

MODIFICATION DU PLU DE MAUREPAS

Tableau des modifications

Modification PLU de MAUREPAS

CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le PLU a été approuvé le 26 septembre 2019.

Des mises à jour ont été faites au nombre de 2 concernant :

- Le périmètre délimité des abords du Donjon en date 4 février 2020
- Le Règlement Local de Publicité Intercommunal en date du 16 février 2021

Rappel des axes du PADD :

La modification du PLU de Maurepas s'inscrit dans les objectifs du PADD :

- Axe 1 : Vers une excellence environnementale dans un cadre préservé
- Axe 2 : Vers une haute qualité de vie et de service pour les maurepasiens
- Axe 3 : Vers une attractivité renforcée

Rappel des OAP:

La commune dispose de 4 OAP qui permettent de répondre aux axes du PADD

- OAP n°1 – Trame Verte et Bleue et circulations douces
- OAP n°2 – Préservation du Village
- OAP n°3 – Revitalisation Pariwest,
- OAP n°4 – Affirmer le centre -ville

Rappel du zonage de 2019

1- Les zones urbaines dites « zones U ».

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des territoires urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles à implanter. Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

2- Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". **Les zones agricoles** présentes sur Maurepas ont vocation à être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En effet, le maintien d'exploitations et de terres agricoles sur le territoire répond à un objectif de préservation des espaces de nature et de leur fonctionnalité économique ainsi qu'à une volonté de limiter la réduction des espaces agricoles. La subdivision de la zone agricole en un **secteur Ap**, destiné à la protection stricte des terres agricoles, vise à protéger les continuums écologiques dans les espaces agricoles, la préservation des grands paysages.

3- Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". **Les zones dites « naturelles et forestières »** concernent les grandes entités paysagères du territoire telles que Le Bois Prud'homme, la Forêt domaniale bois de Maurepas, le Bois de Saint Sauveur, le bassin de la Courance. Elles rassemblent également les principaux espaces verts et bleus qui ponctuent la commune.

Ces secteurs du territoire, équipés ou non, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

La subdivision de la zone naturelle et forestière en plusieurs secteurs vise à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs, marquer la volonté de protéger les atouts paysagers et écologiques et intégrer les objectifs de préservation et/ou de restauration des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Ces espaces font l'objet de distinctions répondant, pour chacun, à des objectifs et des usages différents :

- **la zone N** générale est la plus restrictive. Elle a pour principal objectif de protéger, de façon stricte, les espaces délimités de la réalisation de nouvelles constructions ;
- **le secteur Ne** est un secteur qui intègre de grands équipements de la commune présentant une forte dimension paysagère et naturelle (le bassin de la Courance, le cimetière, l'aire d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux) et qui permet l'évolution modérée des équipements déjà existants tout en préservant les caractéristiques paysagères et naturelles de ces ensembles. Leur délimitation est issue d'un croisement entre l'analyse de l'ancien PLU et d'une analyse des équipements. Ce travail a permis de cibler les secteurs qui présentent à la fois une vocation de services publics ou d'intérêt collectif et des intérêts naturalistes et/ou paysagers.

Rappel des périmètres de constructibilité limitée

- Des périmètres de constructibilité limitée sont définis au document graphique général conformément aux possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme à l'article L 151-41.5°.
- Le règlement s'attache à ne pas grever l'usage futur des terrains en interdisant la constructibilité, tout en assurant une certaine souplesse pour les constructions existantes. Ainsi, les travaux ayant pour objet l'extension, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du règlement littéral et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaire sur chaque terrain.

Deux périmètres ont été identifiés :

- Le premier sur le secteur de la Malmedonne, vise à ne pas compromettre le projet de réaménagement du carrefour de la Malmedonne et de prévoir une évolution intégrant la nouvelle desserte quand celle-ci sera connue.
- Le second secteur est situé à l'articulation entre le Village et le quartier Bessières-Marnières. Les terrains identifiés sont situés entre des habitats pavillonnaires et la lisière de la forêt et disposent de qualités qu'il convient de préserver, toutefois ces terrains sont équipés et peuvent être facilement densifiables. La commune étudie la possibilité de permettre l'évolution de ce secteur sans en compromettre les équilibres fragiles. Les études sont en cours et un travail collaboratif doit être réalisé avant de permettre l'évolution de ces terrains.

