

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

# Ville de Maurepas

### 3.1. Orientation d'aménagement et de programmations

**MODIFICATION**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire du 19/12/2024

Le Président,  
Jean-Michel FOURGOUS



<b>I.</b>	<b>Rappel du contexte réglementaire.....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>OAP Trame verte et bleue et circulations douces.....</b>	<b>6</b>
1.	Contexte .....	6
2.	Objectifs .....	6
3.	Prescriptions .....	6
1.	Prescription de démarche environnementale.....	6
2.	Diversifier les plantations en ville et dans les espaces agricoles et naturels .....	7
3.	Assurer une bonne gestion hydraulique et conforter le réseau de rigoles et de mares du territoire communal 9	
4.	Préserver et renforcer les lisières urbaines .....	9
5.	Mieux organiser les cheminements doux dans la ville.....	11
<b>III.</b>	<b>OAP Préservation du Village .....</b>	<b>13</b>
4.	Contexte .....	13
1.	L'écrin rural du bourg .....	13
2.	Une identité urbaine villageoise et des paysages marquants.....	13
3.	Une architecture identitaire des hameaux et bourgs traditionnels.....	13
4.	Des compositions de façade, des matériaux, ornements et détails qui fondent la qualité du bâti .....	14
5.	Enjeux et objectifs .....	15
6.	Prescriptions .....	16
<b>IV.</b>	<b>OAP « Revitalisation Pariwest ».....</b>	<b>19</b>
1.	Contexte .....	19
2.	Enjeux et objectifs (sans valeur réglementaire) .....	19
3.	Prescriptions .....	21
<b>V.</b>	<b>OAP « Affirmer le Centre-Ville ».....</b>	<b>24</b>
1.	Contexte .....	24
2.	Les phases historiques d'aménagement du Centre : .....	24
3.	Les constats : .....	24
4.	Enjeux et objectifs .....	26
5.	Prescriptions .....	27
1.	Voir le centre de Maurepas .....	28
2.	Etre un centre agréable et dynamique .....	28
3.	Participer d'une centralité élargie avec Elancourt.....	29
<b>VI.</b>	<b>OAP Marnière (Chemin de Paris – Chemin Perdu) .....</b>	<b>30</b>
1.	Contexte .....	30
2.	Enjeux .....	33
3.	Prescriptions OAP secteur nord .....	33
4.	Prescriptions OAP secteur sud .....	35

## I. Rappel du contexte réglementaire

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.

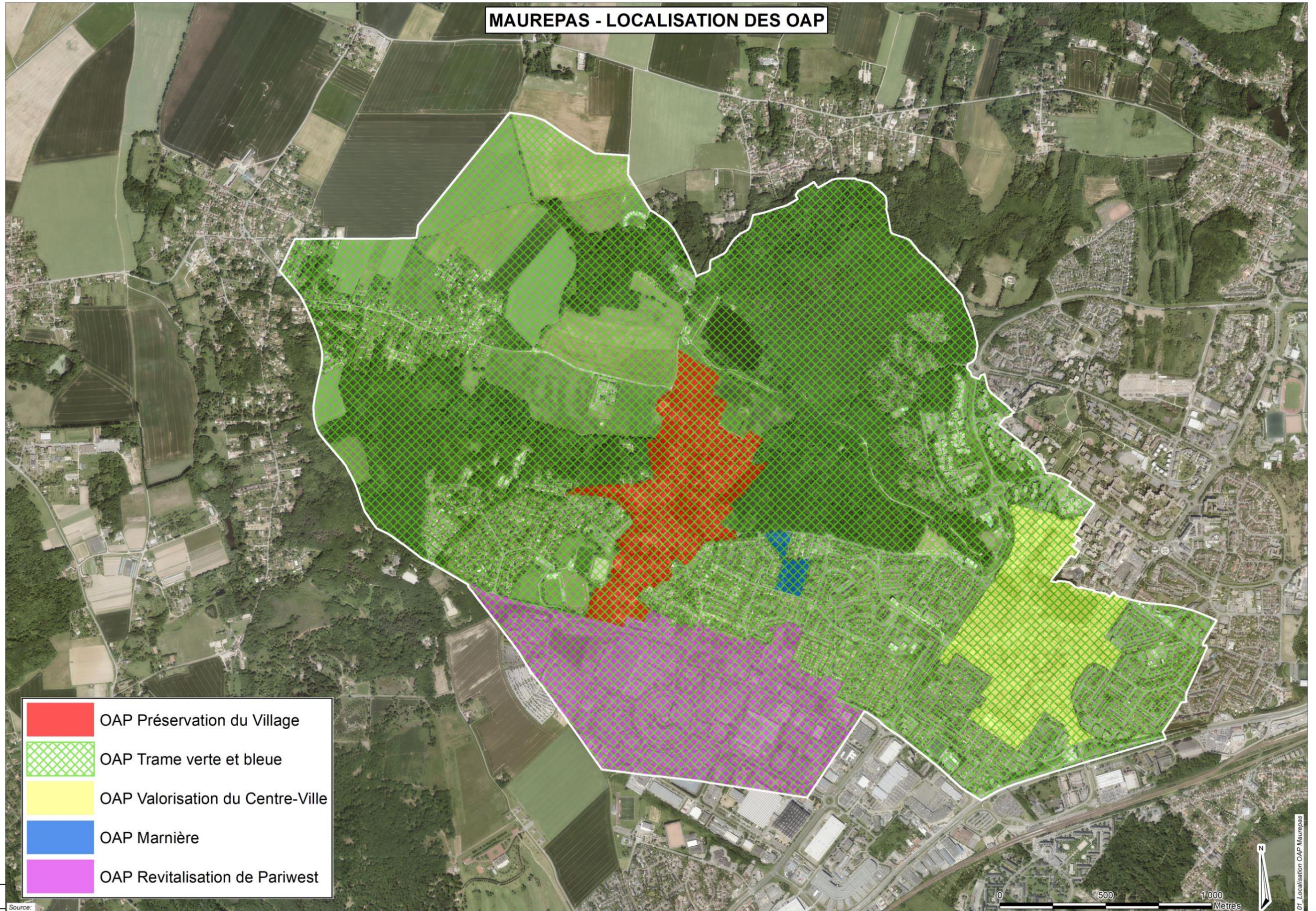
Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU. Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme. Il est ainsi possible d'y préciser les types de morphologie urbaine des développements urbains à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les principes de desserte des secteurs concernés, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, et d'intégration paysagère, etc.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements. Le niveau de détail des OAP dépend du niveau d'avancement ou de définition des projets, les tracés représentés sont ainsi des principes permettant de traduire des objectifs sans que leur localisation ne soit complètement arrêtée. Les OAP visent à permettre la mise en place d'un urbanisme de projet en assurant la discussion et la négociation tout en garantissant l'atteinte des objectifs de qualité urbaine.



MAUREPAS - LOCALISATION DES OAP



Source:

01 Localisation OAP Maurepas

## II. OAP Trame verte et bleue et circulations douces

### 1. Contexte

Le territoire de la commune de Maurepas est identifié au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologiques) d'Île-de-France, comme un secteur important pour la liaison entre deux réservoirs de biodiversité (bois des Hautes Bruyères à Coignières et bois de Sainte-Apolline à Plaisir). En effet, sont identifiés sur le territoire communal :

- un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée (prairies, friches et dépendances vertes),
- un corridor fonctionnel de la sous-trame arborée, entre les réservoirs de biodiversité,
- de nombreuses zones de lisières des boisements de plus de 100 hectares (lisières urbanisées et agricoles).
- une trame bleue (ru de Maurepas et Courance).

Les principaux éléments fragmentant identifiés sur la commune sont des obstacles de la sous-trame bleue (obstacles à l'écoulement).

### 2. Objectifs

Cette OAP vise à améliorer le fonctionnement de la trame écologique de Maurepas, par des prescriptions sur la quantité et la qualité de la végétalisation de tous les espaces publics créés ou requalifiés dans le cadre des projets urbains.

Elle s'appuiera en particulier sur les projets de renforcement du réseau de cheminements doux et d'aménagements dans les « secteurs de projets », ainsi que dans les espaces privatifs potentiellement mutables.

Les objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques sont les suivants :

- la préservation des corridors alluviaux (notamment la Courance),
- la préservation du corridor de la sous-trame arborée,
- la préservation et/ou restauration du cours d'eau intermédiaire en amont de la Courance,
- la préservation des lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares situées le long du corridor de la sous-trame arborée.

Il s'agit notamment :

- D'améliorer les continuités écologiques :
  - Entre les réservoirs de biodiversité appartenant à la trame bleue des milieux humides constitués par le ru de Maurepas et la Courance, les mares et le réseau des rigoles royales ;
  - Entre les différentes entités boisées satellites du massif forestier de Rambouillet.

Les moyens à mettre en œuvre sont notamment :

- D'améliorer les usages et les pratiques pour tendre vers une bonne démarche environnementale ;
- De diversifier des plantations pour offrir des niches écologiques variées aux espèces dans les différents milieux et aux abords des obstacles pour créer des refuges ;
- De protéger le réseau de rigoles et de mares du territoire ;
- De préserver et renforcer les lisières boisées et agricoles afin de créer des interfaces protectrices et riches ;

- D'aider à la qualification d'un maillage de cheminements doux, piétons et cycles, vers les transports en commun et les équipements publics majeurs.
- D'améliorer la santé des Maurepasiens et des usagers de la commune :
  - Limiter les risques d'allergie aux pollens :
 

L'allergie au pollen est une maladie dite environnementale, c'est-à-dire qu'elle est liée à l'environnement de la personne et non à un agent infectieux, par exemple. Pour cette raison, on ne peut considérer l'allergie uniquement d'un point de vue médical, elle doit être traitée de manière environnementale qui est le seul moyen de faire de la vraie prévention. La conception des plantations urbaines est un élément central de la problématique de l'allergie pollinique en ville. C'est pourquoi il doit s'engager une réflexion pour mettre en accord les objectifs de végétalisation des villes et la question des allergies aux pollens.

L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant.

Près de 2000 décès sont enregistrés chaque année à cause de l'asthme. S'occuper des allergies permet de créer des espaces urbains pour tous et d'améliorer la qualité de vie des habitants. Cependant, les plantes en villes sont nécessaires à notre environnement, à l'aspect de nos villes et même à notre moral.

Une bonne prise en compte du problème des allergies ne passe pas par une suppression de toutes les plantes incriminées, le résultat serait à l'inverse des objectifs sanitaires poursuivis. Il s'agit au contraire d'une réflexion raisonnée sur l'organisation et la gestion des espaces verts. L'allergie ne doit pas supplanter d'autres considérations, mais être un facteur pris en compte dans le choix d'un projet.
  - Lutter contre les îlots de chaleurs
 

Les îlots de chaleur urbains sont des élévations localisées des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales.

Au sein d'une même ville, des différences importantes de température peuvent être relevées selon la nature de l'occupation du sol (forêt, étendues d'eau, banlieue, ville dense...), l'albédo, le relief et l'exposition (versant sud ou nord), et bien entendu selon la saison et le type de temps. Les îlots de chaleur sont des microclimats artificiels.

Ce réchauffement semble en voie d'aggravation, et nécessite des stratégies nouvelles d'adaptation pour assurer le confort et le bien être des habitants et usagers.

### 3. Prescriptions

L'OAP Trame verte et bleue et circulations douces s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Les principes d'aménagement végétal et paysager en faveur de la trame verte et bleue locale sont définis par le plan général de l'OAP, le règlement et son zonage et complété par les **prescriptions suivantes** :

#### 1. Prescription de démarche environnementale

**Les projets s'attacheront à préserver la qualité des sols** : perméabilité, capacité à supporter une végétation, ... Une intégration végétale renforcée des constructions et installations tendra à réduire la rugosité du milieu urbain pour les déplacements d'espèces.

**Les projets s'attacheront à l'adéquation entre les aménagements végétaux et leur contexte.**

- La dimension des végétaux sera adaptée au volume de sol et à l'espace aérien disponible ;
- Les espèces végétales implantées seront adaptées au sol, au microclimat et à l'écologie fonctionnelle des lieux. Elles seront en cohérence avec les milieux existants ;
- Une stratification de la végétation sera recherchée ;
- Les espèces végétales indigènes seront privilégiées ;
- La plantation d'espèces végétales invasives figurant sur la liste d'ARB Ile de France (Agence Régionale de la Biodiversité) est proscrite. Les secteurs dans lesquels un développement aurait été repéré devront être traités.

**Une trame noire doit être recherchée**, pour limiter l'impact sur la nature, sans entraver la sécurité et le confort des activités humaines. Rappelons que la lumière perturbe l'activité de nombre d'espèces nocturnes et le repos d'espèces diurnes à large échelle comme très localement. De plus, au-delà du seul impact écologique, la qualité de la nuit contribue à la qualité des paysages nocturnes, de l'observation des ciels étoilés... Dans ce cadre l'agglomération élabore un Schéma Directeur Lumière qui vise à répondre aux enjeux suivants :

- Des enjeux économiques et énergétiques : utiliser les nouvelles technologies, limiter le nombre de points lumineux, Concevoir des mises en lumière de l'espace public et des bâtiments valorisantes...
- Des enjeux de développement durable : Limiter les nuisances et pollutions lumineuses sur la santé de l'Homme et l'Environnement...
- Des enjeux sociaux et urbains : Sécurité des biens et des personnes et sûreté des déplacements, conférer une identité aux quartiers...

Ainsi, l'OAP, Trame verte et bleue prescrit :

Sur l'ensemble de la commune, et notamment dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques et la limitation des effets de coupure et d'obstacle diffus, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier, en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire. Par exemple : éviter tout éclairage zénithal, privilégier un éclairage directionnel, adapter les longueurs d'onde, réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence) ...

Dans les noyaux de biodiversité potentiels, l'éclairage des arbres et de leur frondaison, des bâtis susceptibles d'accueillir la faune, des vastes prairies et pelouses, et des zones humides sera totalement proscrits. L'éclairage, notamment des parkings et cheminements aux abords de ces noyaux potentiels, s'il est nécessaire, sera commandé en fonction des usages et présence.

En ce qui concerne les affichages lumineux et les enseignes, la réglementation à mettre en œuvre pour limiter la pollution lumineuse sera intégrée dans le Règlement Local de Publicité Intercommunal actuellement en cours d'élaboration.

**Le calendrier des interventions des travaux, constructions et installations** : même si aucune période ne peut être considérée comme favorable selon les groupes d'espèces pour la réalisation de travaux (défrichage, débroussaillage, ...) qui peuvent avoir des incidences sur les espèces, il convient de porter attention à leurs périodes de forte sensibilité (reproduction, migration, hibernation). Le moment d'intervention le moins dommageable pour réaliser des travaux sous nos latitudes se situe entre mi-octobre et mi-février. Il est donc préconisé de concentrer les travaux dans les milieux sensibles durant cette période.

Intégrer des mesures de protection des espèces et habitats sensibles lors des chantiers pour éviter de les détruire lors des travaux.

**Prévoir des dispositifs en faveur de la préservation de la biodiversité animale** en fonction selon les secteurs, contextes et projets. Par exemple :

Nichoirs ou gîtes à chiroptères là où les lieux de nidification sont insuffisants au développement,  
Aménagement de tas de bois ou de branchage et feuilles mortes au pied des arbres par exemple pour la petite faune quand les abris naturels sont insuffisants,  
Hôtels à insectes.

