SAINT QUENTIN EN YVELINES

Terre d'innovations

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Ville de Maurepas

1.2. Rapport de présentation - Justification des choix

REVISION

ARRÊT DU PROJET

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 18/10/2018

Le Président
Jean-Michel FOURGOUS

Saint-Quentin-en-Yvelines
1, rue Eugène-Henaff - BP 10 118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80
sqy.fr

MAUREPAS

Table des matières

PREAMBULE 5

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 7

LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU 8
DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX POUR ETABLIR LE PADD 9
Axe 1 - Une ville porte entre l'urbanisation et la couronne rurale de l'Ile-de-France 9
Axe 2 - Une diversité de situations de vi[ll]e 9
Axe 3 - Un territoire et des hommes 10
L'IMPACT DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE MAUREPAS 12
ANALYSE IMPACT CREATION DE LOGEMENTS 14
LE PADD COMME REPONSE AUX ENJEUX COMMUNAUX 15
Axe 1 - Vers une excellence environnementale dans un cadre préservé 15
Axe 2 - Vers une haute qualité de vie et de service pour les Maurepasiens 16
Axe 3 - Vers une attractivité renforcée 17

TRADUCTION DU PADD DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU DE MAUREPAS 18

VERS UNE EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE DANS UN CADRE PRESERVE 19
DEFI 1 : VALORISER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX 19
DEFI 2 : ÊTRE UNE VILLE ÉCOLOGIQUEMENT VERTUEUSE ET CAPABLE DE S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS 21
VERS UNE HAUTE QUALITÉ DE VIE ET DE SERVICE POUR LES MAUREPASIENS 23
DEFI 1 : OFFRIR DES SERVICES DE QUALITÉ 23
DEFI 2 : RENFORCER LA QUALITÉ URBAINE 26
DEFI 3 : PERMETTRE LA FLUIDITÉ DES MOBILITÉS 27
VERS UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE 29
DEFI 1 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA VISIBILITÉ DE MAUREPAS 29
DEFI 2 : ÊTRE ATTRACTIVE POUR LES ENTREPRISES ET LES POPULATIONS 30

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 32

LES OAP SECTORIELLES : LE CHOIX DE LEUR LOCALISATION 34
OBJECTIFS TRANSVERSAUX DES OAP 36
Le développement de l'offre de logements et l'affirmation de la mixité sociale 36
Le renforcement des centralités, l'intensification urbaine et le renforcement de la mixité fonctionnelle 37
Le développement de liaisons douces 37
Des axes de circulation à restructurer 37
Des vues à préserver ou à mettre en valeur 37

JUSTIFICATION DES ZONES ET DES REGLES DU PLU 38

PREAMBULE 39
L'ARTICLE R 151-3 DU CODE DE L'URBANISME DISPOSE QUE : 39
LE REGLEMENT DU PLU DE MAUREPAS EST ORGANISE EN 7 TITRES 39
LES TITRES III A VI SONT ORGANISES SELON LA NOUVELLE STRUCTURE DU PLU 42
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 42
Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activites 42
Dans les dispositions communes y sont détaillées : 42
Disposition dans les zones urbaines 45
Dispositions dans les zones agricoles 46
Dispositions dans les zones naturelles 47
Article 2. Mixite fonctionnelle et sociale 48
Dans les dispositions communes y sont détaillées : 48

Dispositions dans les zones urbaines 50
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES 51
Article 3. Volumetrie et implantation des constructions.....51
Dans les dispositions communes y sont détaillées : 51
Dispositions dans les zones urbaines 51
Dispositions dans les zones agricoles et naturelles.....55
Article 4. Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagere 56
Dispositions communes applicables aux zones U, A et N : 56
Les dispositions applicables aux zones urbaines.....58
Dispositions dans les zones agricoles et naturelles.....58
Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions 58
Les dispositions communes applicables aux zones U, A et N.....59
Les dispositions applicables aux zones urbaines.....61
Dispositions dans les zones agricoles zones naturelles.....62
Article 6. Stationnement.....62
Dans les dispositions communes y sont détaillées : 62
SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX 63
Article 7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public 63
Dans les dispositions communes y sont détaillées : 63
Article 8. Desserte par les reseaux 63
Dans les dispositions communes y sont détaillées : 63

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES.....65

UNE NOUVELLE DONNE REGLEMENTAIRE.....66
UNE VOLONTE D'ADAPTER LE TERRITOIRE A DE NOUVEAUX BESOINS LOCAUX, METROPOLITAINS, ET GLOBAUX.....67
Zonage simplifié des PLU 2013 68
Zonage simplifié du PLU 2018.....68
Zonage des PLU 2013: destinations 69
Zonage du PLU 2018 : destinations.....69
Hauteurs maximales autorisées dans les PLU 2013.....70
Hauteurs maximales autorisées dans le PLU 2018 70
Coefficients d'emprise au sol dans le PLU 2013 71
Règles de densités dans le PLU 2018 (coefficient d'emprise au sol et pourcentage d'espaces végétalisés) 71
Tableaux de correspondance des zones 72

PREAMBULE

Article R 151-2 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'objet de la présente partie est de justifier les choix qui ont été pris lors de l'élaboration du PADD de façon à préciser les enjeux et les objectifs qui ont sous-tendu la rédaction de ce document.

Les objectifs de l'élaboration du PLU

La Commune de Maurepas dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 31 janvier 2013. Ce plan prévoit 2 zones au Village et à la Malmedonne définissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en ce qui concerne l'habitat, et précise les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements (en écho à la loi SRU).

Or le choix de densifier le village n'est pas celui de l'actuelle majorité municipale.

Par ailleurs, les règles d'architectures n'ont pas été suffisamment explicitées et ne permettent pas de préserver le caractère "ville à la campagne".

Enfin, l'actuel PLU ne permet pas de suffisamment mixer les zones d'activités économiques et d'habitat (exemple de PARIWEST). La ville doit également diversifier son offre de logements afin de compléter le parcours résidentiel. Les enjeux liés aux nouvelles technologies doivent être intégrés afin de positionner Maurepas comme une ville numérique et attractive.

La commune de Maurepas a donc décidé, par délibération en date du 10 février 2015, de prescrire la révision de son PLU pour l'adapter aux évolutions réglementaires et de territoires.

Les objectifs du projet communal qui sous-tendent la révision du PLU sont d'intégrer la nouvelle politique communale et l'évolution du contexte global pour garantir et maintenir un équilibre entre espaces urbain et naturel dans un esprit de « ville à la campagne ». Maurepas souhaite ainsi, préserver l'identité de la ville et le caractère de ses quartiers en :

- maîtrisant son développement urbain et limitant l'étalement urbain,
- identifiant de nouveaux secteurs d'habitat,
- garantissant la mixité sociale dans les nouveaux projets,
- confortant les protections patrimoniales,
- précisant les règles de composition urbaine,
- dynamisant le développement économique et assurant le maintien et le développement d'activités de centre-ville et des centres de quartiers,
- préservant l'environnement par une gestion économe des ressources naturelles.

Ainsi, Maurepas demain se veut être Une ville à la campagne dynamique et attractive avec comme enjeux (sans les hiérarchiser) :

- Un cadre de vie exceptionnel
- Une ville animée et dynamique
- Un territoire ou il fait bon vivre à tout âge
- Une biodiversité préservée
- Une ville intelligente et connectée

Du diagnostic aux enjeux pour établir le PADD

Un travail itératif a été conduit entre Maurepas et SQY pour retenir les éléments de choix pour établir le PADD avec notamment des ateliers élus, des réunions publiques et des ateliers habitants. Ces temps d'échanges ont permis d'établir, le diagnostic territorial, une synthèse Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces, l'émergences d'enjeux croisés et des orientations pour le futur de Maurepas. Le diagnostic a permis de dégager les 3 axes suivants :

Axe 1 - Une ville porte entre l'urbanisation et la couronne rurale de l'Ile-de-France

Située en bordure de la métropole parisienne, la commune de Maurepas jouit d'une situation exceptionnelle de passage vers l'Île-de-France rurale.

Ainsi, à l'ouest, le cadre naturel de la commune est relativement préservé, en continuité des communes du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse qui l'encerclent. Les espaces ouverts ou naturels représentent 54% de la surface de Maurepas.

Les secteurs sud et est de la ville, pleinement urbanisés, sont quant à eux en continuité des villes de Saint-Quentin-en-Yvelines (Élancourt, Coignières et La Verrière). Assise sur une géographie et une histoire ancienne, Maurepas dispose d'un patrimoine urbain, paysager et naturel de grande qualité.

Les secteurs sud et est de la ville, pleinement urbanisés, sont quant à eux en continuité des villes de Saint-Quentin-en-Yvelines (Élancourt, Coignières et La Verrière). Assise sur une géographie et une histoire ancienne, Maurepas dispose d'un patrimoine urbain, paysager et naturel de grande qualité.

ATOUTS

45 % d'espaces verts
Des grandes qualités patrimoniales et paysagères et environnementales
Des espaces verts ornementaux présents dans la ville
Des espaces agricoles préservés avec des terres de bonne qualité
Un environnement relativement préservé des pollutions

FAIBLESSES

Des espèces menacées et des espèces invasives
Des manques de reconnaissance de ce patrimoine
Des terres utilisées principalement de manière intensive
Une majorité de déplacements motorisés et des bâtiments énergivores

OPPORTUNITE

Des outils de protection patrimoniale
Augmentation de la demande de consommation de produits locaux et de circuits courts
Une prise de conscience globale qui émerge
De nouvelles normes, des aides techniques et financières, de nombreux acteurs impliqués

MENACES

Des risques de dégradations du patrimoine
La difficulté de maintenir l'agriculture locale
La dépendance aux énergies fossiles
Des aléas liés aux phénomènes climatiques extrêmes

Les enjeux pour demain : Tendre vers une excellence environnementale dans un cadre préservé.

Les défis :

- Valoriser les atouts environnementaux et patrimoniaux.
- Être une ville écologiquement vertueuse et capable de s'adapter aux changements.

Axe 2 - Une diversité de situations de vi[ll]e

Une conception équilibrée et qualitative :

Héritière de son passé de ville nouvelle, Maurepas a été bâtie comme un lieu de vie, d'où l'existence d'un équilibre initial entre le nombre de logements réalisés et le niveau d'équipement et de commerces de la commune. Cœur de la première « bourgade » Élancourt-Maurepas, le centre de Maurepas est riche de ses commerces et équipements et conçu en continuité avec ses villes voisines.

Un urbanisme de quartier :

Un développement rapide de la ville dans le cadre de grandes opérations qui a entraîné la construction de quartiers avec des identités propres.

Des quartiers calmes offrant des lieux de vie et d'échanges mais qui peuvent parfois manquer d'articulations et de points de repère.

Un habitat équilibré :

Un parc équilibré de 8350 logements marqué par une forte représentation des propriétaires (66%).

Avec 17,5% de logements sociaux, la commune de Maurepas poursuit ses efforts pour répondre aux obligations légales de 25%.

Un haut niveau de services :

Maurepas dispose d'un grand nombre d'équipements et de services pour tous les publics et tous les âges (enfance, jeunesse, séniors), ainsi que de nombreuses structures sociales, sportives et culturelles, animées notamment grâce à un réseau associatif dynamique. Certains équipements sont parfois vieillissants.

ATOUTS

Un haut niveau de services et d'équipements

Une diversité de situations de vie et de ville
Un développement équilibré pour une ville diversifiée
Des quartiers calmes et apaisés

Une ville reliée à son environnement
Un important réseau de circulation douce

FAIBLESSES

Des équipements vieillissants
Des manques de reconnaissance de ce patrimoine

Des quartiers qui manquent parfois d'articulation et de points de repère

Des franges avec les communes voisines parfois peu qualitatives
Une augmentation de la circulation de transit sur la commune

OPPORTUNITE

Des potentiels d'évolution de la population
Des potentiels de rééquilibrages grâce à une trame urbaine de qualité
Des projets envisagés en renouvellement urbain
Des projets d'infrastructures et d'évolutions des transports en commun

MENACES

Une évolution de la structure de la population qui risque de rendre les équipements inadaptés
Des difficultés de financements

Des risques d'augmentation des déséquilibres par quartiers
Des problèmes de stationnement dans les quartiers

Les enjeux pour demain : Assurer une haute qualité de vie et de service pour les Maurepasiens.

Les défis :

- Offrir des services de qualité.
- Renforcer la qualité urbaine.
- Assurer un maillage qui permette la fluidité et la diversité des mobilités.

Axe 3 - Un territoire et des hommes

Un territoire relié et connecté :

Des axes structurants desservent le territoire, une offre de transports en commun importante et en cours d'amélioration (réaménagements du Pont Schuler, carrefour de la Malmedonne, projet de création d'une voie réservée aux transports en commun, restructuration ou amélioration des réseaux de bus).

La fibre optique est disponible sur l'ensemble du territoire communal.

Un manque de visibilité :

Maurepas connaît un déficit d'identification depuis l'extérieur, notamment depuis les axes routiers structurant le territoire (des entrées de ville peu qualitatives).

Une évolution de la structure de la population :

Près de 19 000 habitants.

- Âge moyen : 39 ans.
- 22% de personnes ayant plus de 60 ans.
- La population tend à décroître et la répartition par classe d'âge évolue : les équipements et services ne sont plus forcément en adéquation avec les besoins des Maurepasiens.

Un tissu économique diversifié à renforcer :

- « Migration pendulaire » : 80% des actifs travaillent dans une autre commune.
- Un immobilier d'entreprises attractif et en développement.
- Une offre commerciale diversifiée avec 193 commerces dont 64 en centre-ville.

ATOUTS

Un haut niveau de services et d'équipements

Une diversité de situations de vie et de ville
Un développement équilibré pour une ville diversifiée
Des quartiers calmes et apaisés

Une ville reliée à son environnement
Un important réseau de circulation douce

FAIBLESSES

Des équipements vieillissants
Des manques de reconnaissance de ce patrimoine

Des quartiers qui manquent parfois d'articulation et de points de repère

Des franges avec les communes voisines parfois peu qualitatives
Une augmentation de la circulation de transit sur la commune

OPPORTUNITE

Des potentiels d'évolution de la population
Des potentiels de rééquilibrages grâce à une trame urbaine de qualité
Des projets envisagés en renouvellement urbain
Des projets d'infrastructures et d'évolutions des transports en commun

MENACES

Une évolution de la structure de la population qui risque de rendre les équipements inadaptés
Des difficultés de financements

Des risques d'augmentation des déséquilibres par quartiers
Des problèmes de stationnement dans les quartiers

Les enjeux pour demain : Renforcer l'attractivité de la ville.

Les défis :

- Améliorer le rayonnement, l'accessibilité et la visibilité de Maurepas.
- Faire de Maurepas une ville attractive pour les entreprises et les populations.

L'impact des objectifs de construction de logements sur l'évolution de la population de Maurepas

Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (*SRHH*) prévoit la construction de 1700 logements par an à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines sur la période 2018-2023.

Le PLHi en cours d'élaboration propose pour la période 2018-2023 une ventilation de cet objectif par commune. La commune de Maurepas devrait participer à hauteur d'environ 9% de cette production, avec le dépôt de Permis de construire induisant plus de 600 logements neufs prévus sur la période (hébergement compris).

La production de logement sur la période est sous-tendue d'une part par la volonté de sortir de la conception monofonctionnelle du secteur Pariwest en favorisant son intégration urbaine, et d'autre part par la création d'une offre de logements sociaux permettant le rattrapage progressif de l'objectif fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (25% de logements sociaux), tout en assurant une mixité sociale pérenne dans le temps (opérations mixtes Accession / Locatif social).

Le point mort

La notion de point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance ou de décroissance de la population).

La méthode du point mort permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement de répondre aux besoins dus à la croissance de la population. Il contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui visent à :

- Compenser le desserrement des ménages ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage (renouvellement) ;
- Compenser les évolutions des résidences secondaires et des logements vacants, nécessaires à la fluidité du marché.

Le point mort se calcule à partir des données suivantes :

- Le taux de renouvellement urbain annuel : chaque année, une part du parc bâti existant est démolie ou change de destination, une part de la construction permet de compenser cette perte sur le marché ;
- La taille moyenne des ménages : plus les ménages sont petits, plus il faudra de logements pour répondre aux besoins d'une même population. Le calcul des besoins doit donc prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages ;
- La vacance : les logements vacants sont nécessaires pour éviter les trop grandes tensions du marché immobilier mais ne permettent pas d'accueillir de population ;
- La proportion de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Le calcul du point mort effectué rétrospectivement sur la période 2007-2014 (cf. diagnostic) permet de dégager les hypothèses suivantes :

Le renouvellement du parc / les divisions de logement

Le parc de logements étant globalement récent, les disparitions de logements par démolitions dans le cadre du renouvellement du parc de logements sont encore peu nombreuses et globalement limitées au village et aux hameaux.

Sur la période précédente, les créations de logement par divisions ont été supérieures aux démolitions, de telles sortes que le taux de renouvellement du

parc était négatif : le nombre de logements a augmenté d'avantage que la construction neuve (20 logement supplémentaires par an).

A l'avenir, des divisions de grands logements seront à prévoir[1], mais pourront être combinées à un début de renouvellement du parc (démolitions avant reconstructions).

Le PLU prévoit que 5 nouveaux logements en moyenne seront ainsi créés chaque année (taux annuel de 0,05%), soit une trentaine à horizon 2025, et une soixantaine à horizon 15 ans.

Les résidences secondaires

L'objectif du PLU est de stabiliser le nombre de résidences secondaires, en augmentation depuis 2008, autour de 120 (1,5% du parc de logements).

Les logements vacants

La commune comptait en 2014 5,6% de logements vacants, ce qui est le signe d'un marché immobilier tendu, mais permet déjà une certaine fluidité dans les parcours résidentiels.

Le PLU prévoit une stabilisation de ce taux de vacance autour de 5,5% (soit 460 logements pour le parc de logement 2014).

[1] Rééquilibrage spontané du parc de logement en faveur de plus petits logements contribuant à assurer une meilleure adéquation entre la taille des logements et la taille moyenne des ménages à l'échelle nationale.

Le phénomène de décohabitation

La population de Maurepas connait un vieillissement prononcé ; pour autant, la population des maisons individuelles se renouvelle progressivement, si bien que la taille des ménages semble ne presque plus diminuer.

