaction finale du PLU de Maurepas.

CONSIDERANT qu'ainsi le tableau annexé à la présente délibération liste l'ensemble des remarques et les modifications ou justifications apportées. Et que celles-ci reprennent sujet par sujet, en précisant les demandeurs, les justifications ou les modifications apportées aux différents documents du PLU : Rapport de présentation (Etat initial du site et de l'environnement, Diagnostics, Justification des choix, Evaluation environnementale), Document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Règlement, zonage, annexes...

CONSIDERANT que le conseil des maires réuni en conférence intercommunale le 11 septembre 2019 a validé les modifications à apporter ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L5211-57 du code général des collectivités territoriales, qui dispose que les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune, la commune délibérera le 24 septembre 2019.

CONSIDERANT que le projet de PLU ainsi modifié peut être approuvé.

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 10 septembre 2019,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve les modifications apportées au projet de dossier de révision du PLU de la commune de Maurepas soumis à enquête publique, telles qu'elles sont énumérées dans le tableau joint en annexe de la présente délibération.

Article 2 : Approuve le dossier de révision du PLU de la commune de Maurepas ainsi modifié, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3 : Donne son accord au Périmètre Délimité des Abords (PDA) « Donjon » proposé par l'architecte des bâtiments de France et soumis à enquête publique ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Article 4 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Maurepas et au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines pendant un mois et d'une mention dans au moins un journal local diffusé dans le département.

Article 5 : Dit que le dossier de révision du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de Maurepas, au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines (direction de l'urbanisme et de la Prospective) et à la Sous-Préfecture de Rambouillet aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 6 : Précise que la présente délibération sera exécutoire :

- un mois après sa transmission en Sous-Préfecture de Rambouillet,
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Article 7 : Dit que la présente délibération sera transmise à :

- M. le Sous-Préfet de Rambouillet ;
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires ;
- M. le Maire de Maurepas.

Adopté à l'unanimité par 62 voix pour , 1 abstention(s) (Monsieur MISEREY) , 1 ne prend pas part au vote (Monsieur CHAPPAT)

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

AFFICHE A LA PORTE DE L'HOTEL D'AGGLOMERATION LE 03/10/2019

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à Trappes le **10 OCT. 2019**

Le Président



Jean-Michel FOURGOUS

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

ELABORATION DU PLU DE MAUREPAS

TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU PLU SUITE A L'AVIS DES PPA

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
1 Perspectives d'évolution	Le rapport de présentation ne présente pas les perspectives d'évolution de l'environnement, notamment sur les zones susceptibles d'être particulièrement touchées par la mise en œuvre du PLU	MRAE	Le chapitre 7 de l'état initial de l'environnement sera renommé « Perspectives d'évolution de l'environnement ». Ce chapitre sera complété par l'exposé des effets des procédures et projets en cours	Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement : ajout de la synthèse des résumés non techniques et études d'impact des PPI 1&2. Rapport de présentation –changement du titre « une commune dynamique avec de nombreux projets en cours de réflexion et de réalisation et un potentiel de renouvellement urbain » par « de nombreux projets en cours et identification de potentiel de renouvellement urbain », ajout des éléments relatifs au PLHi
2 Enjeux environnementaux	Les enjeux environnementaux ne sont pas suffisamment caractérisés.	MRAE	L'état initial de l'environnement sera complété en s'appuyant notamment sur les études d'impact des PPI. La présentation des enjeux sera complétée au vu de ces données et des perspectives d'évolution de l'environnement, et donnera lieu à une carte de synthèse	Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement ajout des éléments relatifs aux études d'impact des PPI 1&2, Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement : ajout d'une carte de synthèse des enjeux environnementaux
3 Documents-cadre	Mentionner les 3 articles du règlement et les 10 dispositions du PAGD qui visent directement les documents d'urbanisme.	Etat et CLE	L'analyse de la compatibilité avec le SAGE sera complétée selon les avis de la CLE et de l'Etat	Rapport de présentation Evaluation environnementale rappel des 3 articles du règlement et des 10 dispositions du PAGD
4 Documents-cadre	Compatibilité avec les normes de stationnement	IDF mobilités	La compatibilité du règlement sera améliorée, notamment concernant les véhicules à 2 roues motorisés, les commerces de détail et les vélos, et en tenant compte des suggestions de la CMA78.	Règlement 6.2. les normes de stationnement Rédaction complémentaire de l'article 6.2 colonne sur le stationnement des cycles non motorisés Pour les constructions de moins de 200m ² de SP ayant pour destination commerces et activités de services en cas d'impossibilité technique de réaliser les stationnements cycles non motorisés requis, ceux-ci peuvent être reportés sur l'espace public sous réserve leur organisation en accord avec le gestionnaire de l'espace public.
5 Suivi du PLU	Compléter les indicateurs de suivi, pour suivre l'ensemble des thèmes.	ETAT	Des indicateurs seront proposés en compléments, notamment concernant le thème démographie.	Rapport de présentation- évaluation environnementale Données démographiques initiales à renseigner dans le tableau des indicateurs de suivi du PLU.
6 Réduction de la consommation foncière	Justifier l'extension envisagée du cimetière, de 1 ha actuellement à 2,5 ha (secteur « Ne03 »).	ETAT	Les indicateurs qui peuvent l'être seront initialisés. L'extension du cimetière a été réalisée en 2011. Elle est à ce jour partiellement occupée. Le périmètre du secteur « NE03 » dans le projet de révision du PLU reprend exactement le périmètre de la zone « Ul » du PLU en vigueur.	Pas de modification

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
7 Zones humides	La préservation des zones humides potentielles par le PLU n'est pas assurée et que la reprise sur le plan de zonage des zones humides du SAGE n'est pas valable.	MRAE	Les zones humides de classe 3 figurent d'ores et déjà dans les annexes informatives	Règlement : dispositions générales complétées article 5- ajout de la mention plan 7.7 annexe informative Cette cartographie à caractère informative n'exonère pas les pétitionnaires de confirmer le caractère humide ou non de ces terrains en dehors des secteurs identifiés si ceux-ci présentent les caractéristiques d'une zone humide tel que défini au 1 ^{er} alinéa du paragraphe 5.6 des dispositions générales relatif aux zones humides
8 Zones humides	La CLE considère que le PLU répond bien à l'objectif de préservation des zones humides du SAGE. Ajouter aux dispositions générales du règlement que les secteurs non identifiés sur la carte peuvent aussi présenter un caractère humide Oubli d'une zone humide sur le schéma de l'OAP TVB Préciser la cartographie des zones humides notamment en zone urbaine	CLE	Rectification d'une erreur matérielle	OAP : Le schéma de l'OAP « TVB » concernant la trame bleue est complété selon l'avis de l'Etat : ajout des zones humides le long du ru de Maurepas, de la queue d'étang du bassin de la Courance. Les prescriptions de l'OAP « TVB » sont complétées pour améliorer la préservation des zones humides
9 Zones humides		Etat		
10 Lisières des massifs de plus de 100ha	Délimiter les massifs, les lisières et les SUC dans l'état initial de l'environnement. Traduire dans le règlement du PLU la bandes d'inconstructibilité de 50 m hors SUC	MRAE	Le plan de lisières et des SUC est disponible pour information en annexe 7.10. L'état initial de l'environnement peut être complété pour expliciter cette protection issue du SDRIF ainsi que ses objectifs et enjeux de la lisière Le règlement peut être complété pour expliciter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans les secteurs en lisières de ces massifs boisés.	Rapport de présentation- Etat initial de l'environnement --- ajout d'un paragraphe relatif aux lisières des massifs boisés de plus de 100ha. Règlement Le règlement rappelle la réglementation issue du SDRIF relative à la protection de 50 m de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha. Pour préciser l'application de cette règle, le règlement est ainsi complété : « Ces informations répondent à l'état de la lisière forestière communiquée par l'Etat au moment de l'approbation du PLU. Cette lisière est susceptible d'évoluer dans le temps. Les sites urbains constitués sont définis au regard des éléments suivants : un site urbain constitué (SUC) est un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Les projets situés à proximité de boisement ou de forêt sont soumis à l'avis des services de l'Etat qui évaluent le respect de la règle. »
11 Lisières des massifs de plus de 100ha	Corriger la délimitation des massifs et de leurs lisières dans les documents graphiques. Le bois de Font Saint-Sauveur ne figure pas sur le schéma de l'OAP « TVB ». Le périmètre de l'OAP « Village » empiète sur un secteur classé en zone N et en EBC.	Etat	Effectivement le périmètre de l'OAP inclue des espaces vert, EBC sans que les orientations entre les règlements et les OAP ne soient en contradiction. Ceci permet d'articuler les espaces urbains et naturels. Il convient d'ajouter le bois de Saint Sauveur sur la carte des OAP.	OAP : Le bois de Font Saint-Sauveur est représenté sur le schéma de l'OAP TVB

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
12	Continuités écologiques PADD : l'objectif de liaison entre le centre-ville et le hameau de Villeneuve intersecte une continuité du SRCE. OAP « TVB » : faire figurer cette continuité.	Etat	Les liens entre Villeneuve et le Village doivent être assurés en utilisant les infrastructures existantes « rue de Villeneuve ». La représentation des liens entre le Hameau de Villeneuve et le Village sur la carte de l'orientation 3 du PADD est améliorée pour être sur la voie et non pas dans le bois. Par ailleurs, le respect de la continuité est amélioré par le reclassement de A à N du boisement à l'est de Villeneuve, sa représentation est également ajoutée dans l'OAP TVB	Le plan de zonage est amendé pour améliorer la préservation de la continuité écologique : terrain à l'angle du chemin du vivier (CR n° 15) et la rue du Lieutenant Henri Levet (VC n° 1) –(parcelle ZA 83, 217,89)ce secteur est classé en zone « N » au lieu de « A »-pièces impactées règlement et zonage. OAP : le boisement à l'est de Villeneuve est ajouté sur les schéma de l'OAP TVB PADD : modification carte page 13 –pour localiser la flèche « assurer les liens » entre le village et Villeneuve sur la route existante
13	Natura 2000 Chaque étape de l'évaluation progressive des incidences Natura 2000 doit être conclusive.	MRAE	Il n'y a pas de Natura 2000 sur Maurepas Toutefois la conformité de l'étude des incidences Natura 2000 extérieures à Maurepas avec les exigences réglementaires peut être renforcée.	Rapport de présentation – Evaluation environnementale - Les conclusions du volet « Natura 2000 » de l'évaluation environnementale ont été formalisées pour les rendre conformes à l'article R. 414-23 du code de l'environnement
14	Prise en compte des nuisances – répartition spatiale des logements projetés Préciser la localisation des logements attendus dans le diffus, notamment, les sites visés par le PLH	MRAE	Prise en compte des demandes de la MRAE et de l'Etat.	Rapport de présentation - diagnostic urbain - ajout de données sur les potentiels de renouvellement urbain identifiés à étudier et d'une carte de spatialisation des efforts de productions (PLH)
15	Prise en compte des nuisances – répartition spatiale des logements projetés Indiquer les objectifs de densité chiffrés dans les OAP	Etat	Il est à noter le développement le long de la RD 13, présentent des risques d'effet négatif sur la santé qui sont identifiés dans l'évaluation environnementale, toutefois, des compromis ont dû être trouvés entre la nécessité de produire des logements (en particulier LLS) et celle de limiter l'étalement urbain. Le secteur de la RD 13, répond à ce double objectif. Le développement des transports en commun et des liaisons douces vise à limiter l'impact négatif de la circulation actuelle. Par ailleurs, ces nouveaux développements de logements s'inscrivent dans la Charte Ecoquartier.	Rapport de présentation – EISE : Rappel des conclusions des études d'impacts des deux PIL avec des incidences de la pollution et du bruit pour les population futures riveraines de la RD13.
16	Répartition spatiale des logements projetés Identifier les projets majeurs en termes d'habitats. Indiquer un encadrement chiffré de l'objectif de construction de logements. Préciser les perspectives en matière de logement	CD78	La répartition spatiale est développée dans le PLH. Les densités ne sont pas spécifiées dans les OAP pour assurer les ajustements nécessaires entre les opérations dans le cadre d'opérations négociées. Il est précisé dans les OAP et dans le règlements que pour tout nouveau projet, la programmation doit être adaptée aux équilibres locaux et validée par la Commune et SQY.	
17	Pollutions et nuisances Qualifier l'état initial de l'environnement sur la pollution des sols, la pollution de l'air et les nuisances sonores. Notamment, à Pariwest et Malmédome : -Insuffisance de la prise en compte de la pollution potentielle des sols (BASIAS) ; -Insuffisance de la prise en compte de la pollution et des nuisances routières (RN10 et RD13).	MRAE	Prise en compte des demandes de la MRAE	Rapport de présentation - état initial de l'environnement Les données sol, air, bruit, pollution des sols et risques de pollution industrielle sont complétées en s'appuyant sur les études d'impact (2016) des 2 PIL. Concernant les nuisances sonores, il est rappelé qu'un PPBE est en cours d'élaboration.
18	Pollutions et nuisances Proximité des zones mixtes autorisant le logement UM1c19 avec les zones susceptibles d'accueillir des activités génératrices de nuisance	CMA	Il s'agit du secteur de l'éco quartier des 40 arpents autorisant la création de logements. Le projet d'écoquartier, au sud de la RD13 programme d'ores et déjà 659 logements aujourd'hui en chantier. La fiche PLH identifie d'autres terrains restant dans l'éco-quartier. En outre, une étude urbaine pré-opérationnelle, actuellement en cours permettra de préciser la nature et l'intensité de la densification attendue de l'activité dans Pariwest.	Aucune pièce modifiée