Favoriser le passage de la faune : les clôtures perméables sont préconisées, lorsque la clôture est composée par un mur bahut, il est conseillé de laisser des passages pour la circulation de la petite faune ; prévoir des passages pour faciliter le passage des voies qui coupent des cœurs de nature pour les amphibiens et les écureuils par exemple.

## 2. Diversifier les plantations en ville et dans les espaces agricoles et naturels

À l'occasion de tout aménagement d'espace végétalisé public ou privé :

**Le nombre de strates de végétation sera maintenu ou augmenté** (cf. schéma ci-dessous). Chaque fois que l'espace disponible le rend possible, les plantations seront constituées au minimum de :

- Strate arborée : d'au moins 1 arbre de haute tige (7 m ou plus) ;
- Strate arbustive : d'au moins 1 arbuste ou 1 cépée de 3 à 7 m ;
- Strate buissonnante : d'au moins 5 buissons de 1 à 3 m ;
- Strate herbacée : d'au moins 7 m<sup>2</sup> de prairie ou couvre-sol.

**Les conditions de plantations garantiront le bon développement des végétaux plantés** (fosses d'au moins 15 m<sup>2</sup>, distance au bâti, présence de réseaux souterrains et aériens...). La taille adulte des plantations sera proportionnée à l'espace disponible.

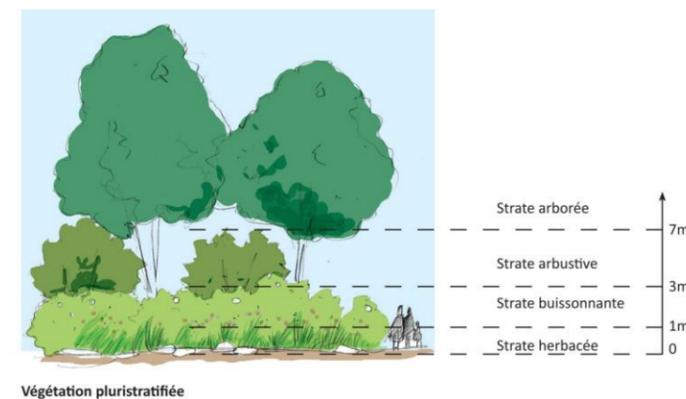
**Les plantations seront diversifiées**, associant au moins 5 à 6 espèces différentes avec des périodes de floraison étalées (pour limiter les concentrations de pollen), seront préférées aux plantations monospécifiques. Cela favorise à la fois la biodiversité et limite les risque d'allergie.

Prendre en compte les orientations du Réseau National de Surveillance Aérobiologique annexé au règlement du PLU.

**Les espèces végétales invasives sont proscrites** (selon la liste d'ARB Ile de France annexée au règlement du PLU);

**Les espèces végétales plantées seront choisies de préférence parmi les espèces indigènes** du Bassin Parisien (selon la liste de l'ARB Ile de France annexée au PLU).

Figure 1 : stratification de la végétation



Source Urban Eco 2017

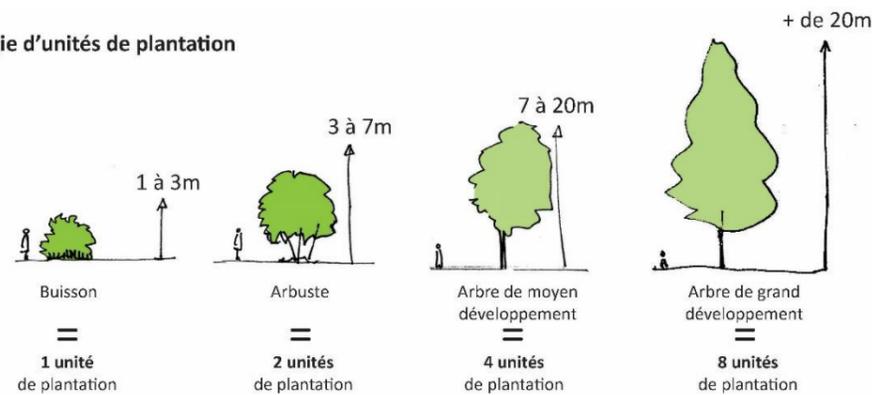
Dans les espaces publics créés ou réaménagés :

- Les arbres d'alignement existants seront maintenus ou remplacés, en respectant la forme et le gabarit de l'arbre et sous réserve de l'adéquation entre le gabarit adulte de l'arbre et l'espace disponible.
- Dans la mesure du possible, des plantations seront réalisées à raison d'une unité de plantation par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup>, hors chaussée (cf. tableau ci-dessous).

Plant	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de plantation
1 buisson	1 à 3 m	Multiple	1
1 arbuste	3 à 7 m	Unique ou multiple	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	Unique	4
1 arbre de grand développement	> 20 m	Unique	8

Tableau 1 : définition des unités de plantation

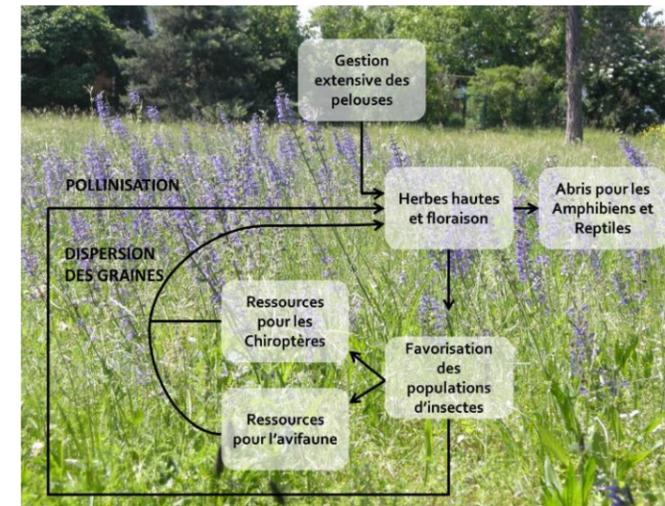
Typologie d'unités de plantation



Source Urban Eco 2017

- Dans la mesure du possible, les allées publiques dévolues aux modes doux faisant l'objet de réaménagement, et les voies privées créées ou réaménagées seront végétalisées. Notamment les allées de 5 mètres de large ou plus seront végétalisées sur 30 % de leur surface au moins.

Adopter une gestion différenciée sur l'ensemble des espaces



Sources : Aliséa 2012

- **Préserver les prairies fleuries existantes, la jachère florale et conforter leur développement sur les bords de route.** La prairie fleurie est favorable aux insectes. C'est une alternative à la pelouse classique qui est composée d'un mélange de fleurs bisannuelles et/ou de plantes vivaces ou par des espèces spontanées. Deux points sont à prendre en compte pour assurer leur qualité : respecter le cycle des espèces et veiller à ne pas introduire d'espèces non locales : un soin particulier doit être porté au choix des essences semées pour éviter les plantes envahissantes et les problèmes de pollution génétique.
- **Privilégier la fauche tardive** en conservant une hauteur supérieure à 10 centimètres et en exportant le produit de la fauche.

### 3. Assurer une bonne gestion hydraulique et conforter le réseau de rigoles et de mares du territoire communal

#### Dans les espaces publics créés ou réaménagés :

Les eaux pluviales seront gérées selon des principes alternatifs et intégrés privilégiant des solutions d'hydraulique douce aérienne et gravitaire. La conception hydraulique de ces systèmes de gestion des eaux pluviales recherchera une mise en scène du chemin de l'eau, et une visibilité forte et régulière de l'eau. Il s'agira de créer des milieux humides :

- Des fossés, noues ou rigoles bien dimensionnées pourront être aménagés ;
- Le long de toute voie publique ou privée, piétonne, cyclable ou carrossable, créée ou réaménagée, avec un souci d'épuration de la qualité des eaux de ruissellement ;
- Au pied de toute haie, alignement d'arbre... créé ou renouvelé.
- Les places, placettes, parcs et jardins pourront accueillir des mares permanentes ou temporaires, bassins naturels, espaces verts en creux... connectés en réseau sans obstacle routier.

Les plantations, choisies parmi les espèces indigènes du Bassin Parisien (selon la liste de de l'ARB Ile de France annexée au règlement du PLU), auront un caractère adapté à la présence de l'eau permanente ou temporaire et associeront par exemple tout ou partie des espèces végétales suivantes, en fonction des habitats créés (boisement de berges, fossé humide, mare temporaire ou mare permanente...) :

Arbres		Herbacées	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Iris fétide	<i>Iris pseudacorus</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Roseau commun	<i>Phragmites communis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Baldingère faux-roseau	<i>Phalaris arundinacea</i>
...		Massette à grande feuilles	<i>Typha latifolia</i>
Arbustes		Différents Carex	<i>Carex pendula, Carex acutiformis...</i>
Ronce bleuâtre	<i>Rubus caesius</i>	Épilobe hirsute	<i>Epilobium hirsutum</i>
Saule à oreilles	<i>Salix aurita</i>	Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i>
...		...	

Tableau 2 : palette végétale indicative pour les plantations associées aux espaces en eau

Limiter l'imperméabilisation des sols des parkings, allées, espaces publics pour assurer leur perméabilité, favorisant à la fois la gestion des eaux pluviales et la régulation climatique (stock d'eau du sol).

#### Réhabiliter le Ru de Maurepas et la Courance :

La définition d'un projet de réhabilitation du ru de Maurepas (Courance) en lien avec les autorités et le gestionnaire GEMAPI afin de supprimer les zones de rupture de continuité écologique en amont du bassin de la Courance et permettre la reprise des berges abîmées par des techniques adaptées, concourant à la création d'habitats écologiques.

#### Améliorer et préserver des Zones Humides

<sup>1</sup> Ecotone : zone de transition entre 2 écosystèmes, où les condition et environnement sont intermédiaires.

Toutes les zones humides identifiées ou dont la caractérisation doit encore être réalisée doit être préservées.

### 4. Préserver et renforcer les lisières urbaines

On distingue deux types de lisières entre les espaces construits d'une part, et les espaces naturels, agricoles ou paysagers, d'autre part :

- Les lisières agricoles** qui constituent les vues sur les arrières des hameaux et espaces bâtis, elles peuvent disposer de caractéristiques diverses soit elles offrent des vues sur des espaces agricoles à maintenir, soit elles masquent des arrières de parcelles bâties, permettant leur meilleure intégration dans le paysage rural. Certaines présentent une qualité paysagère et doivent être simplement entretenues. D'autres sont absentes ou dégradées et doivent être créées ou restaurées. Une bande de 5m minimum en limite entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles sera protégée. Cette protection est retranscrite au plan de zonage en Espace Paysager Protégé.
- Les lisières forestières** qui constituent un écotone<sup>1</sup> fragile qu'il convient de protéger. En lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, le SDRIF préserve ces espaces de tout développement dans une bande de 50 mètres. Cette protection n'est pas opérante dans les sites urbains constitués. Il convient ainsi de prévoir une préservation de ces lisières dont certaines présentent un bon écotone et doivent être simplement entretenues. D'autres sont dégradées et doivent être restaurées.

Les principales lisières et les vues à préserver repérées à Maurepas figurent sur le plan général de l'OAP. Ce repérage n'est pas exhaustif et ne s'oppose pas à la création d'autres lisières sur le territoire communal. Les lisières sont complétées par des bandes d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L151.23 dans le zonage et le règlement du PLU.

### Principe d'aménagement pour les lisières agricoles fermées

#### À l'occasion de toute opération d'ensemble :

- Une haie dense pluristratifiée de 3 à 5 m de large au moins, sur 2 rangs en quinconce ou plus, pouvant être composée d'arbres de haute tige, d'arbres fruitiers et/ou d'arbustes avec une strate complémentaire herbacée ou buissonnante, devra être plantée sur les terrains bâtis,
- Les plantations, choisies parmi les espèces indigènes du Bassin Parisien (selon la liste de d'ARB Ile de France annexée au règlement du PLU), associeront par exemple tout ou partie des espèces végétales suivantes :

Arbre champêtre		Arbustes	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
...		Camérisier des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>
Arbres fruitiers		Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Ronce des haies	<i>Rubus fruticosus</i>
Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Pommier	<i>Malus sylvestris</i>	...	
Prunier sauvage	<i>Prunus domestica</i>	Lianes	
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Lierre	<i>Hedera helix</i>
...		...	

Tableau 3 : palette végétale indicative pour la plantation des haies arborées

Cette haie pourra suivre le schéma ci-dessous proposé à titre d'illustration.



Figure 2 : principe d'aménagement des haies arborées larges – Urban Eco 2017

#### À l'occasion de toute opération individuelle

- La lisière sera plantée d'une haie arbustive sur au moins 1 rang, proposant une qualité paysagère et une majorité d'essences indigènes et à baies, favorable aux oiseaux. Elle pourra associer tout ou partie des espèces végétales proposées dans le tableau 3 ci-contre.
- Si l'espace disponible et la configuration du terrain le permettent, des arbres fruitiers ou des arbres de grand développement pourront être intercalés dans la haie.

### Principe d'aménagement pour les lisières agricoles ouvertes

#### À l'occasion de tout aménagement

Les lisières ouvertes sont celles dont les vues sont identifiées dans le document graphique sur les espaces naturels, agricoles ou paysagers et qui doivent être maintenues :

- Les haies végétales opaques et les clôtures pleines sont proscrites.
- Les éventuelles plantations devront ménager des vues larges.
- Toute construction y est interdite.

### Principe d'aménagement pour les lisières forestières

#### À l'occasion de toute opération d'ensemble ou individuelle

- Les constructions sont proscrites en fond de parcelle et l'imperméabilisation doit être évitée sur une bande de 10 mètres minimum.
- En dehors des murs anciens en pierres de pays, les clôtures maçonnées sont proscrites pour permettre le passage de la micro faune.
- Une gestion naturelle des espaces en lisière est préconisée.

## 5. Mieux organiser les cheminements doux dans la ville

La pratique des déplacements doux à Maurepas souffre d'un relatif manque d'aménagements spécifiques.

Les principaux aménagements cyclables nécessaires à Maurepas figurent sur le plan général de l'OAP. Ce repérage n'est pas exhaustif et ne s'oppose pas à la création d'autres aménagements sur le territoire communal.

### Améliorer la circulation des cycles

Sur le réseau viaire hiérarchisé, chaque fois que les aménagements sont absents, les modes actifs (piétons et cycles) doivent trouver leur place en préservant le maximum de sécurité et en étant agréables pour accroître ces pratiques respectueuses de l'environnement. Les règles d'aménagement et de dimension sont celles préconisées dans le PDUIF.