LES MODIFICATIONS PROPOSEES

Conformément aux articles L153-36 et L153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure adéquate compte tenu des modifications envisagées, est la procédure de modification, dans la mesure où ces modifications ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

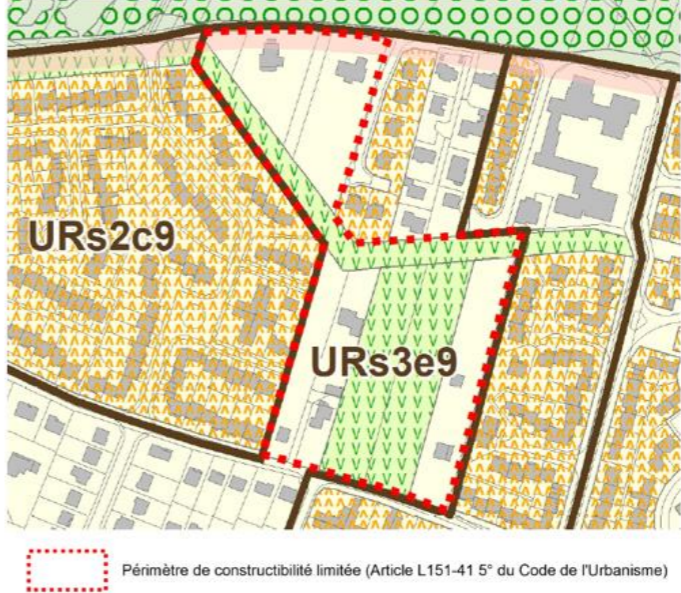
Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la modification de droit commun s'applique ici puisque les modifications envisagées vont avoir comme conséquences :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

Conformément à cet article, la modification comprend plusieurs types d'évolutions :

- Précisions par rapport à la rédaction du règlement
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de programmation venant encadrer l'urbanisation du secteur entre le Village et le quartier Bessières-Marnières suite à la fin de la période de 5 ans de construction limitée, instaurée en application de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme.
- Création d'un emplacement réservé au niveau de la nouvelle OAP créée
- Suppression d'un emplacement réservé
- Précisions relatives à l'OAP n°3 Revitalisation Pariwest

AJUSTEMENTS LIES A LA CREATION DE L'OAP MARNIERE

Éléments modifiés	Page dans le document initial	Justifications	Proposition de modification	N° de l'Axe du PADD mis en valeur
Rapport de présentation		Adaptation des éléments suivants en cohérence avec les modifications réalisées sur le PLU (nouvelle OAP, ajout d'emplacement réservé, etc...) <ul style="list-style-type: none"> État initial de l'environnement (pièce 1.1 du PLU) Évaluation environnementale (pièce 1.3 du PLU) Justifications des choix retenus (pièce 1.2 du PLU) 	<ul style="list-style-type: none"> État initial de l'environnement : complément et mise à jour sur les thématiques de la biodiversité et de l'énergie État initial de l'environnement : complément et mise à jour sur les secteurs concernés par la modification Évaluation environnementale : complément et mise à jour au regard de la modification en cours Évaluation environnementale : complément et mise à jour au regard du PCAET de SQY Justification de la compatibilité de la nouvelle OAP avec le PADD qui est resté identique. 	
La création d'une OAP suite à la caducité du périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, au niveau du Chemin de Paris	OAP Règlement Zonage	<p>Ce périmètre de constructibilité limitée a été pris en 2019 pour limiter la pression foncière sur ce site. La commune souhaite maîtriser cette urbanisation dans l'attente d'un projet d'aménagement.</p> <p>Pour se faire des prescriptions notamment paysagères viennent encadrer cette urbanisation.</p> <p>Les enjeux de cette OAP sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Engager une urbanisation à l'échelle de l'ensemble du secteur délimité au titre de l'article L151-51 5° du Code de l'urbanisme, en distinguant les parties nord et sud, Engager une densification raisonnée et cohérente avec les parcelles voisines pour s'intégrer au mieux au quartier pavillonnaire existant, de rendre compatible la vocation de desserte inter-quartiers du chemin de Paris avec la réalisation de nouveaux logements par la création d'une zone de rencontre, de permettre une rétrocession d'un linéaire de domaine privé en lisière du chemin de Paris et de l'allée de Ploumac'h pour permettre notamment la réalisation d'un trottoir, le passage de réseaux et sécuriser le piquage permettant de desservir la future opération au nord, de structurer l'aménagement du secteur autour de la coulée verte et favoriser les circulations piétonnes et cyclables, d'imaginer une programmation en adéquation avec le contexte urbain : il s'agira d'adapter le projet à la capacité d'accueil du site (capacité des voiries existantes, densité, stationnement, réseaux, etc.), 	<p>Suppression du PAPAG Chemin de Paris</p>  <p>Création d'une OAP : Schéma de principe de l'OAP Secteur nord</p>	Axe 2 et 3