Le PLU a étudié deux hypothèses de desserrement des ménages au sein du parc ancien :

- Une stabilisation de la taille des ménages à 2,39 personnes par ménage,
- Un taux de variation annuel de 0,08% par an (taux annuel observé sur la période 2008-2014), induisant une taille des ménages de 2,37 à horizon 2025, puis de 2,35 à horizon 15 ans (2033)

Estimation du point mort prospectif

Le « point-mort » est ainsi estimé aux alentours de 5 à 7 logements par an, et ne devrait donc pas avoir d'incidence significative.

La population du parc de logements existant

Le parc de logements ancien devrait ainsi accueillir à horizon 15 ans une **population des ménages entre 18 400 et 18 780 habitants**, et ainsi porter la

population totale entre 18 900 et 19 180 habitants (environ 400 habitants comptés à part ou hors ménages en 2014).

Analyse impact création de logements

Les projets suivants sont déjà en cours :

- Environ 45 logements dont les travaux ont commencé depuis 2014 ne sont pas encore comptabilisés par le Recensement de 2014[2],
- 851 logements dont les Permis de Construire ont été déposés entre 2016 et 2017 sont en cours de commercialisation aux abords de la RD13 (Sites Malmedonne, Usifroid et Terranova).

Par ailleurs, sont déjà identifiés dans la temporalité du PLU :

- Environ 600 logements projetés entre 2018 et 2023, dans le cadre du PLHi,
- Un potentiel de mutation supplémentaire de la bande Pariwest (minimum 125 logement),
- Environ 330 logements potentiels créés dans le tissu urbain diffus en densification (secteurs de mutation du village, Nord de la RD 13, Périmètre d'attente de projet d'aménagement global …).

En tout, le parc de logements devrait donc augmenter d'environ 2075 logements dans les 15 ans.

La commune pourrait ainsi en théorie perdre jusqu'à 50 habitants. Mais la production de logements neufs compensera les effets du point mort.

Sur la base d'un taux de vacance de 5.5%, ces constructions généreraient ainsi 1 960 nouvelles Résidences Principales, accueillant entre 2,27 et 2,62 personnes par ménage.

POPULATION TOTALE 2033 MINIMUM (taille des ménages de 2,37) = population des ménages + estimation population hors ménages ou comptée à part	**23 245**
POPULATION TOTALE 2033 MAXIMUM (taille des ménages de 2,35) = population des ménages + estimation population hors ménages ou comptée à part	**24 317**
Nombre total de résidences principales estimé en 2033	**9 733**

Population des ménages minimale 2025 estimée	**22 840**
Population des ménages maximale 2025 estimée	**23 912**

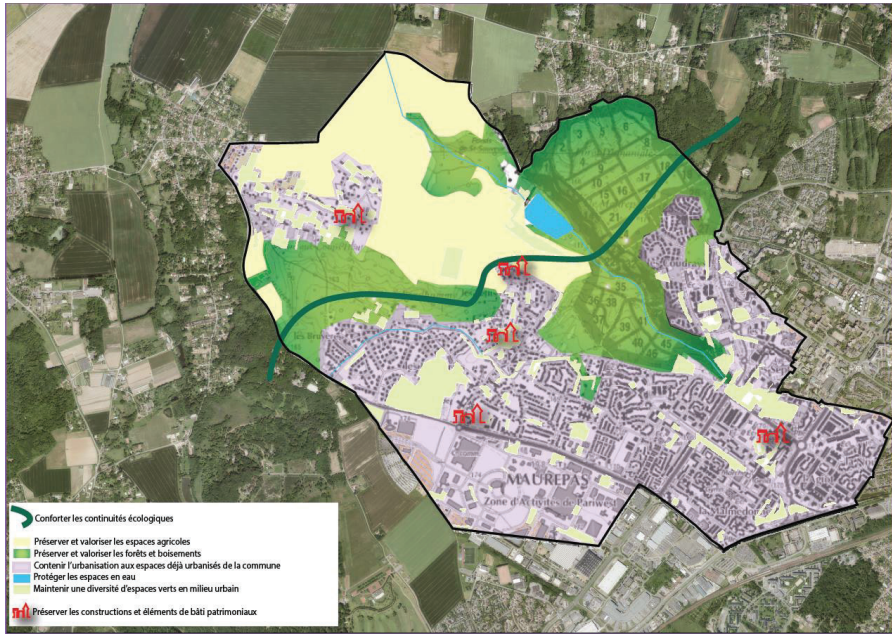
Le PADD énonce ainsi un objectif de croissance de population à long terme dans la limite de 25 000 habitants.

[2] Sit@del, logements commencés entre 2012 et 2015 (données +10%)

Le PADD comme réponse aux enjeux communaux

Le diagnostic a mis en avant les atouts, difficultés, opportunités et menaces de la commune. Face à ces enjeux croisés, trois axes prioritaires pour l'aménagement du territoire ont été définis et organisent le PADD, pour poursuivre l'évolution de Maurepas vers une ville à la campagne dynamique et attractive :

Axe 1 - Vers une excellence environnementale dans un cadre préservé



Cet axe a pour vocation de favoriser et de renforcer les grandes qualités historiques, géographiques, paysagères, naturelles, patrimoniales, architecturales et environnementales de la commune, pour en faire le socle du projet communal et garantir la pérennité de la qualité de vie Maurepasienne.

Ce premier axe se décline en deux défis :

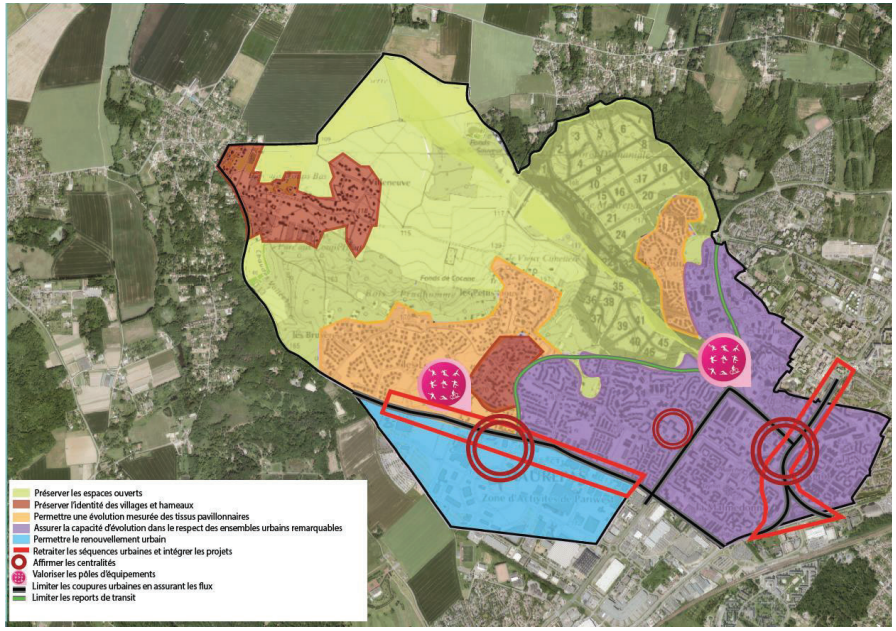
Défi 1 : valoriser les atouts environnementaux et patrimoniaux

- Limiter l'étalement urbain
- Protéger les espaces boisés
- Assurer le maintien des activités agricoles
- Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques
- Protéger et permettre la mise en valeur du patrimoine identifié

Défi 2 : être une ville vertueuse et capable de s'adapter aux changements

- Limiter l'empreinte écologique du territoire
- Développer une approche Ecoquartier pour tout projet d'envergure sur le territoire
- Faciliter les mobilités actives et les reports modaux
- Optimiser le système d'assainissement urbain
- Garantir la santé environnementale des habitants et usagers, prévenir des nuisances et des risques
- Concevoir des espaces urbains et des bâtiments pour assurer leur durabilité

Axe 2 - Vers une haute qualité de vie et de service pour les Maurepasiens



Cet axe propose une ambition de qualité de vie en permettant à toutes les populations de répondre à leurs besoins sur la commune, dans toutes les dimensions de la vie quotidienne, notamment sur les questions du logement, d'équipements, des espaces publics, de déplacements et de la citoyenneté.

Ce deuxième axe se décline en 3 défis :

Défi 1 : offrir des services de qualité

- Optimiser et améliorer les équipements
- Favoriser l'animation de la ville
- Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale
- Favoriser l'émergence d'une ville intelligente
- Assurer l'équilibre des commerces
- Assurer les parcours résidentiels des Maurepasiens

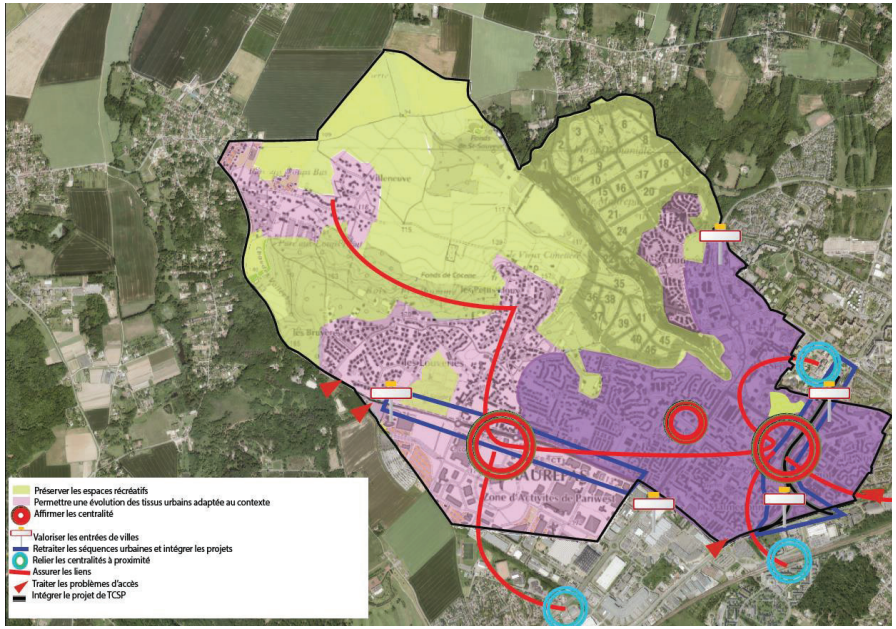
Défi 2 : Renforcer la qualité urbaine

- Assurer la continuité et la lisibilité des espaces publics
- Veiller à la bonne insertion urbaine et paysagère des projets dans le tissu existant
- Développer la citoyenneté

Défi 3 : permettre la fluidité des mobilités

- Maîtriser la place de la voiture en ville
- Pacifier les circulations
- Favoriser la multimodalité
- Renforcer le réseau de transports collectifs
- Encourager les mobilités actives

Axe 3 - Vers une attractivité renforcée



Cet axe développe vise à renforcer les qualités du territoire de Maurepas et d'inscrire la commune dans le 21ème siècle, pour en faire une ville numérique et intelligente, une ville compacte et de proximité et une ville dynamique et innovante.

Ce troisième axe se décline en deux défis :

Défi 1 : améliorer l'accessibilité et la visibilité de Maurepas

- Valoriser l'image et l'identité de la ville
- Assurer la desserte de la commune et les liaisons avec les pôles majeurs environnants
- Devenir une ville numérique

Défi 2 : être attractive pour les entreprises et les populations

- Préserver un équilibre de population sans dépasser 25000 habitants
- Conforter et dynamiser e centre de Maurepas en lien avec Elancourt
- Développer des produits innovants pour l'accueil des entreprises
- Redynamiser la Zone d'Activités Pariwest en lien avec Coignières
- Agir pour un développement économique diversifié

TRADUCTION DU PADD DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU DE MAUREPAS

VERS UNE EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE DANS UN CADRE PRESERVE

DEFI 1 : VALORISER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Limiter l'étalement urbain - Toutes les nouvelles opérations urbaines seront développées en renouvellement urbain sur des terrains déjà urbains et viabilisés.	- Délimitation des zones A, N – (R151-35) - Mise en place d'espaces paysagers protégés dans les zones U (L 151-23) - Augmenter la densité ou la mixité selon les souhaits de renouvellement urbain (R151-39) - Créer une OAP « Requalification de PARIWEST » (R151-6 / R151-7 / R151-8) : Ecoquartier des « 40 Arpents » étendu au Nord de la RD 13.
- Aucune ouverture de zone Naturelle (N) ou Agricole (A) à l'urbanisation - Préservation des zones N et A, parcs urbains et coulées vertes.	- Délimitation des zones A, N – (R151-35) - Mise en place d'espaces paysagers protégés dans les zones U (L 151-23)
Protéger les espaces boisés - Le Bois Prud'homme, - La Forêt domaniale bois de Maurepas, - Le Bois de Saint Sauveur, - Les boisements inter-urbains.	- Mise en place une trame d'Espaces Boisés Classé sur les boisements à protéger (L113-1) et d'espaces paysagers à protéger et / ou requalifier. - Révision des délimitations des EBC - Mise en place OAP Trame verte et bleue
Assurer le maintien des activités agricoles - Protéger les zones agricoles par un zonage en zone A, - Maintenir une taille critique des espaces agricoles sans coupure pour garantir leur exploitation, - Permettre de construire des bâtiments adaptés aux activités et aux engins agricoles, - Permettre de reconvertir les bâtiments agricoles quand ils ne sont plus adaptés à l'activité, - Permettre de réaliser une ferme pédagogique, - Assurer la diversification de l'agriculture en permettant la culture vivrière en milieu urbain, - Garantir la préservation d'espace pour les jardins familiaux, les jardins en libre-service, ...	- Zonage zone A (R151-35) = conserver taille optimale - Fixer les conditions de construction dans les zones A - Permettre le changement de destination à condition des éléments patrimoniaux sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère (R151-35) - Ne pas interdire l'agriculture en milieu urbain - Une zone Ne est délimitée pour permettre le maintien des équipements adéquates au fonctionnement des jardins familiaux

Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques - Traiter les discontinuités, - Relier les cœurs de nature, - Préserver les continuités écologiques identifiées (espaces ouverts, haies, arbres, …), - Mettre en œuvre des dispositifs pour favoriser la biodiversité (hôtel à insectes, …) dans le cadre d'actions pédagogiques, - Protéger les mares et les zones humides, - Lutter contre les espèces invasives et favoriser les espèces locales grâce à l'évolution du règlement et le développement d'actions de conseil auprès des habitants, - Améliorer la gestion des eaux pluviales, - Réaménager le ru de la Courance et protéger ses berges pour améliorer la qualité de ses eaux et sa renaturation.	- Préciser les orientations dans le cadre de l'OAP Trame verte et bleue et circulations douces - Mettre en place une trame d'espaces paysagers à protéger, mettre en valeur ou requalifier (L151-23 / R151-43) - Permettre les installations légères liées à la préservation de l'environnement dans les espaces paysagers protéger ou modulé - Imposer des obligations en matières de réalisation d'espaces libres et de plantations (R151-43) - Mettre en place des coefficients de biotope (R151-43) qui permettent de pondérer la valeur des espaces verts en fonctions de leur qualité (voir Chapitre 3.1 de la zone urbaine relative à la densité et la définition des espaces verts complémentaires) - Règlementer les clôtures pour assurer continuités écologiques (R 151-43) (maintien végétal ou mur) - Mettre des trames de protection sur les mares et sur les zones humides pour protéger les zones humides et définir les incidences sur l'évolution de ces secteurs (L151-23) - Inscrire dans le règlement l'interdiction de planter des plantes inscrites sur la liste rouge de naturparif / inciter dans le règlement à planter des essences locales (listes en annexe du règlement) - Fixer dans le règlement les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et des ruissellements (R151-49 2°) - Imposer des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement (R151-43 7°) - Identifier dans le zonage les cours d'eau et protéger leurs abords
Protéger et permettre la mise en valeur du patrimoine identifié - Préserver et valoriser le village et les hameaux ruraux (patrimoine bâti, architectural, historique et paysager) et encadrer les caractéristiques des constructions et leur insertion urbaine (cœur du vieux village, hameaux de Villeneuve et du Parc aux Loups), - Protéger et valoriser les œuvres d'art identifiées sur l'ensemble du territoire,	- Identifier (dans le zonage) les bâtiments, éléments de construction remarquable, les œuvres d'art, les ensembles urbains remarquables, … et mettre en place (dans le règlement) des prescriptions quant à leur préservation (L 151-19) : titre VII du règlement du PLU - Protéger la pérennité des chemins dans l'OAP TVB - Mettre en place une OAP patrimoniale sur le village (R151-7)

- Veiller à l'intégrité et à l'évolution qualitative des ensembles urbains remarquables, - Identifier et préserver les points de vue remarquables, - Retrouver et valoriser les cheminements historiques ou anciens - Redonner du caractère aux anciennes voies du Village.	- Prévoir des règles alternatives pour préserver la qualité architecturale en veillant à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. - Garantr la préservation des chemins existants dans l'OAP Trame verte et bleue et circulations douces - Identifier dans l'OAP préservation du Village les espaces publics à requalifier

DEFI 2 : ÊTRE UNE VILLE ÉCOLOGIQUEMENT VERTUEUSE ET CAPABLE DE S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS

Limiter l'empreinte écologique du territoire - Permettre et encourager la réalisation de bâtiments économes en énergie, - Optimiser le système d'assainissement urbain, - Améliorer la performance de la collecte et du tri des déchets, - Limiter les déplacements et favoriser les modes actifs (déplacement à pied, à vélo, ...), - Permettre l'isolation des bâtiments existants (logement, activités, équipements), - Favoriser le développement d'une agriculture maraîchère vivrière pour permettre de consommer plus localement.	- Ne pas interdire, ou fixer des règles qui ne compromettent pas l'installation de dispositifs ENRR (énergies renouvelable et de récupération) - Rendre obligatoire des éléments de récupération d'énergie ou d'eau dans les opérations les plus importantes. - Définir les règles de débits de fuite en conformité avec les SAGE, - Prévoir des dispositifs de stockage et de récupération de l'eau - Prévoir des locaux de stockage des déchets apte à permettre le tri-sélectifs, mettre en place des bornes enterrées d'apport volontaire dans les nouveaux projets - Définir les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets - Définir des règles dérogatoires pour les bâtiments existant pour permettre leur isolation par l'extérieur / fixer les conditions. Reprendre règle PLU 2013 - Permettre l'agriculture en milieu urbain - OAP TVB
Développer une approche Ecoquartier pour tout projet d'envergure sur le territoire - Permettre de répondre aux exigences de la charte Ecoquartier, - Etendre ce mode de travail aux petites opérations.	Etablir des règles permettant la mise en œuvre de construction durable. (eau et ENR) Intégrer cette volonté dans les OAP