#### Sur l'ensemble du territoire communal :

Les chemins ruraux et sentes publiques seront préservés

À l'occasion de chaque création ou réaménagement des voiries et espaces publics, en cohérence avec le réseau existant, une réflexion sur la place du vélo aura lieu :

- Selon le contexte urbain, la dimension de l'espace public, les inter-distances entre les intersections et/ou les entrées charretières, la vitesse et le niveau du trafic automobile, un choix sera fait entre les différentes solutions techniques existantes : zone de rencontre, zone 30, bandes ou pistes cyclables dédiées, contre-sens cyclables...
- Le jalonnement des itinéraires cyclables améliorera la lisibilité du réseau des cheminements doux : une signalétique spécifique claire sera progressivement mise en place en fonction des extensions ;

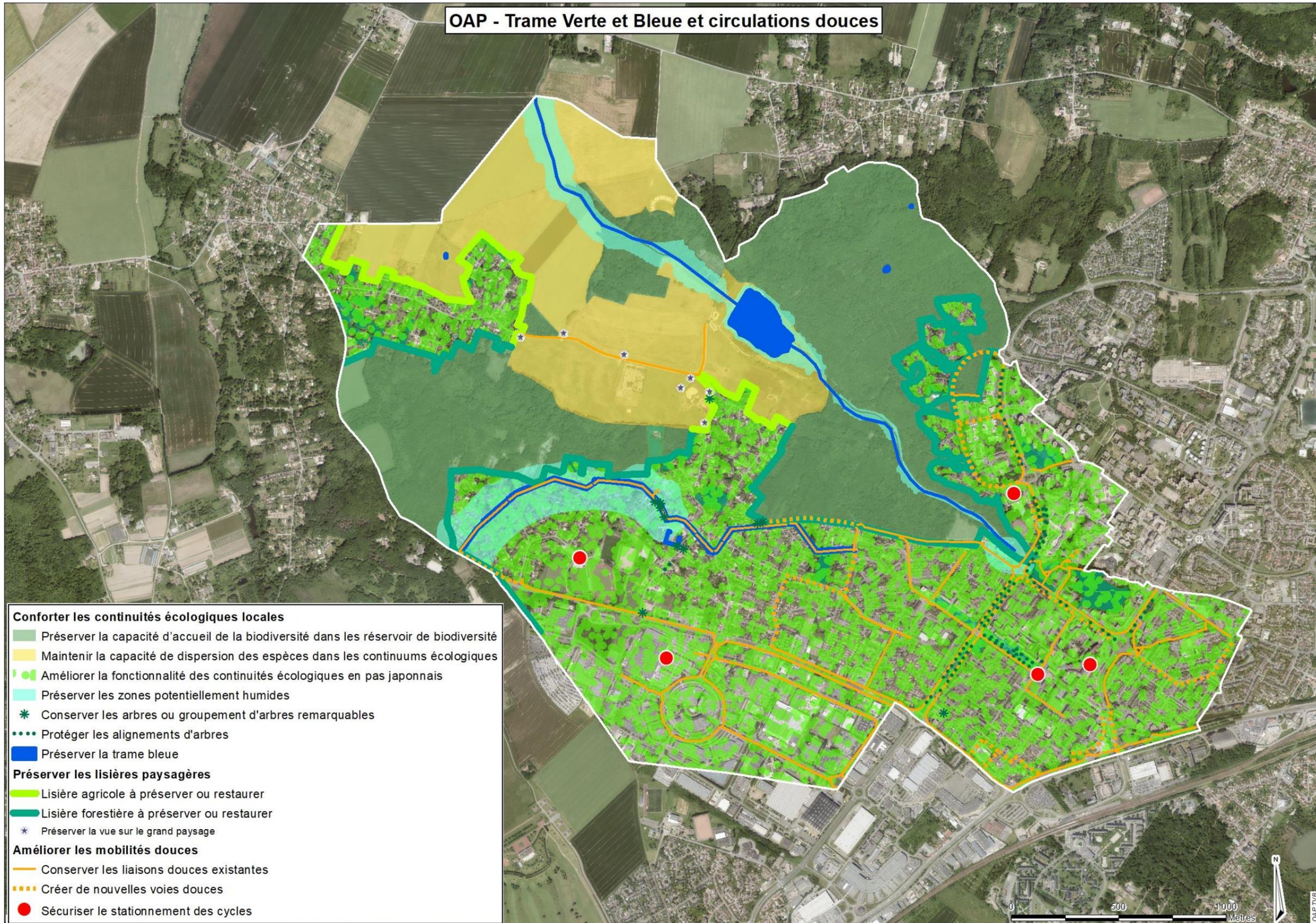
Seront traités en priorité :

- Les points durs identifiés : organisation des circulations douces dans certains secteurs de la zone d'activités de Pariwest
- Accès à la gare de La Verrière
- La rue du Petit Pont
- Le jalonnement palliera prioritairement les éventuelles discontinuités d'itinéraires pour l'accès aux gares et principaux équipements.

### Améliorer le stationnement public des cycles

Le parking relais vélo à la gare de La Verrière sera renforcé ce qui permettra de favoriser le rabattement modal vers les gares. Le PLU de Maurepas utilisera cette nouvelle donnée pour renforcer et faciliter également les circulations et stationnements pour les cycles sur son territoire.

- En application du PDUIF, l'emprise d'au moins une place de stationnement automobile sur 40 sera dévolue au stationnement des cycles ;
- A proximité des équipements, des commerces et des lieux générateurs de déplacements, les espaces de stationnements sécurisés devront être développés.



### III. OAP Préservation du Village

#### 4. Contexte

##### 1. L'écrin rural du bourg

Situé au centre de Maurepas et centralité historique de la commune, le Village est un lieu à fort enjeux patrimonial. Sa localisation en bordure du plateau agricole dégage de nombreuses vues sur le plateau et les lisières boisées. Cœur historique de Maurepas, le village est le lieu qui raconte l'histoire ancienne de la commune.

Maurepas est une commune à l'écart des grands axes de circulation et a ainsi longtemps joui d'une certaine tranquillité : la route de Chartres à Versailles (actuelle RN10) passe au sud-est, et le village s'accroche à l'axe est-ouest reliant Monfort l'Amaury (actuelle RD13).

Au Nord, le paysage ouvert et le relief mettent en valeur un promontoir investi au Néolithique. Dominant la plaine de Versailles, le promontoir offre des panoramas propices à la défense des lieux. Il est constitué en motte féodale au Moyen Age, puis conforté en château fortifié.

L'église du XVIIe siècle a remplacé une première chapelle en bois. Au cours du XIXe siècle, quelques maisons ont été implantées à proximité alors que l'ancien domaine seigneurial était reconverti en ferme.



##### 2. Une identité urbaine villageoise et des paysages marquants

Des fronts urbains structurés par des bâtisses anciennes et des murs de clôture de l'ancien bourg ou de délimitation des fermes, qui permettent d'imaginer l'organisation originelle, avec :

- Certains bâtiments marqueurs de l'identité du village, les rues réorganisées à l'usage des voitures modifient complètement leur perception,
- Des murs qui marquent fortement l'organisation des espaces.

Des vues qui offrent des horizons lointains, et les clés de compréhension de la formation et de la géographie du site, organisé autour du bassin de la Courance, avec notamment des panoramas à valoriser sur la vallée de la Courance et la forêt domaniale.

Des espaces ouverts, naturels et agricoles qui structurent le village : les prés de fermes, les parcs boisés, les ruelles et la rigole royale.

Une rigole royale qui est un ancien fossé en eaux alimentant le château de Versailles a été réalisé en 1684. La Rigole principale de Maurepas débute sur Coignières, dite du « Tremblais à Chevreuse », après un vaste arc de cercle, elle progresse d'Ouest en Est vers l'étang des Noés (La Verrière). Une deuxième rigole dite du « Coudrai » recueille les eaux du nord de la commune jusqu'aux Bessières et rejoint la principale, partiellement détruite.



Un patrimoine végétal remarquable, des arbres emblématiques qui attestent de l'histoire et sont de vrais points de repère.

##### 3. Une architecture identitaire des hameaux et bourgs traditionnels

###### Les fermes à cours :

Souvent édifiées entre le XVIIe et le XIXe siècle, les fermes à cour comportent plusieurs corps de bâti organisés autour d'une cour intérieure propice aux activités agricoles ou d'élevage. Elles sont habituellement implantées en lisière de village et étaient entourées de prés. Les bâtiments sont de forme simple et couverts de deux grands pans de toiture couverte de tuiles plates. Les façades sont organisées de manière fonctionnelle, avec de grandes portes charretières et de petites ouvertures, il n'y a pas d'autre ordonnancement que celui favorable au fonctionnement de la ferme. Les matériaux utilisés pour les constructions et les murs sont issus du terroir : pierre meulière et enduit à la chaux à pierre-vue. L'échelle des fermes à cour est remarquable et marque fortement le paysage.

###### Les maisons bourgeoises et les villégiatures :

Ces maisons unifamiliales édifiées au XIXe siècle et dans la première partie du XXe siècle marquent l'évolution sociétale et le développement des professions libérales qui ont fait évoluer le village vers une occupation de villégiature et de plus grandes reconnaissances sociales et du statut de la famille. L'implantation des maisons bourgeoises a un caractère ostentatoire marquant valorisant le statut social de leur propriétaire. Ces constructions ont ainsi d'autres logiques d'implantation et d'occupation du sol : isolement, retrait de l'alignement, qui dessinent des formes urbaines plus complexes, le rapport à la rue est souvent marqué par un mur ou un muret. Les techniques de construction allient le savoir-faire traditionnel et celui des débuts de l'industrialisation, avec parfois des structures métalliques pour les linteaux par exemple. L'ordonnancement des façades est recherché et les matériaux plus nobles ou présentant des compositions stylistiques sont utilisés.

**L'habitat rural et les maisons de bourgs :**

Edifié au cours du XIXe siècle, les maisons de bourg des commerçants et artisans et les petites fermes forment l'habitat vernaculaire à la fois courant et emblématique du village. Ces maisons sont implantées à l'alignement, elles structurent ponctuellement le paysage des rues et organisent le paysage des places. Les façades sont simplement composées et présentent une échelle réduite, elles sont construites modestement en moellons de meulière ou en brique et enduites. La diversité des matériaux et les implantations animent la rue.

Ces trois types de construction fondent l'identité des hameaux et bourgs anciens à l'opposé des pavillons types construits à partir de la moitié du XXe siècle, qui eux, tendent à homogénéiser les paysages des hameaux et villages anciens. Aussi, pour préserver la qualité et l'histoire des lieux sans toutefois figer l'organisation et l'usage, il convient d'identifier pour chacun ce qu'il est nécessaire de préserver : la localisation, l'implantation et la volumétrie pour certains, l'ordonnancement, les modénatures et matériaux pour d'autres, un détail marquant, ... pour préserver identité et qualité de vie.

**4. Des compositions de façade, des matériaux, ornements et détails qui fondent la qualité du bâti**



**PILE ET PORTILLON**



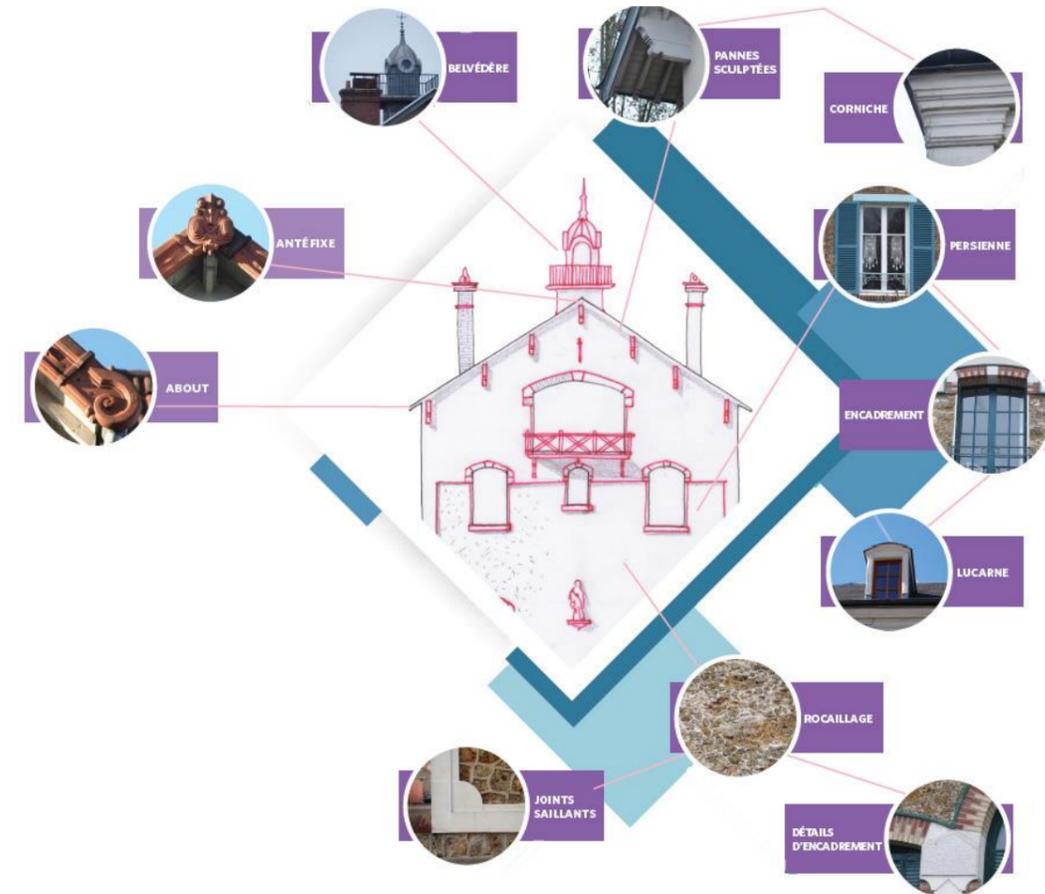
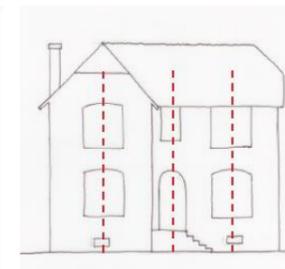
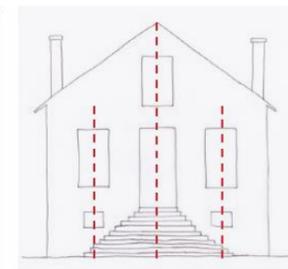
**ALLÉE PAVÉE**



**BALUSTRADE OUVRAGÉE**



**ALLIANCE BÂTI ET VÉGÉTAL**



## 5. Enjeux et objectifs

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU et du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Maurepas a souhaité valoriser et préserver le secteur du village. Bâtisses historiques, qualités paysagères, liens avec le milieu naturel. A partir de l'analyse de l'organisation historique du territoire, de l'identification des éléments patrimoniaux les plus marquants qu'il convient de préserver, il est proposé des règles de protection et d'organisation urbaine.

En effet, les constructions et éléments de construction à forte valeur patrimoniale sont importants pour maintenir la mémoire du territoire mais également comme point de repère et éléments identitaires. Ils participent donc de l'appropriation de la ville. Sans transformer la ville en musée, il s'agit de garantir la pérennité des éléments patrimoniaux de mieux les donner à voir.