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et Justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
19 Mixité	Taille des secteurs « Rs ». incompatible avec la mixité recherchée, et dans lesquels des entreprises artisanales et de service sont d'ores et déjà domiciliées	CMA	Maintenir le zonage actuel en raison du : - souhait est de maintenir les pôles de proximité déjà existants, - L'évolution, à terme, du secteur de Pariwest pourrait conduire à l'accueil d'activités de services. Il serait possible ultérieurement au regard des demandes éventuellement recensées de faire évoluer le PLU.	Rapport de présentation- justifications des choix Le paragraphe relatif à la zone URS est ainsi complété: « Elle vise à la fois à préserver la tranquillité d'espaces résidentiels et à limiter la dispersion des commerces en dehors des polarités commerciales existantes. Il s'agit également d'éviter les nuisances liées au développement de l'artisanat dans les secteurs de stationnement contraint alors que des espaces dévolus à l'artisanat sont vacants. La zone URS occupe une part relativement importante de la commune, toutefois, celle-ci, occupée principalement par de l'habitat individuel : moins d'habitants susceptibles d'utiliser les commerces, usage contraint de l'automobile, souhait de tranquillité, ... Par ailleurs des évolutions pourront être envisagées s'il s'avère que l'étendue de cette zone est problématique au regard de nouvelles demandes d'installation d'entreprises artisanales et de services. » Règlement - article 4.2. performances énergétiques et environnementales- ajouter un paragraphe 4.2.3
20 Performance énergétique	Dans les espaces protégés et en frange de l'espace agricole, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.	UDAP	Des critères d'intégration architecturale renforcée des capteurs solaires sur l'ensemble de la commune seront introduits dans le règlement. Ces règles pourront porter sur l'intégration des capteurs au plan de toiture, le rythme d'implantation des capteurs par rapport aux percements et aux modénatures des façades...	Les capteurs solaires seront préférentiellement non visibles depuis l'espace public : - regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage par rapport à la toiture, - s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture, - aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie, - éviter une implantation près du faitage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives, - préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition, - privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances, - choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture. Pas de modification
21 Isolation extérieure thermique	Interdire l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) pour tout le bâti ancien de la commune.	UDAP	Le bâti patrimonial est identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour les bâtiments identifiés une fiche détaille les prescriptions pour chacun d'eux au titre VII du règlement. Ainsi lorsque la modénature ou l'aspect extérieur, ou les matériaux sont à protéger, l'ITE est de fait interdite.	Rapport de présentation – diagnostic urbain Complément de la partie relative aux mobilités, notamment en transport en commun, la refonte du réseau de bus et les innovations.
22 Déplacements	Renforcer l'analyse des déplacements, notamment durables, sur certains secteurs.	ETAT	Volets déplacements à mettre à jour dans rapport de présentation diagnostic urbain	Rapport de présentation- diagnostic urbain Ajout de la carte des itinéraires de randonnée Pas de modification
23 Déplacements	Recenser dans le PLU les chemins et sentes empruntées par l'itinéraire balisé PR23 du PDIPR.	CD78	Compléter les éléments d'informations du CD78 Cheminement non urbain - carte	
24 Assainissement individuel	Dans le règlement, préciser les conditions de réalisation d'un assainissement individuel et annexer un zonage d'assainissement	ETAT	Il n'y a pas de zonage d'assainissement opposable à Maurepas. Toutefois, le plan des annexes sanitaires précise les secteurs d'assainissement autonome. De plus le règlement précise que la réalisation d'assainissement non collectif doit respecter le règlement de SQY également disponible dans les annexes sanitaires.	
25 EBC	Limiter les déclassements d'EBC aux seuls bois isolés en milieu urbain.	ETAT	Prise en compte des demandes de l'Etat	Plan de zonage : L'EBC déclassé dans la zone N sur la parcelle n°200.2201 au profit d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (parc d'une construction d'habitation existante), est rétabli en EBC.
26 Règlement	<ul style="list-style-type: none"> Demande de modification du règlement indice de formes urbaines secteur sud et nord RD13 Demande de modification de zonage secteur Malmédonne. 	Commune	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte de la demande de la commune 	Plan de zonage : le secteur UMI1c19 devient UM2c19 le secteur de la Malmédonne passe de UR1c22 à URS2c13

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de modification de zonage Nord RD 13- changement d'indice de 1 à 3 • Demande d'ajout de la délibération relative aux fonds de commerce 			<p>Le Nord de la RD 13 passe de UMI1c13 à Um3c9</p> <p>Les prescriptions de l'OAP Pariwest et de l'OAP Centre-Ville sont complétées pour permettre la constitution d'un front urbain au gré des projets, dans le cadre de négociation, pour permettre une variation dans les retraits à l'alignement sur les axes structurants de l'OAP Pariwest et OAP Centre-Ville</p>
27	Demandes diverses comprenant notamment des corrections, des évolutions de zonages, des améliorations graphiques et de présentation, la mise en place d'un recul le long des rigoles.	Maurepas Hier et Aujourd'hui	<p>Prise en compte des erreurs matérielles et de compléments dans le rapport de présentation</p> <p>La demande de changement de zonage n'est pas validée par la commune</p> <p>Le PLU n'est pas un document de communication mais un outil de planification urbaine qui sert à délivrer les autorisations du droit des sols. Les prescriptions du PLU sont déjà importantes, il semble nécessaire de valoriser les travaux de l'association pour faciliter la connaissance du patrimoine dans un autre cadre que le PLU</p>	<p>Annexes Information : Ajout de la délibération relative aux fonds de commerce en annexe 7</p> <p>Rapport de présentation : Compléments et rectification d'erreurs matérielles</p> <p>Compléter les prescriptions de l'OAP « Préservation du Village » par un nouveau paragraphe : « 3. Valoriser les espaces publics : un traitement qualitatif des intersections avec les rigoles »</p> <p>Modifier dans les paragraphes 3.2.5 (disposition applicables à l'indice 3) et 3.2.6 (dispositions applicables à l'indice 4) la distance de retrait par rapport aux espaces publics pour exiger un recul de 5 mètres au lieu de 3</p> <p>Règlement :</p> <p>Porter le recul par rapport aux espaces publics de 3 à 5 m pour les indices 3 et 4.</p> <p>En indice 2 le recul est maintenu à reste à 3 m</p>
28	un volet sur l'activité tertiaire pourrait utilement compléter le programme économique prévu dans le projet de PLU	Région IDF	L'étude urbaine « repenser la périphérie commerciale », pourra déterminer un tel positionnement	Aucune pièce modifiée

TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU PLU SUITE AUX OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

	Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
1	EBC, espaces paysagers protégés, extension urbaine, lisière des massifs boisés de plus de 100 ha	<p>Leur observation concerne un terrain avec un bâti, section A1 n° 54 et 55. Ce terrain est classé en zone EBC, alors qu'il n'y a pas d'arbre dessus et qu'il est entouré de maisons. Demandent le classement en zone constructible, au moins en partie. Ils savent qu'il y a la forêt derrière et qu'il pourrait y avoir une ligne verte inconstructible.</p> <p>Souhaite que le terrain non constructible de M Got, dont il est voisin en limite séparative, reste en EBC</p> <p>Ne souhaite pas que le terrain de M Got, voisin de sa parcelle, soit reclassé constructible, ou alors avec interdiction de construction à moins de 50 m des lisières, et surtout il souhaite le rachat de cette parcelle par la commune pour création d'un parc public.</p>	<p>Mr Rudy Got</p> <p>M. Le Mual</p>	<p>Cette parcelle n'est effectivement pas boisée. Initialement, il avait été proposé de la mettre en Espace Boisé Classé afin de favoriser son boisement ultérieur.</p> <p>Le classement de cette parcelle est identique à celui du PLU 2013. Le PADD limitant strictement les extensions urbaines, il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible.</p> <p>Par ailleurs, elle est située dans la bande de 50 en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha et se trouve donc inconstructible à ce titre au regard de l'application du SDRIF.</p> <p>Pour faire suite à cette demande : supprimer cet Espace Boisé Classé et de le remplacer par une trame Espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.</p> <p>La commune ne souhaite pas créer un parc public sur ce secteur et n'a donc pas vocation à acquérir cette parcelle.</p>	<p>Pour faire suite à cette demande le plan de zonage est ainsi modifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de l' Espace Boisé Classé - Mise en place d'une trame Espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.
2	Espace paysagers protégés, extension urbaine, lisière des massifs boisés	<p>Souhaite que sa parcelle A1 46, en friche, soit classée constructible sur la façade de 50 m de longueur (déjà propriétaire avec M Got de la parcelle voisine qui a fait l'objet de la demande R1 de reclassement en constructible)</p>	<p>M Poulhe</p>	<p>Cette parcelle est boisée et se trouve dans le massif boisé de plus de 100ha. Par conséquent la protection de cette parcelle doit être maintenue.</p>	<p>Aucune modification</p>
3	Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha et sites urbains constitués	<p>Sa parcelle est classée inconstructible en lisière 50m EBC. Or il constate que sur cette même lisière, elle est entourée de terrains classés Site Urbain Constitué. M Ortica souhaite que sa parcelle bénéficie de ce même classement afin de pouvoir obtenir un permis de construire.</p>	<p>Mr Ortica</p>	<p>La définition et la délimitation du site urbain constitué est de la responsabilité de l'Etat. Le plan annexé au PLU est un plan informatif qui reprend la délimitation des Sites Urbains Constitués selon leur définition (un SUC est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, aux taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées).</p> <p>Le terrain objet de la remarque ne répondant pas à la définition des sites urbains constitués, les services de l'Etat ne donneront probablement pas leur accord pour sa construction.</p>	<p>Le paragraphe 5.7 de l'article 5 des dispositions applicables à toute les zones du règlement est ainsi complété après la phrase « Une cartographie, en annexe, représente, pour information, les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire communal, la lisière de 50 m et les sites urbains constitués.</p> <p>Ces informations répondent à l'état de la lisière forestière au moment de l'approbation du PLU. Cette lisière est susceptible d'évoluer dans le temps.</p> <p>Les sites urbains constitués ont été délimités au regard de la définition suivante : un SUC est un espace bâti, doté d'une viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.</p> <p>Les projets situés à proximité de boisement ou de forêt sont soumis à avis des services de l'Etat qui évaluent le respect de la règle. »</p>
4	EBC, extension urbaine, densification des hameaux	<p>Terrains n° 677, 681,682, 693 situé au domaine des Louveries, classés EBC bien qu'entourés de pavillons et viabilisés. Il souhaite y assurer un logement pour ses enfants et demande que ces terrains soient rendus constructibles</p>	<p>M Lambert</p>	<p>La définition et la délimitation du site urbain constitué est de la responsabilité de l'Etat. Le plan annexé au PLU est un plan informatif qui reprend la délimitation des Sites Urbains Constitués selon leur définition.</p> <p>Le terrain objet de la remarque ne répondant pas à la définition des sites urbains constitués, les services de l'Etat ne donneront probablement pas leur accord pour sa construction.</p> <p>Il peut être proposé de modifier l'article relatif à la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha pour bien saisir le caractère informatif de ce plan.</p>	<p>Pas de modification</p>