	- Etablir en même temps qu'un PLU assoupli, un mode de travail avec les partenaires producteurs d'opération apte à répondre aux objectifs qualitatifs et de concertation attendus vers un urbanisme négocié. - OAP Pariwest (labellisation Eco quartier en cours)
Faciliter les mobilités actives et les reports modaux - Etudier et mettre en place un schéma directeur de circulation sur la commune en lien avec les communes voisines, prévoyant la mise en place de sens de circulation comme envisagé dans l'étude village, - Mettre en place des parkings relais, - Améliorer l'offre de transports (réseau de bus structurant, covoiturage, ...), - Etudier le développement d'un système de transport à la demande.	- Préciser les orientations dans le cadre de l'OAP Trame verte et bleue et circulations douces - En lien avec PLD / définir sur le plan de zonage les emplacements réservés nécessaires à la mise en œuvre de ce réseau. - En lien avec PLD / si besoin mettre dans le PLU les emplacements réservés nécessaires à la mise en place de ces parkings relais / fixer normes de paysagement - En lien PLD / pas de traduction dans le règlement et le zonage
Optimiser le système d'assainissement urbain - Contrôler le réseau séparatif, - Assurer l'étanchéité lors d'apport massif d'eau pluviale, - Réhabiliter, protéger les rigoles et leur redonner un usage.	- en lien gestion assainissement / le règlement assainissement est annexé au PLU - Annexe sanitaire - Identifier et protéger les rigole et les mares (idem protection des cours d'eau) qui étaient identifiés en espaces verts protégés au PLU de 2013
Garantir la santé environnementale des habitants et usagers - Garantir l'accès à des espaces récréatifs ouverts à tous les Maurepasiens, - Favoriser le développement de la nature en ville pour limiter les îlots de chaleur, - Eloigner les habitants des sources de pollution, - Mettre à distance les équipements recevant des publics sensibles des sources de pollution, - Développer les conditions pour favoriser le télétravail et ainsi limiter les déplacements. Cela agit sur la santé, à la fois sur la réduction des Gaz à E et de Serre (GES) et des particules fines mais également en réduisant le stress lié au transport, - Favoriser la pratique des sports de pleine nature, - Permettre et faciliter l'installation de professionnels de la santé.	- Délimiter et mettre en place mesure pour créer, réhabiliter ou protéger des espaces verts (R151-43) - Diversifier les plantations en interdisant les plantes invasives et recommandant de choisir les plants parmi la liste des plantes indigènes du bassin parisien à la fois dans l'OAP Trame Verte et Bleue et dans le Règlement (Liste de l'ARB IdF en annexe du règlement) - Préconiser de suivre les recommandations de plantations pour limiter les risques d'allergies - Imposer raccordement au réseau haut débit (R151-50) / favoriser mise en place espaces de co-working en diversifiant les destinations - Idem espaces verts + permettre création de parcours sportifs - Favoriser la mixité fonctionnelle et le renouvellement urbain en centre urbain en adaptant et assouplissant les règles de gabarit
Concevoir des espaces urbains et des bâtiments pour assurer leur durabilité	

- Encourager la conception de bâtiments et d'espaces urbains flexibles aptes à s'adapter aux évolutions sociales et sociétales, - Limiter les opérations complexes ayant des multi-opérateurs et les montages juridiques qui limitent leurs capacités d'évolution dans le temps, - Lever tous les freins à l'utilisation de matériaux locaux, biosourcés, réutilisables, recyclés et recyclables pour réduire l'impact de leur cycle de vie sur les ressources naturelles, proposer des matériaux labélisés. - Permettre l'évolution et l'amélioration thermique des bâtiments existants ; pour les ensembles urbains, proposer des diagnostics et des potentialités d'évolution.	- Favoriser l'évolution dans tissu diffus par petites touches - Une charte des promoteurs est en cours de réalisation à SQY - Favoriser les règles qualitatives pour faciliter la négociation de projet - Incitation dans le règlement - Lever les freins règlementaires - Fiche prescriptive pour les ensembles urbains remarquables - Annexer au règlement le guide de recommandation CAUE ALEC présentant des solutions d'amélioration thermique et d'évolutions des constructions.

VERS UNE HAUTE QUALITÉ DE VIE ET DE SERVICE POUR LES MAUREPASIENS

DEFI 1 : OFFRIR DES SERVICES DE QUALITÉ

Optimiser et améliorer les équipements - Permettre la construction de logements à proximité des équipements ayant des capacités résiduelles, - Réaffecter les équipements qui ne sont plus en adéquation avec la structure de la population, - Réhabiliter ou reconstruire les équipements dégradés, - Reconstruire un centre aquatique, - Réhabiliter et protéger les anciens équipements symboliques, tel que l'ancienne mairie, - Permettre la création de nouveaux équipements et infrastructures.	- Définir des règles de gabarit qui assurent la faisabilité économique des opérations de renouvellement urbain et l'insertion urbaine. - Modifier les destinations possibles, favoriser la mixité fonctionnelle à une échelle fine - Mettre en place un emplacement réservé et définir les règles qui permettent la mise en œuvre du projet tout en préservant les lisières du bois par un espace paysager protégé - Idem protection patrimoniale - Mettre en place des emplacements réservés et des règles adaptées
Favoriser l'animation de la ville - Permettre l'installation de lieux festifs permanents ou provisoires, - Améliorer les liens entre les centres de Maurepas et d'Elancourt, - Renforcer l'offre culturelle pour tous, mutualiser les équipements pour diversifier les espaces de culture et de loisirs.	- Préserver des espaces ouverts sans usage défini - OAP Revitalisation du Centre-Ville en lien avec le centre des 7 Mares à Elancourt qui intègre des objectifs de continuité urbaine et de programmation

	- Pas d'incidence sur le règlement du PLU sauf si nécessaire de mettre en place de ER pour nouveaux équipements - Lien vers politique culturelle de la ville
Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale - Créer des lieux d'intensité urbaine à proximité des commerces, équipements, nœuds de transport en commun, - Favoriser la mixité sociale des quartiers pour rééquilibrer la population, - Tendre à stabiliser les populations dans le centre-ville.	- Renforcer la règle de densité dans les secteurs les mieux desservis - Autoriser la mixité fonctionnelle dans les secteurs les plus centraux - Edicter des règles différenciées entre rdc et étages (R151-37 3°) / mettre bonus de constructibilité pour certaines destinations (R151-37 2°) : en zone M les hauteurs sont bonifiées d'un niveau en cas de création d'opération mixtes - Mettre en place de secteur de mixité résidentielle (fixer pour certaine typologie la quantité exigée en fonction des opérations R 151-38 2°(catégorie)R 151-38 3° (typologie) - bénéficier de bonus de constructibilité pour mixité sociale (R151-37 6°) - Favoriser la mixité des destinations et sous destinations (R151-37 1) - Inscrire dans les OAP, Valorisation du Centre-Ville et redynamisation de Pariwest, les objectifs de mixité fonctionnelle et des orientations programmatiques.
Favoriser l'émergence d'une ville intelligente - Intégrer le développement numérique aux projets, - Assurer le raccordement aux réseaux numériques, - Limiter l'implantation d'antennes en veillant à la santé des populations, - Assurer le développement des véhicules électriques et autonomes : - Mettre en place des bornes de rechargement sur le domaine public, imposer des normes dans les nouvelles constructions, - Permettre le développement des innovations industrielles.	- Imposer raccordement au réseau haut débit (R151-50) - Norme de places de stationnements raccordées au réseau électrique dans les nouvelles opérations
Assurer un équilibre des commerces - Préserver les linéaires commerciaux du centre et des quartiers, - Valoriser le secteur du marché et réhabiliter la halle pour assurer son attractivité et disposer d'autres usages, tel qu'un village éphémère. - Augmenter quantitativement et qualitativement l'offre de logements dans le centre-ville pour maintenir une population dynamique intéressée par les commerces de proximité.	- Définir précisément les destinations autorisées et interdites selon les secteurs (notamment commerce de gros, de détails, services…) - Identifier et délimiter les espaces sur lesquels devra être développée une diversité commerciale (R151-37 4°) - OAP Centre-ville - Secteur de mixité résidentielle - Stationnement espace public : pas d'incidence sur règlement du PLU mais lien avec PLU

- Faciliter le stationnement temporaire disponible et proche des commerces de proximité et améliorer le lien entre le stationnement et les commerces, - Améliorer la signalétique et la visibilité des commerces, - Limiter les implantations commerciales dans les secteurs d'activités en agissant notamment sur les normes plafonds de stationnement dans ces secteurs, - Appliquer des règles différenciées en termes de stationnement pour les commerces selon les secteurs, leur typologie et leur taille, - Disposer de locaux pour l'accueil de points de ventes alternatifs (magasin bio, agriculture locale, circuit court) en veillant à ce que leur localisation puisse être une locomotive pour les commerces alentours, - Diversifier les commerces de proximité (éviter l'omniprésence des banques et agences immobilières), - Concilier artisanat et point de vente des productions locales, - Moderniser l'urbanisme commercial de Pariswest.	- OAP Centre-Ville et Pariwest - Lien RLPi (Règlement local de publicité intercommunal) en cours de réalisation - Agir sur les normes de stationnements – norme plafond par sous destination (R151-45 3°) - OAP Pariwest RD13 - OAP Pariwest Secteur commercial (secteur giratoire, hyper et retail park Etixia)
Assurer les parcours résidentiels des Maurepasiens - Poursuivre le développement de logements sociaux sur tout le territoire communal pour répondre aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, - Assurer la mixité des financements des logements à une échelle ne pour limiter les ségrégations socio-spatiales, - Diversifier les typologies par quartier pour garantir aux Maurepasiens de poursuivre leurs parcours résidentiels et répondre aux diverses situations de vie : disposer de petits logements pour les jeunes qui souhaitent qui er le foyer familial ; des logements de taille moyenne pour les personnes âgées dont la charge d'une maison familiale devient trop lourde ; de grands logements pour les jeunes familles avec des enfants. Les localisations de ces différentes typologies doivent permettre de répondre également aux aspirations qui évoluent en fonction des temps de la vie.	- Offrir constructibilité (définir potentialité de constructibilité jusqu'en 2025 / SRU - Secteur mixité sociale sur une grande partie de la ville - Précision dans les OAP des objectifs programmatiques en terme de typologie de logements - OAP (idem + haut)

DEFI 2 : RENFORCER LA QUALITÉ URBAINE

Assurer la continuité et la lisibilité des espaces publics - Effacer les coupures urbaines : transformer la RD 13 en boulevard urbain qualitatif et créateur d'une centralité élargie, - Favoriser les connexions entre les différents quartiers, développer la trame de circulations douces tout en veillant à les sécuriser, - Améliorer la lisibilité dans la ville grâce à la mise en valeur de points de repère, - Améliorer le traitement des entrées de ville, - Travailler de concert avec les villes limitrophes pour améliorer l'articulation et l'évolution des quartiers mitoyens, - S'appuyer sur les grands projets d'infrastructures pour améliorer la qualité des quartiers, notamment le futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) qui desservira le centre-ville.	- OAP Pariwest / RD13 - ER si continuité nécessaire - OAP Centre-Ville / OAP traitement des entrées de ville ou Malmedonne - OAP Centre-Ville - Périmètre de gel et emplacement réservés carrefour Malmedonne (secteur entre RN 10 / rue Couserans / passerelle de la Gare à démolir) et quartier Bessières - OAP Village pour imposer la réalisation d'opération d'ensemble.
Veiller à la bonne insertion urbaine et paysagère des projets dans le tissu existant - Assurer la protection des hameaux anciens, - Garantir la qualité des tissus pavillonnaires en permettant leur évolution progressive, par petite touche, - Valoriser les ensembles urbains remarquables en définissant des capacités d'évolutions et d'améliorations permettant de conserver leurs qualités urbaines, prendre en compte notamment la problématique du stationnement, - Préserver et réintroduire la nature en ville, - Poursuivre la valorisation du centre-ville en agissant à la fois sur le bâti, la continuité des espaces publics, la cohérence et la lisibilité de ses accès.	- OAP préservation du Village - Règles de gabarit adapté à chaque lieu - Préserver espaces verts + gabarit dans les hameaux - Mise en place d'ensembles urbains remarquables - Mettre en place coefficient de biotope - Permettre mutualisation des stationnements (R151-45 2) - OAP Centre-Ville
Développer la citoyenneté - Réserver des lieux de vie communs dans les quartiers pour le partage et l'échange (des salles publiques, des parcs, squares, maison des associations...),	- Préserver espaces verts - Mettre en place ER si nécessaires - Concertation : pas d'incidence sur le contenu du PLU mais chois de rédiger un règlement appropriable par les habitants,

- Définir le Maurepas de demain et travailler ensemble à son évolution progressive et qualitative dans le cadre de concertations avec les habitants, - Diffuser des informations et permettre la participation numérique sur « l'espace citoyen ».	- Faciliter la prise de connaissance par la mise en place d'une application numérique (site internet de la commune)

DEFI 3 : PERMETTRE LA FLUIDITÉ DES MOBILITÉS

Maitriser la place de la voiture en ville - Agir sur le stationnement public, - Respecter les règles et obligations du stationnement privé, - Adapter les normes de stationnement et privilégier les sous-sols pour éviter les grandes nappes de parking, - Limiter les besoins de déplacements motorisés en regroupant les fonctions de la ville, - Limiter les déplacements pendulaires, - Limiter les reports de transit sur les voies de desserte locale en hiérarchisant et calibrant les voies en fonction des usages attendus.	- Lien PLD / gestion stationnement public - OAP Pariwest - OAP Village pour le traitement des espaces publics - Diversifier les destinations
Pacifier les circulations - Retraiter les voies structurantes du village et le boulevard Miserey, et intégrer les nouvelles urbanisations, - Traiter la séquence urbaine de la RD 13 en véritable boulevard urbain, - Adapter les gabarits des voies aux usages attendus, - Limiter les circulations de transit sur les voies de desserte locale, - Garantir la fluidité en limitant la vitesse sur les axes de transit, - Améliorer le fonctionnement des carrefours, - Simplifier et rendre lisible le réseau de circulation.	- OAP et lien avec PLD - OAP Village (pour diminuer le trafic de transit) - OAP Pariwest pour rendre les circulation plus lisibles et favoriser les modes doux - OAP Centre-Ville pour favoriser les continuités, la visibilité du centre et agir sur les stationnement
Favoriser la multimodalité - Disposer de pôles d'échanges multimodaux,	- Idem vu plus haut

- Disposer de parking relais ou de co-voiturage, - Réaliser des places de stationnement pour les voitures électriques, que ce soit sur le domaine public ou dans les nouvelles opérations.	
Renforcer le réseau de transports collectifs - Intégrer le nouveau réseau de bus, - Veiller à la bonne intégration du TCSP au centre-ville.	- Lien PLD / pas d'incidence sur réglementation PLU sauf si diminution stationnement ou si besoin d'ER - Cf point de régulation des bus dans Pariwest
Encourager les mobilités actives - Permettre le stationnement sécurisé des cycles sur le domaine public, en entrée des équipements publics ou d'intérêt public, dans toute nouvelle opération de logements ou d'activités, - Limiter les grandes enclaves et favoriser la perméabilité de la ville, - Assurer la continuité et la qualité des itinéraires cyclables en particulier au niveau des infrastructures majeures, - Rechercher le chemin le plus court pour les piétons et disposer de trottoirs connus, propres et sécurisés, - Mettre en place des emplacements réservés pour garantir les continuités des circulations douces, - Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.	- Imposer norme de stationnement pour les vélos dans les projets (reprendre et adapter règle du PLU 2013) - A traduire dans les OAP, notamment dans l'OAP Trame verte et bleue et circulations douces - Lien PLD - ER et ou plan de circulation / stationnement

VERS UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE

DEFI 1 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA VISIBILITÉ DE MAUREPAS

Valoriser l'image et l'identité de la ville - S'appuyer sur l'appartenance à Saint-Quentin-en-Yvelines et s'inscrire dans le projet de territoire SQY Demain, - Proposer que la gare de La Verrière soit renommée « Saint-Quentin-en-Yvelines - La Verrière - Maurepas » - Garantir la qualité de la ville dynamique à la campagne, - Améliorer les entrées de ville pour les rendre lisibles, - Rendre visible Maurepas depuis les axes de transit, - Identifier et mettre en valeur des points de repère au niveau des quartiers, Communiquer sur ses qualités et sa multiplicité.	- Pas d'incidence sur règlement du PLU / prise en compte des orientations du projet de territoire - Pas d'incidence sur règlement du PLU / à faire valoir dans PLD et projet de territoire - Règles qualitatives et OAP / marketing territorial - Mise en place d'un périmètre de gel en entrée de ville sur le secteur Malmedonne / ER si nécessaire - Fixer des règles qualitatives - Ensemble urbain remarquable et protection patrimoniale / lien RLPi
Assurer la desserte de la commune et les liaisons avec les pôles majeurs environnants - Renforcer les liaisons avec la gare de la Verrière, - Agir sur la signalétique, - Assurer les liens avec les villes voisines notamment Coignières et Elancourt dans le cadre d'un travail partenarial, - Simplifier la configuration des carrefours.	- Intégration urbaine des projets d'infrastructure - Lien RLPi / lien PLD - OAP Pariwest/ RD13 et OAP Centre Maurepas Elancourt - Liens PLD / infrastructures (dossier carrefour de la Malmedonne) + OAP
Devenir une ville numérique - Centre de coworking (espace de bureaux partagés) pour favoriser le télétravail, - Créer des pôles d'activité visibles, de qualité et connectés, - Améliorer la qualité de service pour la téléphonie, - Rendre obligatoire les connexions aux réseaux pour toute nouvelle construction, - Permettre les adaptations pour intégrer les dispositifs de la « smart city » ou « ville intelligente», notamment les outils numériques de gestion et d'optimisation.	- Règlement définition des destinations / OAP - Règle qualitative / OAP Pariwest/RD13 - Contact avec les opérateurs / définition des conditions d'autorisation - Obligation raccordement fibre - Attention à porter sur les contraintes règlementaires