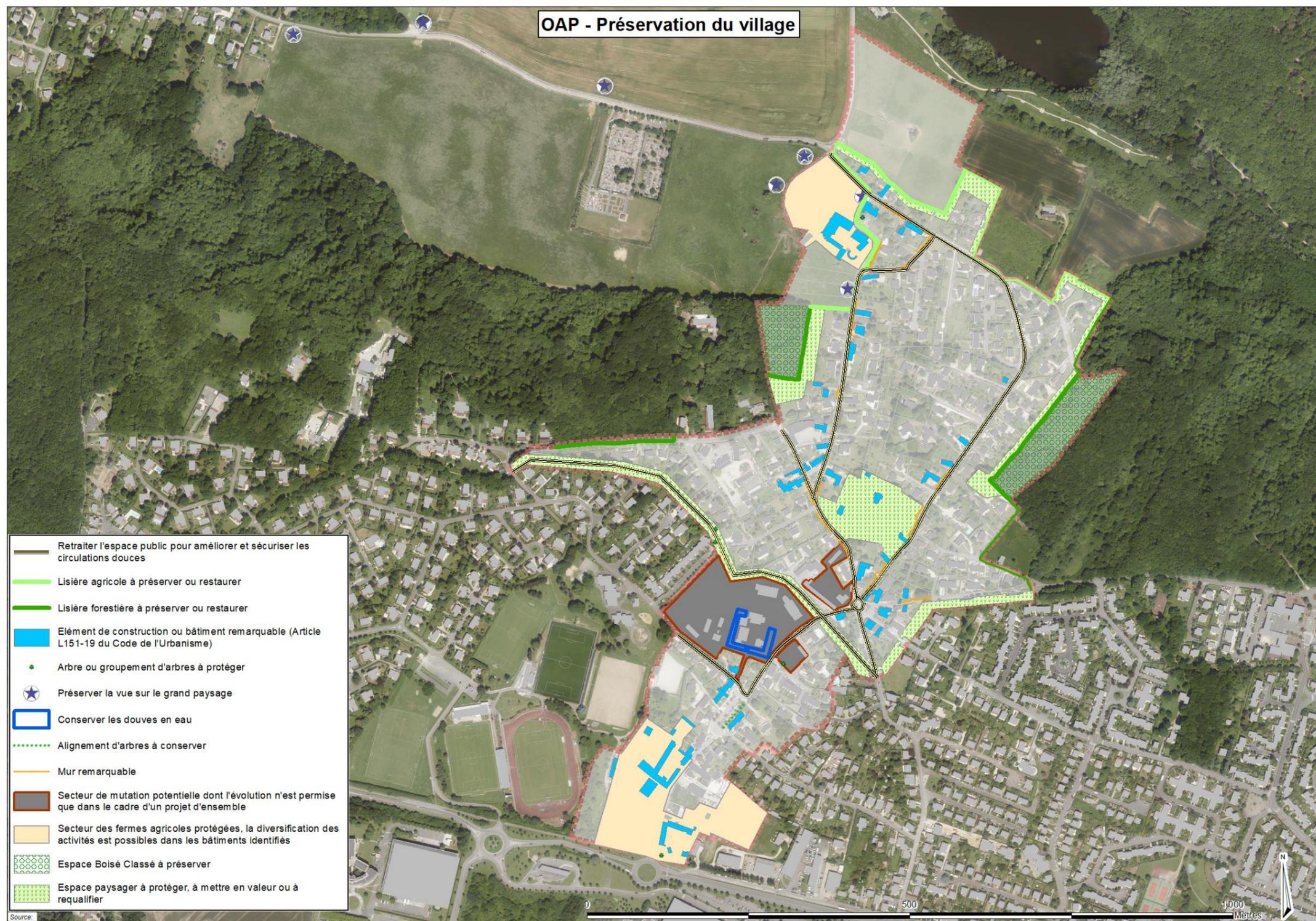
Il s'agit ainsi de conserver les caractéristiques fondatrices de l'identité de Maurepas-village et de valoriser son attractivité pour qu'il reste un lieu de vie agréable et paisible.

Le village doit également être support du maintien des activités agricoles.

L'OAP préservation du Village ne constitue donc pas une orientation à visée de projet, mais bien une orientation à visée patrimoniale, il s'agit de :

- Préserver, valoriser le patrimoine du Village et définir des prescriptions architecturales spécifiques permettant de garantir la pérennité des éléments de compositions du bâti, de l'ordonnancement et ornements et détails qui fondent la qualité du bâti.
- Limiter les extensions urbaines notamment au niveau de la forêt et des espaces agricoles et naturels.
- Identifier et préserver les points de vue remarquables.
- Etendre le réseau de liaisons douces de traiter les espaces publics, redonner du caractère aux anciennes voies du village et assurer la sécurité des piétons, en s'appuyant notamment sur les cheminements historiques ou anciens.
- Encadrer les divisions parcellaires pour maintenir la qualité des tissus anciens, assurer que les nouvelles constructions s'inscrivent dans l'organisation urbaine du village sans compromettre la valorisation des constructions environnantes.
- D'encadrer les possibilités de développement pour garantir la qualité du tissu villageois.
- D'assurer une optimisation des programmations urbaines permettant de garantir les qualités d'usage et l'optimisation des équipements : permettre une évolution mesurée de la population.

## 6. Prescriptions



L'évolution du Village n'est permise que dans le cadre de l'enveloppe urbaine actuelle. Aucune extension du village sur les terres agricoles et forestières n'est permise. Par ailleurs, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre les qualités du village de Maurepas, aussi bien patrimoniale que d'organisation.

### 1. Paysage et patrimoine : Préserver les éléments patrimoniaux

Le bâti patrimonial a été identifié et il est protégé au titre VII du règlement. Les prescriptions attachées à chaque élément à préserver sont indiquées dans le Titre VII du règlement. Par ailleurs un guide de bonne pratique est mis à disposition en annexe du règlement du PLU.

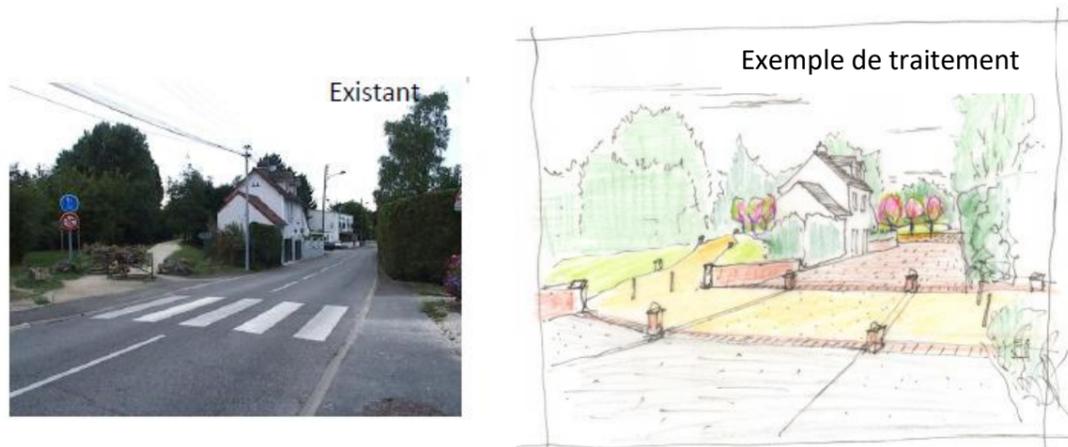
Les lisières avec les espaces agricoles et naturels doivent être paysagées pour assurer la qualité des vues lointaines sur le village. Aussi, aucune construction n'est permise en visibilité depuis ces espaces, il est également demandé de planter ces espaces de lisière de haies et d'arbres de grand développement permettant de limiter l'impact visuel des constructions existantes et donner une perception de bouquets.

### 2. Implantation des constructions : composer et structurer l'espace public

Il s'agit de préserver les caractéristiques du village-rue et celle des fermes à cours. L'alignement à la voirie est donc la règle. Des implantations différentes peuvent être permises pour assurer la continuité avec des constructions existantes et une meilleure intégration urbaine. Ces règles sont traduites dans le règlement du PLU. Ainsi, le secteur du village est identifié en indice 4 dans lequel le bâti doit être réalisé en alignement à la voirie et dans le cas contraire, si pour des motifs de préservation de l'intimité des rez-de-chaussées par exemple, il est retenu de réaliser les constructions en retrait des voies, l'alignement doit être figuré par un mur maçonné préférentiellement en pierre de pays ou dont la qualité est compatible avec les matériaux de la construction, ce muret peut être surélevé d'un barreaudage vertical et doublé d'une haie.

### 3. Traitement qualitatif des intersections : valoriser les espaces publics

Il s'agit notamment de marquer les espaces publics d'intersection entre la rigole et les voies de circulation pour bien faire apparaître la continuité de la rigole. Pour cela un traitement avec des matériaux spécifiques serait à favoriser :



### 4. Opération d'ensemble : garantir une cohérence d'évolution



Le schéma ci-dessous précise pour chacun des secteurs des principes d'aménagement à respecter.

Trois secteurs sont identifiés comme ayant des capacités d'évolution ou pour être intensifié, il est demandé que ces évolutions aient lieu dans le **cadre d'un projet global** et non par découpage successif de parcelle.

Ainsi pour chacun de ces terrains identifiés, un travail fin devra être réalisé en relation avec le voisinage et la commune pour garantir les qualités d'insertion et de cohérence de chaque projet avec le fonctionnement du village.

Pour chacun des secteurs, il est souhaité limiter les piquages routiers sur les rues du village.

Sur le secteur 1, il convient de noter que les douves en elles-mêmes sont à préserver et qu'un cheminement piéton sous la forme d'une promenade qui restera ouverte au public serait à réaliser en cas de projet.

### 5. Programmation urbaine : prendre en compte la réalité du site

Au-delà des objectifs de production de logements financés par des prêts aidés de l'Etat tels que fixés dans le règlement, pour les opérations qui conduisent à la création de plus de 20 logements il convient que la typologie des logements produits soit en adéquation avec les capacités d'accueil du secteur.

En effet, compte tenu de sa localisation, de sa desserte et du niveau d'équipements publics, le village de Maurepas ne dispose pas des mêmes capacités d'accueil de population que les espaces plus urbains, il convient donc d'adapter la programmation en fonction de l'évolution de son peuplement pour éviter les difficultés de fonctionnement. Chaque opération devra donc faire l'objet d'une analyse programmatique en lien avec les services de la commune et de l'agglomération.

## 6. Raccordement à l'espace public : assurer la sécurité des différents déplacements

La place de la Croix Blanche, et les rues qui la desservent doivent être réaménagées et requalifiées, il s'agit à la fois :

- D'améliorer la qualité paysagère : enfouissement des lignes électriques et téléphoniques, traitement des matériaux,
- De pacifier les circulations et de sécuriser les piétons : des réflexions sont en cours sur le schéma de circulation, organisation des profils de chaussée, gestion du stationnement.

Pour garantir la capacité des espaces publics de circulation à assurer leur fonction circulatoire et d'accueil de stationnement dans de bonnes conditions de sécurité pour l'ensemble des usagers, et pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'OAP dispose :

- Limiter le nombre de bateaux d'accès à la voirie. En cas de découpage de fond parcelle il est demandé de mutualiser les accès, un nouvel accès ne peut être autorisé que s'il dessert au moins 3 bâtiments. Ainsi, un accord doit être trouvé entre les pétitionnaires pour coordonner les projets.
- Privilégier, en cas d'aménagement d'un terrain de plus d'un hectare, la constitution de rues nouvelles desservant les futurs lots. Ces nouvelles voies devront s'insérer sur les voies publiques en garantissant la sécurité de tous les usagers. Un projet peut être refusé si les conditions d'accès de celui-ci sur la voirie publique sont jugées dangereuses ou incompatibles avec la circulation.

Protéger et valoriser la rigole royale.

## 7. Préserver les grands paysages : voir et être vu

Il s'agit d'une part de conserver les qualités visuelles sur les paysages agricoles, la vallée et les frondaisons boisées depuis le village en conservant des percées visuelles depuis l'espace public, et d'autre part de garantir la bonne intégration du village depuis le bois et le plateau agricole à partir des chemins et voies, en assurant une végétalisation des lisières des espaces urbanisés : il s'agit de faire ressortir le village comme un bouquet sur le plateau.

Cela se traduit par :

- Une interdiction totale de bâtir des constructions et de planter dans les espaces identifiés pour les vues à préserver,
- Une interdiction de construire sur les fonds de parcelle identifiés en lisière assortie d'une obligation de planter des haies vives et des arbres de grand développement.

## IV. OAP « Revitalisation Pariwest »

### 1. Contexte

#### 1. Pariwest : un Pôle économique majeur à valoriser

Situé au sud de la commune, le secteur de la zone d'activités Pariwest est situé dans un pôle économique qui constitue le 2ème pôle économique de l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines en terme de chiffres d'affaires. Outre Pariwest, ce pôle comprend le Forum Gibet et les Portes de Chevreuse à Coignières. Pariwest présente la particularité de se situer pour 2/3 de sa surface sur la commune de Maurepas et 1/3 sur la commune de Coignières.

Cette zone est composée d'une zone commerciale et d'une zone d'activités économiques dans laquelle sont présentes des entreprises importantes (Auchan, Hachette, Thyssenkrupp, Decaux, etc.), des commerces variés et d'un pôle de loisirs.

Malgré la diversité commerciale et une attractivité forte, Pariwest souffre d'un taux de vacances de locaux commerciaux relativement important, d'un manque de lisibilité de l'offre commerciale et de l'absence d'une identité qualitative.

Au regard de ces éléments, l'enjeu principal consiste à transformer cette polarité commerciale périphérique en une centralité urbaine en synergie avec « la ville constituée » située à ses franges.

#### 2. Des difficultés de desserte

Ce secteur connaît des dysfonctionnements en terme de circulations en raison :

- d'une organisation complexe avec un fonctionnement en îlot de grande taille,
- de l'organisation autour d'un giratoire surdimensionné dont le fonctionnement est contre intuitif. Cela se traduit par un manque de lisibilité et est source de conflits voire d'accidents.
- un fonctionnement en poches commerciales qui nécessite d'utiliser sa voiture d'un pôle à l'autre.
- des liaisons douces, incomplètes dans la partie Ouest, les piétons et cyclistes n'ont que peu de places, dans des espaces principalement dévolus à l'automobile,
- un manque de lisibilité de la zone en terme de circulation,
- une desserte en transports en commun insuffisante.

#### 3. Des espaces publics peu qualitatifs

Les espaces publics de Pariwest sont relativement « pauvres ». L'espace dévolu aux automobiles avec notamment les nombreuses nappes de stationnement, laissent peu de place aux autres usages de l'espace public. Cette situation s'explique en raison du statut privé des voies. De fait, l'action publique y est limitée. La prédominance de copropriétaires fonciers et l'absence de foncier porté par la puissance publique constituent une spécificité de ce secteur. Toutefois, la ZA Pariwest est caractérisée par une végétalisation relativement importante et qualitative, mais insuffisamment mise en valeur.