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
5 EBC, extension urbaine, densification hameaux, massifs boisés de plus de 100 hectares.	Demande d'enlever la parcelle 566 (chemin des bruyères) de la zone EBC et de la rattacher à la zone constructible attenante. (sa parcelle ZA23 est traitée dans le paragraphe ci-dessous).	M. Caron	La parcelle évoquée (A0666) se situe en zone N au PLU antérieur, le PADD limitant strictement les extensions urbaines, il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible. Par ailleurs, elle est située dans un massif boisé de plus de 100 ha et se trouve donc strictement protégée à ce titre au regard de l'application du SDRIF. La parcelle restera donc inconstructible dans le futur PLU.	Pas de modification
6 EBC, extension urbaine, massifs boisés de plus de 100 hectares.	- sur sa parcelle de 1,5 ha acquise en 1977, dont à l'époque environ 4000 m ² constructible, il a un projet de construction d'une deuxième maison pour loger un de ses enfants, et séparée nettement de celle qu'il habite. Le permis de construire lui a été refusé car les droits à construire ont été concentrés sur la parcelle déjà construite, le reste bien que déboisé par ses soins ayant été requalifié comme devant redevenir un espace boisé naturel. Il en demande la requalification en zone constructible comme à l'origine (d'autant plus qu'aujourd'hui son terrain est déboisé) et ce de manière à pouvoir isoler nettement cette seconde maison ;	M. Fortoul	Les parcelles évoquées se situent en zone N au PLU antérieur, le PADD du PLU 2018 limitant strictement les extensions urbaines, il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible. Par ailleurs, elle est située dans un massif boisé de plus de 100 ha et se trouve donc strictement protégée à ce titre au regard de l'application du SDRIF. Il n'est pas envisagé de rendre ces parcelles constructibles au regard de leur boisement, de leur appartenance au boisement de plus de 100ha. Les parcelles resteront donc inconstructibles dans le futur PLU. Il est fait mention « d'une urbanisation rampante au travers d'une opération frauduleuse en cours de préparation et qui viserait le classement de la parcelle AZ40 en zone constructible », cette observation n'appelle aucun commentaire. Il est rappelé qu'il n'y a pas de droit acquis en urbanisme ce principe est fondé sur la volonté du législateur de laisser aux autorités publiques toute latitude pour réglementer dans l'intérêt général l'utilisation des sols. Seule la reconstruction à l'identique s'appuie sur des droits acquis en application de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, sous réserve que la construction a été régulièrement édifiée.	Pas de modification
7 EBC, densification des hameaux, protection des paysages, espaces paysagers protégés	-il demande également une protection sérieuse du bois prud'homme auquel appartient une partie de sa propriété, car il considère que ce bois est menacé par un projet d'urbanisation rampante du côté de la tour de Maurepas, (parcelles A 240, A 245, A 244), au travers d'une opération frauduleuse en cours de préparation et qui viserait le classement de la parcelle AZ40 en zone constructible. Propriétaire d'un terrain de 1687m ² constructible sur 283m ² . Il souhaite qu'il soit classé constructible sur la totalité à l'identique des terrains similaires avoisinants, et non Espace Paysager à Protéger comme actuellement. (n° cadastre section ZA n° 414 2 415 ; traversant sur chemin de traverse n°17).	Mr Bertin	Les parcelles mentionnées sont boisées. Dans le PLU actuel un EBC figure sur ces parcelles. Il est proposé dans le PLU en cours de révision de remplacer l'EBC par un espace paysager protégé. Ces protections visent à limiter la densification du hameau et à préserver sa végétation et sa charpente paysagère.	Maintien EPP Pas de modification
8 Espaces naturels et agricoles, protection des boisement et des paysages, EBC	Sa parcelle ZA23, rue de travers (parc aux loups) classée jusqu'alors en zone constructible apparaît dans le projet de révision pratiquement inconstructible avec un classement EPP.	Mr Caron	Le terrain ZA23 appartient au zonage URs3f9 avec la délimitation d'un espace paysager protégé au PLU arrêté le 18/10/2018. Cette protection a pour objectif de maintenir les continuités écologiques et la qualité des paysages. Le PADD dans son axe 1 « vers une excellence environnementale » indique le souhait de la commune de limiter les extensions urbaines pour protéger les espaces boisés et naturels de tout développement urbain. La parcelle est boisée et appartient à un massif de plus de 100 ha. Afin de garantir une certaine cohérence, il est proposé de reclasser en N et de proposer un EBC. Le CU positif en date du 07/07/2015 a une durée de validité de 18 mois. Ce document n'a plus de valeur légale.	Sur le Plan de Zonage les parcelles ZA 21, 22, 128 et 23 sont exclues de la zone URs pour être reclassées en zone N, une trame EBC vient compléter cette protection.
9 Protection des espaces agricoles et de leurs lisières	L'obligation de préservation des terres agricoles a été un marqueur des orientations de la nouvelle équipe municipale. Ces intentions se confirment dans le projet de PLU, cependant à son grand étonnement M Hendouli (hameau de Villeneuve) constate que M le Maire autorise par voie d'arrêté des découpages de terrain et des permis de construire qui réduiront la surface agricole telle que défini dans le PLU. Comme une majorité de citoyens, il souhaite que la zone A soit bien préservée en zone agricole à vocation agricole et qu'elle soit confirmée, comme indiqué dans le projet de PLU, par la mise en place d'une bande de protection de 5m à partir de la lisière de la zone A	Mr Hendouli	Le PLU de Maurepas préserve les espaces agricoles avec le zonage Ap. Les lisières agricoles font l'objet d'une protection identifiée sur le plan de zonage avec la définition et la délimitation d'une lisière espace paysager protégé reportée sur le plan de zonage. Pour une meilleure compréhension et une meilleure lisibilité des plans, une application numérique sera développée et proposée sur les sites internet de la commune de Maurepas et de l'Agglomération. Les divisions parcellaires autorisées évoquées sont antérieures au projet de révision du PLU, il s'agit dans le cadre du PLU révisé de stopper ce phénomène. Les permis accordés sont des coups partis.	Pas de modification
10 Lisière en bordure des espaces agricoles.	Quelle que soit la clef de répartition de cette bande de transition écologique entre les deux voisins, il est préoccupant de ne pas en connaître la largeur officielle, prévue par le PADD. Nous habitons sur un terrain tout en longueur de 90 mètres sur 22 mètres. La bande de transition écologique intervient sur toute sa	Mr Olivier-	La lisière de protection entre les espaces agricoles et les espaces urbains est homogène, elle est identifiée dans l'OAP Trame Verte et Bleue. Elle permet de créer un écran tout en garantissant le niveau de constructibilité des parcelles. Les distances de retrait par rapport aux limites séparatives sont bien à compter de la limite de la parcelle et non à compter de l'espace paysager. L'épaisseur de la bande « espace	Pas de modification

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
	<p>longueur, réduisant la largeur actuellement de 22 mètres à une dimension que nous ignorons.</p> <p>Ce terrain compte tenu de sa disposition, a vocation à accueillir deux familles.</p> <p>Dans cet esprit, une déclaration préalable de division a été délivrée par la mairie de Maurepas le 26 mars 2019.</p> <p>Etant donné la largeur initiale de 22 mètres, il est à craindre que la parcelle en cours de détachement, ait à supporter des contraintes d'implantation tellement fortes (4 mètres de retrait en limite de propriété d'un côté et une dimension indéterminée pour la bande de transition écologique de l'autre côté), que le positionnement d'une nouvelle construction soit rendu impossible, ou au mieux tellement contraint, que le résultat serait au détriment d'un positionnement harmonieux et cohérent avec les deux maisons déjà présentes sur l'unité foncière d'origine.</p> <p>Nous comprenons et cautionnons totalement l'intérêt de la mise en place d'une transition écologique. Néanmoins, nous pensons que cette règle pourrait, sans dommage pour la nature, prendre en compte au cas par cas la position des maisons voisines déjà présentes et les largeurs de terrain disponibles.</p> <p>Documents joints : 1 plan de parcelle/plan de zonage ; 2 déclaration préalable de division ;</p> <p>3 implantation potentielle avec le règlement proposé.</p> <p>Concernant une maison secteur village, 04bis rue des cépages, située en zone N, demande le reclassement en zone constructible pour pouvoir soit agrandir soit mettre un garage, soit sortir un terrain au droit du terrain sur rue d'une superficie d'environ 300m². (Complété le 04/04 par plan de mesurage et de division)</p>	M Rudy Got	<p>Le paysager protéger » est de 5m. Elle s'applique de façon identique sur l'ensemble du territoire. Toutefois, si des coeurs d'îlot, des parcs ou des boisements dont les caractéristiques nécessitent leur préservation, ceux-ci sont intégrés aux EPP pour assurer une protection au-delà de la lisière.</p> <p>Pour une meilleure compréhension et une meilleure lisibilité des plans, une application numérique sera développée et disponible sur les sites internet de la commune de Maurepas et de l'Agglomération. Celle-ci permettra de voir précisément et de mesurer les différents éléments sur chacune des parcelles.</p>	
11	<p>Extension urbaine, construction en zone N</p>	M Rudy Got	<p>Les parcelles évoquées se situent en zone N au PLU antérieur, le PADD limitant strictement les extensions urbaines, il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible.</p> <p>Par ailleurs, elles sont situées dans un massif boisé de plus de 100 ha et se trouvent donc strictement protégées à ce titre au regard de l'application du SDRIF. Il n'est donc pas envisagé de rendre ces parcelles constructibles au regard de leur boisement, de leur appartenance au boisement de plus de 100ha.</p> <p>Les parcelles resteront donc inconstructibles dans le futur PLU. Le classement en zone N permet de faire une extension mesurée de la maison actuelle, si elle a été régulièrement autorisée, et la réalisation des travaux d'entretien.</p> <p>Cette parcelle est boisée et en zone N au PLU antérieur. Le PADD limitant strictement les extensions urbaines, il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible.</p> <p>Toutefois, cette parcelle étant boisée et non cultivée, il apparaît judicieux de la reclasser en zone N. Cette évolution pourrait également être apportée aux parcelles ZA0083 et ZA0217 qui se trouvent dans la même configuration.</p>	Pas de modification
12	<p>Espaces agricoles et naturels, EBC</p>	Mr Garel Jacky	<p>Leur parcelle ZA 89 située à Villeneuve est classée en zone A, bien que non cultivée et en limite de constructions existantes. Ils demandent son classement en zone constructible</p>	Sur le Plan de Zonage les parcelles ZA 89, 83 et 217 sont exclues de la zone A pour être reclassée en zone N.
13	<p>Extension urbaine, zone agricole</p> <p>Ils demandent le reclassement de leur parcelle ZA46 en zone constructible. Ils déposent un dossier de 11 pages, dont un mémorandum dont l'extrait :</p> <p><i>De 1980 à 1995 ces parcelles (657exZA45), ZA 46, 658) dont la ZA 46 achetée par les époux Biernath en 1989, étaient situées en zone UH donc constructibles. Cette constructibilité a été retirée à leurs propriétaires sans aucune justification ni compensation.</i></p> <p>Elle demande le reclassement des parcelles 657 et 658 en zone constructible.</p> <p>Dépôt d'un dossier de 5 pages avec le même mémorandum que M et Mme Biernath.</p>	M et Mme Biernath	<p>Ces parcelles se situaient en zone A au PLU de 2013. Le PADD limitant strictement les extensions urbaines, il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible.</p> <p>Le PLU arrêté en octobre 2018 maintient donc ce classement en zone agricole.</p> <p>Il est rappelé qu'il n'y a pas de droit acquis en urbanisme ce principe est fondé sur la volonté du législateur de laisser aux autorités publiques toute latitude pour réglementer dans l'intérêt général l'utilisation des sols. Seule la reconstruction à l'identique s'appuie sur des droits acquis en application de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, sous réserve que la construction a été régulièrement édifiée.</p>	Pas de modification
14	<p>Constructibilité en zone agricole en milieu urbain, mutabilité du bâti</p> <p>Sollicite la réintégration de la parcelle AM 315 en zone constructible, car cette parcelle, de par son environnement urbain face à la zone commerciale n'a plus vocation à être agricole, en particulier compte</p>	Mme Prud'homme	<p>Le PADD identifie 3 axes prioritaires pour l'aménagement de la commune pour poursuivre l'évolution de Maurepas « vers une ville à la campagne, dynamique et attractive ». Précisément, l'axe 1 du PADD « Vers une excellence environnementale dans un cadre préservé » développe plusieurs défis, dont celui relatif à la valorisation</p>	Compléter le paragraphe 1.2 occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières de l'article 1 des dispositions

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
<p>agricole remarquable</p>	<p>tenu de la dégradation des conditions d'élevage dans cet environnement urbain.</p>		<p>des atouts environnementaux et patrimoniaux avec notamment le principe d'assurer le maintien des activités agricoles. Cette action se traduit notamment par la protection des zones agricoles et des fermes par un zonage en zone A. De plus, il convient de valoriser les éléments patrimoniaux et d'encourager le développement de l'agriculture urbaine et périurbaine.</p> <p>Toutefois, conscient de la difficulté liée à l'inadaptation du bâti ancien aux pratiques agricoles contemporaines et pour favoriser à la fois la préservation patrimoniale et l'agriculture, les changements des bâtiments patrimoniaux identifiés en zone A sont facilités. A cet égard, la rédaction du règlement de la zone agricole est revue pour élargir le champ du changement de destination des constructions remarquables identifiées au titre de l'article L.151-19, comme le permet l'article L551-11.2.</p> <p>Cette précision est également apportée à la fiche du Titre VII du règlement relatif aux constructions patrimoniales. Ce changement de destination devra s'opérer dans le respect des volumes bâtis protégés existants. En dehors de ces bâtis anciens seules des constructions à usage agricole pourront être autorisées.</p> <p>En ce cas, les destinations seront étudiées avec soin dans la cadre de l'approbation du PLU de Maurepas pour favoriser et ne pas compromettre l'agriculture urbaine et le développement des circuits courts.</p>	<p>applicables à la zone Agricole du Règlement, il est précisé au troisième alinéa comme suit :</p> <p>Comme le prévoit l'article L551-11.2 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments* anciennement à usage agricole, en particulier des bâtiments* repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui ne répondent plus aux contraintes techniques de l'exploitation, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site et qu'il s'opère en faveur d'une activité support à l'activité agricole ou d'une activité précisée dans la fiche patrimoniale relative au bâtiment disponible au titre VII du règlement.</p> <p>Modifier la fiche patrimoniale relative à la ferme Prud'homme pour ajouter dans les prescriptions : Changement de destination en faveur d'activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique dans le volume des bâtiments existants</p>
<p>15</p> <p>Incohérence entre les documents</p>	<p>Signale une incohérence sur le document 1.3 « Evaluation Environnementale » entre les schémas des pages 40 et 39 pour le classement de la parcelle ZA676 dont il demande « pour être cohérent et conforme, que sur la parcelle ZA676 en page 39 la zone Ap soit corrigée, et qu'elle soit cohérente avec la page 40 »).</p>	<p>M Hendaoui</p>	<p>Vérification faite, la remarque n'est pas fondée et les schémas sont cohérents.</p> <p>En outre, il est rappelé que les cartes du rapport de présentation ne sont pas opposables aux tiers, sont d'ordre schématiques et ne sauraient apporter des précisions à l'échelle parcellaire.</p>	<p>Pas de modification</p>
<p>16</p> <p>Périmètre de protection du bâti patrimonial, motte féodale, donjon, église</p>	<p>La motte féodale est répartie sur les zones cadastrales 1, 2,3(église), 183 (donjon).</p> <p>Cette zone est classée en A (donjon) et URs (église). M Barbier demande de pérenniser l'église en la classant en zone A, et demande un plan de sauvegarde de l'église, selon les propositions contenues dans le rapport de l'architecte du patrimoine, pour engager l'avenir et sa pérennité. Dépôt d'un dossier de 8 pages.</p>	<p>M Barbier</p>	<p>Le classement de l'église en zone Urs419 se justifie par ses fonctions. Elle est identifiée en bâtiment patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions proposées sont les suivantes : ne pas démolir, conserver les volumes et les matériaux, assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture de l'église. L'église est donc d'ores et déjà bien protégée dans le PLU.</p> <p>Elle n'a pas vocation à faire partie du zonage agricole. Le PLU n'a pas vocation à exiger un plan de sauvegarde, il appartient à chaque propriétaire d'entretenir ses biens. A cet égard, il est rappelé que l'église est une propriété de la Ville de Maurepas.</p>	<p>Pas de modification</p>

