



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Versailles, le

17 AVR. 2024

Service de l'urbanisme des territoires / UP
Affaire suivie par : Loïc SEDILLOT
Tél. : 06 73 63 45 01
Mél. : loic.sedillot@yvelines.gouv.fr
Réf :
sut_up_2024_03_22_mairie_avis_modification_1_plu_Maurepas_pref_V2-
1.odt

Monsieur Grégory GARESTIER
Maire de Maurepas
Hôtel de ville
1 Place Charles de Gaulle
78310 MAUREPAS

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) du Maurepas.

La procédure change le règlement écrit et le plan de zonage, et consiste notamment à :

- Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), suite à la caducité du périmètre de constructibilité limité au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, chemin de Paris,
- Supprimer l'emplacement réservé (ER) n°1,
- mettre à jour la cartographie des zones humides,
- Mettre à jour le lexique,
- Modifier les règles d'implantation et de hauteur pour les constructions,
- Compléter l'OAP Pariwest par des prescriptions paysagères et l'ajout d'un maillage de liaisons douces.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'empêche pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Enfin, le projet n'entraîne pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, résultantes dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminution des possibilités de construire ou de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L.151-36 du Code de l'urbanisme.

Sur le fond, votre commune est soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui impose un taux de logement social de 25 %. Au 1er janvier 2023 votre commune ne disposait que de 20,95 % de logements sociaux, soit un déficit de 353 logements sociaux.

L'OAP de la Marnière, créée à l'occasion de la présente modification permettait initialement la réalisation de 26 logements. Aujourd'hui, elle ne permet, dans ses parties Nord et Sud, que la construction de neuf logements, en raison des fortes contraintes paysagères et environnementales soulevées par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe).

Sans nier les contraintes évoquées ci-dessus, il apparaît que la réduction du nombre de logements et l'absence d'impératif de réalisation de LLS dans l'OAP, va aggraver le déficit de logements sociaux.

L'évolution envisagée reste modeste, mais un effort en la matière est cependant souhaitable dès que possible.

En conséquence, j'émet un avis **favorable, assorti de l'observation exposée ci-dessus**, sur le projet de modification du PLU communal.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération. *et de mes cordiales salutations.*

Pour le Préfet et par délégation,
La Sous-Préfète de Rambouillet,



Florence GHILBERT