DEFI 2 : ÊTRE ATTRACTIVE POUR LES ENTREPRISES ET LES POPULATIONS

Préserver un équilibre de population sans dépasser 25000 habitants - Garantir la qualité de vie à toutes les échelles, - Diversifier l'offre de logement en typologie (individuel, collectif, du studio au T5) et en financement (accession libre, accession aidée, locatif social, autopromotion, ...), - Permettre l'évolution des logements pour les adapter aux évolutions des besoins, - Favoriser la mixité sociale à l'échelle la plus fine, - Permettre la mutation urbaine des secteurs les mieux desservis, - Permettre une évolution de la constructibilité différenciée en fonction des caractéristiques des différents secteurs de la commune.	- Règle qualitative et OAP - Secteur de mixité résidentielle - Travail avec promotion immobilière (charte) + permettre évolution mesurer de certains tissus urbains - Règles de constructibilité et définition des destinations par secteur + règle de gabarits - Définition évolution des quartiers Riboud (avec intégration à un ensemble urbain remarquable)
Conforter et dynamiser le centre de Maurepas en lien avec Elancourt - Ouvrir le Centre-Ville sur les axes majeurs de circulation dont il est aujourd'hui coupé pour lui offrir une façade urbaine, - Restructurer le centre-ville pour l'adapter aux nouveaux modes de transports, - Prendre appui sur le développement du futur TCSP, reliant le Centre-Ville à la gare de La Verrière, pour valoriser le Centre, ses espaces publics, sa façade urbaine et ses liens avec les quartiers résidentiels, - Valoriser les espaces publics, - Conforter et dynamiser le commerce, - Diversifier les typologies de logements sur le centre, - Favoriser la création de lieux d'animations diurnes et nocturnes dans la ville pour les jeunes et les adultes, - Agir dans le cadre d'une réflexion globale avec Elancourt, - Conforter la mixité fonctionnelle et sociale, - Créer des liens entre le centre de Maurepas et les évolutions envisagées aux abords de la RD13 permettant d'élargir l'usage du Centre-ville.	- OAP Centre-ville en lien avec Elancourt + TCSP (Transport en commun en site propre) - ER et secteur commerces (station Total au Centre-Ville) - Secteur mixité fonctionnelle et résidentielle
Développer des produits innovants pour l'accueil des entreprises	- Idem déjà dit plus haut

- ▪ Permettre l'implantation d'équipements et d'espaces de services pour les entreprises et les salariés : crèches interentreprises, lieux de restaura on, espaces communs, pépinières d'entreprises, conciergeries, vestiaires d'entreprises, hôtels d'entreprises pour les TPE, ... - ▪ Assurer le développement d'une offre de locaux diversifiés et adaptables.	- Programmation adaptée dans OAP Pariwest
Redynamiser la Zone d'Activités Pariwest en lien avec Coignières - Conférer à ce secteur d'activité une identité valorisante reconnue sur Saint-Quentin-en-Yvelines, - Augmenter la qualité de ses espaces extérieurs, - Permettre son renouvellement et son développement urbain et économique, - Moderniser l'urbanisme commercial pour assurer la montée en gamme des enseignes, - Améliorer les circulations : simplifier les circulations automobiles, créer des espaces con nus et de qualité pour les piétons et les cycles.	- OAP Pariwest - Inscription de règles qualitatives et incitatives - Giratoire et retraitement de voirie = ER - Démolition de bâtiment ER
Agir pour un développement économique diversifié - Encourager le développement d'une économie résidentielle, - Mieux hiérarchiser l'organisation polycentrique du territoire en qualifiant les centralités de quartier pour qu'elles puissent être à la fois complètes et complémentaires et y permettre le développement d'une offre en commerces et services diversifiés qui réponde aux besoins de la population et des salariés, - Diversifier et organiser le parc de locaux d'activités, - Rendre possible le développement d'une agriculture périurbaine de proximité, en garantissant les continuités agricoles et en évitant l'étalement urbain et le morcellement des terres. L'objectif de ce type d'agriculture est de favoriser l'économie résidentielle (circuits courts).	- Lien stratégie de développement commercial et économique - OAP et règlement (qualité et destination) - Autoriser agriculture (village sud / ferme prud'homme

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.

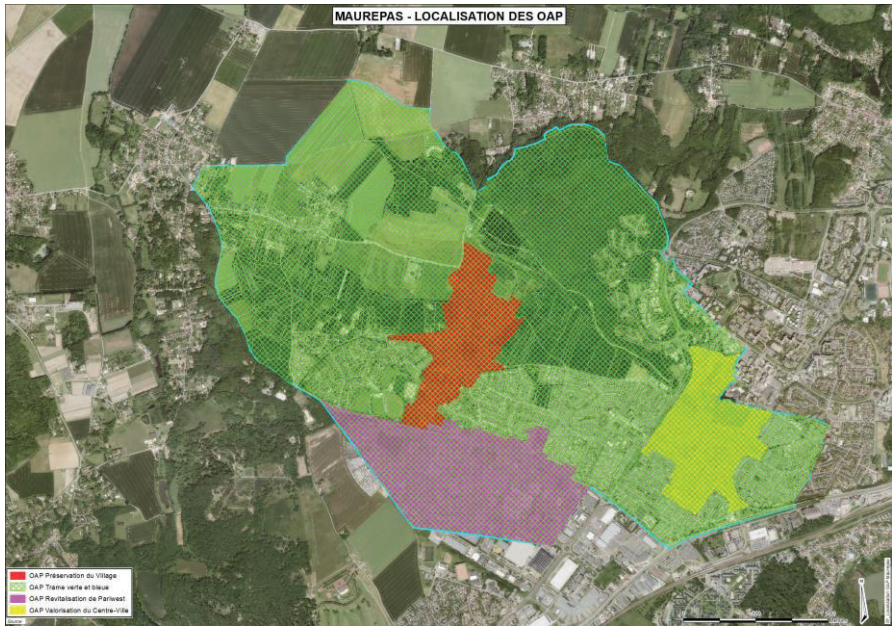
Le PLU comporte trois types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Une OAP thématique relative à la protection de la trame verte et bleue et la valorisation des circulations douces qui s'applique à toute la commune,
- Une OAP Patrimoniale sur le secteur du Village,
- 2 OAP des secteurs à enjeux : le Centre-Ville et Pariwest.

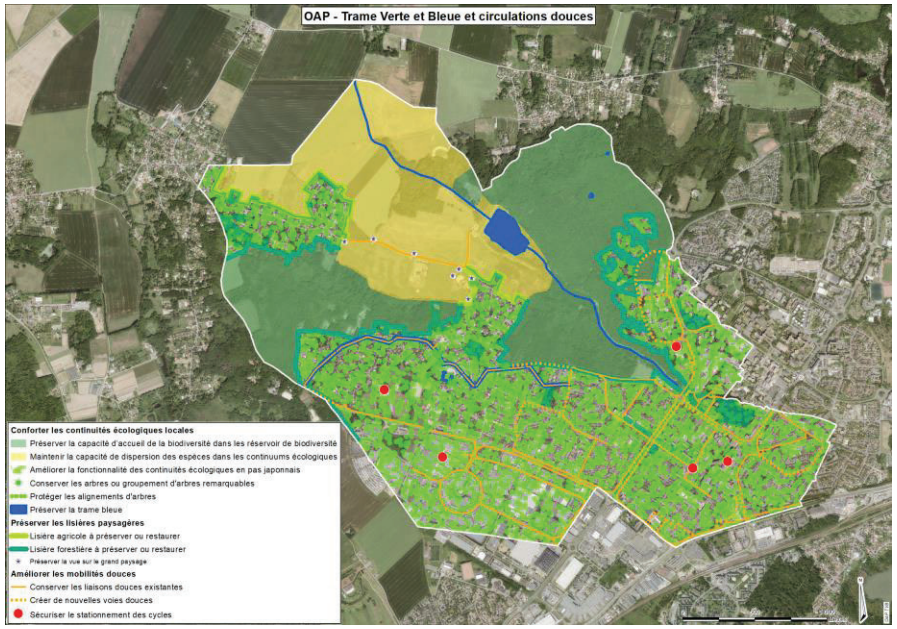
Le niveau de détail de chacune des OAP dépend à la fois des objectifs portés sur chacun des secteurs, de la précision des attentes et des niveaux d'avancement des

projets envisagés. Elles peuvent ainsi simplement fixer de grands objectifs qualitatifs ou programmatiques, mais aussi dessiner finement l'avenir du secteur.

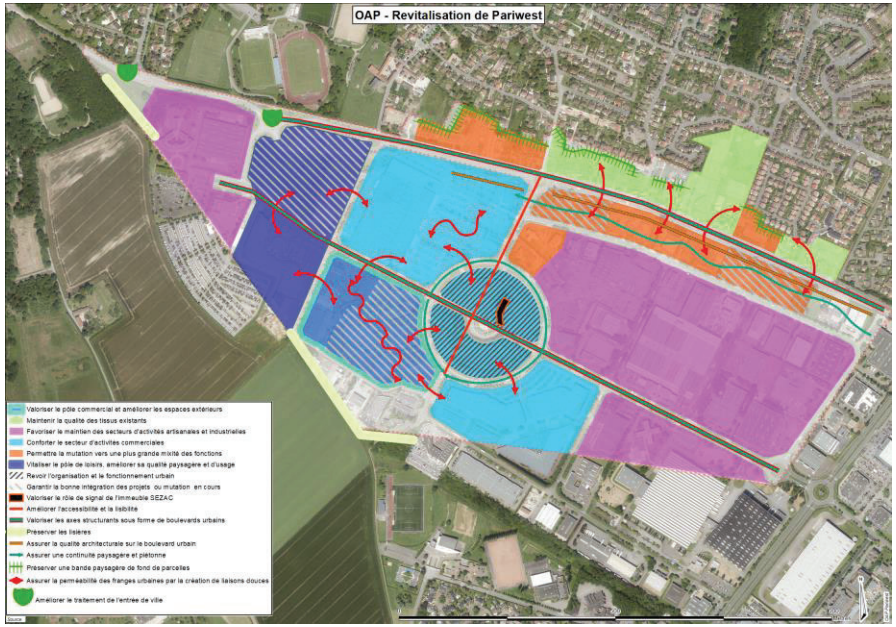
Les OAP sectorielles : le choix de leur localisation



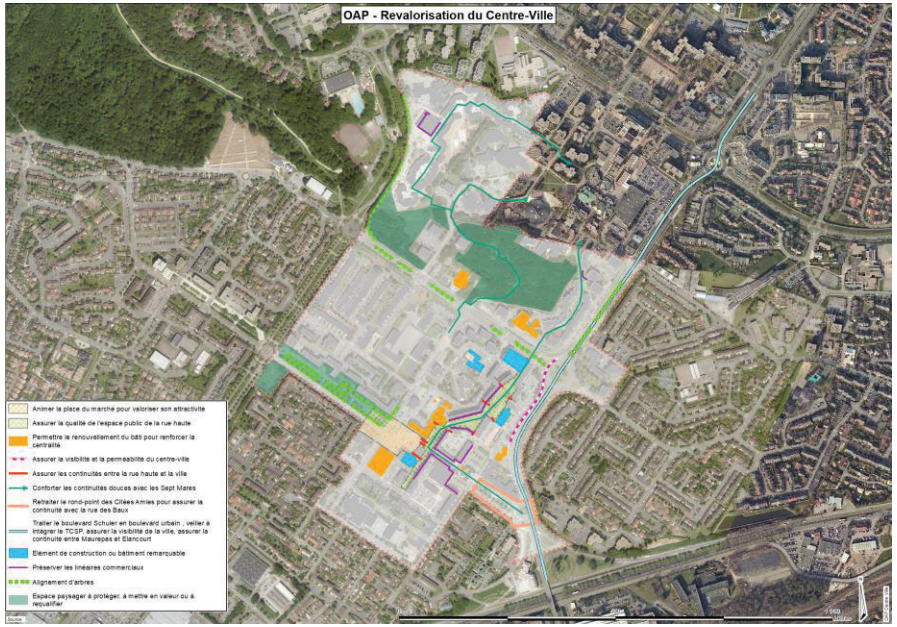
La localisation des OAP permet de répondre aux objectifs portés par le PADD, selon ses 3 orientations.



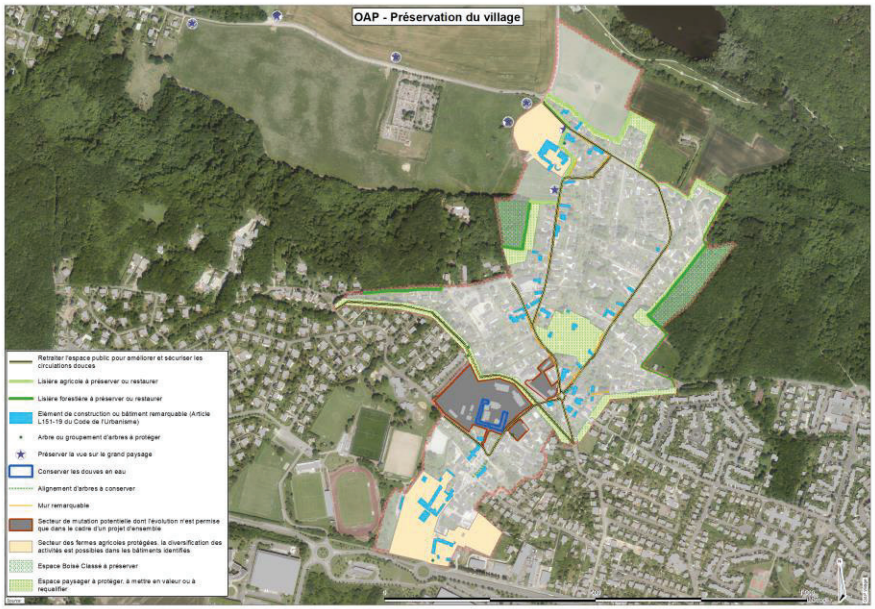
L'OAP « Trame verte et bleue et circulations douces » est à l'échelle de la commune entière. Cette OAP permet le lien entre les différents secteurs de la ville et des communes environnantes, en visant à la fois la qualité environnementale, la qualité de vie et donc l'attractivité de la commune.



L'OAP « Revitalisation de Pariwest » comprend l'intégralité de la zone d'activités de Pariwest ainsi qu'une bande sud des secteurs Bessières et Marnière le long de la RD13. Il s'agit de permettre la recomposition urbaine de ce secteur avec la constitution d'un front urbain au niveau de la RD13, la restructuration commerciale, l'amélioration des mobilités.



L'OAP « Revalorisation du Centre-Ville » se développe sur les espaces du Centre de Maurepas jusqu'en limite du Centre de Sept Mares d'Elancourt, ces deux centralités ayant été constituées ensemble. Il comprend également les abords des boulevards Guy Schuler et René Ressejac Duparc pour valoriser la visibilité de Centre-Ville et l'intégration urbaine d'un futur TCSP.



L'OAP « Préservation du Village » est une OAP patrimoniale qui épouse le contour du village ancien de Maurepas. Cette OAP vise principalement à mettre en valeur le patrimoine identifié et assurer le maintien d'une qualité de vie propre à ce secteur en agissant notamment sur les espaces publics. Elle vise également à garantir une bonne intégration paysagère du village sur le plateau et une préservation des vues entre le Village, la vallée du rû et les hameaux de Villeneuve et du Parc aux Loups.

Objectifs transversaux des OAP

Des objectifs transversaux qui entrent en résonnance avec ceux du PADD sont déclinés localement, dans chacune des orientations de secteur

Le développement de l'offre de logements et l'affirmation de la mixité sociale

Les principes de mixité sociale sont affirmés dans les OAP au travers d'une demande de prise en compte pour chacun des projets à développer des objectifs de population de la commune. Ainsi, au-delà des objectifs de mixité traduit dans le règlement par la mise en place de secteur de mixité sociale, les OAP invitent les pétitionnaires et opérateurs à se rapprocher des services pour la définition fine de la programmation des opérations tant sur le volet de financement des logements que sur les typologies à privilégier selon les secteurs au fil de l'évolution du peuplement.

Par ailleurs, des capacités de constructibilités et d'encadrement de projet ont été identifiées notamment :

- dans l'OAP Revitalisation de Pariwest dont le secteur était auparavant totalement dévolu à l'activité,
- dans l'OAP Préservation du Village avec l'identification de 3 secteurs potentiellement mutables dont l'évolution n'est possible que dans le cadre de projet d'ensemble à étudier conjointement avec les riverains, la commune et les services de l'agglomération pour garantir la tenue des objectifs de peuplement, l'optimisation des équipements et le maintien de la qualité de vie,
- dans l'OAP Revalorisation du Centre-Ville avec l'identification de bâtiments mutables et l'affirmation d'un objectif de valorisation et de mixité sociale apte à garantir la vitalité de ce secteur.

Le renforcement des centralités, l'intensification urbaine et le renforcement de la mixité fonctionnelle

Cet objectif est traduit dans le règlement et son zonage par une augmentation des gabarits dans les secteurs à intensifier, et par l'autorisation et même l'incitation à réaliser des destinations mixtes : les constructions qui recouvrent plusieurs destinations en zone M peuvent être augmentées d'un niveau supplémentaire.

L'OAP « Revalorisation du Centre-Ville » précise les objectifs de reconversion de certains bâtiments et l'organisation mixte souhaitée pour ceux-ci, préserve la présence commerciale et améliore sa visibilité.

L'OAP « Revitalisation de Pariwest » précise les orientations programmatiques des différents espaces d'activités et de l'Ecoquartier des 40 Arpents situé le long de la bande RD13.

Le développement de liaisons douces

Le développement des liaisons douces est matérialisé dans toutes les OAP.

Tout d'abord dans l'OAP Trame verte et bleue et circulations douces, avec la préservation des pistes cyclables existantes, l'indication des continuités à créer et la mise en place d'espaces de parc de stationnement vélo à proximité des principaux pôles générateurs de déplacement. Y est également précisé la nécessité de préserver les chemins ruraux et communaux.

Dans l'OAP « Préservation du Village » les espaces publics sont à valoriser pour améliorer les liaisons douces, la rigole royale est protégée, une promenade piétonne est exigée en cas de réaménagement du secteur des douves, …

Dans l'OAP « Revitalisation de Pariwest » les cheminements doux sont confortés, la perméabilité des îlots est préconisée, les principes de liaison entre les différents îlots sont identifiés et un cheminement piétons exigé pour relier les différents programmes de logements en cœur du secteur des 40 Arpents.

Dans l'OAP « Revalorisation du Centre-Ville » les cheminements doivent être conforté notamment vers Elancourt et l'accessibilité piétonne à la rue haute mieux valorisée. Les espaces publics doivent être retraités pour faciliter les mobilités douces.

Des axes de circulation à restructurer

Les axes de circulation de Maurepas disposent de caractéristiques relativement routières, afin d'améliorer la visibilité vers les espaces de vie et les centralités. L'intégration d'un TCSP nécessite la restructuration de l'axe support.