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
17	<p>Protection du Donjon</p> <p>PDA : M Fanost pense que le périmètre de 500 mètres est suffisant pour protéger le donjon, et que le périmètre proposé ad nominem par M l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas très juste. Soit le périmètre respecte des limites naturelles (chemin, ru, bois...) soit il est circulaire.</p> <p>Par ailleurs, compte tenu des couts considérables de l'entretien de ces bâtiments, il demande, dans l'optique de pérenniser le donjon, l'autorisation pour la présence d'activités non sonores, non polluantes, avec la possibilité d'installation de petits artisans spécialisés</p>	M. Fanost	<p>Concernant le périmètre proposé par l'UDAP celui repose sur les principes suivants (voir note de l'UDAP-Juillet 2016) « la prise en compte des cônes de vues lointaines sur le monument, notamment depuis le monument vers la plaine agricole, et inversement, et l'étude des cartes anciennes : la carte de Cassini (début 18e s), l'atlas de Trudaine (1745-1790), le cadastre napoléonien (1819), la carte d'État-Major (1818-1824).</p> <p>L'UDAP saisie de cette remarque a précisé :</p> <p>« Comme mentionné dans sa proposition émise le 22/07/2016 à M. le Maire de Maurepas ayant fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 02/10/2018, l'architecte des Bâtiments de France a estimé que le périmètre de 500 mètres autour du donjon ne correspondait pas d'une part, au caractère monumental de l'édifice dans le paysage, et d'autre part à la réalité territoriale et historique du cadre de présentation du monument protégé et a en conséquence élaboré une proposition de périmètre délimité des abords dont nous vous rappelons les motifs :</p> <p>Conformément aux repérages effectués sur site le 12 avril 2016, les objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère sont définis selon les deux critères prédominants suivants pour rappel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte de la nature du monument historique, le donjon, qui culmine à 20 mètres de hauteur, élément insigne d'un ensemble bâti médiéval à vocation défensive et féodale, et de son impact dans le paysage, avec la valorisation des points de vue lointains sur le donjon depuis la plaine agricole au Nord depuis la lisière de la forêt domaniale et à l'Ouest depuis le hameau de la Villeneuve. - Le contrôle de l'évolution des espaces susceptibles de mutations par le maintien, et lorsque cela est nécessaire de l'extension, de la protection au titre des abords afin de favoriser la préservation du caractère historique, stratégique et patrimonial du cadre du donjon. <p>En conséquence, une augmentation de l'emprise du périmètre de protection sur le territoire de la commune de Maurepas s'impose et favorise une prise en compte en compte plus juste des enjeux de valorisation du monument historique.</p> <p>Les indicateurs ayant permis de définir un nouveau périmètre sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte des cônes de vues lointaines sur le monument, notamment depuis le monument vers la plaine agricole, et inversement, - L'étude des cartes anciennes : la carte de Cassini (début 18e s), l'atlas de Trudaine (1745-1790), le cadastre napoléonien (1819), la carte de l'État Major (1818-1824). » <p>Concernant la demande relative à des activités non sonores, non polluantes et la possibilité d'installation de petits artisans spécialisés, le Donjon appartient au zonage A du PLU. Par conséquent, les activités autorisées dans le règlement sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> « Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole, équestre ou forestière à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ; Les constructions* qui ont pour support l'activité agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristiques constituant un complément de l'exploitation, à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, qu'elles se situent sur la même unité foncière* et à moins de 80 mètres du siège d'exploitation ; » <p>Toutefois, conscients de la difficulté liée à l'adaptation du bâti ancien aux pratiques agricoles contemporaines et pour favoriser à la fois la préservation patrimoniale et l'agriculture, il peut être envisagé de faciliter les changements de destination des bâtiments patrimoniaux identifiés en zone A. A cet égard, il peut être proposé de revoir la rédaction du règlement de la zone agricole pour élargir le champ du changement de destination des constructions remarquables identifiées au titre de l'article L.151-19, comme le permet l'article L551-11.2.</p> <p>Cette précision serait également apportée à la fiche du Titre VII du règlement relatif aux constructions patrimoniales. Ce changement de destination devra s'opérer dans le respect des volumes bâtis protégés existants. En dehors de ces bâtis anciens seules des constructions à usage agricole pourront être autorisées.</p>	<p>Compléter le paragraphe 1.2 occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières de l'article 1 des dispositions applicables à la zone Agricoles du Règlement précéder au troisième alinéa comme suit :</p> <p>Comme le prévoit l'article L551-11.2 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments anciennement à usage agricole, en particulier des bâtiments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui ne répondent plus aux contraintes techniques de l'exploitation, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'affecte pas la qualité paysagère du site et qu'il s'opère en faveur d'une activité support à l'activité agricole ou d'une activité précisée dans la fiche patrimoniale relative au bâtiment disponible au titre VII du règlement.</p> <p>Modifier la fiche patrimoniale relative au Donjon et à la ferme pour ajouter dans les prescriptions : Changement de destination en faveur Changement de destination en faveur d'activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique dans le volume des bâtiments existants</p>

	Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
18	Protection du Donjon	Concernant le PDA, il souhaite que son habitation soit intégrée dans le projet de périmètre car, comme indiqué dans la définition du périmètre, elle participe des « cônes de vues lointaines sur le monument depuis le monument vers la plaine agricole et inversement » Il souhaite que la délimitation en bleu ci-dessous (en haut à gauche) soit prise en compte dans le périmètre PDA.		L'UDAP dans sa réponse en date du 28/05/2019 indique qu'« il est rappelé que pour établir le tracé du PDA les points de vue lointains sur le donjon depuis la plaine agricole ont été déterminants. Concernant le hameau rural de la Villeneuve, le tracé du PDA inclut les parcelles bâties marquant l'entrée ouest du secteur urbanisé en situation de frange avec la plaine agricole. Il apparaît que la construction sise 12 chemin du Vivier est située en extension du secteur pavillonnaire au nord du hameau et ne peut être dissociée de l'ilot bâti auquel celle-ci appartient. Cet ilot est localisé en retrait de la ligne fictive déterminée afin de s'affranchir des limites parcellaires de vastes dimensions en zone agricole (ZA95 à ZA54). A ce titre, ni la parcelle de manière individuelle, ni l'ilot ne pourront être intégrés au PDA, ce qui repousserait ses limites au-delà de l'emprise raisonnée du PDA déterminée pour le monument historique. »	Pas de modification
19	Protection des rigoles	-proposition d'aménagement des intersections entre rues et rigoles royales (rue des îles de Gléhan, chemin perdu, rue du Petit Pont, rue de Coignières,...) afin de sécuriser, sauvegarder, aménager (en jouant sur la couleur des matériaux) Rigoles royales -protection du patrimoine, intérêt particulier des rigoles royales du à leur caractère historique: mettre en place une distance d'implantation des constructions en limite des rigoles royales d'au minimum 5m (observations similaires sur ce sujet RN7 (M Guillon), RN14 (M Lacombe) et RN20 (M Cluzel))	MHA	L'OAP « Préservation du Village » aborde le sujet du traitement de l'espace public. Il est fait mention de protéger et valoriser la rigole royale. Il peut être proposé d'apporter des précisions quant au traitement des intersections entre la rigole et les rues avec les rigoles et d'ajouter des éléments de références dans l'OAP « Préservation du Village ». La rigole royale se situe principalement en zone URS3e9 et partiellement en URS 2c9 et URS 4e9. Pour ces 3 indices de forme urbaine (2, 3 et 4) il est précisé qu'un recul de 3 m par rapport aux emprises publiques doit être respecté. Porter ce recul de 3 à 5 m pour les indices 3 et 4. Compte tenu des faibles incidences et des formes urbaines, cette modification n'apparaît pas pertinente en indice 2 pour lesquelles un recul de 3 mètres sera tout de même exigé.	Compléter les prescriptions de l'OAP « Préservation du Village » par un nouveau paragraphe : « 3. Valoriser les espaces publics : un traitement qualitatif des intersections avec les rigoles » Modifier dans les paragraphes 3.2.5 (dispositions applicables à l'indice 3) et 3.2.6 (dispositions applicables à l'indice 4) la distance de retrait par rapport aux espaces publics pour exiger un recul de 5 mètres au lieu de 3 Règlement : Porter le recul par rapport aux espaces publics de 3 à 5 m pour les indices 3 et 4. En indice 2 le recul est maintenu à reste à 3 m
20	Demande de suppression de Périmètre constructibilité limitée	Souhaitent construire une maison individuelle sur la parcelle 646 appartenant à leur parent, sur un bout de 350m ² . Cette parcelle étant située en « Périmètre de constructibilité limitée », ils demandent la sortie de ce périmètre. Mme Prudhomme Lucette 32 rue de Coignières demande le retrait de sa parcelle AE 450 - 49 rue du chemin perdu -- du périmètre de constructibilité limité. Elle a 88 ans et souhaite pouvoir faire, sans attendre 5 ans, le partage de cette parcelle entre ses 3 filles.	Mmes PECHIN OLIVEIRA GIBIER PRUDHOMME	Ce périmètre de constructibilité limitée se situe à l'articulation entre le quartier du Village et celui de Bessières-Marnière. L'ensemble des terrains identifiés sont situés entre des habitats pavillonnaires, en lisière de forêt et à proximité du « bois communal ». Ces terrains disposent ainsi de qualités qu'il convient de préserver. Leur densification non maîtrisée risquerait de compromettre l'évolution de ce secteur. C'est pourquoi, la commune souhaite développer une vision d'ensemble de ce secteur dans le cadre d'une étude urbaine complète (comportant un volet paysager, circulation, stationnement, programmation de logement) et d'une démarche collaborative de concertation. L'évolution de ce secteur s'effectuera dans le cadre d'un projet concerté. Dans ce cadre le PLU fera l'objet d'une modification dès lors qu'un accord sur un projet global, permettant l'écriture de règles d'urbanisme adaptées et partagées sera effectif. Le commissaire qui émet un avis favorable aux demandes des propriétaires des parcelles sud du PAPA et demande d'intégrer ce point de vue dans le cadre d'une étude urbaine apparaît favorable au positionnement proposé	Pas de modification
21	Suppression ER7	L'Emplacement Réserve n°17 est prévu sur sa propriété sise 2 rue de Coignières. Mme Belledent ne comprend pas l'utilité de cet emplacement qui est à l'intérieur de sa propriété, et elle en demande la suppression.	Mme Belledent	L'emplacement réservé n°17 relatif à l'aménagement de voie d'accès et de stationnement commun s'inscrit dans le cadre de l'OAP Village pour laquelle plusieurs secteurs d'aménagement ont été identifiés Dans le cadre de l'urbanisation à venir de ces terrains dans un quartier contraint en terme de stationnement et de circulation, la commune souhaite accompagner ce développement urbain futur en assurant des conditions de circulation et de stationnement qualitatives pour éviter la congestion du Village.	Pas de modification