#### 4. Une recomposition urbaine en cours et de nombreux projets

Le secteur de l'OAP Pariwest se situe dans un contexte urbain en pleine mutation :

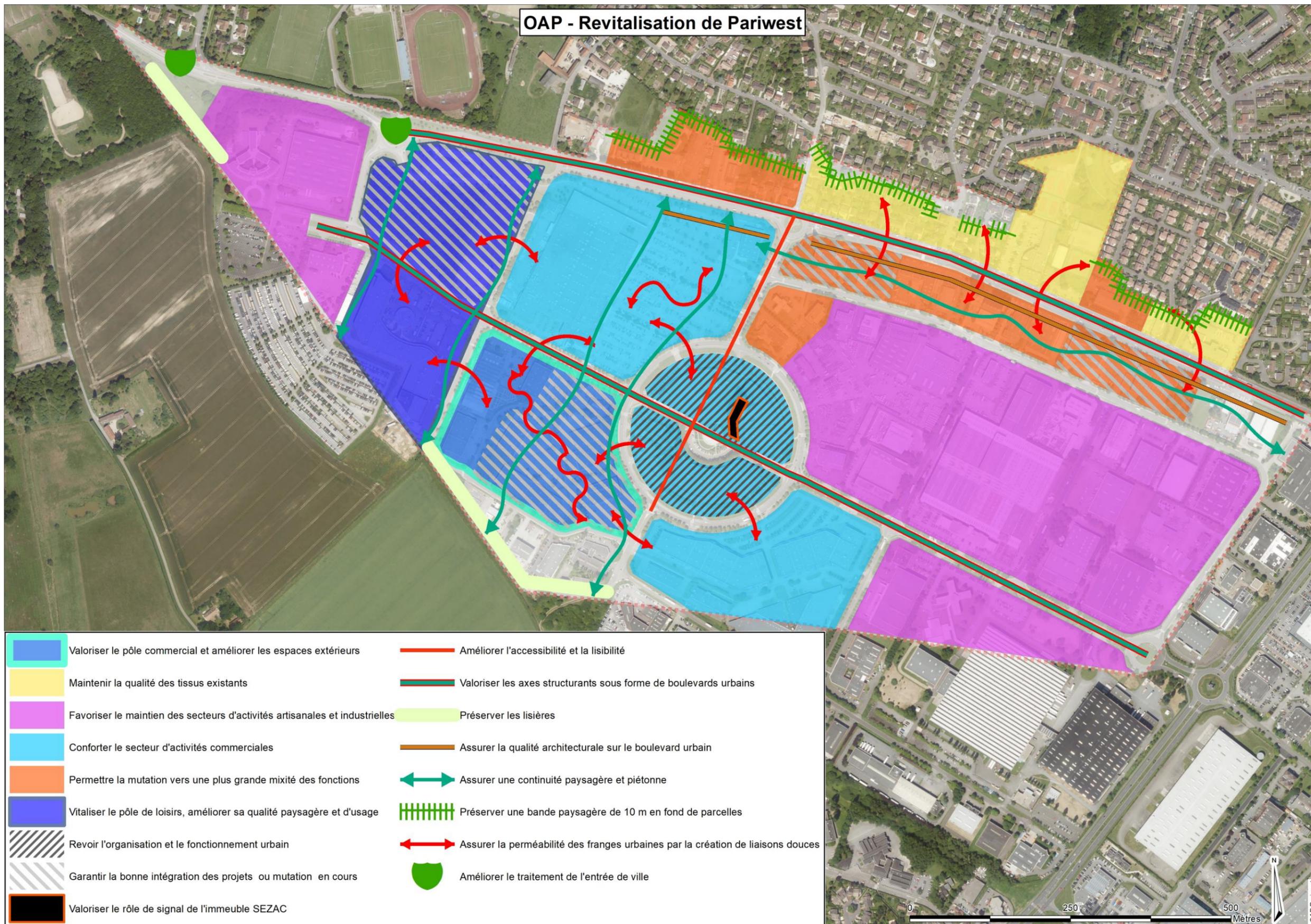
- la construction de logements avec l'éco-quartier des 40 arpents à Maurepas (Pariwest/bordure RD 13),
- la requalification en boulevard urbain de la RD13,

- le projet de restructuration pour la réalisation d'un « retail park » porté par Etixia,
- la restructuration du quartier de la gare de La Verrière et l'aménagement d'un pôle multimodal;
- le projet de TCSP La Verrière –Trappes,
- la restructuration du réseau de bus prévu pour septembre 2018,
- l'aménagement du carrefour de la Malmédonne à Maurepas en lien avec la RN10 ;
- le projet urbain avec la ZAC des Bécannes (La Verrière) avec un projet d'environ 1000 logements ;
- l'étude urbaine du quartier gare à Coignières.
- le projet de multiplex cinématographique et l'extension du parc d'activités au niveau du Village de Loisirs (Ideapark);

Au regard de ce contexte urbain dynamique, il est proposé de développer plusieurs axes pour poursuivre la mutation de ce secteur.

### 2. Enjeux et objectifs (sans valeur réglementaire)

- Redonner un caractère urbain en assurant le maintien d'activités économiques « phares » de ce pôle économique majeur de l'agglomération de SQY et en poursuivant la mutation progressive vers une mixité fonctionnelle,
- Continuer les actions de création de logements pour offrir des parcours résidentiels en fonction des besoins identifiés,
- Assurer la revalorisation urbaine du site en lien avec le tissu urbain avoisinant et en prenant en compte les aspects environnementaux,
- Requalifier les espaces publics,
- Améliorer toutes les mobilités, les dessertes et les liaisons douces,
- Améliorer et développer l'accessibilité de l'ensemble de ce secteur, la desserte interne et les modes actifs,
- Profiter du développement des projets intercommunaux pour œuvrer à la revalorisation et à la requalification globale du secteur,
- Requalifier le paysage en traitant les coupures urbaines, les franges rurales, en proposant des espaces publics qualitatifs et en valorisant les entrées de ville,
- Traiter en boulevard urbain la RD 13 et proposer la constitution d'un front urbain.



### 3. Prescriptions

Le parti d'aménagement urbain pour Pariwest repose sur une recomposition urbaine qualitative qui répond aux exigences de développement durable tant dans les fonctions que dans les usages. Il s'agit de poursuivre et d'étendre l'engagement pris par la commune en terme de label Eco-quartier, constitutif du fil conducteur de l'urbanisation et de la mutation de l'OAP Pariwest. L'objectif visé est bien ici de « faire la ville de demain » au regard des engagements environnementaux, sociaux, économiques.

Aussi, il s'agit de poursuivre la mutation engagée en renouvellement urbain (« faire la ville sur la ville » en réaménageant des friches industrielles ou commerciales) en développant une offre de logements, en proposant une organisation commerciale fonctionnelle tout en redonnant une urbanité au secteur.

Cette mutation doit s'accompagner d'une revalorisation des espaces publics, d'une requalification paysagère d'ensemble, une prise en compte des dessertes et des mobilités au regard des cibles du Label éco quartier.

#### **Une gouvernance spécifique pour un futur intégratif et qualitatif**

Tout nouveau projet d'aménagement, de constructions ou de restructuration devra faire l'objet :

- d'une concertation avec les riverains,
- d'un travail partenarial avec la commune, l'agglomération et l'ensemble des partenaires de la ZA Pariwest.

#### **1/ La recomposition urbaine du secteur Pariwest**

Cette recomposition urbaine repose sur 2 principes :

##### **La constitution d'un front urbain au niveau de la RD13 pour faire ville**

La RD 13 a fait l'objet récemment d'une requalification urbaine sur la partie des 40 Arpents et d'un traitement spécifique de la voie en boulevard urbain.

Cet axe se décompose en plusieurs séquences urbaines qui alternent diverses fonctions (habitat, activités) sans réel lien entre elles,

Il est proposé de requalifier plusieurs îlots pour conforter la constitution d'un front urbain.

Cette requalification repose sur :

- Le traitement d'entrée de ville, sur la partie ouest de l'axe, pour redonner un caractère urbain qualitatif en s'attachant à proposer des « accroches urbaines progressives »,
- Des aménagements paysagers qualitatifs sur tout l'axe pour accompagner les nouvelles constructions le long de la voie,
- Le renouvellement urbain de plusieurs îlots mutables pour constituer une façade urbaine. Il s'agit de permettre une densification progressive qui tienne compte du contexte urbain avoisinant,
- En cas de nouvelle construction, une bande paysagère de 10m sera préservée en fond de parcelle pour garantir la qualité et l'intimité des jardins des maisons qui les jouxtent,
- La constitution de ce front urbain se traduit par des épannelages progressifs. : la recherche d'une variation des épannelages (entre 9 et 19m), en fonction des séquences, sera préconisée, traduisant une volonté d'insertion au contexte existant et un moyen d'identification de ce nouveau quartier,
- Le traitement des franges et des interfaces avec l'existant fera l'objet d'une attention particulière,
- Le développement de liaisons douces avec le tissu existant,

- La recherche d'une architecture variée qui s'appuie sur le contexte sur les caractéristiques de la zone d'activités, avec par exemple l'utilisation de matériaux caractéristiques des secteurs industriels (bois, métal, ...),
- La limitation des îlots de chaleur avec notamment une limitation de la surface des parcs de stationnement en sous-sol. Ainsi, pour permettre de garantir le taux d'espace vert exigé par l'indice de végétalisation et de densité du règlement, il est conseillé de limiter l'emprise des sous-sols à celle du bâti.

Le front urbain le long de la RD13 et des axes structurants (rue Claude Bernard, rue Galois,...) , devra être évalué et organisé au gré des opérations pour assurer la qualité paysagère. Ainsi, des variations dans les retraits d'alignement pourront ainsi être négociés pour garantir l'animation de la rue.

#### **La restructuration commerciale pour une meilleure visibilité, une meilleure accessibilité et une attractivité renforcée**

Il s'agit de maintenir l'attractivité économique en proposant une composition urbaine qualitative des activités commerciales.

Plusieurs îlots sont principalement identifiés :

- L'îlot 1- Auchan,
- L'îlot 2 avec le projet de Retail Park,
- L'îlot 3 correspondant aux activités du giratoire Schwartz,
- L'îlot 4 correspondant au pôle « karting ».

Ces îlots pourront, indépendamment les uns des autres, faire l'objet d'une restructuration commerciale dans le cadre d'un projet global à l'échelle de l'îlot.

Leurs évolutions respectives devront assurer une amélioration des relations et liaisons entre les différents secteurs de Pariwest et avec les quartiers alentours avec :

- Une amélioration de la desserte de chacun des pôles et la création de dessertes entre les différents pôles d'activités,
- Des liaisons douces reliant chaque pôle économique,
- Une diminution de la place accordée à la voiture, et notamment du nombre de stationnements,
- Une composition urbaine qui améliore la visibilité des commerces.

Un travail fin sera réalisé sur chacun de ces îlots en relation avec les acteurs économiques, la commune, SQY pour garantir les qualités d'insertion et de cohérence du projet avec le fonctionnement du pôle économique Pariwest. La concertation devra être engagée pour tous nouveaux projets en associant les acteurs économiques, SQY, la commune et tout acteurs concernés.

Chaque îlot devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble. Les restructurations devront se faire dans le cadre d'un projet d'ensemble à l'échelle de l'îlot établi en relation et en partenariat entre les différents acteurs présents sur cet îlot. Aussi, les autorisations d'urbanisme seront-elles étudiées pour que le respect de chacune des règles exigibles s'apprécie à l'échelle de l'îlot. Les évolutions devront respecter les principes suivant :

- Un traitement paysager qualitatif : végétalisation des espaces communs de chaque périmètre de restructuration commerciale, aménagements qualitatifs des abords de chaque périmètre améliorant la visibilité,
- Une meilleure accessibilité des différents îlots pour les véhicules depuis la rue Galois et depuis l'avenue Johannes Gutenberg,
- Des connections en matière de développement des modes actifs avec la constitution d'un maillage spécifique au sein de chaque îlot faisant l'objet d'une requalification et en lien avec les autres pôles,
- La mutualisation des espaces de stationnement, des voies de livraison, etc...
- La visibilité et la lisibilité des vitrines des différents espaces commerciaux,

- Une implantation des constructions qui redonne une urbanité et qui se développe sur un principe de rue.

L'immeuble SEZAC identifié comme point phare du périmètre Pariwest devra être conservé et valorisé.

Le pôle de loisirs sera maintenu dans ses usages. Les évolutions possibles devront être conçues dans le cadre d'un aménagement d'ensemble qualitatif. Leur insertion urbaine devra être garantie avec une implantation de nouvelles activités de type restauration en bordure de rue.

## 2/ Améliorer les déplacements

- Tendre vers une meilleure organisation du plan de circulation pour faciliter une meilleure desserte de la zone, réduire les lieux accidentogènes,
- Partager les voiries en fonction des modes de déplacements,
- S'appuyer sur le renforcement de l'offre en transports en commun dans le cadre de la restructuration du réseau de bus intercommunal et de l'amélioration de l'offre de transports en commun,
- Développer les liaisons douces pour faciliter les déplacements en modes actifs (marche, cycle, ...), notamment en développant et aménageant des liaisons sécurisées pour ces modes :
  - o vers les quartiers existants,
  - o vers les équipements structurants,
  - o vers les communes avoisinantes (Coignièrès, La Verrière),
  - o et en favorisant la perméabilité entre les différents îlots commerciaux et économiques, pour faciliter la passage de l'un à l'autre.
- Requalifier en boulevard urbain la RD 13 dans son intégralité par des aménagements paysagers qualitatifs, des plantations, des liaisons douces jointives- transverses avec les autres quartiers et en lien avec le projet du carrefour Malmédonne,
- Réorganiser le giratoire Schwartz pour sécuriser, faciliter les déplacements, améliorer la lisibilité
- Définir des principes de liaisons entre chaque entité, pour développer un maillage viaire adapté au regard des futures mutations diverses.
- Au niveau du site des 40 arpents, plusieurs liaisons douces seront exigées :
  - o La création d'une promenade intérieure dans le sens Est-Ouest au niveau du site des 40 arpents viendra articuler les différents lots de logements,
  - o La continuité piétonne avec les propriétés publiques riveraines (CTM/SEMAU),
  - o La mise en place de continuités piétonnes et cyclables le long la RD 13 et de part et d'autre des tissus urbains existants en cours de constitution (N-S).
  - o La desserte des nouveaux programmes immobiliers s'effectuera uniquement par la rue Claude Bernard. Aucun piquage routier sur la RD13 ne sera permis.

Les flèches sur le schéma de principe de l'OAP ci-dessus sont des propositions de tracés, mais ne constituent pas une obligation réglementaire à suivre précisément. Il appartiendra au porteur de projet de proposer une trame spécifique aux modes de déplacement actifs, cohérente par rapport à la zone, qui s'appuiera sur des études relatives à la mobilité.

## 3/ Un cadre paysager requalifié

- Requalifier les espaces d'usages publics pour permettre une meilleure identification et lisibilité de ce secteur, dans le cadre de la démarche éco quartier et végétaliser les axes de circulation,
- Assurer le traitement paysager des franges rurales en préservant les vues vers l'espace rural de Coignièrès et les continuités écologiques identifiées,

- Veiller au traitement des lisières urbaines en proposant des épannelages variés en fonction du contexte urbain avoisinant,
- Qualifier les entrées de ville du secteur par des aménagements qualitatifs de plantation, d'éclairage, de partage de voirie, etc...
- Requalifier le paysage urbain avec une harmonisation du traitement des enseignes commerciales, en lien avec l'élaboration en cours d'un règlement local de publicité intercommunal (RLPi).
- Traiter l'axe de la RD13 dans toute sa continuité avec des principes de végétalisations, de liaisons douces entre la partie Nord et Sud de la séquence, de liaisons douces longitudinales de part et d'autre de la voie.
- Assurer une continuité paysagère en cœur d'îlot au niveau des 40 arpents pour toute opération en continuité avec celles déjà réalisées. Il s'agit d'offrir ainsi une ouverture visuelle et paysagère sur tout le périmètre des 40 arpents. Cette continuité paysagère permet ainsi un dégagement entre les futures constructions. Elle sera composée d'un traitement en stabilisé et bordée d'essences végétales locales. Elle participera à offrir une liaison douce complémentaire en parallèle de celle déjà existante coté RD13 et limitera les îlots de chaleur.
- Harmoniser les futures constructions avec :
  - o un traitement cohérent des pieds d'immeubles des façades (RDC) par l'utilisation de matériaux identiques ou tout procédé permettant d'assurer une harmonie à la constitution du front urbain,
  - o un traitement spécifique des façades, pour les étages supérieurs, des nouvelles constructions,
  - o des dispositifs de clôture qui devront s'harmoniser avec celles existantes. Elles seront composées de la façon suivante : haie végétale doublé de grillage rigide d'une hauteur de 1.80m,
  - o des retraits ponctuels à l'alignement des voies.
- Proposer un maillage de liaisons douces et de continuités paysagères selon un axe Nord –Sud.  
 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 Coignièrès. 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 et l'accès aux équipements publics de Coignièrès. Les flèches sur le schéma de principe ci-dessus constituent un principe d'aménagement mais pas un tracé à respecter précisément. Il appartiendra au porteur de projet de proposer une trame spécifique aux modes de déplacement actifs ainsi que des percées visuelles qui soient cohérentes par rapport à la zone, en s'appuyant sur des études relatives à ces thématiques.