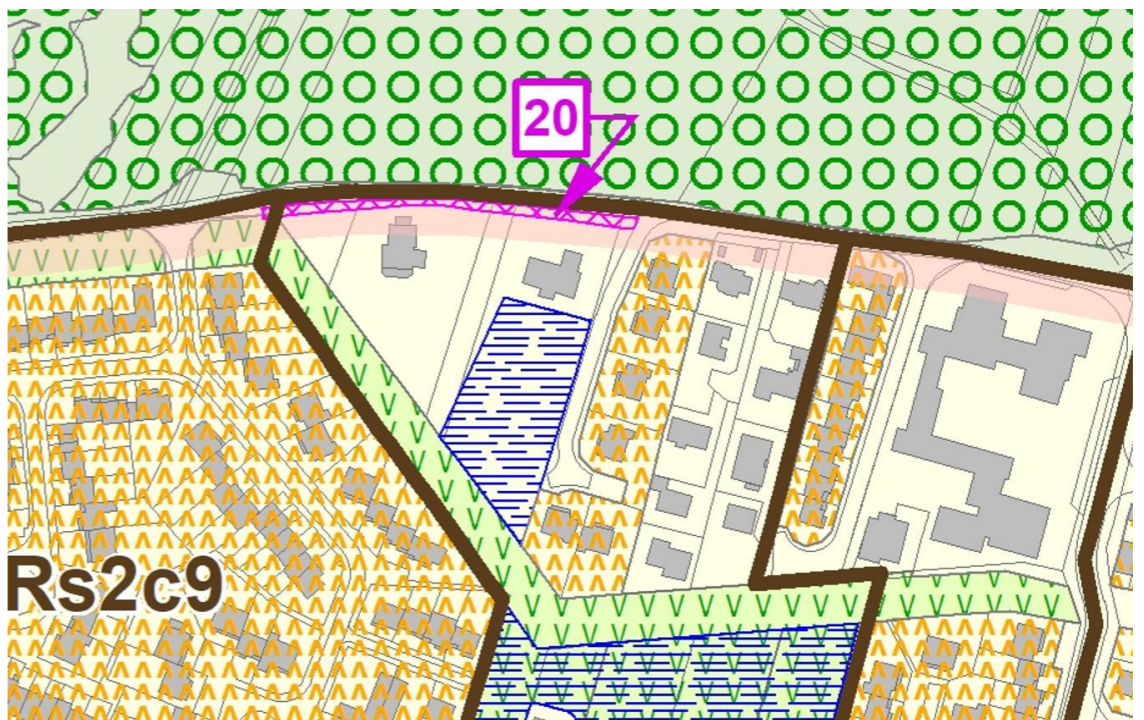
- de développer des outils d'information pour assurer la bonne compréhension du projet notamment par les riverains,
- de garantir la protection des rigoles royales et du bois de la Marnière par la stricte application de la « Charte de l'arbre » de SQY et la réalisation d'une étude paysagère détaillée dans le cadre des permis de construire à venir,
- de mettre en œuvre un haut niveau d'ambition en matière de développement durable et notamment thermique et énergétique,