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
22	<p>OAP Pariwest</p> <p>-Classer la parcelle Piano service, Spa, Hangar en UM3c9 pour assurer une continuité avec la zone West Garden en terme de hauteur, -Conserver sur cette zone les limites de construction à 12 m de bordure de terrain, comme actuellement, et intégrer une bande paysagère de 10 m de large afin de conserver des espaces verts face à la résidence, des jardins en cas de construction individuelle, -placer la zone West Garden, les équipements communaux et des zones paysagères en classement 9 m, pour faire la continuité avec les résidences allant dans la direction Village et qui sont classées 9m. -mettre le square Lilliane de La Martinière en Espace Paysager à Protéger pour sanctuariser cet espace vert -reclasser le site commercial de La Marnière en UA1C13 -prévoir une bordure verte le long de la RD13 côté West Garden, du Seuil de Coignières jusqu'au centre équestre Epona -prévoir un espace vert côté Pariwest sur le site de la SMRCE, pour faire une respiration dans la façade des constructions de l'Eco quartier</p>	Copropriétaires	<p>Le secteur concerné par l'OAP Pariwest fait l'objet de nombreuses demandes qui, dans un souci de cohérence urbaines ne peuvent être traitées isolément les unes des autres.</p> <p>Les objectifs à retenir sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurer les continuités paysagères, conserver des espaces ouverts de respiration et des parcs pour limiter les îlots de chaleur et améliorer la qualité du cadre de vie, - mettre en place une ligne de toit en cohérence avec l'existant et éviter les effets de masse à proximité des maisons individuelles, - garantir l'intimité des habitations existantes et futures, - intégrer les problématiques de circulation en articulant les transports en commun, les circulations douces, les besoins en stationnement, les accès sur la RD13, pour limiter les congestions et le bruit et favoriser les déplacements les moins polluants. Il convient de noter que les questions de circulation sont souvent contre-intuitives et qu'en facilitant le stationnement et les flux, les nuisances sont le plus souvent aggravées. En effet, les espaces fluidifiés attirent un trafic de transit qui entre en conflit avec les déplacements locaux, et est source d'encombrement, de pollution et de bruit. Il convient donc à chaque projet d'en analyser les incidences sur la circulation et de mettre en place les aménagements adéquats pour le fonctionnement local, - assurer l'évolution des bâtiments devenant obsolètes, - maintenir l'attractivité de la zone commerciale et d'activité pour maintenir de l'emploi sur place. <p>Concernant les horaires d'ouverture des enseignes, ce n'est pas du ressort du PLU.</p> <p>Beaucoup de ces enjeux sont d'ores et déjà intégrés dans l'OAP Pariwest qui est opposable aux tiers. D'autres peuvent être confortés et entrent en résonnance avec les orientations portées dans le cadre de l'étude en cours sur le secteur d'activités comprenant Pariwest, Forum Gibet et les Portes de Chevreuse, pour laquelle les collectivités portent une ambition qualitative et durable qui lui a valu d'être retenue dans le cadre de l'appel à projet national « Repenser la périphérie Commerciale ». Cette étude apportera nécessairement des évolutions des documents d'urbanisme. Toutefois, il est possible dès à présent dans le cadre de la présente révision et au regard des remarques formulées par les habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'apporter des précisions dans le cadre de l'OAP, - de réduire certaines densités (hauteur, coefficient de densité, ...) - d'identifier plus précisément des itinéraires cyclables, - de renforcer certaines protections paysagères par la mise en place d'EPP. <p>Cependant, ces propositions doivent être réalisées en portant attention à la préservation de la vitalité et de l'attractivité de la commune et du respect des objectifs de peuplement assignés par l'Etat et faisant l'objet de convention.</p> <p>Enfin, plusieurs engagements ont été pris par la commune dans le cadre de l'enquête publique. Ceux-ci seront bien entendu retraduits dans le PLU à approuver. Par ailleurs l'analyse des différentes questions et problématiques évoquées conduisent à proposer les évolutions suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification du zonage de la partie Nord de la RD13 en UM3c9, conformément aux propositions de la résidence West Garden. - Complément de l'OAP Pariwest pour garantir un retrait de 10 m par rapport à la résidence West Garden, par la matérialisation d'une bande paysagère de fonds de parcelle. - Modification du zonage du secteur West Garden ; des maisons limitrophes construites sur l'ancien terrain EDF et des maisons limitrophes jusqu'à l'avenue de Cornouailles en URs2c9. 	<ul style="list-style-type: none"> - Modification apportées au plan de zonage : - La zone UM1c13 devient UM1c9 (demande de changement d'indice de la commune) - Délimitation d'un secteur URs2c9 en remplacement de URs2c13 (des maisons limitrophes construites sur l'ancien terrain EDF et des maisons limitrophes jusqu'à l'avenue de Cornouailles) - Délimitation d'un EPP sur une partie du square Lilliane de la Martinière - Complément de carte de l'OAP Revitalisation de Pariwest par la matérialisation d'une bande paysagère de fonds de parcelle pour garantir un retrait de 10 m par rapport à la résidence West Garden, - Complément de la rédaction des prescriptions par l'indication de la dimension de la bande paysagère (10m) - Modification apportée au règlement : l'article 5.4 est complété par la phrase suivante : des accès et des voies peuvent y être aménagées, ceux-ci seront préférentiellement réalisées dans un matériau perméable.

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
			<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la hauteur du secteur d'équipement en UE1c13 pour garantir la pérennité de ce site d'équipement. - Maintien des secteurs de la Marnière et d'EDF en en secteur mixte afin de permettre une mixité des usages. La commune propose toutefois de réduire la hauteur initialement prévue de 13 m à 9 m. Le zonage deviendrait ainsi UM1c9. - Une partie du square de Liliane de la Mortière pourrait être sanctuarisée par la mise en place d'un EPP dont la délimitation est à définir. - Il est souhaité maintenir le zonage de la bande sud de la RD13. La réalisation de square et d'espace de respiration est envisagé et sera étudié dans le cadre des opérations sans pouvoir être matérialisées finement à ce jour. Des réflexions sont notamment engagées pour réserver une partie du terrain du SDS pour un parc urbain. - Il est rappelé que l'OAP Pariwest poursuit des objectifs de revalorisation urbaine avec notamment des prescriptions en terme de requalification du paysage et notamment des espaces publics. La partie sud de la RD13, dite secteur des 40 arpents, fait l'objet d'une démarche éco quartier portée par la commune. Les opérations immobilières en cours doivent répondre aux différents objectifs de la charte Eco-quartier. La commune, dans le cadre des négociations avec les promoteurs, fait part de son souhait de privilégier des espaces verts pour chacun des programmes. Il n'est pas envisagé de modifier le zonage tel que proposé dans le dossier de PLU arrêté pour la parcelle de la SEMAU. <p>Les précisions suivantes sont également apportées en réponse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune a lancé, en mars 2019, une étude pour déterminer un plan de circulation pour optimiser les déplacements entre la RD13 et les voies à l'intérieur Pariwest. Par ailleurs, l'étude PRIOR78 aborde ce sujet avec le traitement paysager de la RD13. L'étude urbaine menée sur la « périphérie commerciale » abordera également le sujet des mobilités et du plan de circulation. - L'aménagement des voies de circulation fait l'objet d'une étude portée par la commune portant sur la réalisation d'un schéma de déplacement. - Les augmentations de flux pouvant être générées à l'avenir se situeraient majoritairement sur du foncier couvert par les OAP (centre-ville, Village et Pariwest) permettant de garantir une prise en compte et adaptabilité entre futurs programmes et équipements. - L'aménagement de Pariwest devra répondre aux prescriptions de l'OAP figurant au dossier de PLU. L'évolution des « marges de la commune » ne pourra se faire que dans le tissu urbain déjà existant. L'OAP Pariwest définit les axes du renouvellement urbain (secteur orange « permettre la mutation vers une plus grande mixité des fonctions »), en complément du zonage et du règlement. 	
23	<p>la limite constructibilité – secteur Malmédonne</p> <p>parcelles zone Mالدونة à classer en URS2c13 (au lieu de UR1c2) pour maintien de l'homogénéité en ensemble urbain.</p>	Commune et MHA	<p>Il s'agit de l'ilot Riboud desservi par la rue du Couserans composé de maison basses, très étroites, implantées sur rues, déjà mises en ensemble urbain remarquable. Il apparaît donc pertinent d'intégrer ce secteur à la zone URS2c13.</p>	Le plan de zonage est modifié pour intégrer l'ensemble urbain remarquable à la zone URS2c13 au détriment de la zone URS1c 22.
24	<p>Circulation RD13</p> <p>Par ailleurs, à noter également les observations spécifiques ci-dessous : RN1 -prendre en considération les dégâts potentiels des travaux sur les fondations des maisons de la résidence déjà fragilisées par 2 états de catastrophe naturelle, RN8-inquiétude vis à vis des poussières dégagées par les travaux (sa fille est immunodépressive) et du flux de circulation à venir ,pour ce dernier</p>	MHA	<p>Ces questions ne sont pas du ressort du PLU. Toutefois, il est précisé que la commune de Maurepas a établi une « Charte chantier faibles nuisances » qui engage les conducteurs de chantiers. Cette charte signée entre les opérateurs et la commune a pour objectif de fixer les conditions des travaux afin de prévenir et limiter au maximum les nuisances aux riverains directs d'éventuels chantiers accessibilité, sécurité, horaires, contraintes environnementales, ...</p>	Pas de modification

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
25	<p>Circulation RD13</p> <p>RD13 : près de 1000 logements sont prévus le long de la RD13, plus Auchan, Grand Frais, Cinéma, Forum Coignières : quel est l'impact sur la circulation de cette voie déjà encombrée actuellement le samedi depuis la RN10 ?</p> <p>il ne souhaite pas qu'il en soit de même tous les jours. Les riverains de cette voie paient leurs impôts et ne sont pas protégés des nuisances.</p>	<p><u>M Pinzelli</u></p>	<p>Il est à noter également que les éventuels dégâts causés à des habitations riveraines relèvent de la responsabilité du maître d'œuvre public ou privé en charge de l'ouvrage, et non de la collectivité territoriale.</p> <p>Les prescriptions de L'OAP Pariwest précisent dans le paragraphe 2. « Améliorer les déplacements » que « la desserte des programmes immobiliers s'effectuera uniquement par la rue Claude Bernard. Aucun piquage routier sur la RD13 ne sera permis ».</p> <p>Sur la RD 213 (rue de la Maimedone), des aménagements en lien avec le Département sont prévus (2 tourne à gauche sur la voirie) pour desservir les opérations en chantier.</p> <p>Sur la RD 13, les aménagements de recalibrage réalisés il y a 5 ans ont permis de fluidifier la circulation</p> <p>En amont de ces réaménagements, les comptages de circulation et les modélisations effectuées sur la RD13 et sur les voiries périphériques (côté zone d'activités Pariwest) mettaient en évidence des réserves de capacité conséquentes à ce niveau permettant d'absorber le flux engendré par l'arrivée de nouvelles constructions.</p> <p>Par ailleurs, il est à noter que ces réaménagements s'inscrivent dans une vision globale de l'évolution de la ville, des pratiques des usagers et de l'augmentation de l'offre en transport en commun avec notamment la mise en place du TCSP.</p>	<p>Pas de modification</p>
26	<p>Propriétaire du terrain et d'un bâtiment (situé 2 et 4 rue Claude Bernard) en bordure de RD13 souhaite que sa parcelle actuellement classée en UAI (zone d'activité mixte entrepôt) soit classée en UM1c.19 comme l'Ecoquartier avoisinant. Le locataire actuel souhaite déménager et M Bourlie souhaite vendre dans de bonnes conditions à des promoteurs immobiliers.</p>	<p>Mr Bourlie</p>	<p>Réponse SQY</p> <p>L'extension de la zone UM permettant l'habitat, n'a pas été envisagée à ce stade, compte-tenu de la discontinuité, matérialisée par le centre de secours, qui existe entre l'Ecoquartier des 40 Arpents et le terrain de M. Bourlie.</p> <p>Par ailleurs, la parcelle de Mr Bourlie se situe à proximité du site Air Product pour lequel existe des zones de prescriptions.</p> <p>Cette demande sera étudiée en fonctions des impacts liés ces prescriptions et dans le cadre d'une évolution cohérente du secteur</p>	<p>Pas de modification, cette demande sera à étudier dans le cadre d'une évolution future</p>
27	<p>Mixité fonctionnelle et emplois</p> <p>Pariwest : en complément des logements CD13, il est prévu : <ul style="list-style-type: none"> o Intensification des logements rue Claude Bernard o Limitation des places de parking o Permettre de construire le long de la rive nord du CD13 <p>Comment maintenir les emplois en remplaçant les entreprises par des logements ?</p> </p>	<p>Association EAM</p>	<p>Le renouvellement urbain en cours permis par les 2 PIL (Procédures intégrées pour le Logement) et la modification du PLU de 2018, reprise et intégrées au projet de révision ont permis la mise en chantier de près de 700 logements.</p> <p>L'ensemble de ces programmes sont réalisés sur des friches industrielles, vacantes depuis plusieurs années et ne proposant que peu d'emplois sur place (entrepôts).</p> <p>La création des logements répond également à un impératif de relocalisation des actifs près de leur bassin d'emplois, de rapprocher les logements des centres d'activités ce qui permet de présenter un bilan globalement positif en termes de développement durable (déplacements, pollution).</p> <p>L'apport de nouvelles populations représente un apport de chalandise non négligeable pour les opérateurs locaux proches (zone d'activités) et du centre-ville, pour développer l'activité et l'emploi, permettant de compenser les quelques emplois potentiellement perdus dans les anciens entrepôts.</p>	<p>Pas de modification</p>
28	<p>RD 13 nuisances sonore, concertation, piste cyclable</p> <p>Ils sont déjà très gênés par le bruit de la CD13 dont ils sont riverains, avec actuellement 16 à 20000 véhicules/jour.</p> <p>Les projets de revitalisation Pariwest vont fatalement ajouter du trafic, et ils demandent :</p> <p>- sur le segment entre rond point du stade du bout des clos à Epona : aménagement en circulation douce (chicanes, feux tricolores) mais sans dos d'âne (trop bruyants avec les camions remorques), afin d'éviter en particulier les accélérations très bruyantes et permanentes...entre le rond point et le radar)</p>	<p>M&Mme Menetrieux</p>	<p>Deux emplacements réservés (n° 6 et 4) permettront à terme d'engager une prolongation de la piste cyclable existante longeant la RD13, et qui s'arrête au droit de la propriété de M et Mme Ménétrieux.</p> <p>Une éventuelle protection phonique le long de la Rd 13 ne relève pas du PLU mais d'un aménagement ponctuel de la voirie à concorder entre la commune et le Département des Yvelines.</p> <p>Le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement, actuellement en cours d'élaboration, identifie des zones de bruits et un plan d'action en vue de la réduction des nuisances sera établi prochainement.</p>	<p>Pas de modification</p>

	Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
29	<p>RD13 nuisances et trafic</p>	<p>- aménagement en concertation avec la mairie des abords de cette route pour limiter le bruit (merlon, mur anti-bruit, arbres...) ; ils sont prêts à faire intervenir un acousticien à leur frais.</p> <p>-interdiction de la circulation de transit</p> <p>-mise en place d'un système dissuasif (feux, limitation 30km/h) par rapport à l'usage de la RD13 comme itinéraire de délestage entre les 2 RN</p> <p>- récupération de la route longeant le domaine Dassault.</p> <p>Ils souhaitent également que le PLUI favorise l'émergence d'une piste cyclable continue Maurepas-SQY (notamment pour le travail)</p> <p>Les Riverains du RD13, particulièrement le quartier à proximité de la rue de Chevreuse subissent depuis près de 30 ans de nombreuses nuisances depuis la création de la zone commerciale de Pariwest.</p> <p>-il met à disposition pour consultation les enquêtes publiques concernant les Modifications de POS Pariwest 2002 et 2004, notamment le rapport du commissaire Enquêteur JL Landré qui concluait entre autres de réaliser un schéma de circulation plus dissuasif d'utiliser le RD13 en fermant la rue Gallois.</p> <p>Cette conclusion n'a jamais été appliquée et il se demande donc à quoi servent les enquêtes publiques !</p> <p>Il reitere cette demande en demandant de considérer les nombreuses nuisances qui n'ont fait qu'augmenter, à savoir le bruit, la pollution de l'air, les comportements routiers déviant... la liste n'est pas exhaustive.</p> <p>-il espère sans conviction la limitation des dégâts avec l'interdiction des immeubles de plus de 2/3 étages à l'image de la cité en cours de construction sur le site UsiFroid). De telles hauteurs ont pour effet de renvoyer tout le bruit de circulation sur le quartier riverain d'origine. C'est l'effet inverse d'un mur Antibruit ! Mur antibruit qui serait bienvenu si il pouvait en même temps masquer cette façade de béton enlaidissante./</p> <p>-Maurepas n'étant pas à sa connaissance une zone touristique, il serait bien de ne pas autoriser les commerces à ouvrir le dimanche particulièrement ceux issus de la grande distribution dont il ne rappelle pas les méfaits./</p> <p>-Pour le bien de nos générations futures, il lui semblerait nécessaire d'enfin privilégier sur cet axe RD13 les circulations douces efficaces, continues et sans interruption, d'accélérer rapidement des plantations d'arbres en nombre et d'inciter la circulation automobile à passer au coeur de la zone d'activités c'est à dire sur la rue Gutenberg (« ce qui reviendrait à enfin renouer au projet S18 enterré par nos chers Elus à des fins spéculatives »)</p>	<p><u>M Daudet</u></p>	<p>A ce niveau, des actions de paysage au niveau des logements en construction sont envisagés et, actuellement, la vitesse de circulation a été notablement abaissée par le remplacement des carrefours à feux au profit de petits giratoires, de la pose de plateaux piétons sur chaussée et du recalibrage de l'axe de la Rd 13 de 4 à 2 voies.</p> <p>Les horaires d'ouverture des commerces ne relèvent pas du PLU</p>	<p>Pas de modification</p>
30	<p>Densification, crainte par rapport à la hauteur</p>	<p>Le bâtiment d'un seul niveau allée des tilleuls, cadastre section AE n° 188P / 443m² est situé entre l'école du chapitre et à 2,85m en limite de clôture avec le jardin de M Le Bihan lot 518.</p> <p>Ce bâtiment est actuellement en vente et le souci de M Le Bihan est qu'une construction plus haute et plus proche de sa clôture se fasse à l'avenir sur cet emplacement (classement projeté : URS3e9)</p>	<p><u>Le Bihan</u></p>	<p>Le parti de rattacher les anciennes zones UL à l'intérieur de chaque zone urbaine permet une évolution de ce bâti dans le respect du caractère de cette zone (volumétrie pavillonnaire).</p> <p>Cela vise à permettre l'évolution, l'adaptabilité et l'optimisation des équipements publics.</p> <p>Des retraits sont prévus au règlement de cette zone (URS3e9) par rapport aux limites séparatives (de l'ordre de 4 m), une densité moyenne d'emprise bâtie (40 % de la parcelle) garantissant une aération du tissu urbain. L'évolution nécessaire des tissus existants pour assurer la production de logement sans extension urbaine et en préservant l'intimité des constructions existantes est permise par la combinaison : - d'un indice de densité qui impose une réalisation importante d'espace vert,</p>	<p>Pas de modification</p>

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
31	<p>Densification, équipements, contraintes par rapport à la hauteur</p> <p>Sont inquiets sur la suppression de l'école maternelle, la vente du terrain et la hauteur des constructions qui pourraient atteindre 13 m. Le stationnement des véhicules posera également problème.</p>	MM. Cottat et Lucas	<p>des reculs par rapport aux limites conséquent une hauteur R+1+c maximum</p> <p>Cette combinaison associée aux autres indices préserve le tissu et limite les ombres portées.</p> <p>Le parti de rattacher les anciennes zones UL à l'intérieur de chaque zone urbaine permet une évolution de ce bâti dans le respect du caractère de cette zone (volumétrie pavillonnaire).</p> <p>Cela vise à permettre l'évolution, l'adaptabilité et l'optimisation des équipements publics.</p> <p>Dans ce cas, la maîtrise du foncier est communale et en cas de vente pour la réalisation d'une opération, un cahier de cession approuvé par le Conseil municipal viendra compléter les prescriptions urbaines pour garantir le respect de l'intimité des constructions existantes.</p>	Pas de modification
32	<p>Renouvellement urbain centre-ville</p> <p>Demande d'un projet d'immeuble moins important</p> <p>Ne s'oppose pas au remplacement de l'immeuble vétuste par un plus moderne mais souhaite un projet d'immeuble moins important, préservant le cadre de vie, car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet actuel nécessite en raison de son importance un parking sous terrain qui, compte tenu de la nature des sols, présente des risques pour la tenue de notre bâtiment proche (historique de fissures dans la résidence) - l'immeuble envisagé va générer des problèmes de vis à vis entre les nouvelles terrasses et nos balcons ; en décalant l'immeuble ces terrasses pourraient donner sur le côté du bâtiment de Mme Bouin et amoindrir les vis à vis. 	Mme Bouin-	<p>Le projet sur terrain public a été présenté par l'opérateur immobilier retenu en concertation avec les riverains et présente des retraits par rapport aux limites séparatives induisant une distance entre bâtiment à construire et immeuble existant de l'ordre de 15 m.</p>	Pas de modification
33	<p>EPP Village</p> <p>Propriétaires de la parcelle AT 239 (classée en zone d'occupation « Prés ») au Village, souhaitent qu'elle soit classée en zone d'occupation « Bois », dans un but de conformité de classement avec la parcelle mitoyenne AT261 (« Bois »)</p>	M. Mme Devos	<p>L'EPP (espace paysager à préserver) positionné en fond des parcelles en zone constructible et non EBC (espaces boisé classé) correspond plus justement à cette demande.</p>	Pas de modification
34	<p>Problématique de densification des hameaux</p> <p>Il y a eu ces derniers temps, notamment dans le Chemin de Travers et la rue du Bois des Acacias, des constructions trop proches les unes des autres, vu le quartier créant des vues dans les chambres de voisins ou mur érigé face à des fenêtres de voisins., ceci notamment à cause d'un manque d'obligation de retrait de construction par rapport à la limite de propriété)</p> <p>Il faudrait que le quartier du Parc au Loup reste une zone sans habitat excessif, lui gardant son caractère résidentiel.</p> <p>Nous demandons que le PLU, outre le respect des zones boisées, puisse faire obstacle à une trop grande densification des habitations (projets de lotissements à trop haute densité ou maisons trop rapprochées ou trop nombreuses par terrain).</p> <p>Pour ce faire, certaines zones devraient rester non constructibles.</p>		<p>La définition des zones et du zonage proposé sur les hameaux de Villeneuve et du Parc aux Loups (URS319) permettront de garder une densité moyenne et de lutter contre les divisions excessives d'une unité foncière (distance minimale de 4 mètres de retrait par rapport à la limite séparative, distance entre deux constructions sur une même parcelle de 10m, coefficient d'espace vert minimal à 60 %, hauteur des constructions maxi à 9 mètres)-</p>	Pas de modification
35	<p>Rééquilibrage du parc de logement</p> <p>Pensent que les nouvelles constructions ne doivent pas avoir une majorité de grands logements et que la redynamisation du centre-ville doit passer par un accueil des jeunes et seniors : pour ce faire, ils proposent de reconstruire à la place de La Poste un immeuble mixte, poste au niveau de la dalle, équipement public en RDC et habitations en étage.</p>	Jean-G Riboud et Mme Bigot Société SOPEREF	<p>Chaque projet de nouvelles constructions fera l'objet d'un travail partenariat ville de Maurepas / Agglomération SQY pour affiner la programmation de logements au plus près des besoins locaux identifiés et pour répondre à chaque étape des parcours résidentiels des ménages.</p> <p>La fiche du PLHi rappelle que « la commune souhaite diversifier son parc de logements »</p> <p>Concernant l'observation relative à la reconstruction de La Poste en immeuble mixte, à ce jour aucun projet n'est élaboré et le foncier est privé.</p>	Pas de modification

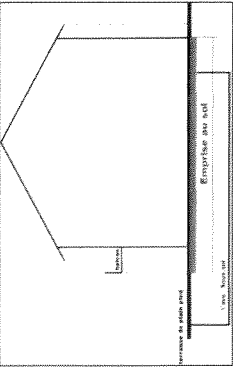
Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
36	<p>Amélioration liaison piétonne</p> <p>Demandent l'amélioration de la liaison piétonne entre l'hôtel Mercure situé à l'entrée Sud-Est de la ville sur la RN10 et le Centre-Ville, et suggèrent en ce sens le réaménagement de la rue des Baux pour désenclaver cet hôtel « loin de tout »</p>	Jean-G Riboud et Mme Bigot Société SOPEREF	<p>Le centre - ville fait l'objet d'une OAP « Affirmer le centre-ville » qui indique les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renouvellement du bâti : les immeubles démolis devront être reconstruits pour accueillir des commerces, services ou activités en rez-de-Chaussée ou sur certains étages et des logements de qualité dans les étages supérieurs. - Le rééquilibrage du peuplement du Centre-Ville se traduisant par la prévision majoritairement des grands logements (T4 et +), l'adaptation de la programmation en fonction du peuplement pour y garantir un bon niveau de mixité. C'est pourquoi, pour chaque opération de développement ou de renouvellement, un travail de programmation devra être mené et validé en lien avec la commune et l'agglomération. Tout permis de construire présentant un projet ne participant pas aux rééquilibrages attendus pourra être refusé. <p>L'évolution du centre-ville nécessite une étude de faisabilité pour la définition d'une programmation complète équipements- logements.</p>	Pas de modification
37	<p>Amélioration liaison cyclable</p> <p>Outre le soutien aux demandes de l'association Maurepas d'hier et d'aujourd'hui, demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prolongement de la piste cyclable de la rue de Villeneuve par le chemin rural n°15 dit du Vivier - souhaitent le maintien du chemin de Paris en double sens pour des raisons de sécurité et de transport 	Petit et Noel Association des Amis des Bois de Maurepas	<p>Le traitement à terme de la rue des Baux est envisagé mais en cohérence et en coordination avec SQY pour la poursuite du TCSP (Transport en commun en site Propre) dont les études viennent de démarrer pour la section 2 après la livraison de la section 1 et l'ouverture du pont Guy Schuler en fin d'année 2018 (doublement des voies pour les bus et circulations douces).</p> <p>Le PLU ne vaut pas plan de circulation. Dans le cadre de l'étude réalisée par la ville, une attention sera portée sur les aspects de sécurité et de transports sur le chemin de Paris.</p> <p>La problématique du plan de circulation générale en cours de diagnostic a déjà été évoquée dans la réponse relative à l'OAP Parivest.</p> <p>La piste cyclable évoquée sera prolongée pour la fin d'année 2019 sur la rue du Lieutenant Levet (VCL), et non sur le CR15, mais sur le même secteur.</p> <p>Cette observation n'appelle aucun commentaire.</p>	Pas de modification
38	<p>Centre médical</p> <p>Approbation de la modification du zonage du secteur des Pyramides, afin d'y développer les activités médicales nécessaires (pour des raisons urbanistiques, sociologiques, médicales et économiques)</p>	M le Président du Syndicat de centre médical des pyramides	<p>Le zonage est en cohérence avec les propositions et objectifs décrits dans l'OAP centre-ville du PLU (cf carte des prescriptions sur laquelle sont identifiés des bâtiments pour permettre le renouvellement du bâti pour renforcer la centralité).</p> <p>La commune dispose d'un nombre d'équipements importants : 10 écoles maternelles, 7 écoles élémentaires réparties en 6 groupes scolaires.</p> <p>Au regard du contexte démographique, la commune mène une politique de mutualisation et d'optimisation de ses équipements publics et étudie la possible évolution de sa carte scolaire.</p> <p>Les structures scolaires les plus proches des futurs logements ont été identifiées à savoir : école de la tour et maternelle Chapiteau, groupe scolaire de la Marnière et groupe scolaire des Bessières.</p>	Pas de modification
39	<p>Démographie et équipements</p> <p>L'association remet un texte de 3 pages, contenant les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet intègre une démographie croissant de 18800 à 25000 habitants : • Avec cette croissance de 33%, les infrastructures existantes doivent inévitablement s'ajuster à ce nouvel environnement. EAM demande que le PLU mentionne clairement les emplacements et projets prévus pour les infrastructures indispensables pour un tel projet d'une part, et d'autre part avoir accès à la globalité du PLU : <ul style="list-style-type: none"> o Les écoles : effectifs actuels élémentaires + maternelles : 1249+802=2051 élèves <ul style="list-style-type: none"> o Pour 25000 habitants : environs 2051+681=2732 élèves o Quelle est la structure scolaire, avec quelle spatialisation, prévue pour ces 700 élèves supplémentaires ? o Qu'est-il réservé pour une augmentation des places en crèche, halte -garderie et centre de loisirs ? o Idem pour Collèges, Lycées, 	Association EAM	<p>Le diagnostic socio-économique du Rapport de présentation est complété par la présentation de la synthèse de l'étude communale sur la programmation des équipements, les effectifs scolaires ainsi que par la mise à jour des équipements programmés.</p> <p>Le diagnostic socio-économique du Rapport de présentation est complété par la présentation de la synthèse de l'étude communale sur la programmation des équipements, les effectifs scolaires ainsi que par la mise à jour des équipements programmés.</p> <p>Afin de vérifier l'adaptabilité des équipements actuels, et d'ébaucher les mesures opérationnelles à prendre dans la gestion de la ville sur plusieurs années, il a été appliqué la méthode prospective suivante en croisant les données :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 – évaluation du stock de logements en cours ou programmés au futur PLU : 2 – définition des ratios de peuplement : 3 – Programmes en cours de réalisation 4 – Programmes futurs définis au Programme local de l'habitat 5 – Base données INSEE (nombre de personnes par foyers) : 2.38 	Le diagnostic socio-économique du Rapport de présentation est complété par la présentation de la synthèse de l'étude communale sur la programmation des équipements, les effectifs scolaires ainsi que par la mise à jour des équipements programmés.