## 4/ La prise en compte de principes Eco-quartier

- La réalisation de nouveaux parc de stationnement en sous-sol ne devra pas utiliser l'emprise totale de la parcelle. La création de véritables espaces de pleine terre sera recherchée de façon qualitative. Il s'agit ainsi de limiter les îlots de chaleur.
- Le positionnement des futures constructions devra proposer des expositions variées des habitations (exemple E/O). Il s'agit d'éviter les mono expositions. Des implantations en peigne des futures constructions offrant ainsi des ouvertures visuelles seront privilégiées.
- Le développement des modes alternatifs sera recherché sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.
- Le principe de végétalisation viendra limiter les îlots de chaleur et participer à la requalification de Pariwest.

### 5/ Une programmation de logements spécifique

Une proportion de 35 à 40% de logement locatifs sociaux sera exigée pour tous nouveaux programmes de logements notamment sur toute la séquence urbaine de la RD13.

La programmation des logements s'effectuera dans le cadre de négociation au cas par cas et en fonction des éléments de peuplement déterminés par la commune et par SQY.

## V. OAP « Affirmer le Centre-Ville »

### 1. Contexte

Le secteur visé par cette OAP comprend l'intégralité du quartier du Centre-Ville mais également le quartier des Friches et la partie ouest du secteur de l'Agiot.

Conçu dans le cadre de la Bourgade d'Elancourt-Maurepas en lien avec le quartier des Sept Mares à Elancourt, ce quartier est le centre de l'espace bâti et le centre fonctionnel de la commune. Les partis pris initiaux d'urbanisme n'étant plus en accord avec les objectifs, les modes de vie ou le contexte, le secteur a connu de nombreuses évolutions répondant à des problématiques ciblées. Ces évolutions successives des aménagements urbains ont parfois conduit à une perte de repère et de lisibilité du secteur. Cette OAP vise à réarticuler le Centre-ville avec son environnement pour réaffirmer son rôle de centre de vie et d'attractivité de la commune en lien, cohérence et complémentarité avec le Centre des 7 Mares à Elancourt.

### 2. Les phases historiques d'aménagement du Centre :

Années 60-70 : réalisation du centre et de la « dalle » haute



Années 80 : modification de l'accès Est (rampe, kiosque fleuri, dépose de la couverture de l'allée de la côte d'or)

Années 90 : réalisation de la halle couverte, des logements et du parking du Forez (ZAC Centre ville)

Années 2000 : réaménagement de la Place du marché et de parkings périphériques

### 3. Les constats :

#### Un centre-ville qui montre de nombreux signes positifs de fonctionnement

- Une bonne densité commerciale,
- Une quasi absence de cellules vacantes,
- Une arrivée de nouveau investisseurs,
- Des vitrines et magasins rénovés,
- Un centre-ville porté par des activités alimentaires particulièrement attractives.

Mais une **organisation commerciale dominée par les services** qui réduit l'animation commerciale.

La place des échoppes tend à perdre sa vocation commerciale.

#### Un accès au centre très routier



#### Une vue très restreinte du centre-ville depuis le rond-point des cités amies



#### Une entrée de ville routière coupée du centre-ville



- 1- Un échangeur autoroutier en entrée de ville
- 2- Un rond-point surdimensionné
- 3- Le boulevard Schuler : une avenue très routière, difficilement franchissable
- 4- La rue des Baux et la rocade de Camargue : un espace piéton débouchant sur un système routier
- 5- Des logements limitant la perception du centre-ville
- 6- Un îlot verrouillant la place de l'hôtel de ville
- 7- Un rond-point en entrée de ville (Citées Amies)

**Un centre commerçant déconnecté du sol et difficile d'accès**



Des commerces accessibles uniquement par des piétons

Des escaliers d'accès nombreux mais peu lisibles

Un fonctionnement urbain qui apporte une véritable atmosphère sécurisée pour le piéton mais qui peine à capter une clientèle de passage

Les entrées principales de l'allée de la Côte d'or : une rampe escalier confuse et de grands escaliers



**Une structure urbaine introvertie avec des commerces peu visibles :** un axe sans ouverture visuelle et une végétation qui masque les vitrines des commerces.



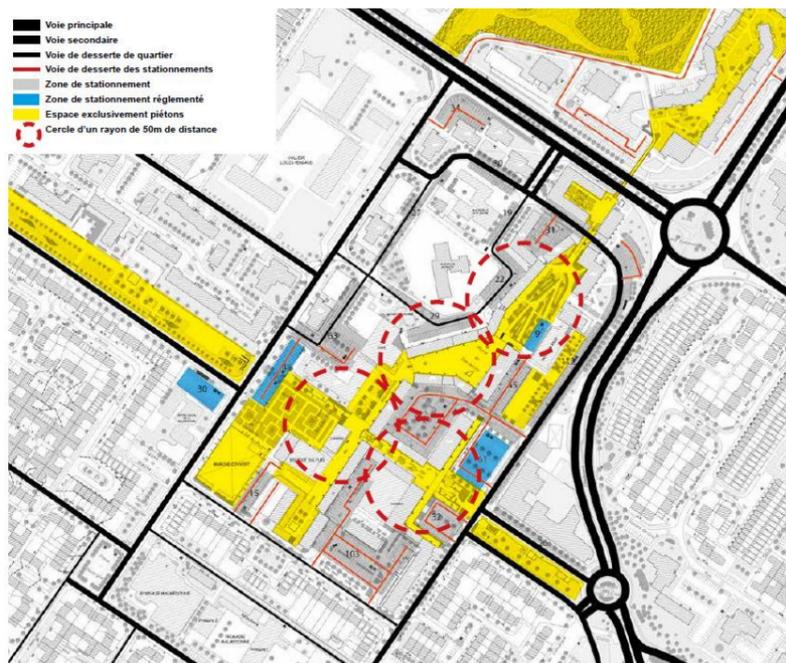
**Des espaces encombrés et des perspectives fermées**



**Des problématiques d'accès au Centre-Ville**

- Un manque de lisibilité au niveau du Rond-Point des Citées amies : les automobilistes ont tendance à rester sur le boulevard Schuler au lieu de prendre la rue de Baux pour aller vers le Centre
- La rue de Baux est le seul contact direct entre le Boulevard Schuler et le quartier

**Un système viaire mis à distance du centre-ville commerçant**



- Une voirie principale qui n'entre pas dans le centre-ville
- Une voirie secondaire qui fait le tour mais ne se connecte pas lisiblement au réseau primaire
- Des voiries internes de desserte résidentielles qui ne peuvent être pratiquées que par des personnes qui connaissent la ville
- Des voiries de dessertes des aires de stationnement le plus souvent en impasse, peu lisible depuis l'entrée de ville
- Un fonctionnement de parking complexe
- Des commerces sur la dalle haute un peu éloigné des secteurs de stationnements

Conséquence principale de cette organisation de l'espace : les commerces sont pour la plupart à au moins 50m du point de stationnement.

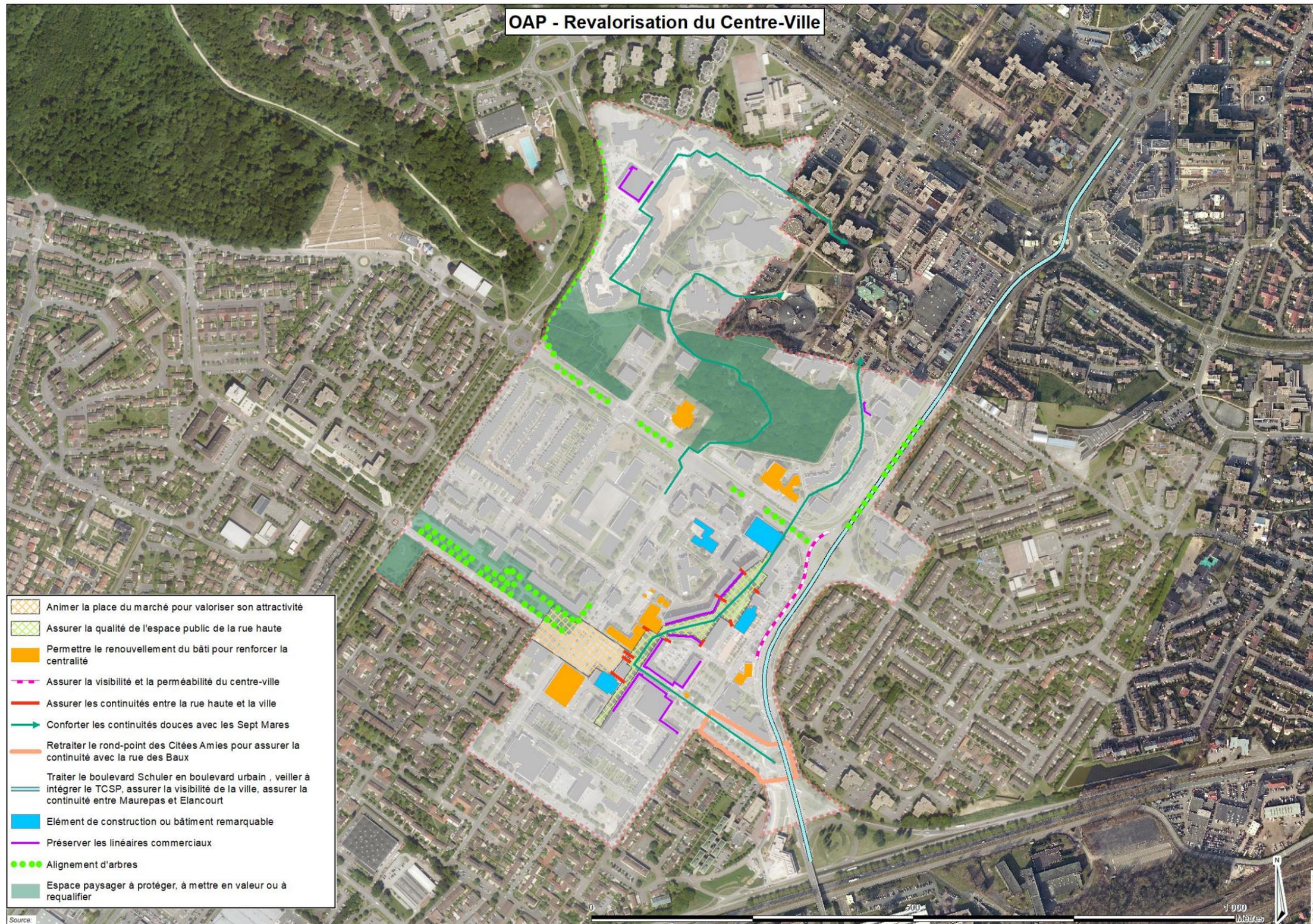
## 4. Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à permettre l'évolution du Centre-Ville de Maurepas vers une visibilité, une attractivité, et une lisibilité renforcées. Il s'agit pour le Centre-Ville de Maurepas d'assumer ce rôle de cœur de ville en lien avec le cœur de ville d'Elancourt sa voisine pour créer sur le plateau une centralité forte, agréable, animée et dynamique.

La poursuite de ces objectifs nécessite de :

- Requalifier l'entrée de ville,
- Améliorer l'accès au Centre-Ville depuis les axes structurants,
- Améliorer la lisibilité de l'accès au Centre-Ville,
- Améliorer les conditions de circulation,
- Assurer l'accessibilité des commerces en particulier pour les PMR,
- Rechercher un meilleur équilibre entre les usages afin de stimuler une nouvelle dynamique du centre-ville (animations, terrasses, etc.) et de permettre à l'ensemble des usages d'exister de façon harmonieuse et complémentaire,
- Assurer les liens et complémentarités avec le centre commercial d'Elancourt,
- Se doter d'outils pour maîtriser l'évolution des commerces : Redynamiser le centre commerçant et le marché, conserver la diversité des commerces,
- Conserver des espaces publics accueillant, de bonne qualité et bien entretenu : retraitement et mise en valeur des espaces publics,
- Améliorer la signalétique des commerces et la qualité des enseignes
- Assurer l'intégration urbaine du projet de TCSP en veillant à permettre la mise en place d'espaces publics de qualité et aptes à améliorer les liaisons entre les quartiers et la visibilité du Centre,
- Améliorer l'accessibilité interne (sur dalle) aux commerces,
- Ouvrir les espaces commerçants sur les faces vues et améliorer la qualité des vues,
- Agir pour faciliter le stationnement, et notamment le stationnement des véhicules électriques.

## 5. Prescriptions



## 1. Voir le centre de Maurepas

### Créer une place d'entrée du Centre-ville sur le rondpoint des Citées Amies

- Réorganiser les stationnements,
- Réorganiser des cheminements piétons et accès.

### Rendre lisible l'axe perspectif d'entrée de ville

- Mettre en continuité visuelle et physique les différents espaces de la ville,
- Supprimer les dénivelés et mobiliers « obstacles »,
- Requalifier l'allée de la Côte d'Or (en cours),
- Intégrer le TCSP,
- Créer un mail d'entrée de ville,
- Requalification de l'espace central de la rue de Baux,
- Réorganiser la circulation de la rocade de Camargue,
- Maintenir la desserte des riverains,
- Créer un mail organisant du stationnement,
- Intégrer cette problématique dans les études relatives au TCSP,
- Mettre en place une signalétique adaptée,
- Le front urbain sera évalué et organisé au gré des opérations pour assurer la qualité paysagère. Ainsi, des variations dans les retraits d'alignement pourront ainsi être négociés pour garantir l'animation de la rue et rendre lisible la perspective d'entrée de ville.

### Orienter le centre-ville sur l'avenue Schuler

L'arrivée du TCSP crée l'opportunité d'ouvrir et de « tirer » le centre-ville jusqu'au boulevard et ainsi de rendre sa façade plus lisible. La place se retourne sur le boulevard Schuler sur l'emprise de la station-service récupérée pour être transformée en espace public.

Le centre-ville doit s'inscrire en rive du boulevard urbain. Le rond-point des pyramides doit être redimensionné et permettre le branchement de l'avenue de Langres pour rendre le centre-ville directement accessible depuis le rond-point des pyramides. Sur le pourtour du rond-point du foncier est dégagé permettant d'envisager de nouvelle construction à long terme.