Prescriptions

- Paysage, patrimoine et environnement : s'inscrire dans un cadre privilégié et valoriser la coulée verte
- Implantation des constructions : privilégier un développement raisonné
- Tissus urbains constitués : le dialogue des formes urbaines
- Espaces publics et raccordement à la trame viaire existante

Schéma de principe de l'OAP Secteur sud

			 <p>Précriptions</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Paysage, patrimoine et environnement : s'inscrire dans un cadre privilégié et valoriser la coulée verte b. Implantation des constructions : privilégier un développement raisonné c. Tissus urbains constitués : le dialogue des formes urbaines d. Espaces publics et raccordement à la trame viaire existante
<p>Création d'un emplacement réservé n° 20</p> <p>Aménagement de voirie</p> <p>(Chemin de Paris)</p>	<p>Plan de zonage</p>	<p>Le création de l'OAP implique un réaménagement du chemin de Paris (secteur Nord), impliquant la nécessité de mettre en place un emplacement réservé sur une profondeur suffisante pour réaliser cet aménagement.</p>	<p>Ajout de l'emplacement réservé n°20 au plan de zonage :</p> 

<p>Emplacement réservé n° 1</p> <p>Aménagement de voirie</p> <p>(rue de la Tour)</p>	<p>Plan de zonage</p>	<p>Il s'agit d'un emplacement réservé établi pour permettre un aménagement de voirie rue de la Tour au pied du Donjon lors de la révision du PLU en 2019.</p> <p>Or la commune estime que cet aménagement serait peu pertinent dans la mesure où il s'agit de conserver le cadre existant au pied du Donjon au lieu de minéraliser et viabiliser les abords de cet édifice. Aussi il est décidé de supprimer cet emplacement réservé.</p>	<p>Suppression de l'emplacement réservé n°1</p> 	
<p>Mise à jour de la cartographie des zones humides</p>	<p>Plan de zonage</p>	<p>Des études de sol ont été réalisées dans le cadre de la définition de l'OAP Marnière afin de délimiter précisément l'existence et l'étendue d'une éventuelle zone humide sur le site.</p> <p>Ces études ont permis de démontrer la présence d'une zone humide, prise en compte dans l'OAP.</p> <p>Le zonage a ainsi été mis à jour pour prendre en compte ces informations complémentaires.</p>		


AJUSTEMENTS DU REGLEMENT

Éléments modifiés	Page dans le document initial	Justifications	Proposition de modification	N° de l'Axe du PADD mis en valeur
<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Disposition pour les secteurs de mixité sociale</p>	Règlement P34	<p>Dans le cadre de l'article 2 du règlement du PLU (p34), la production de logements sociaux est règlementée en distinguant les logements financés par un prêt de l'Etat et ceux non financés par un prêt de l'Etat.</p> <p>Aux regards des évolutions législatives, la commune souhaite modifier la rédaction de cet article en mentionnant l'article 55 de la loi SRU permettant ainsi d'intégrer tous les dispositifs identifiant les logements sociaux.</p>	<p>La rédaction proposée de cet article reprend pour partie la rédaction dans l'actuel PLUi, de Saint Quentin en Yvelines en indiquant une surface plancher minimale :</p> <p>Part minimale de la surface de plancher affectée à des logements agréés ou décomptés au titre de l'article 55 de la loi SRU</p> <p>Part minimale de la surface de plancher non-affectée à des logements agréés ou décomptés au titre de l'article 55 de la loi SRU*</p>	Axes 2 et 3
<p>Titres de tableaux des dispositions applicables à la zone urbaine et précisions sur les destinations et sous destinations</p>	Règlement Pages 51 à 55	Apporter une meilleure lisibilité et compréhension aux pétitionnaires	<p>Ajout de l'indice U dans les différents tableaux figurants de la page 51 à 55</p> <p>Précisions concernant la nomenclature utilisée des destinations et sous destinations évoquées – 01-01-2016</p>	
<p>Article 3.3 Application du bonus de hauteur en cas de mixité des fonctions</p>	P66 du règlement	Apporter des précisions dans le cadre d'un urbanisme négocié	<p>Dans les secteurs M, pour répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, un niveau* supplémentaire peut être autorisé, la hauteur* autorisée est donc augmentée en conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la construction* comporte un rez-de-chaussée commercial, <p>Et/ou</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions* mixant les destinations d'habitation avec d'autres destinations. <p>Dans le cadre de la réalisation d'un étage supplémentaire dans le secteur UM, une note devra être fournie, après échange avec la commune et les services de SQY.</p>	Axes 2 et 3
<p>Lexique</p>	<p>P 14 La définition des abris de jardin vient compléter le lexique.</p> <p>La définition des annexes est modifiée</p>	<p>Des compléments et des précisions sont apportées au lexique en vue de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Aussi certains termes sont précisés et de nouveaux sont intégrés à la liste du lexique</p> <p>Annexe</p> <p>Une annexe* est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction* principale. Elle doit</p>	<p>Abris de jardin Les abris de jardins* sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m² et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.</p> <p>Annexe Edifiée sur une même unité foncière*, l'annexe est une construction* dissociée ou non de la construction*</p>	