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
	<p>o Idem pour les surfaces attribuées aux associations sportives et culturelles</p> <p>Par ailleurs qu'en est-il de la protection des services publics (poste notamment) et compte tenu des projets CD13 que deviennent la SEMEAU et le CTIM ?</p> <ul style="list-style-type: none"> Il serait également nécessaire de préciser que les tennis et la maison Liliane de La Mortière sont bien conservés 		<ul style="list-style-type: none"> Ratios de population scolaire observés sur la Région Île de France et localement (% d'enfants scolarisés par classe d'âge/constitution des familles) 3 – évaluation des possibilités d'accueil des établissements scolaires existants : <ul style="list-style-type: none"> Classes existantes affectées Classes existantes vacantes (à récupérer) Classes à créer (avec travaux) A noter que les pré-études sont déjà établies en interne pour chaque site identifiant les capacités des sites (capacité foncière, localisation, plans des structures avec affectation des classes actuelles/futures) mais que ce type de documents ne figure jamais dans un Plan local d'urbanisme. 4 – application aux périmètres scolaires : <ul style="list-style-type: none"> Carte scolaire actuelle Simulation de cartes scolaires avec modification des périmètres pour optimisation des remplissages des structures. <p>L'étude interne communale évalue la nécessité de disposer de 15 classes supplémentaires pour les deux sections (maternelles et élémentaires) pour un stock de logement de 1700 nouveaux logements.</p> <p>La croissance de la Ville est évaluée au projet de PLU à 25 000 habitants (gain de 5000 habitants), cohérent avec l'application du ratio de l'INSEE fixant 2,38 habitants par foyer (les 2000 à 2300 logements attendus à terme devraient générer en théorie une augmentation de la population de 5000 habitants), représentant un accroissement de 25 % de la population actuelle.</p> <p>Sur ces bases méthodologiques, il est proposé d'ajouter le résultat de cette prospective au document de PLU soumis à l'approbation sous la forme d'un document de synthèse permettant de vérifier la compatibilité entre le document d'urbanisme et équipements publics (dans le domaine scolaire, petite enfance, vie associative) et en rappelant le contexte particulier de Maurepas, issue de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, en croissance démographique actuelle, mais dont la définition des équipements et de leurs capacités d'accueil correspondaient à une population bien supérieure dans les schémas de planification de l'Etat des années 60-70.</p> <p>Le rapport de présentation pourra être complété au regard des données récentes en terme de programmation scolaire.</p> <p>Concernant le collège et le lycée, le Département et la Région n'ont émis aucune remarque concernant le PLU arrêté.</p> <p>Plusieurs emplacements réservés sont prévus en terme d'infrastructure pour du stationnement, pour l'aménagement du Carrefour de la Malmédonne etc.</p> <p>Concernant les équipements publics, la conception d'ensemble de Maurepas depuis le démarrage de l'urbanisation des années 60 (on passe de quelques centaines d'habitants à 20 000 habitants) a généré un maillage et une capacité suffisante d'équipements sportifs et culturels (stade de proximité du Cosec en milieu urbain dense, Jardin de la Mortière et tennis dans le quartier Marnière, stade surdimensionné du Bout des clos à l'ouest). Les équipements culturels sont largement représentés avec plusieurs lieux de concerts, représentations théâtrales près des centres urbains (Salle de spectacles Albert Camus, salle de concert Café de la Plage, salles polyvalentes pour les associations bien réparties dans les quartiers). Par ailleurs, il est à noter que le centre nautique va être reconstruit et adapté (pour ouverture en 2021).</p> <p>Le rapport de présentation pourra être complété en ce sens en vue de l'approbation du PLU.</p> <p>L'axe 2 du PADD intitulé « vers une haute qualité de vie et de service pour les maurepasiens » vise à permettre à toutes les populations de répondre à leurs besoins</p>	

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
40	<p>Production logement social</p> <p>Les nouvelles constructions devront avoir pour objectif d'atteindre un taux global de 25% de logements sociaux. Pour atteindre ce seuil il conviendrait d'après les calculs d'EAM de construire environ 2660 logements dont 40% de sociaux, ce qui paraît difficile à mettre en place. Comment compter vous atteindre cet objectif de 25% ?</p>	<p>Association EAM</p>	<p>sur le territoire de Maurepas, dans toutes les dimensions de la vie quotidienne, notamment sur les questions du logement, d'équipements, des espaces publics, des déplacements et de la citoyenneté.</p> <p>En l'état actuel le CTM et la SEMAU restent en place même si une mutation avec déménagements de ces structures pourra se faire dans un second temps.</p> <p>Concernant le CTM et la SEMAU, la commune conduit en 2019 une étude de faisabilité.</p> <p>Eléments de contexte</p> <p>Pour rappel la commune s'est engagée dans une démarche de rattrapage de son déficit de logements sociaux, avec notamment les procédures intégrées au logements (PLI) et la réalisation de logements sur le secteur Malmédonne comprenant une part de logements sociaux (entre 35 et 40 %)</p> <p>Précisément la commune a accordé la construction de 999 logements sur la période 2014-2018 dans des opérations ciblées (PIL 1 : 288 logements, PIL 2 : 263 logements, OAP Malmédonne –PLU 2013 : 300 logements, modification du PLU : 148 logements) et dans le diffus (40 à 50 logements).</p> <p>Depuis 2014, le taux de logement social sur la commune est en progression, il est passé de 15,42% à 17,22% en 2018.</p> <p>Proposition de réponse à l'avis de l'Etat</p> <p>SCY et Maurepas donnent une réponse favorable à l'avis de l'Etat en ce qui concerne la proposition d'augmenter le taux de logements sociaux à 35% pour toutes nouvelles opérations de plus de 15 logements. La formulation d'une nouvelle rédaction de l'article 2 des dispositions générales, 2.1 mixité sociale sera donc étudiée en fonction des différentes remarques et en tenant compte des orientations définies dans le PLH.</p> <p>Les outils réglementaires du PLU en faveur de la production de logements dont les logements sociaux</p> <p>Les outils réglementaires proposés dans le PLU participent à la dynamique de production de logements sociaux à l'échéance 2025 comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs de mixité sociale avec un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 15 logements, sur la quasi-totalité du territoire, à l'exception du quartier des Friches et du Bois Joli; - Un emplacement réservé –mixité résidentielle (article L151-41 et R151-38-1 du code de l'urbanisme) identifié dans le secteur Pariwest- suppression de l'ER car cet outil n'est pas adapté au regard de son inscription au PLHi et risquerait de bloquer des projets - L'OAP Pariwest qui indique un niveau minimal de logements sociaux : « entre 35 à 40% de logements sociaux ». - le PLHi identifie environ 130 logements sociaux à produire répartis dans le secteur diffus, dans le cadre d'un urbanisme négocié et par le biais de l'intermédiation locative, - Deux périmètres d'attente de projet d'aménagement sont identifiés (Bessières Marnières-, Malmédonne). Leur urbanisation, dans un cadre négocié et concerté, s'effectuera dans le cadre d'un projet global pour chacun d'entre eux. <p>Lien entre le le PLHi en cours et le-PLU</p> <p>Le PLHi, voté le 20/12/2018 par le conseil communautaire, s'inscrit sur la période 2018-2023.</p> <p>Le PLHi établira un bilan de la production de logements dans un délai de 3 ans après son approbation. Il identifie la réalisation de 801 logements dont 206 logements</p>	<p>Le paragraphe 2.1. relatif à la mixité sociale de l'article 2 des dispositions communes du règlement du PLU est modifié et simplifié pour que toute opération de plus de 15 logements dispose à minima de 35% de LLS.</p> <p>Suppression ER logements dans le règlement</p> <p>Suppression ER logements sur le plan de zonage</p>

	Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
41	Information sur les projets de transports	La compétence en matière de transport est du ressort de SOY, il est nécessaire de demander que les projets relatifs à la mise en place des solutions prévues soient annexés aux documents PLU et s'inscrivent bien dans le PLU.	Association EAM	<p>sociaux. Au-delà de 2023, une nouvelle programmation s'inscrira dans un nouveau PLU.</p> <p>Un bilan de la production de logements sera effectué dans un délai de 3 ans après l'approbation du PLU.</p> <p>Au titre du PLU, une évaluation annuelle des indicateurs de suivi du nombre de logements réalisés, dont la part de logements sociaux, sera à mener.</p> <p>Le sujet des transports est évoqué dans le PLU de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le rapport de présentation – diagnostic urbain – projets d'infrastructures essentiels pour la commune (p121-123), - dans le règlement avec les normes de stationnement et la prise en compte des normes du PDUJF, - avec la définition d'un emplacement réservé dans le cadre de l'aménagement du carrefour de la Malmédonne. 	Pas de modification
42	Norme de stationnement	Nous souhaitons avoir un plan détaillé sur les emplacements de parking qui sont prévus. Le PLU laisse plutôt augurer d'une baisse du nombre de place. Qu'en est-il, et qu'est-il prévu pour les places de parking du centre-ville ?	Association EAM	<p>Le PLU identifie les emplacements réservés n°17 et 18, dans le secteur Village pour la réalisation de parking.</p> <p>Le règlement prévoit des normes de stationnement conformément aux dispositions du PDUJF.</p> <p>Plus de mille places publiques, et non pavantes, ont été recensées au centre-ville, dans un rayon de 200 m autour de La Poste dans le cadre de l'étude de restructuration du centre menée par la commune en 2015 et 2016.</p> <p>A la lumière des différentes expertises, des poches de places de stationnement ont été réglementées en zone bleue au plus près des commerces, activités afin de favoriser l'accès et permettent une réelle rotation des véhicules en journée.</p> <p>Il n'y a pas de tension particulière hors tenue du marché le samedi matin comme en général dans les autres communes dotées de cet équipement.</p> <p>Pour l'OAP Village, au-delà des objectifs de production de logements financés par des prêts aidés de l'Etat tels que fixés dans le règlement, il est précisé que la typologie des logements produits soit en adéquation avec les capacités d'accueil du secteur.</p> <p>Il conviendra donc d'adapter la programmation en fonction de l'évolution de son peuplement pour éviter les difficultés de fonctionnement. Chaque opération fera l'objet d'une analyse programmatique en lien avec les services de la commune et de l'agglomération.</p> <p>L'accompagnement structurel lié à l'évolution futur de ce secteur s'accompagne par l'identification d'emplacements réservés n°17 et n°18 pour répondre aux futurs besoins en stationnement et en aménagement de voies d'accès.</p> <p>L'OAP « centre-ville » ouvre la possibilité de création de nouveaux logements dans le cadre de mutation de bâtiments. Dans ce cas, la programmation de logements sera affinée et la programmation d'équipements étudiée en lien avec les objectifs de l'OAP.</p> <p>La commune porte un projet de résidence Senior Service boulevard Miserey afin d'élargir la gamme de logements destinée aux personnes âgées.</p> <p>Le PLU limite ces évolutions dans le cadre de l'enveloppe urbaine actuelle par le biais d'opération de renouvellement urbain et sans extension urbaine.</p>	Pas de modification
43	Programmation des logements dans le village	<ul style="list-style-type: none"> • Village : il convient d'être plus précis sur l'intensification urbaine, avec les 3 secteurs réservés : <ul style="list-style-type: none"> o Définition du nombre de logements possibles ? o Accompagnement structurel de cette évolution ? 	Association EAM	<p>Le site urbain constitué est en fine apprécié par les services de l'Etat selon la définition suivante « un SUC est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, aux taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées ».</p>	Pas de modification
44	Densification du Centre-Ville	<ul style="list-style-type: none"> • Centre Ville : Les zones d'extension urbaine ne semblent pas clairement définies, alors que les projets y semblent conséquents. Cette densification ne semble pas en adéquation avec les structures existantes 	Association EAM	<p>L'accompagnement structurel lié à l'évolution futur de ce secteur s'accompagne par l'identification d'emplacements réservés n°17 et n°18 pour répondre aux futurs besoins en stationnement et en aménagement de voies d'accès.</p> <p>L'OAP « centre-ville » ouvre la possibilité de création de nouveaux logements dans le cadre de mutation de bâtiments. Dans ce cas, la programmation de logements sera affinée et la programmation d'équipements étudiée en lien avec les objectifs de l'OAP.</p> <p>La commune porte un projet de résidence Senior Service boulevard Miserey afin d'élargir la gamme de logements destinée aux personnes âgées.</p> <p>Le PLU limite ces évolutions dans le cadre de l'enveloppe urbaine actuelle par le biais d'opération de renouvellement urbain et sans extension urbaine.</p>	Pas de modification Des précisions sont apportées dans l'OAP Centre-Ville
45	Méthode de délimitation des SUC	Méthode de délimitation des SUC (Critères à déterminer et insérer) pour justifier des inconstructibilités ponctuelles en lisière	anonyme	<p>Le paragraphe 5.7 de l'article 5 des dispositions applicables à toute les zones du règlement est ainsi complété après la phrase « Une cartographie, en annexe, représente, pour information, les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire communal, la lisière de 50 m et les sites urbains constitués. »</p> <p>Ces informations répondent à l'état de la lisière forestière au moment de l'approbation du PLU.</p>	Le paragraphe 5.7 de l'article 5 des dispositions applicables à toute les zones du règlement est ainsi complété après la phrase « Une cartographie, en annexe, représente, pour information, les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire communal, la lisière de 50 m et les sites urbains constitués. » Ces informations répondent à l'état de la lisière forestière au moment de l'approbation du PLU.