Le TCSP doit s'inscrire dans une configuration de boulevard urbain créant un lien fort entre les centralités de Maurepas et d'Elancourt et une accroche urbaine visible sur celles-ci. Une hypothèse pourrait être de positionner les voies du TCSP du côté du Centre-ville sur les deux voies de circulation actuelles. Le terre-plein actuel tout comme les voies bus seraient traités comme un large trottoir portant les circulations douces rattaché à la place de l'hôtel de ville. Sans présager de l'implantation finale du TCSP, les réflexions sur son intégration urbaine doivent tenir compte des objectifs poursuivis sur le rôle, la qualité et la mutabilité du secteur. Notamment :

- Redimensionner l'avenue Schuler en fonction du passage du TCSP,
- Créer un nouvel îlot en partie construit sur l'emprise de la station services, ouvert sur l'espace public d'entrée du centre-ville,
- Connecter l'avenue de Langres à l'avenue Miserey,
- Simplifier l'entrée de ville et requalification urbaine,
- Recomposer toute la façade du centre-ville sur l'avenue Schuler et l'avenue de Limagne,
- Requalifier des espaces publics en façades de l'avenue Schuler.

### Créer une grande Esplanade de centre-ville

- Affirmer un espace public unifié des commerces à l'Hôtel de ville,
- Réorganiser le stationnement et garantir l'offre actuelle de stationnement,
- Assurer les continuités piétonnes depuis l'esplanade vers la place d'Auxois par un large trottoir impasse des Settons,
- Créer des rampes aux normes PMR ; amenant les piétons vers l'allée de la Côte d'or,
- Valoriser le caractère de balcon de la façade commerciale,
- Mettre en valeur les espaces en balcon (point de vue) ;

## 2. Etre un centre agréable et dynamique

### Vers une charte des commerces

L'objectif est de favoriser la lisibilité des commerces et leur insertion qualitative dans la ville. Mettre en place une charte des enseignes précisant les modalités d'implantation des enseignes et éléments de signalétiques est un outil au service de la qualité des commerces et de l'espace public.

### Préserver les linéaires commerciaux

Le Centre-ville est relativement dynamique et peu de cellules commerciales sont vides. Toutefois, il a été noté au cours des dernières années un affaiblissement de l'offre commerciale au profit d'espaces de services (banque, agence immobilière, assurances, ...) ne participant pas à l'animation du lieu.

L'objectif est de garantir la vitalité commerciale du secteur en favorisant l'animation commerciale.

C'est pourquoi le règlement du PLU préserve les linéaires commerciaux pour limiter l'évolution de leurs usages aux seuls commerces et restaurants. Tout changement de destination en dehors de ces catégories est donc proscrit.

A contrario, il est prévu de centrer la vocation de la place des échoppes sur des activités libérales (services aux entreprises, santé, ...) permettant d'avoir des échanges, propices au développement de la vie locale et en limitant les nuisances.

### Créer une promenade haute cohérente

Prévoir une requalification des espaces publics de la plateforme haute avec un vocabulaire homogène avec :

- Un traitement cohérent et qualitatif de l'ensemble des espaces publics perchés, définition de détail de sol, d'une gamme de mobilier, de plantation renouvelant l'image du centre-ville commerçant. Le travail du sol pourra être également conçu pour profiter aux riverains des étages limitrophes.
- Des amorces pourront être aménagées au niveau des différents escaliers. Le même vocabulaire pourra être poursuivi sur les espaces « bas » du centre-ville afin d'affirmer un caractère uniforme sur l'ensemble du secteur.

### Recomposer la place du marché et renforcer de l'offre commerciale

*Pour renforcer l'attractivité, l'animation du centre-ville et favoriser l'implantation de nouveaux commerces de détails contribuant au dynamisme de la commune, il s'agit de permettre dans l'avenir le réaménagement de la place Riboud comprenant la halle du marché ainsi que l'immeuble d'activités « Mead Coast » et d'améliorer l'intégration des commerçants présents sur la dalle piétonne.*

Afin de garantir la bonne prise en compte des enjeux diversifiés du centre-ville, chaque projet d'aménagement public ou privé fera l'objet d'une concertation auprès des habitants et des acteurs locaux.

#### Animer la place du marché en agissant sur les espaces publics :

- Améliorer l'organisation du marché et créer des animations thématiques.
- Recomposer le rapport au dénivelé.
- Relier la ville haute et la ville basse : créer, coté Place Riboud, un vaste espace de rampe/jardin permettant de relier facilement la place du marché à l'allée du Bourbonnais et celle de la Côte d'or. L'objectif étant également de végétaliser davantage l'espace public.
- Etablir un traitement cohérent et qualitatif de la place du marché
- Étudier la création de nouvelles places de stationnement avenue de Limagne.
- Engager la rénovation de la place du Sancerrois.

#### Agir sur les bâtiments :

- Maintenir l'activité de service public de l'entreprise « La Poste » et accompagner les évolutions du bâti, si nécessaires, pour garantir le dynamisme du quartier.
- Permettre l'évolution du bâtiment d'activités anciennement « Mead Coast » avec une réflexion sur la création d'une façade commerciale orientée vers la place Riboud, la réalisation d'espaces d'activités (bureaux, espaces de coworking, équipements publics...) et de logements qualitatifs en étage.
  - Les logements devront au maximum disposer de doubles orientations, disposer d'espaces extérieurs en terrasses, préserver l'intimité des résidents en limitant les vis-à-vis et en jouant sur les orientations.
  - Prévoir des vues sur les nouveaux espaces publics de la place du marché : jardin, ...
- 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 rééquilibres attendus pourra être refusé.
- Toute évolution de la halle du marché couvert devra assurer la pérennité du marché (bi hebdomadaire) et son attractivité intercommunale. Cette évolution pourrait également inclure des équipements publics et/ou des commerces avec l'aménagement d'une façade commerciale orientée vers la place Riboud. La création de logements ne sera pas autorisée
- Les améliorations possibles devront s'intégrer dans une démarche environnementale globale afin de garantir un haut niveau de qualité urbaine et de vie.

#### Renforcer l'offre commerciale :

- Créer les conditions pour attirer davantage de commerçants les jours de marché.

- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces sur la place Riboud pour répondre aux besoins des habitants de profiter de commerces de proximité diversifiés.
- Améliorer la communication des activités du centre-ville (fléchage, affichages...) afin de les rendre plus visibles.

### 3. Participer d'une centralité élargie avec Elancourt

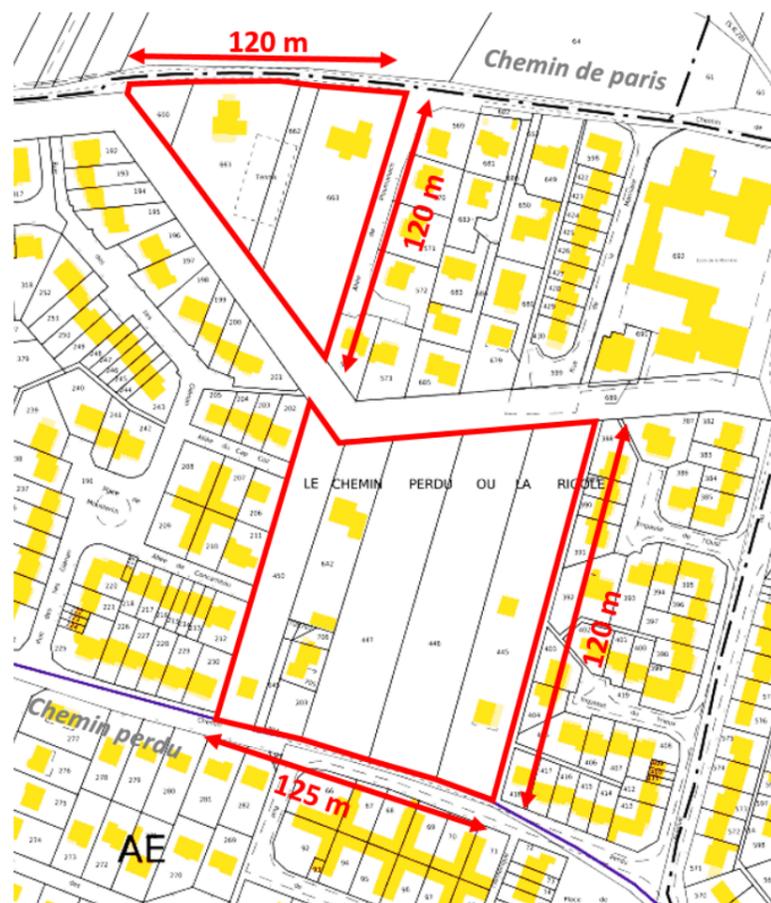
- Amélioration de la liaison à la rue de Brie
  - Traitement des passerelles
  - Création d'espaces publics traversant à niveau
- Retraitement du boulevard Miserey
- Assurer la continuité et la lisibilité circulations piétonnes
- Mettre en cohérence des matériaux entre les espaces des deux communes
- Valoriser la continuité des boulevard Schuler / Ressejac Duparc et du 19 Mars 1962 :
  - Intégration du TCSP,
  - Traitement commun,
  - Visibilité des centres.

## VI. OAP Marnière (Chemin de Paris – Chemin Perdu)

### 1. Contexte

#### a. Périmètre

Le périmètre de l'OAP se compose de 16 parcelles de la section cadastrale AE (au moment de l'approbation de la modification) :



**Secteur nord** : parcelles n° 600, 661, 662, 663 pour une superficie totale d'environ 7480 m<sup>2</sup>

**Secteur sud** : parcelles n°450, 642, 708, 707, 706, 705, 704, 703, 645, 447, 446 et 445 pour une superficie d'environ 18 128 m<sup>2</sup>

Le secteur est bordé au nord par le Chemin de Paris et au sud par le Chemin Perdu. Il est traversé du nord-ouest à l'est par une coulée verte correspondant à une ancienne rigole royale.

un aqueduc souterrain (le long de l'actuel mail Gâtine/Vendée). Ces rigoles sont à l'origine de la coulée verte qui traverse l'OAP et marque la distinction entre les secteurs nord et sud.



#### c. Un environnement entre pavillons et forêt domaniale de Maurepas



Secteur en lisière d'un bois privé connecté à la forêt domaniale de Maurepas au nord et entouré de tissus pavillonnaires d'une densité limitée, le développement de l'OAP Marnière (Chemin de Paris – Chemin Perdu) doit se faire à la seule condition d'une urbanisation raisonnée et cohérente avec l'environnement immédiat (bois communal dit de la Marnière au sud en espace paysager protégé au PLU).

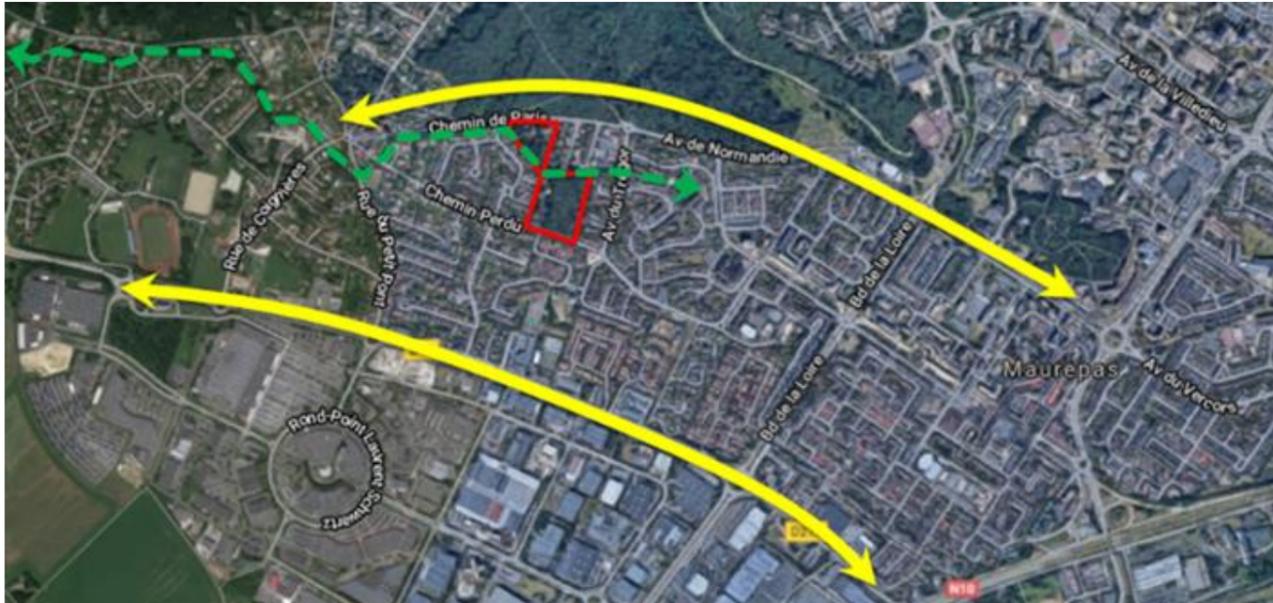
Il s'agira ainsi de développer un volume de logements maîtrisé et des formes urbaines compatibles avec les tissus environnants.

#### b. Les rigoles royales : le patrimoine comme support d'une continuité écologique

Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, afin d'alimenter les bassins, fontaines et pièces d'eau du Château de Versailles, les besoins en eau sont colossaux. Sont donc aménagées sur le plateau de Maurepas deux rigoles qui assurent la collecte des eaux de ruissellement, ainsi qu'un bassin de retenue (l'étang des Noës – commune de la Verrière, plus à l'est) et

#### **d. Accès et circulations**

Le chemin de Paris assure la liaison est (centre-ville) – ouest (village) pour la partie nord de la commune. La RD 13 assure cette même liaison pour la partie sud de la commune et en outre une fonction de transit (15 000 à 16 000 véhicules/jour sur chaussée de 2 à 4 voies d’une emprise de 7 m à 13 m).



Le chemin de Paris accueille environ 5 000 véhicules / jour (année 2019) pour un gabarit limité de chaussée à double sens de moins de 6 m et sans piste cyclable. Les rigoles assurent une circulation exclusivement piétonnière et cyclable.

Le futur projet d’aménagement devra donc tenir compte de ce paramètre pour proposer un développement cohérent.



#### **e. Le périmètre de constructibilité limitée au titre de l’article L151-41 5° du Code de l’urbanisme**

Au regard du contexte exposé ci-avant et des enjeux du secteur, un périmètre de constructibilité limitée au titre de l’article L151-41 5° du Code de l’urbanisme a été instauré lors de la dernière révision du PLU en 2019.

Au titre de l’article L.151-41-5° du Code de l’urbanisme, cette servitude prévoit en effet d’interdire, sous réserve d’une justification particulière, pour une durée de cinq ans et dans l’attente de l’approbation par la commune d’un projet d’aménagement global, les constructions ou installations aboutissant à la création de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur chaque terrain.

La cartographie ci-après est issue du règlement graphique (zonage), elle représente la lisière du massif boisé de plus de 100 ha à proximité de l’OAP ainsi que la lisière de 50 mètres et les sites urbains constitués.

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 (SUC) sont définis au regard des éléments suivants : un 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.