L'OAP « Revalorisation du Centre-Ville » prévoit ainsi :

- la restructuration du boulevard Schuler pour valoriser la place de l'Hôtel de Ville et la façade commerciale, et intégrer le futur TCSP,
- la restructuration du boulevard Miserey

L'OAP « revitalisation de Pariwest » prévoit :

- la restructuration voies internes au quartier pour favoriser la lisibilité,
- le restructuration de la RD 13 en boulevard urbain pour améliorer ses qualités d'usages et faciliter également les modes doux.

Des vues à préserver ou à mettre en valeur

Sur le plateau agricole, les vues depuis et vers le village ainsi que sur la plaine agricole et le coteau boisé sont identifiées dans les OAP Trame verte et bleue et circulation douce ainsi que dans l'OAP Préservation du Village.

JUSTIFICATION DES ZONES ET DES REGLES DU PLU

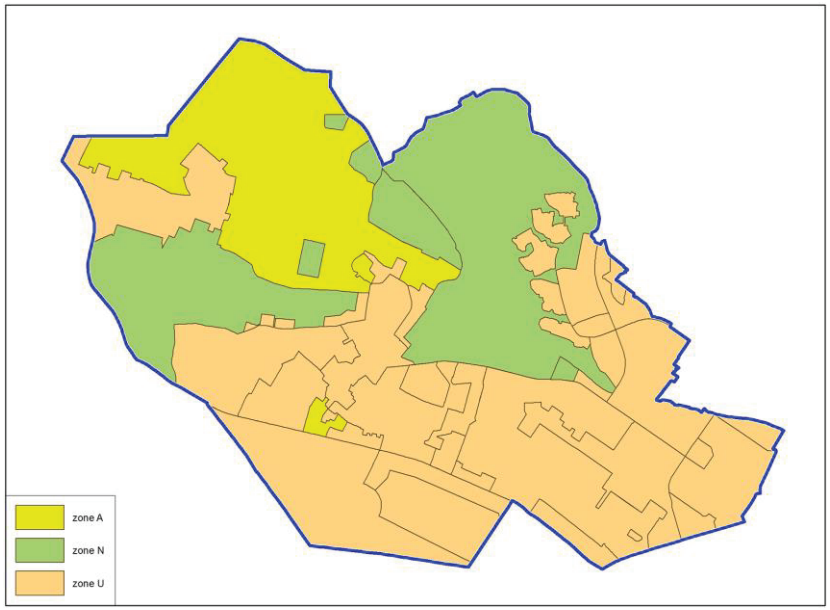
Préambule

L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation […] expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables… ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Situé aux portes de Paris, le territoire de la Communauté de la commune de Maurepas dispose d'espaces urbanisés, naturels et agricoles. A ce titre, trois grandes catégories de zones ont donc été élaborées : la zone U dite « urbaine », la zone A dite « agricole » et la zone N dite « naturelle et forestière ».



En application de l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

En application des articles R 151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme, les zones A concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

En application de l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme les zones N concernent « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Le règlement du PLU de Maurepas est organisé en 7 titres

Le règlement est profondément renouvelé dans sa structure grâce :

- à l'utilisation de nouveaux outils, rendus possibles par les évolutions du Code de l'Urbanisme (servitudes de mixité sociale, coefficient de biotope par surface, bonus lié aux performances énergétiques, etc...), mais aussi de dispositions nouvelles conçues pour accompagner les objectifs d'intensification urbaine (mixité des fonctions, canopée habitée, espaces partagés, etc...) ;
- à l'abandon des sous-zonages, qui permet de traiter le règlement de l'espace urbain d'un seul tenant,

Le **Titre I** constitue le mode d'emploi du PLU de Maurepas. Il présente

- L'organisation du règlement,

- Le fonctionnement des différents chapitres,
- La définition des destinations et sous destination :
  Ce chapitre est destiné à préciser les différentes activités comprises au sein des destinations listées dans l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme en vigueur après le 1er janvier 2016.
- Le lexique :
  Il s'agit ici de préciser certaines notions d'ordre architectural ou liées aux implantations des constructions, utilisées dans le règlement. Cet article détermine aussi la pondération appliquée aux espaces végétalisés entrant dans le décompte du coefficient de végétalisation, pondération établie en fonction de la nature du sol et de son degré de perméabilité.
  Ce lexique est opposable, toutefois les illustrations ont pour but de faciliter la compréhension et ne sont pas opposables.

Le règlement est largement illustré, ces illustrations ont pour but d'expliciter les règles et ne sont pas opposables.

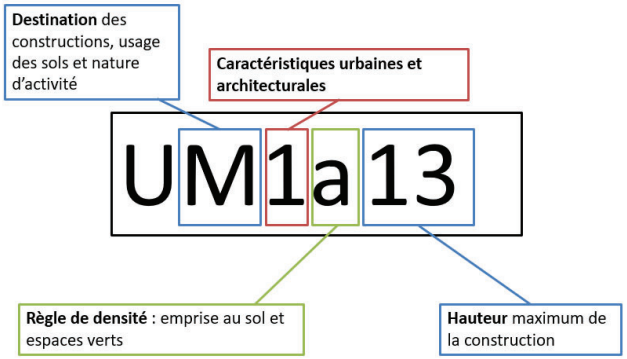
Le **Titre II** expose les dispositions générales qui comprennent le rappel de normes supérieures.

Le **Titre III** expose les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones. Il précise ainsi les normes liées aux réseaux, stationnements, aux prescriptions liées à la préservation du patrimoine naturel et paysager, mais également des normes dérogatoires.

Le **Titre IV** expose les dispositions spécifiques applicables à la zone urbaine (U).

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

L'élaboration du règlement des zones U 'est appuyée sur une méthode permettant à la fois une finesse du zonage et du règlement adaptés à chaque tissu urbain, ainsi que sur une gestion intégrée et rationalisée du règlement. Une nomenclature a ainsi été apposée à chaque secteur du zonage :



- Les premières lettres indiquent la vocation du secteur en renseignant sur la destination des constructions ;
- Le premier indice chiffré fait référence aux règles régissant l'implantation des constructions et l'aspect extérieur ;
- La lettre minuscule qui suit renseigne sur les règles de densité : l'emprise au sol et les espaces verts;
- Le dernier indice chiffré indique la hauteur maximale au point le plus haut des constructions autorisée dans le secteur.

La dénomination de chacun des secteurs identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établie à partir d'une typologie de tissus urbains visant à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs et à marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, hauteurs, etc.

Une fiche par indice précise l'application spécifique de la règle.

Le Titre V expose les dispositions spécifiques applicables à la zone agricole.

Les zones agricoles présentes sur Maurepas ont vocation à être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En effet, le maintien d'exploitations et de terres agricoles sur le territoire répond à un objectif de préservation des espaces de nature et de leur fonctionnalité économique ainsi qu'à une volonté de limiter la réduction des espaces agricoles.

Cet objectif s'inscrit dans les grands principes du Grenelle de l'environnement et s'articule avec la volonté de concentrer le développement urbain dans les zones centrales du territoire communal, par le biais du renouvellement urbain notamment.

La subdivision de la zone agricole en un **secteur Ap**, destiné à la protection stricte des terres agricoles, vise à protéger les continuums écologiques dans les espaces agricoles, la préservation des grands paysages.

Le Titre VI expose les dispositions spécifiques applicable à la zone naturelle.

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

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

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

Ainsi plusieurs espaces, qui présentent une ou plusieurs de ces caractéristiques, ont été identifiés dans le cadre du PLU.

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

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

Le Titre VII présente les éléments patrimoniaux à préserver, pour chacun d'eux des prescriptions sont exigées et opposables.

Les TITRES III à VI sont organisés selon la nouvelle structure du PLU

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activites

Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Dispositions relatives aux ouvrages techniques

Le règlement prescrit des règles relatives aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de détente, éléments de réseaux, éléments de voirie pour le traitement d'ouvrage d'art, …). Les impératifs de leur localisation nécessitent que leur implantation puisse s'affranchir des règles d'organisation urbaine du PLU.

Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains

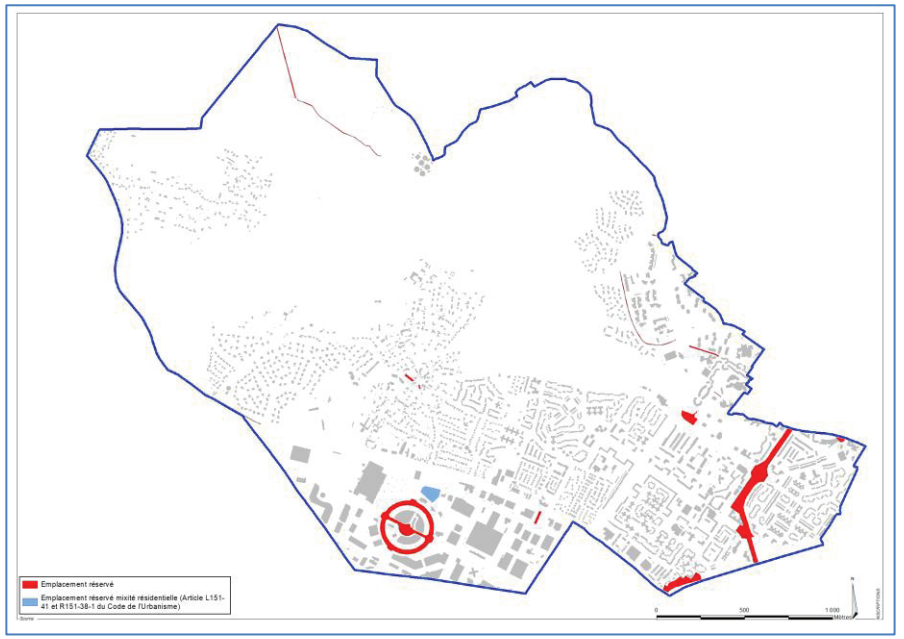
Opération d'aménagement d'ensemble

Afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement d'ensemble, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Le PLU précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5000 m².,
- Les OAP quand les modalités sont précisées dans le texte de l'OAP.

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts



Par rapport au PLU précédent, la liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés,

notamment pour permettre la mise en œuvre de projets d'infrastructures routières, de transports en commun ou assurer les continuités des circulations douces. Certains éléments ont ainsi été supprimés, d'autres conservés ou ajoutés.

Conformément à l'article L 151-41 (1°, 2° et 3°) du Code de l'Urbanisme, l'agglomération peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique général par une trame hachurée rose et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie aux tableaux qui figurent sur le plan de zonage.

Cette liste indique le bénéficiaire de la réserve, sa destination ainsi que sa superficie.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de la réserve d'acquérir son bien en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des emplacements réservés listés dans le tableau ci-contre offrent une réponse aux ambitions suivantes portées par le PADD :

Ainsi, ils sont destinés à compléter l'offre d'équipements de la commune ou à améliorer les déplacements, par des aménagements de voirie, des élargissements liés à la mise en place de transports en commun, ou des créations de cheminements doux ou d'espace de stationnement.

N°	Affectation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Aménagement de voirie (rue de la Tour)	Commune	54
2	Aménagement du ru : chemin de promenade et plantations de haies	Commune	210
3	Chemin piétonnier le long du ru	Commune	1781
4	Circulation douce et piste cyclable des chaudes vallées	Commune	5843
5	Circulation douce	Communauté d'Agglomération	898
6	Rectification alignement	Commune	60
7	Piste cyclable	Commune	1858
8	Piste cyclable	Commune	66
9	Continuité piétonne	Commune	1058
10	Sente piétonne	Commune	142
11	bois	Commune	4068
12	Foncier Lycée	Commune	1212
13	TCSP et espace public entrée de ville	Communauté d'Agglomération	36984
14	Aménagement carrefour de la Malmedonne et liaison entrée de ville	Communauté d'Agglomération	7908
15	Sente piétonne	Commune	992
16	Retraitement des voies et de la place Schwartz		30679
17	Aménagement voies d'acces et stationnement communs	Commune	675
18	Stationnement publics	Commune	171
19	Alignement sur espace public	Commune	131

Les emplacements réservés inscrits au présent PLU représentent au total 9,7 ha, soit 19 emplacements.

Emplacements réservés de programmes de logements

Pour permettre la tenue des objectifs de mixité sociale, et en application du 4° de l'article L. 151-41 a été mis en place un emplacement réservé en vue de la réalisation, d'un programme de logements. La nature du programme attendu :

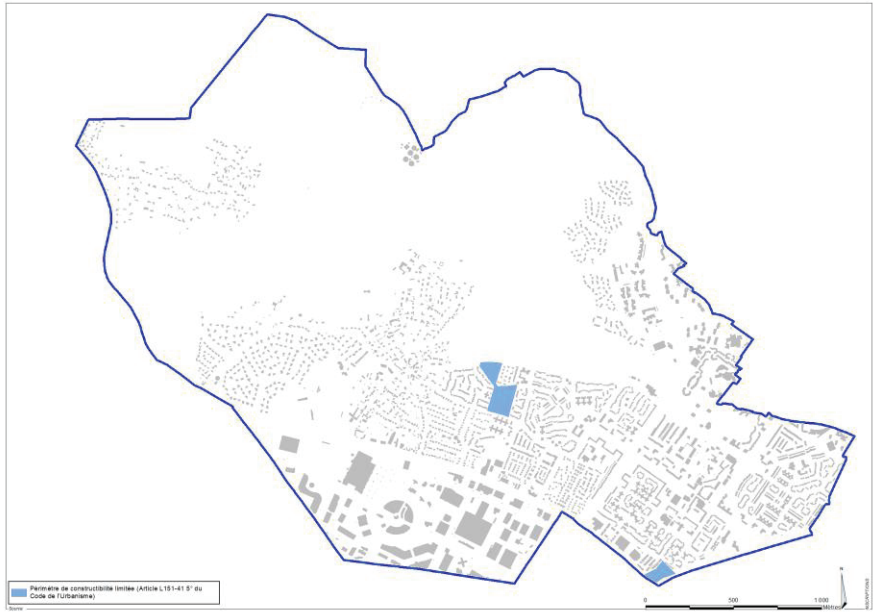
- Programme comprenant de l'hébergement spécifique
- Un minimum de 45 logements à ajouter aux hébergements existants.
- Un minimum de 45 % de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

Cet emplacement réservé se situe dans le secteur de la zone d'activité de Pariwest dont la vocation tend à se diversifier vers une plus grande mixité fonctionnelle. Il s'agit pour la commune de maîtriser le peuplement des résidences sociales et permettre la mutation de l'hôtel vers de l'hébergement réel.

OAP

Le PLU comprend des OAP thématiques, sectorielles et patrimoniales dont les dispositions et prescriptions quantitatives, qualitatives et programmatiques s'appliquent en sus du présent règlement.

Périmètres de constructibilité limitée



- Des périmètres de constructibilité limitée sont définis au document graphique général conformément aux possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme à l'article L 151-41.5°.
- Le règlement s'attache à ne pas grever l'usage futur des terrains en interdisant la constructibilité , tout en assurant une certaine souplesse pour les constructions existantes. Ainsi, les travaux ayant pour objet l'extension, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du règlement littéral et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m^2 de surface de plancher supplémentaire sur chaque terrain.

Deux périmètres ont été identifiés :

- Le premier sur le secteur de la Malmedonne, vise à ne pas compromettre le projet de réaménagement du carrefour de la

Malmedonne et de prévoir une évolution intégrant la nouvelle desserte quand celle-ci sera connue.

- Le second secteur est situé à l'articulation entre le Village et le quartier Bessières-Marnières. Les terrains identifiés sont situé entre des habitats pavillonnaires et la lisière de la forêt et disposent de qualités qu'il convient de préserver, toutefois ces terrains sont équipés et peuvent être facilement densifiables. La commune étudie la possibilité de permettre l'évolution de ce secteur sans en compromettre les équilibres fragiles. Les études sont en cours et un travail collaboratif doit être réalisé avant de permettre l'évolution de ces terrains.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Le règlement impose, pour les constructions d'une superficie supérieure à 2000 m², la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et d'un dispositif destiné à économiser l'eau. Ce seuil permet de cibler les nouvelles opérations de logements collectifs. En n'imposant aucun mode de production précis, la règle reste suffisamment large pour permettre la faisabilité de tels dispositifs.

Disposition dans les zones urbaines

Interdiction dans toute la zone U

Afin de garantir la qualité urbaine, sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

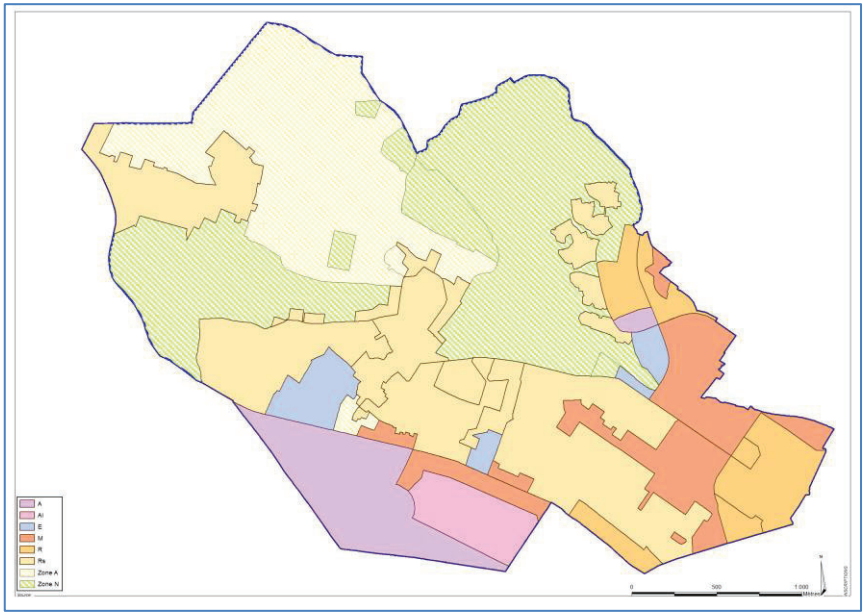
Conditionné dans toute la zone U

Afin d'assurer la sécurité et limiter les nuisances, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

Les dispositions spécifiques selon les destinations en zone U

La zone urbaine est découpée en secteurs dont la vocation dominante et les destinations ont été définies pour permettre d'atteindre les objectifs du PADD selon les indices expliqués dans le tableau ci-après :

Dénomination de l'indice	Principe
M	**Zone urbaine mixte :** elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines, les industries y sont toutefois interdites
R Rs	**Zone urbaine résidentielle :** Dominante habitat et fonctions associées encadrées Secteur résidentiel strict ; la création de commerces est interdite
A Ai (industrie) As (sans commerces)	**Zone urbaine d'activités économiques** : Toutes activités économiques (sauf industrie) et SPIC et logement directement nécessaires Activité et industrie: industrie autorisée Zone d'activité commerce exclu
E	**Zone urbaine d'équipements** : sont autorisés uniquement les CINASPIC et logements directement nécessaires



Récapitulatif synthétique des destinations, autorisées, interdites ou soumises à conditions, les détails d'application sont précisés par indice dans les pages suivantes

	M	R	Rs	A	Ai	E
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
Exploitation agricole						
Exploitation forestière						
HABITATION						
Logement						
Hébergement						
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail						
Restauration						
Commerce de gros						
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Hébergement hôtelier et touristique						
Cinéma						
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacles						
Équipements sportifs						
Autres équipements recevant du public						
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie						
Entrepôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

Autorisé | Autorisé sous condition | interdit

Dispositions dans les zones agricoles

La zone A a pour objectif d'affirmer le caractère agricole de la zone, permettre la diversification de l'activité agricole en autorisant les locaux de vente de produits et les équipements touristiques à condition qu'ils soient complémentaires à l'activité.