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
46	<p>Capacité d'évolution parcelles d'angle « Riboud »</p> <p>Zone RIBOUD : cf. annexe Ensemble urbain remarquable avec mention du respect de l'ordonnancement (pas d'extension entre façade et alignement).</p> <p>Risque de blocage pour les parcelles en bout d'îlots en cas de volonté d'appliquer les normes du règlement qui permettent des extensions. Cela peut se traduire par des impossibilités de construction pour les parcelles en bout d'ensemble immobilier ou en angle de rue.</p>	anonyme	<p>Pour les maisons « Riboud » identifiées en ensemble urbain remarquable « Maison Riboud type 1 » et « Maison Riboud type 2 », l'analyse menée que des « morceaux de terrains » relativement importants et avec peu d'usage se développent sur certaines maisons d'angle. Il convient, dans une visée d'optimisation foncière, de permettre l'évolution de ces terrains d'angle. Des précisions sont apportées pour se faire dans les ensemble urbain remarquable « Maison Riboud type 1 » et « Maison Riboud type 2 »</p>	<p>Cette lisière est susceptible d'évoluer dans le temps.</p> <p>Les sites urbains constitués ont été délimités au regard de la définition suivante : voire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.</p> <p>Les projets situés à proximité de boisement ou de forêt sont soumis à l'avis des services de l'Etat qui évaluent le respect de la règle.)</p> <p>Les prescription des fiches patrimoniales des ensemble urbain remarquables « Maison Riboud type 1 » et « Maison Riboud type 2 » du Titre VII du règlement sont ainsi complétées pour prendre en compte les parcelles d'angles.</p>
47	<p>Capacités des équipements futurs</p> <p>- Ajouter capacités des équipements actuels et futurs (indiquer clairement les capacités avant/après PLU en indiquant les ratios de calcul)</p>	anonyme	<p>Le rapport de présentation sera complété au regard d'une mise à jour des données.</p>	<p>Rapport de présentation chapitre 7 du diagnostic urbain : Une commune qui bénéficie d'un haut niveau de services – le chapitre a été complété pour affiner les capacités des équipements et mettre à jour les données</p> <p>Pas de modification</p>
48	<p>Lisibilité des plans</p> <p>Plans de zonage- découper le territoire en plans de secteurs</p>	anonyme	<p>Une application PLU a été développée et sera disponible sur internet. Elle permettra d'identifier clairement les zonages et inscriptions graphiques à l'échelle, ainsi que les Servitudes d'Utilité Publique de chaque parcelle.</p>	<p>Pas de modification</p>
49	<p>Annexe en fond de parcelle protégée</p> <p>Hameaux : problème pour construire des annexes en limites séparatives de surface limitées de type garage en forme urbaine 3</p> <p>Indiquer numériquement la valeur de la bande de lisière espace paysager entre la zone agricole/naturelle et la zone urbaine (pour éviter les contestations par mesurage graphique sur le plan de zonage)</p>	anonyme	<p>Il existe des dérogations pour construire des annexes de taille limitée à proximité des limites séparative et dans les EPP. Cette problématique ne semble donc pas avérée. L'indication numérique de la valeur de la bande paysagère risque de compromettre la lisibilité des plans. Par ailleurs, il arrive que des EPP plus larges soient identifiés pour préserver des éléments patrimoniaux au-delà de la lisière. Une application sera développée et disponible sur internet pour faciliter l'usage du PLU et réaliser des mesures sur les parcelles.</p>	<p>Pas de modification</p>
50	<p>ER logements</p> <p>Emplacements réservés de programmes de logements non numérotés sur le plan de zonage, au nombre de deux).</p> <p>Préciser s'il y a un affectataire désigné ou non</p>	anonyme	<p>Cet ER avait pour vocation d'assurer l'équilibre social du quartier. Un projet développé par les propriétaires pouvant répondre à cet objectifs, Cet ER n'apparaît pas comme l'outil adapté à l'évolution de ce terrain par ailleurs identifié au PLHi pour une résidence accueil</p>	<p>Plan de zonage : suppression de l'ER logement</p>
51	<p>Erreur d'article du code de l'urbanisme</p> <p>Règlement Article 5 (dispositions communes) en 5.4 – vérifier incompatibilité entre mention à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et mention au plan de zonage de l'article L 151-23</p>	anonyme	<p>Les éléments environnementaux sont protégés au PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, il y a une incohérence entre le règlement et le plan de zonage.</p>	<p>Le règlement est modifié pour corriger cette incohérence. Le titre du paragraphe 5.4 de l'article 5 des dispositions communes est ainsi modifié : Les espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur, à requalifier ou à créer soumis aux dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p>
52	<p>Voirie dans les EP</p> <p>Règlement Article 5 (dispositions communes) en 5.4 : il serait bon de préciser le matériau des accès et voies autorisés dans les secteurs espaces paysagers (stabilisé uniquement pour assurer une meilleure perméabilité et l'aspect paysager, à imposer ?) Règlement article 5 matériau des accès et des voies autorisées</p>	anonyme	<p>Afin de limiter l'impact des accès et voiries réalisés dans les espaces paysagers protégés des précisions sont apportées sur la perméabilité des matériaux utilisés</p>	<p>Le paragraphe 5.4 relatif aux espaces paysagers à protéger, mettre en valeur, requalifier ou créer soumis aux dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme de l'article 5 des dispositions communes du règlement est ainsi complété : Des accès et voies peuvent y être aménagés, ceux-ci seront préférentiellement réalisés dans un matériau perméable.</p>

	Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
53	Annexe en indice 3	<p>si</p> <p>Forme urbaine indice 3 (hameaux) : pas de dérogation pour les garages</p> <p>Supérieurs à 15 m² pour s'implanter en limites séparatives. Possibilité d'augmenter jusqu'à 25 m².</p>	anonyme	<p>La dérogation relative aux annexes est étendue aux annexes de moins de 25m² pour l'indice 3</p>	<p>Le paragraphe 3.2.5 des dispositions applicables à l'indice 3 du règlement de la zone urbaine est ainsi complété en ce qui concerne les implantations sur les limites de parcelle : « La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'exède pas respectivement 2,5 m et 25m² de surface. »</p>
54	Emprise au sol des piscines	Toutes zones : L'implantation de piscines décompte de l'emprise au sol (les exclure du calcul ?)	anonyme	<p>Les piscines génèrent de l'emprise au sol. Il ne peut être fait exception des piscines. La définition de l'emprise au sol peut être précisée pour éviter toute ambiguïté.</p>	<p>La définition de l'emprise au sol est ainsi modifiée :</p> <p>« L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p> <p>Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.</p>  <p>Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction - les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes. - les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) - les rampes d'accès extérieures - les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau - un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des

Sujet	Demandes remarques	Auteur de la demande	Modifications et justifications	Pièces modifiées dans le document arrêté
55 Bonus de constructibilité pour mixité fonctionnelle	- Article 3.3 hauteur des constructions en zone U : bonus si rez de chaussée commercial : préciser s'il s'applique à hauteur de la surface créée au rdc ou s'il permet un étage complet	anonyme	L'objectif est bien de permettre dans le cadre d'une opération mixte la réalisation d'un niveau supplémentaire. Ainsi, dans un secteur UM1b9 par exemple, si la construction dispose d'un rez-de-chaussée commercial, la hauteur autorisée peut être augmentée d'un niveau (R+2+C au lieu de R+1+C), avec une hauteur de façade et une hauteur totale correspondant à un R+2+C. C'est ainsi qu'a été rédigée cette règle visant à encourager la mixité fonctionnelle.	<p>murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> - un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus - un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture - un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC - tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple) <p>Emprise publique* L'emprise publique* correspond à un espace public.</p> <p>Le terrain* d'assiette d'une construction* peut ainsi jouxter, non seulement une voie* ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique*.</p> <p>Constituent ainsi des emprises publiques* les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniaux, les places publiques, et les complexes sportifs, ... »</p> <p>De ce fait, et pour assurer la cohérence, la définition du CES est également modifiée : Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport entre l'emprise au sol* des constructions* (y compris les annexes*) et la surface du terrain*.</p>
56 Normes clôtures pour les zones urbaines	- Normes de clôtures zone urbaine : article 4.3.2. manque emprises privées - Normes de clôtures zone urbaine 4.3.3 : manque hauteur maxi de la clôture/mur - Normes de clôtures zone urbaine 4.3.4 : Clôture en limites séparatives : si pas de réalisation avec grillage doublée d'une haie vive, quelles dispositions pour des murs (pleins, panneaux ajourés ou non, hauteurs ?)	anonyme	En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. La hauteur maximale hauteur maximale de toutes clôtures sera limitée à 2m dans tous les indices tout en intégrant des dispositions dérogatoires pour des motifs de topographie des terrains ou de sécurité des activités et équipements Pour limiter l'impact de cette disposition dans les secteurs Riboud, les prescriptions des fiches patrimoniales sont modifiées	<p>Il est ajouté la précision suivant dans le paragraphe 3.3 relatif aux règles de hauteur de l'article 3 du règlement de la zone Urbaine : « Ainsi, dans un secteur UM1b9 par exemple, si la construction dispose d'un rez-de-chaussée commercial, ou d'un étage de bureau, en complément de logement, la hauteur autorisée peut être augmentée d'un niveau (R+2+C au lieu de R+1+C), avec une hauteur de façade et une hauteur totale correspondant à un R+2+C soit respectivement 10 et 13 mètres. »</p> <p>Dans le règlement, le paragraphe 4.3 relatif à la réglementation des clôtures en zone urbaine est modifié.</p>

Modifications supplémentaires / mise à jour

- Ajout du périmètre de prise en considération voté le 9 mai 2019

Recommandations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable et formulé 5 recommandations :

Recommandation 1 : Prendre en compte les différentes recommandations données dans le rapport sur les demandes déposées par le public

Recommandation 2 : Répondre aux fortes attentes des riverains de la RD13 par une étude quantifiée sur l'évolution de la circulation, de la pollution et des nuisances sonores générées (l'étude dédiée à ce sujet intégrera les aménagements déjà programmés sur cette voie, et devra traiter du sujet d'un report sur l'axe Gutenberg), et mettre en place une instance de concertation avec les riverains pour la définition des aménagements pour limiter ces nuisances.

Recommandation 3 : Préciser la méthode de délimitation des SUC pour justifier des inconstructibilités ponctuelles en lisière, et clarifier la compatibilité des classements simultanés SUC et EPP.

Recommandation 4 : Compléter les indicateurs de suivi de manière à prendre en compte les dispositions des lois Grenelle, et définir pour l'ensemble des indicateurs les valeurs à atteindre en fin d'exercice.

Recommandation 5 : Faciliter l'usage du règlement en rassemblant dans une annexe les indices de codification de la zone U. Etudier la possibilité de faire figurer les secteurs EPP sur le plan 7.10 relatif à la bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les recommandation 1,3,4 sont prises en compte et font l'objet de modifications dans les pièces du PLU

La recommandation 2, ce n'est pas l'objet du PLU. Les prescriptions OAP conduisent faire des projets de plus en plus concertés, la rédaction du PLU conduit à faire de l'urbanisme de projet, la ville est déjà engagée dans un processus de concertation Concernant la recommandation 5, la page 10 du règlement explique le système d'indice utilisé. Ces explications seront reprises avec l'application numérique en ligne