	La définition d'Attique ou étage en attique est modifiée	être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction* principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès* direct depuis la construction* principale. Les annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol* n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m ² de surface peuvent bénéficier d'exonération de certaines règles pour permettre leur implantation.	principale, et inférieures à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin*, local vélo, piscine, etc.). Les annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 3m et 15 ou 25 m² selon l'indice de la zone, de surface peuvent bénéficier d'exonération de certaines règles pour permettre leur implantation. Pour les annexes, des dérogations sont prévues jusqu'à 15 m ² ou 25 m ² selon le zonage.	
3.2 Implantation des constructions 3.2.1 Disposition applicable à toute la zone U quel que soit l'indice	Règlement p 60	L'article 3.2.2 relatif à l'implantation des constructions, précise l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives. Aussi il est proposé de compléter ces dispositions en réglementant l'implantation des annexes sur une même propriété en vue de faciliter l'instruction, et suites aux demandes recensées au service urbanisme de la commune, quel que soit l'indice sur une même propriété	L'article 3.2 implantation des constructions, paragraphe 3.2.1 disposition applicable à toute la zone U quel que soit l'indice du secteur est complété par la disposition suivante : Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes quel que soit l'indice sur une même propriété La distance d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* ne s'applique pas aux constructions* annexes* de type piscines.	
3.2.5 Dispositions applicables à l'indice 3 – implantation sur les limites de la parcelle	Règlement p 63	La commune souhaite autoriser les annexes de tailles différentes à celles initialement autorisées : 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'excèdent pas respectivement 2.5m de haut et 25m ² de surface.	En indice 3, la taille des annexes autorisées est portée à 25m² de surface d'emprise au sol maximum et une hauteur maximale de 3m	
3.2 Implantation des constructions Volumétrie toiture 3.2.3 dispositions applicables à l'indice 1 3.2.4 dispositions applicables à l'indice 2 3.2.5 dispositions applicables à l'indice 3	Règlement p 61 à 65 Le règlement indique des pentes comprise entre 30 et 45°	Ces dispositions en terme de pentes de toit s'appliquent difficilement pour des vérandas, des couvertures de piscines, pour des annexes. Aussi afin de faciliter la création de vérandas, de couvertures de piscine, ces constructions seront dispensées de pente de toit. Elles devront néanmoins s'intégrer au mieux	Dans le cas d'édification de vérandas, de couverture de piscine, aucune exigence ne sera requise en terme de pente de toit. Une attention sera portée sur leur bonne intégration.	