Dès lors, la zone agricole apparait comme l'espace privilégié pour la préservation et le développement des activités agricoles et du potentiel agronomique du territoire.

Ainsi, seules y sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des

services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages agricoles.

Afin de permettre l'entretien et la restauration des anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus adapté à un usage agricole, le règlement du PLU permet le changement de destination de ces bâtiments s'ils ont été identifiés comme patrimoniaux et repérés au document graphique et à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

Les grands principes règlementaires de la zone A restreignent fortement la constructibilité et les fonctions amenées à s'implanter sur le territoire.

Un sous-secteur Ap (Agricole protégé) a été mis en place en vue d'affirmer le caractère agricole de la zone tout en restreignant au maximum les possibilités de construction afin de préserver les continuums écologiques, protéger les grands paysages et prévenir les nuisances. Le règlement graphique compte un site « Ap » dont l'objet est la protection stricte des espaces agricoles.

Dans l'objectif d'affirmer un engagement fort en faveur de la biodiversité et de la préservation des paysages agricoles, ces secteurs ne présentent pas de constructibilité, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Leur délimitation, issue du travail réalisé dans le cadre de l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, se justifie notamment par des intérêts naturalistes et/ou paysagers.

Le secteur Ap traduit les volontés du PADD de pérenniser les espaces agricoles et de restaurer les continuums écologiques des vallées et des plateaux notamment, en interdisant l'urbanisation sur ces espaces et en maintenant leurs paysages ouverts.

En effet, ces secteurs présentent un véritable potentiel pour renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques entre les espaces agricoles, naturels et forestiers tout en poursuivant la valorisation de leur richesse agronomique.

Le règlement y interdit toute nouvelle construction, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole. Seule la réhabilitation du bâti existant est autorisée, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole présente sur le secteur. Le règlement du secteur traduit ainsi les volontés du PADD de pérenniser les espaces agricoles et de restaurer les continuums écologiques des vallées et des plateaux notamment, en interdisant l'urbanisation sur ces espaces et en maintenant leurs paysages ouverts.

Dispositions dans les zones naturelles

La zone N vise à protéger de façon stricte, les espaces délimités de la réalisation de nouvelles constructions.

Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages agricoles.

Les travaux d'extension des bâtiments d'habitation existants sont autorisés en zone N, à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site.

Afin de permettre l'entretien et la restauration des anciens bâtiments identifiés comme patrimoniaux et repéré au document graphique, le règlement du PLU permet leur changement de destination à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et qu'il n'altère pas la qualité du site.

Globalement, le règlement de la zone N restreint la constructibilité aux implantations et travaux liés à l'usage et aux objectifs de valorisation et de gestion des espaces naturels.

Des sous-secteur Ne ont été identifiés en vue d'assurer la pérennité des services publics ou d'intérêt collectif du territoire déjà existant tout en portant une attention particulière à leur insertion paysagère dans leur environnement proche.

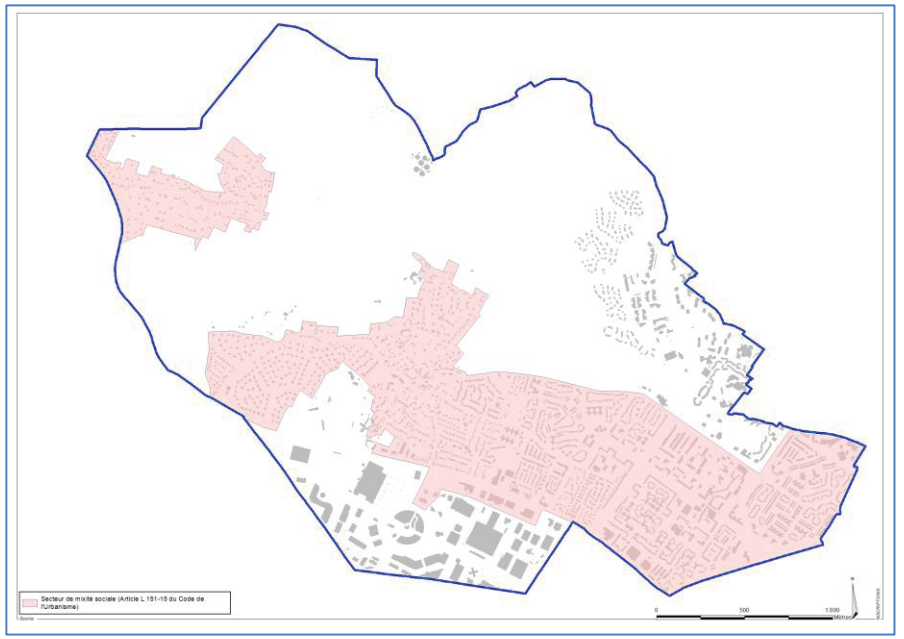
Les secteurs « Ne » sont destinés à la prise en compte, en zone naturelle, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou des constructions accessoires directement liées et nécessaires à leur fonctionnement. Leur constructibilité y est très fortement limitée.

Un tableau détaille pour chacun des secteurs Ne les destinations permises ainsi que les conditions qui y sont attachées.

Article 2. Mixite fonctionnelle et sociale

Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Les secteurs de mixité sociale



Les secteurs de mixité sociale sont les secteurs identifiés au document graphique et dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale, soumis aux dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme

Ce présent article ne s'applique pas aux constructions* destinées à l'hébergement des publics spécifiques.

Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination de logements sont autorisées à condition de répondre aux répartitions telle que définie dans le tableau ci-après.

Le calcul se fait par tranche entière entamée.

<table>
<tr><td rowspan="2">Nombre de logements de l'opération</td><td rowspan="2">Quantité minimale de logements locatifs financés par un prêt de l'État</td><td colspan="2">Quantité minimale de logements en accession à réaliser</td></tr>
<tr></tr>
<tr><td>1 à 14 logements</td><td colspan="3">Pas d'obligation</td></tr>
<tr><td>De 15 à 39 logements</td><td>30%</td><td colspan="2">Pas d'obligation</td></tr>
<tr><td>De 40 à 129 logements</td><td>30%</td><td colspan="2">60%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Plus de 130 logements</td><td rowspan="2">35 %</td><td colspan="2">60 %</td></tr>
<tr><td>Dont un minimum d'accession aidée ou de locatif intermédiaire*

20 %</td><td>Dont un minimum d'accession libre

25%</td></tr>
</table>

La programmation et répartition de la typologie par taille de logements devront être préalablement étudiées avec les services de la ville et de l'agglomération pour correspondre aux objectifs de rééquilibrage du parc de logements.

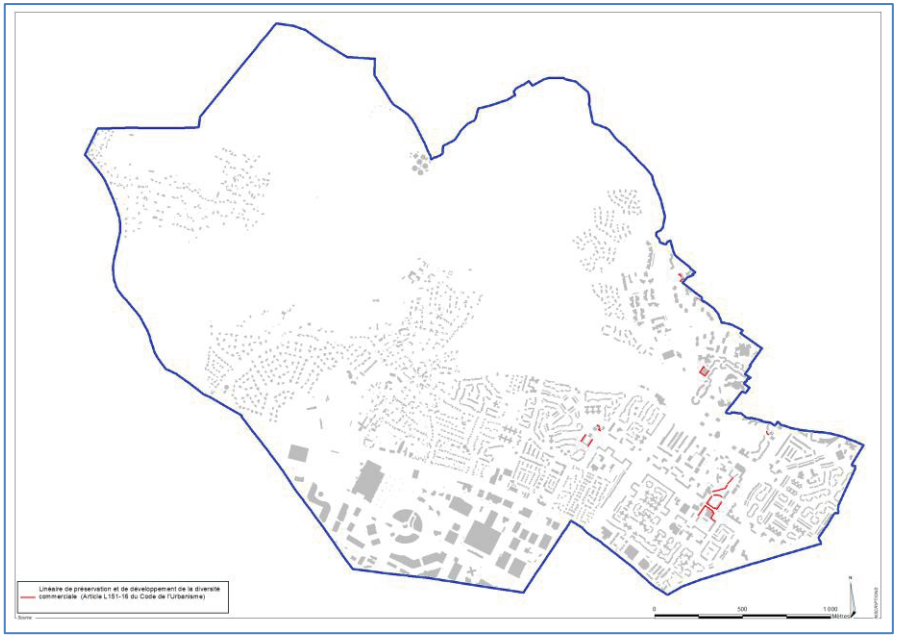
* construction neuve de logements locatifs intermédiaires dont le bénéfice est soumis à un agrément préalable aux travaux de construction, au profit d'investisseurs « institutionnels »

Ces éléments ont été déterminés en fonction de plusieurs éléments :

- Souhait de conforter les équilibres sociaux
- Degré de rattrapage nécessaire pour atteindre les objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), qui impose un pourcentage de 25 % de logements sociaux ;

Ce secteur de mixité sociale correspond à l'ensemble des secteurs UM, UR et URs de la commune à l'exclusion des quartiers des Friches et du Bois de Maurepas. Il représente 64% de la zone urbaine, soit 294,3 ha. Il s'agit d'assurer une mixité à une échelle fine et de favoriser un niveau de mixité des typologies de financements des logements y compris dans les opérations dans le tissu urbain diffus. Le quartier des Friches quasiment intégralement composé de logement sociaux, et celui du Bois de Maurepas dont les élèves sont scolarisés dans les mêmes groupes scolaires que les enfants du quartier des Friches ont été exclus de ce secteur de mixité sociale afin de limiter la concentration de logement sociaux dans ce secteur de la commune où ils sont déjà suffisamment présents.

Éléments relatifs à la préservation et au développement de la diversité commerciale



Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial dans les centralités et axes structurants en cohérence avec les orientations du PADD et les intentions d'aménagement présentes dans les OAP, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger le commerce et en favoriser le développement au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme. Des figurés commerciaux ont été repérés sur le document graphique : Les linéaires de préservation et développement de la diversité commerciale.

Ces linéaires ont été mis en place pour assurer la pérennité des commerces présents afin et de favoriser la dynamique commerciale du Centre-Ville notamment, mais également les petites centralités de quartier.

Ainsi, au sein des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (représentés par un trait), le changement de destination en habitat des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies est interdit.

En outre, dans le secteur du centre-ville, pour garantir l'attractivité commerciale et limiter la surreprésentation des activités de services par rapport aux activités commerciales, les changements de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail sont limités aux destinations « Artisanat et commerces de détail, » et « Restauration ».

A travers cette prescription, il s'agit de préserver les activités commerciales de proximité susceptibles de participer à la dynamique des rues ou secteurs commerçants.

Environ 976 mètres de linéaires commerciaux sont ainsi protégés.

Dispositions dans les zones urbaines

Dans les secteurs M, pour répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, un niveau supplémentaire peut être autorisé, la hauteur autorisée est donc augmentée en conséquence :

- Si la construction comporte un rez-de-chaussée commercial,

Et/ou

- Dans le cas des constructions* mixant les destinations d'habitation et d'autres activités.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

Article 3. Volumetrie et implantation des constructions

Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Il s'agit d'introduire des exceptions concernant les règles d'implantations et de hauteurs pour permettre la réalisation une isolation par l'extérieur (en façade ou toiture) d'une construction existante.

Dérogation pour assurer l'évolution des constructions existantes

Il s'agit d'introduire des exceptions concernant les règles d'implantation des constructions pour permettre l'évolution des constructions existantes non implantées selon les implantations prescrites par les règles applicables aux nouvelles constructions.

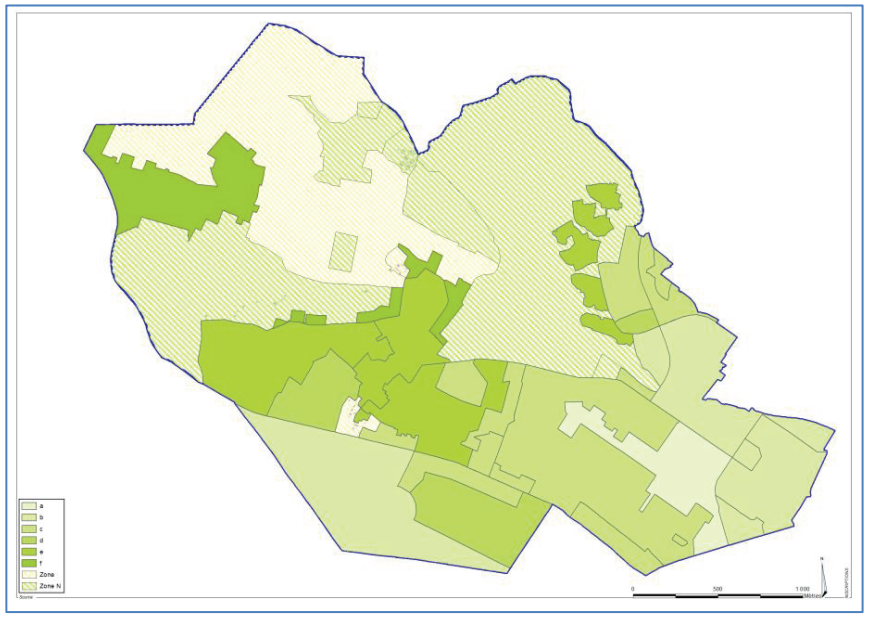
- Implantation des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles
- Changement de destination des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles
- Projet d'extension ou de renouvellement de secteurs dont les constructions ne sont pas conformes aux dispositions relatives aux taux d'espaces verts exigés.

Ces dérogations doivent permettre d'assurer les continuités et cohérences avec le bâti d'orgine mais ne doivent pas aggraver le non-respects de la règle.

Dispositions dans les zones urbaines

Indice de densité

La combinaison des règles d'emprise au sol et d'espaces verts à réaliser permet de déterminer, pour chaque tissu urbain, la densité envisagée et le rôle dans la trame verte. Les indices « a à f » forment ainsi un gradient du plus dense au moins dense, déterminé par rapport à des objectifs de densification, de préservation du cadre de vie et de l'ambiance paysagère, de modération de l'imperméabilisation des sols, de préservation de la nature en ville et des continuums écologiques, selon les tissus concernés par l'indice. Il est à noter que la combinaison de surface permise d'emprise au sol et d'exigence d'espaces verts contraignent fortement les autres espaces imperméabilisés. Ainsi, pour réaliser pleinement le CES permis un effort accru doit être réalisé en compensation sur la végétalisation du terrain.

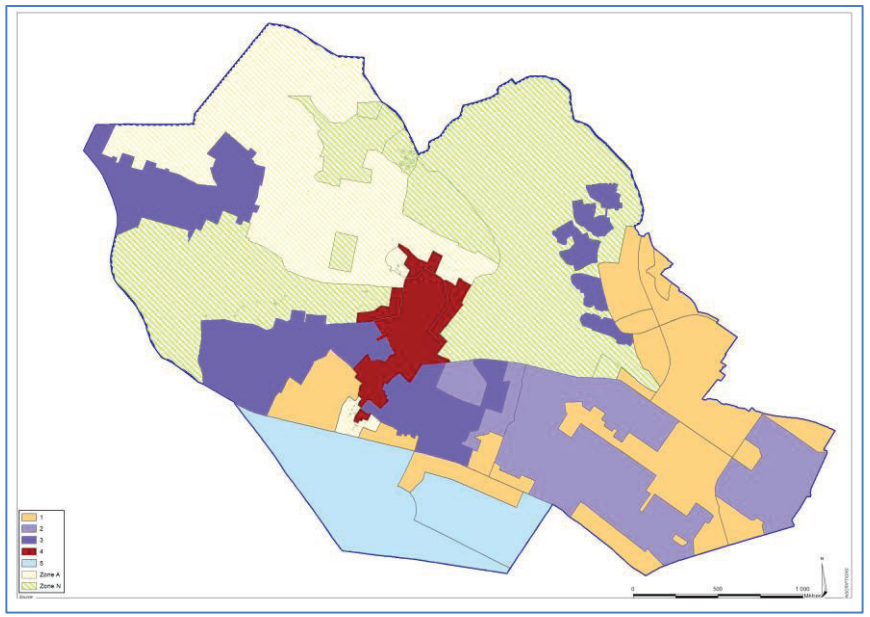


Indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain			Emprise au sol maximale des constructions
	Pourcentage total minimum d'espace vert	Règle de répartition		Pourcentage de la surface du terrain
		Pourcentage **minimum** d'espaces verts de pleine terre	Pourcentage **maximum** comptabilisable Espaces végétalisés complémentaires	
a	20%	0%	20%	Non règlementé
b	25%	15%	10%	80 %
c	30%	20%	10%	60 %
d	40%	25%	15%	50 %
e	50%	25%	25%	40 %
f	60%	30%	30%	30 %

Implantation des constructions

L'implantation des constructions est règlementée par le second indice numéroté de 1 à 5 dans le nom des zones urbaines. Cette indice permet de combiner les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux espaces publics, aux limites séparatives et entres elles ; ainsi que les volumétries des toitures et les hauteurs des clôtures.

Conformément aux orientations du PADD, ces indices visent à pérenniser les qualités morphologiques des différents secteurs de Maurepas.



Indice	Principes
1	Règles souples qui permettent de tenir compte de la diversité des implantations et de l'aspect des constructions. Cet indice se retrouve principalement dans les espaces centraux, à animer ou dans les secteurs d'habitat collectifs avec des implantations variables.