Périmètre de constructibilité limitée (Article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme)



## 2. Enjeux

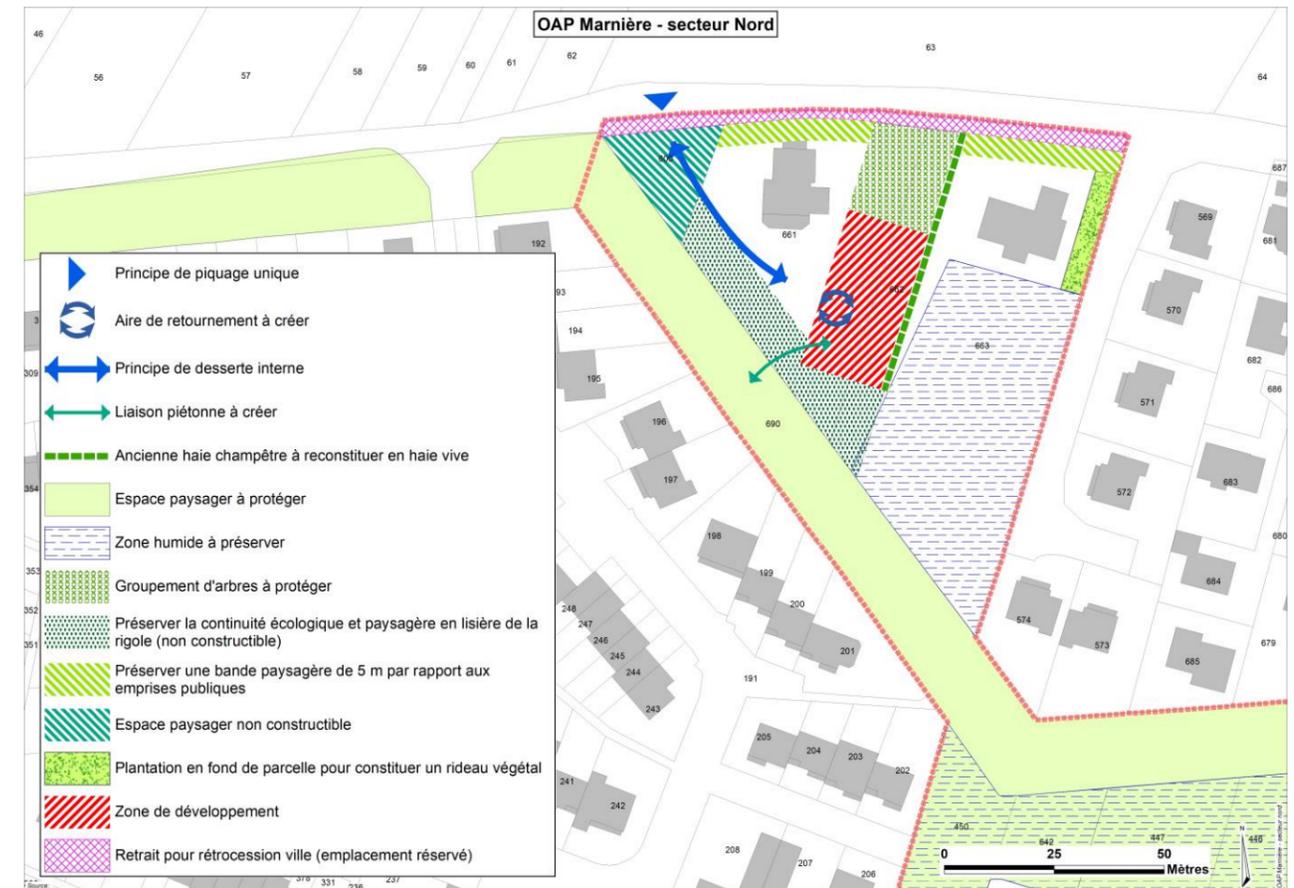
Confronté à une importante pression immobilière, le secteur de l'OAP Marnière (Chemin de Paris – Chemin Perdu) fait l'objet d'une attention particulière de la part de la commune de Maurepas. Au regard des contraintes du secteur et de la volonté à la fois de permettre et de garantir son développement raisonné, la commune de Maurepas a instauré au moment de l'approbation, un périmètre au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, permettant de limiter la constructibilité pendant une période de 5 ans. Cette période arrivant à son terme la commune a instauré une nouvelle OAP permettant d'encadrer l'urbanisation du secteur. A partir de l'analyse de l'organisation et du fonctionnement du secteur, de l'identification des éléments naturels les plus marquants qu'il convient de préserver, il est proposé des règles de protection et de développement urbain. Cette OAP est composée de deux secteurs : nord et sud.

L'OAP Marnière (Chemin de Paris – Chemin perdu) constitue une orientation à visée de projet, il s'agit :

- d'engager une mutation à l'échelle de l'ensemble du secteur de constructibilité limitée, en deux secteurs, nord et sud
- d'engager une urbanisation raisonnée et cohérente avec les parcelles voisines pour s'intégrer au mieux au quartier pavillonnaire existant.
- de protéger à la fois les abords de la rigole pour leur qualité paysagère et environnementale et les zones humides qui ont été identifiées au sein du périmètre de l'OAP, tant dans le secteur nord que sud, pour garantir leur maintien et leur bon fonctionnement
- de permettre une rétrocession d'un linéaire de domaine privé en lisière du chemin de Paris et de l'allée de Ploumanac'h pour permettre notamment l'élargissement de la voie (mise aux normes PMR du trottoir & élargissement chaussée pour permettre le croisement des bus) et le passage de réseaux
- 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.)
- 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

## 3. Prescriptions OAP secteur nord

Schéma de principe de l'OAP Secteur nord



### a. Paysage, patrimoine et environnement : s'inscrire dans un cadre privilégié et valoriser la coulée verte

Il s'agit de préserver et valoriser la coulée verte prenant place sur l'ancienne rigole royale. Un espace vert non construit devra être conservé en lisière de la rigole, hors espace déjà imperméabilisé, de manière à conserver la continuité qu'offre la rigole. Un espace vert non constructible et cessible est également identifié en entrée nord-ouest du secteur, compris dans la lisière du bois de la Marnière et déjà représentée sur le plan de zonage. Cet espace devra nécessairement être planté tout comme l'ensemble des espaces extérieurs et l'accès existant conservé.

En front de rue, une bande de recul de 5 mètres par rapport au domaine public devra être plantée et végétalisée afin de conserver l'ambiance forestière du chemin de Paris. Le groupement d'arbres repéré sur le schéma, se situant sur la partie Nord (parcelles 662 et 661 en partie) et participant à cette ambiance devra également être conservé et conforté, y compris au-delà de ladite bande de recul de 5 mètres. Des cheminements pourront toutefois y être aménagés à condition d'être perméables et de ne pas porter atteinte au maintien de ces sujets.

**Les arbres existants seront à conserver, sauf en cas de nécessité absolue liée aux travaux du secteur, dans la limite des orientations demandées dans le cadre de la présente OAP. Le cas échéant, tout arbre abattu doit être remplacé à développement équivalent sur le terrain d'assiette du projet. Les arbres de remplacement doivent, à terme, avoir**

une taille équivalente à l'arbre qu'ils remplacent (se référer à la rubrique « Unité de plantation » en Section 4. Lexique du Règlement 4.1. Titres I à VI – Dispositions générales, dispositions communes applicables à toutes les zones, dispositions spécifiques applicables selon les zones U, A et N).

Compte tenu de son intérêt paysager, l'ancienne haie champêtre mitoyenne entre les parcelles AE 662 et 663 doit être restaurée. Les sujets dépérissant pourront être remplacés conformément à l'annexe au règlement 4.3 en respectant la charte de l'arbre de SQY et en proscrivant les espèces invasives qui y sont listées. Des essences locales devront être privilégiées.

Conformément au périmètre de zone humide inscrit au plan de zonage, celle-ci devra être maintenue et son bon fonctionnement assuré.

Enfin, les futures constructions devront intégrer plusieurs principes concourant au développement durable : réglementation environnementale (RE) en place ou norme supérieure, rétention des eaux pluviales à la parcelle, récupérateurs d'eau de pluie, composteurs, pré-végétalisation des lots, etc.

### **b. Implantation des constructions : privilégier un développement raisonné**

La notion de développement raisonné trouve son expression dans les paramètres suivants :

- un volume de constructions maximum de deux nouveaux logements de type maisons individuelles non accolées, au sein de la zone de développement cartographiée sur le schéma ci-avant ;
- les orientations multiples seront privilégiées : les logements traversant seront obligatoires (nord-sud ; est-ouest ; nord-est – sud-ouest)

#### *1. Tissus urbains constitués : le dialogue des formes urbaines*

Les rues autour de l'OAP voient aujourd'hui des véhicules stationner sur l'espace public (voirie et/ou trottoirs), entraînant des difficultés de circulation pour les véhicules comme pour les piétons ou cyclistes. Les espaces publics autour du site rencontrent à ce titre, des problèmes liés au manque d'espace réservé au stationnement entraînant une saturation qui s'étend à l'ensemble des voiries du quartier.

La création de logements supplémentaires via l'OAP ne saurait justifier une accentuation de ce phénomène, il convient donc de veiller à demander un nombre de places de stationnement en adéquation avec les besoins spécifiques du secteur. Par conséquent, pour impacter au minimum les tissus environnants, toute opération d'ensemble devra prévoir un volume de stationnement suffisant, à savoir :

- au moins 3 places par logement à réaliser sur l'unité foncière sur laquelle s'implante la construction (dont au moins une intégrée au bâti)

D'autre part, les futures constructions devront prendre la forme de maisons individuelles non accolées et se caractériser par une écriture architecturale sobre mais néanmoins diversifiée: alternance toitures terrasses végétalisées ou accueillant des panneaux photovoltaïques (obligation) et à pente ; traitement des façades en partie avec des matériaux bio-sourcés ; dialogue des volumes permettant de préserver l'intimité des espaces extérieurs privés, etc.

#### *2. Espaces publics et raccordement à la trame viaire existante*

En raison des enjeux exprimés ci-avant, tout développement devra intégrer les éléments suivants :

- conservation de l'accès existant au nord-ouest du terrain sans création de nouveau piquage

- la voie interne étant d'une longueur supérieure à 50 mètres, l'aménagement à son terme d'une aire de retournement pour faciliter la circulation des véhicules est nécessaire, conformément à l'article 7.2 du titre IV relatif aux dispositions applicables à la zone urbaine du règlement écrit.
- **l'ensemble des éléments suivants devront être perméables (hors place intégrée au bâti) afin de limiter autant que possible l'imperméabilisation du terrain :**
  - o les places de stationnement
  - o les accès et les aires de retournement
- une sur-largeur de 2 m le long du chemin de Paris devra être rétrocédée à la collectivité pour être aménagée (création d'un trottoir, continuité cyclable, réseaux, etc.) conformément à l'emplacement réservé n°20 inscrit au plan de zonage
- une liaison piétonne devra être créée entre la zone de développement où s'implanteront les constructions, et la coulée verte. Cette liaison devra prendre la forme d'un simple accès piéton sur la rigole, cet accès devra respecter la perméabilité du sol.
- compte tenu de la configuration du terrain et afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une aire de (pré-)collecte des ordures ménagères devra être aménagée en bordure de la voie publique et accessible depuis cette dernière.

## 4. Prescriptions OAP secteur sud

Schéma de principe de l'OAP Secteur sud



### a. Paysage, patrimoine et environnement : s'inscrire dans un cadre privilégié et valoriser la coulée verte

Il s'agit d'une part de préserver et valoriser la coulée verte prenant place sur l'ancienne rigole royale. Il s'agira également de s'appuyer sur l'espace vert en cœur d'îlot (bois communal dit de la Marnière), déjà protégé au PLU révisé en 2019 et qui restera inconstructible. Cette protection est étendue au nord du secteur de part et d'autre du bois afin de protéger les abords de la rigole pour leurs qualités environnementale et paysagère.

Conformément au périmètre de zone humide inscrit au plan de zonage, celle-ci devra être maintenue et son bon fonctionnement assuré.

Les arbres existants seront à conserver, sauf en cas de nécessité absolue liée aux travaux du secteur, dans la limite des orientations demandées dans le cadre de la présente OAP. Le cas échéant, tout arbre abattu doit être remplacé à développement équivalent sur le terrain d'assiette du projet. Les arbres de remplacement doivent, à terme, avoir une taille équivalente à l'arbre qu'ils remplacent (se référer à la rubrique « Unité de plantation » en Section 4. Lexique du Règlement 4.1. Titres I à VI – Dispositions générales, dispositions communes applicables à toutes les zones, dispositions spécifiques applicables selon les zones U, A et N).

Les futures constructions devront intégrer plusieurs principes concourant au développement durable : réglementation environnementale (RE) en place ou norme supérieure, rétention des eaux pluviales à la parcelle, récupérateurs d'eau de pluie, composteurs, pré-végétalisation des lots, etc.

### b. Implantation des constructions : privilégier un développement raisonné

La notion de développement raisonné trouve son expression dans les paramètres suivants :

- un volume de maximum 7 logements de type maisons individuelles non accolées, en comprenant dans ce maximum, les maisons existantes, le tout réparti comme suit :
  - o 3 nouvelles maisons sur la parcelle AE 445,
  - o 2 nouvelles maisons sur la parcelle AE 450 ;
- les orientations multiples seront privilégiées : les logements traversant seront obligatoires (nord-sud ; est-ouest ; nord-est – sud-ouest)

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent document peuvent être démolies et reconstruites sur les mêmes emprises.

### c. Tissus urbains constitués : le dialogue des formes urbaines

Comme pour le secteur Nord, le *Chemin Perdu* qui longe la partie Sud de l'OAP, est confronté à des problèmes de stationnement sur le trottoir, compliquant le recours à des modes de déplacements actifs et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Pour impacter au minimum les tissus environnants, toute opération devra prévoir un volume de stationnement suffisant, à savoir :

- au moins 3 places par logement à réaliser sur l'unité foncière sur laquelle s'implante la construction (dont au moins une intégrée au bâti)

D'autre part, les futures constructions devront se caractériser par une écriture architecturale sobre mais néanmoins diversifiée et rythmée : alternance toitures terrasses et à pente ; traitement des façades en partie avec des matériaux bio-sourcés ; dialogue des volumes permettant de préserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs, etc. Dans le cas de toiture terrasses, celles-ci devront obligatoirement être végétalisées ou accueillir des panneaux photovoltaïques.

Afin de garantir un cadre de vie de qualité au sein de l'opération, une bande paysagère de 5 mètres environ est imposée en limite latérale de parcelles dans laquelle peuvent toutefois être admises les annexes. Cet espace vert tampon ne sera pas forcément planté et pourra prendre la forme d'un espace actif avec des jardins partagés, potagers, pelouse, etc.

### d. Espaces publics et raccordement à la trame viaire existante

En raison des enjeux exprimés ci-avant, tout développement devra intégrer les éléments suivants :

- deux piquages maximum sur le chemin Perdu ;
- aucun piquage sur l'allée du Cap Coz, l'allée de Concarneau, l'impasse du Trieux, l'impasse de l'Oust ;
- les voies internes étant d'une longueur supérieure à 50 mètres, l'aménagement au terme de chacune d'elle d'une aire de retournement pour faciliter la circulation des véhicules est nécessaire, conformément à l'article 7.2 du titre III relatif aux dispositions applicables à la zone urbaine du règlement écrit.
- l'ensemble des éléments suivants devront être perméables (hors place intégrée au bâti) afin de limiter autant que possible l'imperméabilisation du terrain :

- les places de stationnement
  - les accès et les aires de retournement
- compte tenu de la configuration du terrain et afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une aire de (pré-)collecte des ordures ménagères devra être aménagée en bordure de la voie publique et accessible depuis cette dernière.