<p>3.2.6 dispositions applicables à l'indice 4</p> <p>3.2.7 dispositions applicables à l'indice 5</p>				
<p>Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>4.3 Les clôtures</p>	<p>Règlement p 67-68</p>	<p>L'article 4.3.3 indique que la hauteur des clôtures doit être comprise entre 0,4 et 0,80 m. La commune souhaite revoir une des composantes des clôtures au regard des demandes des pétitionnaires.</p> <p>Dès que des clôtures pleines sont posées, il est constaté qu'aucun aménagement n'est prévu pour laisser passer la petite faune, type hérisson. Aujourd'hui cette opacité des clôtures a pour conséquence la diminution de la circulation de la petite faune dans les jardins et donc la diminution de la biodiversité en tissu urbain. L'objectif est d'essayer d'adapter certains aménagements à sa présence pour la favoriser.</p>	<p>Pour tous les indices à l'exception de l'indice 4, en limite des voies* et des emprises publiques les clôtures* seront composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un muret, d'une hauteur* maximale de 0,20 à 0,80m, surmonté d'un barreaudage, et doublé ou non d'une haie Soit - D'une haie végétale, constituée par des essences locales et plurispécifiques, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée. <p>Pour toutes les clôtures, il est désormais obligatoire de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour permettre le passage de la microfaune.</p>	<p>Axe 1</p>
<p>4.3.3 Les clôtures</p> <p>4.3.5 clôtures en limite séparatives</p> <p>Composition des clôtures</p>	<p>Règlement p 68</p>	<p>L'article 4.3.5 mentionne que les clôtures doivent de préférence, être composées d'un grillage doublé d'une haie vive. Le terme « de préférence » comporte des ambiguïtés, il est ainsi proposé de le supprimer pour favoriser la mise en place de clôtures végétalisées.</p>	<p>En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive</p>	
<p>Stationnement</p>	<p>Règlement p47</p> <p>Article 6.2 Les normes de stationnement qui s'imposent aux constructions</p>	<p>Concernant les normes de stationnement prévues pour le commerce et les activités de services, seuls les commerces et l'artisanat de moins de 200m² disposent d'une exonération sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire.</p> <p>La commune souhaite élargir cette exonération aux activités de services de moins de 200m² où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>le tableau est modifié :</p> <p>Les commerces et artisanat et activités de services de moins de 200 m² de surface de plancher peuvent être exonérés sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord de leur gestionnaire</p>	<p>Axe 3</p>

POURSUITE DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'OAP REVITALISATION PARIWEST

Éléments modifiés	Page dans le document initial	Justifications	Proposition de modification	N° de l'Axe du PADD mis en valeur
<p>L'OAP Pariwest est complétée par des prescriptions paysagères avec l'indication de trame paysagères dans un axe Nord –Sud.</p>		<p>Cet ajout de prescriptions paysagères se justifie par l'étude urbaine réalisée sur la thématique « Repenser la périphérie commerciale ». Aussi les réflexions menées dans le cadre de cette étude ont conduit à mettre en avant le paysage et à développer des axes nord sud en faveur d'un paysage de qualité, vert et qui s'accompagne de liaisons douces reliant la partie Coignières à Maurepas</p> <p>L'étude relative à la périphérie commerciale menée entre 2019 et 2021 a proposé le principe de liaisons douces Nord-Sud, reliant ainsi Maurepas et Coignières. Ces liaisons s'inscrivent dans un contexte de lien avec le grand paysage se situant sur Coignières et sur la nécessité d'œuvrer à la requalification urbaine du site commercial de Pariwest.</p> <p>La concertation mise en œuvre dans le cadre de cette étude a fait ressortir le souhait de valoriser cet espace en améliorant la qualité des espaces publics, en développant des liaisons douces entre les deux communes</p> 	<p>Schéma à ajouter</p> <p>Les prescriptions paysagères sont complétées par les éléments suivants:</p> <p>Proposer un maillage de liaisons douces et de continuités paysagères selon un axe Nord –Sud.</p> <p>Cette proposition s'inscrit dans le cadre de l'étude relative à la périphérie commerciale Pariwest Forum Gibet Portes de Chevreuse menée depuis 2019 en partenariat avec les services de l'Etat. La réflexion menée et la concertation réalisée ont conduit à proposer des liaisons douces Nord- Sud afin de relier Maurepas à Coignières. Ces cheminements doux ont pour but de requalifier l'espace urbain, développer des modes de déplacements alternatifs reliant les 2 communes : vers le Village pour Maurepas, vers les espaces agricoles sur Coignières.</p> 