	Les constructions peuvent ainsi s'implanter - à l'alignement ou en recul de minimum de 50cm, - sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait, avec un retrait de 2,50 m pour les construction inférieure ou égale à 10 m de façade et de 5m pour les constructions supérieure à 10m de façade. - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait égale à h/2 avec un minimum de 2,5 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40° La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
2	Règles permettant de traduire et de conforter un tissu pavillonnaire "compact. Cet indice se retrouve principalement dans les espaces pavillonnaires proches du centre et édifiés sur de petites parcelles. Les constructions peuvent ainsi s'implanter - en recul de minimum de 3m par rapport à l'alignement, - sur les espaces publics, un recul de 3 m sera communément exigé, il pourra toutefois être réduit ou augmenté en fonction de la nature de l'espace public. - sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait, avec un retrait de 2,50 m pour les construction inférieure ou égale à 10 m de façade et de 5m pour les constructions supérieure à 10m de façade. - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait égale à h/2 avec un minimum de 2,5 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40° La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
3	Règles permettant de traduire et de conforter un tissu pavillonnaire "peu dense". Cet indice se retrouve principalement dans les espaces pavillonnaires excentrés, en lisières des bois et dans le hameau et édifiés sur de grandes parcelles. Les constructions peuvent ainsi s'implanter - en recul de minimum de 5 m par rapport à l'alignement, - sur les espaces publics, un recul de 3 m sera communément exigé, il pourra toutefois être réduit ou augmenté en fonction de la nature de l'espace public. - avec un retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait égale à h/2 avec un minimum de 10 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40° La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
4	Règles permettant de traduire et de conforter la morphologie des du village rue. Cet indice ne se retrouve que dans l'ancien village de Maurepas. Les constructions peuvent ainsi s'implanter - à l'alignement, si elles ne sont pas implantée à l'alignement, un mur de clôture devra être mis en place pour assurer la continuité visuelle de l'alignement, - sur les espaces publics, un recul de 3 m sera communément exigé, il pourra toutefois être réduit ou augmenté en fonction de la nature de l'espace public. - sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait, avec un retrait de 2,50 m pour les construction inférieure ou égale à 10 m de façade et de 5m pour les constructions supérieure à 10m de façade. - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait égale à h/2 avec un minimum de 2,5 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45° La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.
5	Règles permettant de traduire les implantations spécifiques pour garantir la protection et limiter les nuisances des secteurs d'activités Les constructions peuvent ainsi s'implanter - Avec un recul égal à h/2 avec un minimum de 5 m de l'alignement, - sur les espaces publics, un recul de 3 m sera communément exigé, il pourra toutefois être réduit ou augmenté en fonction de la nature de l'espace public.

	- avec un retrait égal à h/2 avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait égale à h/2 avec un minimum de 2,5 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40° La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Des dispositions assouplies sont applicables au équipements d'intérêt collectifs et services publics qui correspondent aux dispositions de l'indice 1.

Hauteur* des constructions*

Le quatrième indice de secteur fixe la hauteur maximale de la construction. En lien avec les objectifs du PADD, l'affectation de chaque hauteur répond à des objectifs de densification, de respect des formes urbaines existantes, d'insertion paysagère, de préservation du cadre de vie et de l'ambiance paysagère, selon les secteurs.

La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètres. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

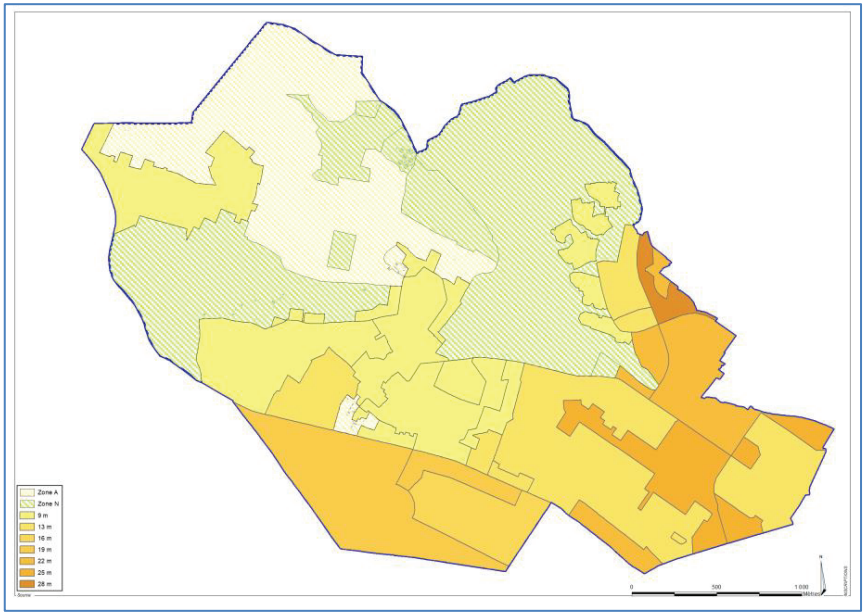
- *Une hauteur* maximum au point le plus haut de la construction** (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- *Une hauteur* maximale de façade* (h)* définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses
- A cette hauteur* maximale autorisée est associé un nombre de niveaux*maximum admis pour une hauteur* donnée :

Hauteur* totale maximale de la construction* = indice porté dans la zone (H)	**Nombre de niveaux*maximum admis pour les constructions***	**Hauteur* maximale en mètres de la façade* (h)**
6	R ou R+C	4
9	R+1 ou R+1+C	7
13	R+2 ou R+2+C	10
16	R+3 ou R+3+C	13
19	R+4 ou R+4+C	16
22	R+5 ou R+5+C	19
25	R+6 ou R+6+C	22
28	R+7 ou R+7+C	25
31	R+8 ou R+8+C	28

Le « R »correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C » au comble ou à l'attique.

L'objectif de cette règlementation de la hauteur combinant à la fois une hauteur de façade, une hauteur maximale et un nombre de niveau est :

- de ne pas offrir des surfaces constructibles plus importantes aux constructions avec un comble en cas de définition des hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère des terrasses,
- de ne pas offrir des surfaces constructibles plus importantes aux constructions avec toiture terrasse en cas de définition des hauteurs au point le plus haut de la construction
- de permettre le respect d'un gabarit de façade sur rue compatible avec les morphologies urbaines avoisinantes,
- d'offrir des hauteurs suffisamment importante pour permettre la réalisation de niveau important et l'évolutivité des rez-de-chaussée par notamment, sans toutefois permettre d'avoir des surdensification en réalisant des niveaux trop bas,
- de permettre la réalisation de combles ou d'attiques,
- d'offrir une souplesse permettant une expression architecturale diversifiée.



Les hauteurs maximales autorisées les plus importantes, sont localisées dans des secteurs définis au PADD comme des secteurs à enjeux de développement : les centralités structurantes.

Les hauteurs les moins importantes sont situées dans les hameaux et au village, ainsi que dans les secteurs pavillonnaires que le PADD entend préserver.

En outre, une règle spécifique aux secteur mixte (M) a été mise en place pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire pour les constructions mixtes à l'échelle du bâtiment.

Dispositions dans les zones agricoles et naturelles

Les objectifs poursuivis sont de garantir une bonne insertion dans les paysages naturels et agricoles. Les constructions y sont donc très limitées. Il est à noter par ailleurs que des dispositifs relatifs à la préservation des vues sont inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Implantation des constructions

Il s'agit d'exprimer une forme bâtie plus lâche que dans les espaces urbains, caractérisée par des retraits et reculs plus importants par rapport aux voies et limites séparatives. Une attention est portée à la sécurité et à une bonne visibilité sur les routes. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les distances minimales exigées sont d'autant plus importantes que le bâtiment est haut, afin de respecter un certain degré d'intimité. Il s'agit également de préserver des ouvertures visuelles et une aération du paysage qui doit rester ouvert.

- les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 10 m à partir de l'alignement des voies départementales et de 6 m pour les autres voies,
- les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, en ce cas le retrait doit au moins être égal à h/2 avec un minimum de 5 m,

Hauteur des constructions :

12 m au point le plus haut, 7 m à l'égout pour les habitations.

La hauteur maximale autorisée correspond aux formes architecturales déjà présentes au sein de la zone rurale. Il s'agit ainsi de limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation à 7 m (hauteur de façade), ce qui correspond à une maison d'un étage. Une hauteur de 12 m au point le plus haut permet la construction de locaux spécifiques à l'activité agricole, nécessitant parfois des hauteurs plus importantes pour des raisons techniques (stockage des engins, par exemple). Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de manière à ne pas compromettre les projets d'équipements.

Pour les secteurs Ne, les hauteurs maximales autorisées sont calibrées au plus juste en fonction des constructions existantes et des projets connus. Il est veillé à ce que les hauteurs exprimées restent néanmoins limitées pour une bonne insertion et peu d'impact sur le site.

Article 4. Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

Dispositions communes applicables aux zones U, A et N :

Le PADD affirme la nécessité de préserver et valoriser les éléments de patrimoine architectural et urbain, témoins de l'histoire ancienne et récente de Maurepas, afin d'affirmer l'identité de chaque quartier.

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions sur les documents graphiques et de prescriptions spécifiques dans le règlement.

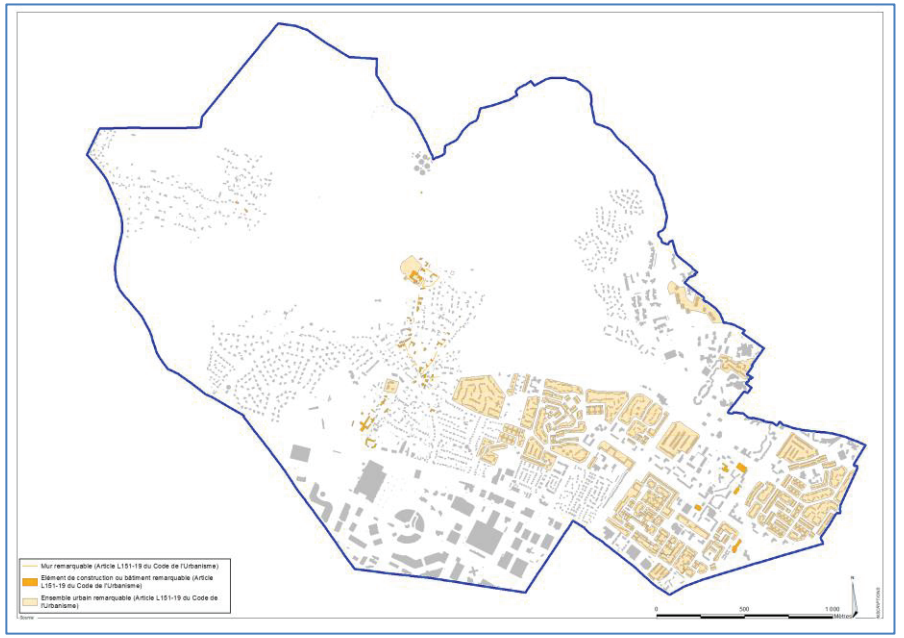
Le règlement définit des éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il met en œuvre une protection adaptée au type de patrimoine bâti considéré (élément ponctuel ou ensemble urbain) et à la valeur historique et patrimoniale associée. Ainsi, l'ensemble des éléments repérés est soumis à des prescriptions d'ordre général permettant d'encadrer, lorsque le règlement les y autorise, les travaux de réhabilitation, de modification de volume ou de façade ou encore de surélévation.

Par ailleurs, pour tenir compte de l'hétérogénéité du patrimoine présent sur la commune de Maurepas, un système de « fiches patrimoines » a été mis en place au titre VII du règlement littéral.

Ces fiches, organisées par thèmes, localisent et proposent une description succincte de chaque élément patrimonial repéré et définissent des prescriptions particulières en fonction de leur valeur patrimoniale. Plusieurs thèmes ont été définis : éléments de construction ou bâtiments remarquables, murs remarquables, ensembles urbains remarquables.

Des prescriptions graphiques, relatives à la préservation des éléments du patrimoine bâti, étaient déjà mises en place dans l'anciens PLU. Ces derniers ont donc été actualisés et complétés en fonction d'un inventaire du patrimoine bâti et naturel à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines réalisé dans le cadre d'une analyse de terrain. Cette analyse a été complétée sur Maurepas grâce au travail d'inventaire qui avait été réalisé conjointement par les services de la ville et l'association Maurepas d'Hier et d'aujourd'hui.



Les éléments de constructions ou bâtiments remarquables

Il s'agit d'éléments ponctuels (bâtiments, éléments architecturaux, etc.) à fort intérêt urbain et culturel pour la ville. Ces derniers méritent de perdurer dans le paysage comme marqueur d'une époque, d'un style architectural ou de l'histoire de la ville.

Il s'agit, via cette identification, de procéder à la préservation des éléments les plus emblématiques du territoire.

Ainsi, seules sont autorisées les démolitions partielles ou totales rendues nécessaires :

- Lors de travaux de mise en conformité avec les normes impératives ;
- Par un bâtiment menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagère qui ont conduit à leur classification.

Ainsi le règlement précise, d'une part, que les extensions des bâtiments à valeur patrimoniale sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas le bâtiment d'origine et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Il exige également que les travaux réalisés sur les façades doivent conduire à un respect de l'architecture originelle et à une utilisation de matériaux compatibles avec les constructions d'origine.

En outre, ces prescriptions générales s'accompagnent de mesures de protections et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières figurant au titre VII du présent règlement.

Au total, 52 constructions ou bâtiments remarquables ont été identifiés, contre 9 dans l'anciens PLU. Cette différence résulte d'une volonté forte de préserver les bâtiments emblématiques de la commune.

Les murs remarquables

Ces éléments linéaires (murs) à fort intérêt urbain, architectural et culturel pour la ville doivent être confortés dans le paysage tant ils participent à l'identité du territoire.

Les murs ou parties de murs identifiés aux documents graphiques comme murs remarquables à protéger sont à préserver. Il s'agit de préserver ces éléments afin de maintenir une homogénéité dans la lecture des ambiances de la ville. Au total, 708 m linéaires de murs remarquables ont été identifiés au zonage

Seule leur démolition partielle rendue nécessaire pour organiser l'accès au terrain est autorisée.

Par ailleurs, le règlement précise que les travaux sur les murs ou parties de murs à valeur patrimoniale ne doivent pas aboutir à la modification des murs existants ou du moins se faire dans le respect de leur architecture originelle. Ainsi les travaux sont autorisés à conditions :

- Qu'ils ne dénaturent pas les murs ou parties de murs ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.
- Que les matériaux utilisés soient compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

En outre, ces prescriptions générales s'accompagnent de mesures de protections et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières figurant au titre VII du présent règlement.

Les ensembles urbains remarquables

Ils correspondent à des rues, quartiers, secteurs qui bénéficient d'une cohérence paysagère et/ou urbaine, et/ou architecturale, participant à la qualité patrimoniale du territoire. Au total, 7 ensembles ont été identifiés, ce qui correspond à près de 63 hectares d'espaces urbains concernés par cette disposition (près de 14 % de la zone U).

Trois ensembles urbains remarquables correspondent au programme de logements initié par Riboud, les bâtiments et l'organisation urbaine nécessitent d'être valorisé et conservé, ce vaste programme est divisé en trois ensembles

urbains en fonction des typologies de bâti pour permettre une évolution diversifiée selon trois grandes catégories.

Un ensemble urbain remarquable correspond à un ensemble de logement sociaux du quartier des Friches dont il faut garantir la qualité architecturale.

Un ensemble urbain remarquable correspond à l'opération du Coudray, notamment du fait de la présence de fresques permettant l'identification de chacun des bâtiments et qu'il convient de préserver.

Enfin les deux ensembles urbains remarquables situés au Village vise à préserver et valoriser des ensemble patrimoniaux anciens : les douves et la ferme de la Tour.

Cette disposition n'existait pas dans l'ancien PLU et était pour partie traduite grâce une multiplicité de sous-zones.

Les dispositions applicables aux zones urbaines

Il s'agit pour l'ensemble des secteurs urbains d'assurer la bonne insertion des projets au regard des tissus alentours. Le règlement comprend :

- Des dispositions générales relatives à la qualité de l'insertion des projets par rapport à l'existant,
- Des dispositions relatives au traitement des façades qui doivent permettre d'assurer la cohérence et la qualité des projets
- Des dispositions relatives à l'implantation des clôtures visant à assurer le traitement qualitatif sur les voies et sur les emprises publiques ; en limite séparative il est conseillé de privilégier un simple grillage doublé d'une haie vive pour permettre le passage de la microfaune.
- Des dispositions relatives à la conception des toitures pour garantir leur simplicité et leur qualité. Il est précisé que le comble ne peut accueillir au maximum qu'un seul niveau.

Dispositions dans les zones agricoles et naturelles

Le règlement souligne la nécessité de l'insertion des constructions dans l'environnement bâti et dans les paysages locaux. Il émet des préconisations tant en termes de composition d'ensemble (unité d'aspect, jeu des volumes, proportions des percements) que de traitement des façades ou de formes de toitures. Il s'appuie notamment sur les préconisations édictées dans la charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Il laisse aussi place à des architectures atypiques, en autorisant les toitures terrasses, qui parfois s'intègrent bien dans le grand paysage à condition d'un traitement soigné.

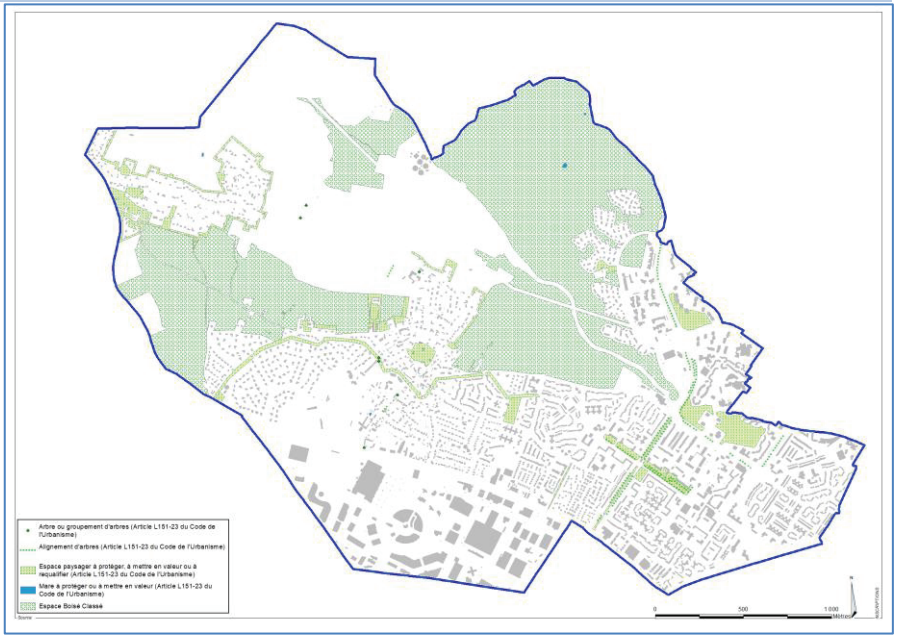
Les clôtures doivent aussi faire l'objet d'une attention particulière car elles constituent un lien paysager entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles environnants. Les essences recommandées font aussi référence à la charte du PNR.

Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

Le PADD affirme la nécessité de valoriser les territoires naturels et urbains. Pour ce faire, ce dernier vise notamment à garantir l'accès à tous les habitants à des espaces verts de qualité en rééquilibrant l'offre d'espaces verts et en préservant des jardins à l'échelle de la parcelle.

Pour cela, il a été décidé de mettre en œuvre une protection des éléments de paysage et des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques, au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs types et degrés de protections ont été définis en fonction du type de milieu écologique concerné et de sa fonction paysagère.

Les dispositions communes applicables aux zones U, A et N



Espaces boisés classés (EBC)

Le règlement du PLU rappelle la règlementation en matière d'espaces boisés classés, conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Au total, près de 203 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés sur le territoire de la commune de Maurepas, soit 24,1 % du territoire communal.

La majeure partie des périmètres d'EBC concerne des espaces forestiers bordant les espaces urbanisés ou le plateau agricole de la commune de Maurepas. Leur classement a pour objectif d'assurer la préservation des continuités arborées du territoire et de répondre aux orientations du SDRIF.

La majorité des Espaces Boisés Classés identifiés dans le PLU proviennent d'une mise à jour des surfaces classées dans l'ancien PLU corrigé, par photo interprétation, pour tenir compte de l'occupation réelle du sol. Toutefois, les anciens EBC situés en milieu urbain ont été reclassés en espaces paysagers à protéger, mettre en valeur, requalifier ou créer.

Alignements d'arbres et ou de haies à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont à préserver ou à créer, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de maintenir une homogénéité dans la lecture des paysages de la ville.

Le règlement prescrit une compensation par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, en cas d'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré, pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Il précise que les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Au total, près de 3,6 km de linéaires d'arbres sont protégés dans le PLU de Maurepas.

Ce type de prescription graphique n'existait pas dans l'ancien PLU.

Les arbres remarquables existants à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Il n'y avait pas d'arbre remarquable protégé dans l'anciens PLU. Un inventaire a été effectué via un repérage des arbres remarquables. Il s'agit, à travers cette identification au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, de procéder à la préservation des arbres les plus emblématiques de la commune.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure.

Au total, 7 arbres remarquables ont été identifiés.

Les espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur, à requalifier, ou à créer soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Il s'agit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ou à la préservation des lisières et paysages. Ils sont protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et leur constructibilité est très limitée, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Ces éléments viennent en complément des Espaces Boisés Classés et permettent d'assurer une protection forte à tous les espaces paysagers et verts de la commune.

Ils assurent une protection forte des espaces paysagers situés en milieu urbain en limitant fortement la constructibilité, tout en permettant la mise en valeur et l'ouverture au public des sites (les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées). Seules y sont autorisées :

- Les aménagements et constructions de locaux techniques et de constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, …), à condition de préserver la dominante végétale de ces espaces, et de limiter l'emprise au sol des constructions à 5 % de la superficie délimitée en espaces paysagers protégés du terrain.
- Des accès et voies peuvent y être aménagés.
- Des constructions si elles sont réalisées en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition que leur hauteur soit limitée à 3 mètres et qu'elles soient situées en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'espace paysager délimité.
- Si elles sont séparées d'une construction existante à la date d'approbation du PLU que leur hauteur soit limitée à 3 mètres et qu'elles soient situées en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'espace paysager délimité, dans le respect des dispositions des autres articles du présent règlement.

Au total, 26,3 ha ont été identifiés au zonage. Leur définition a été effectuée sur la base d'une analyse fine de l'ancien PLU, de l'analyse de la Trame Verte et Bleue, la réalisation d'un inventaire patrimonial et complétée par la comparaison avec la photographie aérienne.

Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts localisés au sein de la trame urbaine (parcs et jardins, coulée verte, etc.).

Les espaces publics figuraient le plus souvent au PLU dans un zonage spécifique EVP, les protections ont été étendues à des parcelles privées notamment dans le cadre de la protection des fonds de parcelles en lisière de massif boisés ou de plateau agricole.

Les mares à protéger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les mares existantes sur le territoire communal ont été identifiées au zonage. Cette identification au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, rares en milieu urbain, notamment vis-à-vis du comblement et des nouvelles constructions qui sont interdites dans un rayon de 10 mètres autour de l'entité à partir du haut de la berge.

Environ 960 m² de mares (4 mares) sont protégés dans le PLU. Ce type de prescription graphique n'existait pas dans l'ancien PLU.

Zones humides

Les zones humides avérées ont été identifiées sur le plan de zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité au titre de l'article L 151-23 de ces espaces qui connaissent de fortes régressions. Les zones humides sont les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Leur préservation et assurée notamment en interdisant les mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte au caractère humide du secteur et en préservant les écoulements afin de maintenir l'alimentation hydrique du secteur.

Les secteurs ainsi identifiés correspondent au enveloppe d'alerte de classe 1 et identifiée par la DRIEE. Au total, 12 ha de zone humide ont été protégés.

Ce type de prescription n'existait pas dans le PLU de Maurepas.

Bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares

Cette disposition vise à prendre en compte une disposition du SDRIF relative aux espaces boisés. L'orientation réglementaire du schéma régional est ainsi rappelée : « *Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricoles, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme site urbain constitué.* ».

Un plan en annexe du PLU précise la localisation des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ainsi que la délimitation des sites urbains constitués.

Les dispositions applicables aux zones urbaines

La part des espaces verts sur un terrain est réglementée sous la forme d'un coefficient de végétalisation permettant sa pondération en fonction de la nature du sol et du degré de perméabilité de celui-ci.

Un indice de « a à f » définit donc pour chacun des secteurs urbains le taux d'espace vert à réaliser, cet indice est corrélé à celui de l'emprise au sol et exprime ainsi la densité bâtie maximale possible et la densité verte minimal attendue.

Les secteurs où la règle de densité est la plus souple (indices a et b) correspondent aux secteurs les plus denses, principalement constitués d'habitat collectif. Il s'agit également de secteurs sur dalle ou dans lesquels le parcellaire a été découpé selon la forme du bâti. Ces indices ont pour objectifs de participer à l'effort de densification en permettant une densité accrue, et permettront d'affirmer le renforcement des polarités existantes et futures. Ces secteurs voient toutefois leurs obligations de réaliser des espaces verts augmentées par rapport au PLU actuel.

Les indices où la densité se situe à un niveau intermédiaire (indices c et d) concernent une grande variété de tissus urbains. Il s'agit de quartiers pavillonnaires, mais aussi de centre-bourgs anciens et de hameaux. De nombreux espaces d'activités sont également affectés de l'indice c.

Les secteurs où les emprises au sol maximales sont les plus faibles et où il est requis une part d'espaces verts plus importante sont les quartiers pavillonnaires. Il s'agit ici de traduire la volonté de conforter la qualité des tissus résidentiels édictée dans le PADD. Une trame verte fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), octroie à ces quartiers un cadre paysager de qualité où la densité des espaces verts est importante. La préservation de cette trame verte participe également de la préservation des continuums écologiques.

La règle édictée en matière d'espaces libres et plantations indique une part minimale d'espaces verts à réaliser, en complément du coefficient d'emprise au sol. Sur ces espaces verts, sont distingués les espaces verts de pleine terre, et

plusieurs types d'espaces verts complémentaires. Le règlement met en place un principe de pondération en fonction de la nature de ces espaces (pleine terre, sous terrasse ou balcon, espaces verts sur dalle, espaces verts sur toiture, les aires de stationnement perméables), qui n'offrent pas les mêmes qualités d'infiltration des eaux pluviales et de potentiel de biodiversité, les espaces de pleine terre jouant un rôle optimal en la matière.

La règle met aussi l'accent sur la nécessité de végétaliser ces espaces de pleine terre ou complémentaires, ainsi que les aires de stationnement. Le principe élaboré consiste à laisser une certaine liberté quant au type de plant mis en place tout en garantissant un degré de végétalisation important (1 unité de plantation par tranche de 20 m² d'espace végétalisé, 1 unité de plantation par place de stationnement). Aussi, une valeur est attribuée à chaque type de plant, appelée « unité de plantation », déterminée selon la taille du plant choisi. Il en résulte un gradient, de l'arbre de grand développement équivalant à 8 unités de plantations, au buisson équivalant à 1 unité de plantation.

Outre la quantité végétalisée, le règlement impose un principe de localisation à travers le regroupement d'au moins 10 unités de plantation au sein d'un même module pour les aires de stationnement d'au moins 20 places. Il s'agit ainsi d'éviter le « saupoudrage » de plantations, et d'encourager une certaine massification. En outre, ces modules doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire pour équilibrer la composition du parc de stationnement.

Dispositions dans les zones agricoles zones naturelles

La règle édictée en matière d'espaces libres et plantations met l'accent sur la nécessité de planter les espaces végétalisés, ainsi que les aires de stationnement. Le principe élaboré consiste à laisser une certaine liberté quant au type de plant mis en place tout en garantissant un degré de végétalisation important (1 unité de plantation par tranche de 10 m² d'espaces végétalisés, 2 unités de plantation par place de stationnement). Aussi, une valeur est attribuée à chaque type de plant, appelée « unité de plantation », déterminée selon la taille du plant choisi. Il en résulte un gradient, de l'arbre de grand développement équivalant à 8 unités de plantations, au buisson équivalant à 1 unité de plantation.

Outre la quantité végétalisée, le règlement impose un principe de localisation à travers le regroupement d'au moins 10 unités de plantation au sein d'un même module pour les aires de stationnement d'au moins 5 places. Il s'agit ainsi d'éviter le « saupoudrage » de plantations, et d'encourager une certaine massification. En outre, ces modules doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire pour équilibrer la composition du parc de stationnement.

Article 6. Stationnement

Dans les dispositions communes y sont détaillées :

La règle édictée en cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction précise les exigences des articles L151-30 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle fixe la distance maximale à laquelle une concession dans un parc public ou l'acquisition de places dans un parc privé peut être autorisée pour déroger à la règle principale. Une distance de 300 mètres est ainsi définie, correspondant à un temps de parcours de moins de 5 minutes à pied et en adéquation avec la notion de « proximité de l'opération » stipulée par le Code de l'Urbanisme.

Les normes de stationnement ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction de la taille des logements et des besoins des ménages. En 2009, 85,6 % des ménages de l'agglomération possèdent une ou plusieurs voitures, et les ménages possédant au moins deux véhicules représentent 35,6 % du total des ménages. Le taux de motorisation des ménages Maurepasiens est de 1,4 véhicule par ménage.

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop prégnant dans la conception des nouvelles constructions. Les normes de stationnement définies se sont appuyées sur les

dispositions du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France, qui restreint le nombre de places exigibles dans les secteurs situés à proximité des gares et renforce les exigences en matière de places pour les cycles non motorisés.

Les règles relatives aux commerces de moins de 200 m² sont également plus souples, afin de ne pas contraindre trop drastiquement le commerce de proximité en ville.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public

Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

Selon ce même principe de desserte des terrains pour des conditions de sécurité et de services publics, il est également rappelé que les voies en impasse doivent permettre un rayon de giration suffisant pour que les véhicules puissent faire demi-tour et en repartir.

Article 8. Desserte par les reseaux

Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Dans l'ensemble des zones, le raccordement au réseau **d'alimentation en eau potable** est obligatoire.

En matière d'eaux usées, l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement dans les espaces accessibles au réseau collectif. En cas d'assainissement non collectif, les conditions de l'assainissement autonome sont définies par le règlement d'assainissement. De manière générale, les installations doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les règlements d'assainissement collectif et non collectif communautaire.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement se réfère aux dispositions du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et du Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire. Tout raccordement au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Dès la conception des aménagements et réaménagements, doit être recherchée la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la parcelle des eaux pluviales: réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer les pluies courantes (8 mm en 24 heures).

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être privilégiée. En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

- Le débit de rejet est limité à 1 ℓ/s/ha
- Le volume de rétention doit être calculé sur un épisode pluvieux de référence de 70 mm en 12 heures
- Les espaces de stockage seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une

toiture réservoir, d'une zone inondable intégrée à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés …
- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension*, les travaux sur les constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

En matière de gestion des déchets, des prescriptions sont édictées de manière à faciliter le dépôt et la collecte de chaque construction. Les locaux doivent ainsi permettre la bonne mise en œuvre du tri sélectif et inciter les habitants à trier le plus efficacement leurs déchets, par la mise en place par opération de bornes d'apport volontaire ou une accessibilité optimale de chaque local. Il est préconisé de se rapprocher du service « Déchet » pour assurer la bonne optimisation des locaux déchets à la fois à l'opération et au système de collecte dans le secteur concerné.

Enfin des obligations sont imposées **en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques** pour assurer la bonne connectivité des constructions aux réseaux existants, , et, dans la perspective d'un impact moindre sur les paysages, exige que ces réseaux soient enterrés.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis 2013. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et de la loi ALUR portent notamment :

- sur le renforcement puis la consécration de l'échelon intercommunal dans la planification ;
- sur l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- sur une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- sur un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- sur l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ;
- sur une évaluation de la place des espaces végétalisés présents dans les zones urbaines ;
- sur la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

La modernisation du contenu du PLU : Le décret no2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015. Il est en vigueur depuis le 1er janvier 2016, avec une série de dispositions transitoires visant à sécuriser les PLU approuvés existants et les procédures d'évolution des documents. Les principales évolutions sont les suivantes :

La structure du règlement a été simplifiée et clarifiée, elle est facultative et ne comporte dorénavant plus que 3 grands chapitres thématiques reprenant les grandes orientations de la loi ALUR :

- Tout d'abord, l'affectation des zones et la destination des constructions. Répondant à la question : où puis-je construire ?
- Ensuite, les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères. Répondant à la question : comment prendre en compte mon environnement ?
- Enfin, les équipements et les réseaux. Répondant à la question : comment je m'y raccorde ?

Le décret introduit la possibilité de préciser le contenu des OAP par secteur ou quartier et de ne pas les compléter par des dispositions réglementaires.

Il s'agit d'accompagner l'évolution des pratiques d'aménagement locales vers une flexibilité encadrée de la règle pour permettre d'intégrer la démarche de projet au PLU en évitant des modifications successives du document.

La règle qualitative : L'assouplissement des modalités d'écriture des règles consacre une pratique émergente dans les PLU, de rédaction de règles basées sur des objectifs de résultats, et non de moyens, avec des critères d'appréciation strictes et vérifiables. Une simple expression métrique de la règle est parfois trop rigide pour s'adapter à la variété des situations, alors que

l'application des règles qualitatives s'apprécie au cas par cas, au regard du contexte dans laquelle elles sont appliquées.

Les évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs ont également pour fondement la **mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013**. Plusieurs dispositions sont ainsi retranscrites dans le PLU : densification, continuités vertes, règles d'extension de l'urbanisation, préservation des espaces naturels, agricoles et boisés, préservation des espaces verts et de loisirs.

Le PLU intègre également les dispositions du **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014**, ce qui se traduit notamment par des règles spécifiques en matière de places de stationnement. Le PLU est concerné par deux prescriptions obligatoires :

1. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes minimales de stationnement vélo dans les nouvelles opérations (de tout type) dans l'ensemble des zones U,

2. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes de stationnement pour les véhicules motorisés concernant les opérations de bureaux, en tenant compte de la proximité des points de desserte structurante, et du zonage d'application du PDUIF.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 est également pris en compte et se traduit notamment par la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques.

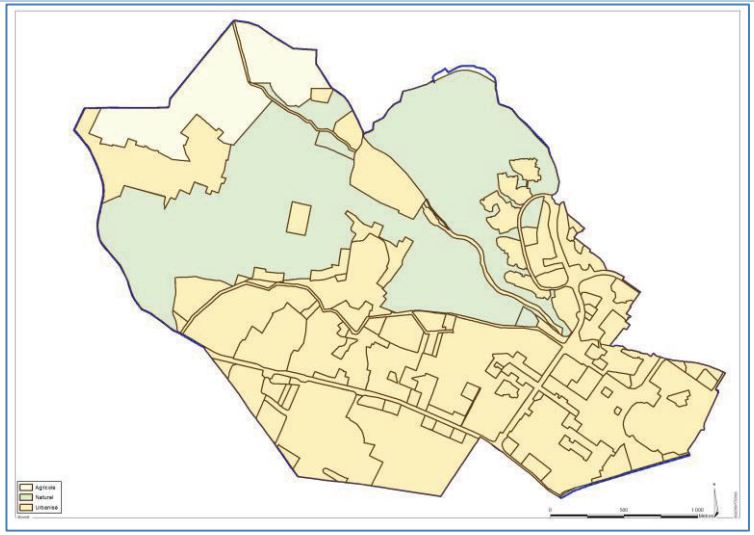
Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains, et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins et exigences :

- Une place de la commune qui doit être réaffirmée dans l'agglomération,
- Le logement devenu une priorité nationale, régionale et d'agglomération, dans un contexte de stabilisation après une baisse démographique,
- La mise en œuvre du PLH (Programme Local de l'Habitat),
- La nécessité de pérenniser le pôle économique de Pariwest, ses emplois et son rayonnement,
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter.
- Une adaptation aux évolutions climatiques, énergétiques, sociales et économiques en cours,
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie (nouveaux logements, vieillissement, décohabitation, par exemple), et la nécessité de répondre à des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle,
- Des projets de transport qui modifieront profondément l'armature territoriale de Saint-Quentin-en-Yvelines (Restructuration du réseau de bus, TCSP, doublement du Pont Schuler, réaménagement du carrefour de la Malmedonne),
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour la mise en œuvre et l'articulation des différents projets urbains.

Le nouveau PLU de Maurepas a ainsi créé une nouvelle nomenclature répondant à ces objectifs. Cette nomenclature se rapproche également de la nomenclature établie dans le cadre du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines. Lorsqu'un nouveau PLU intercommunal sera élaboré à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, l'intégration des réflexions sur la commune de Maurepas sera facilitée.

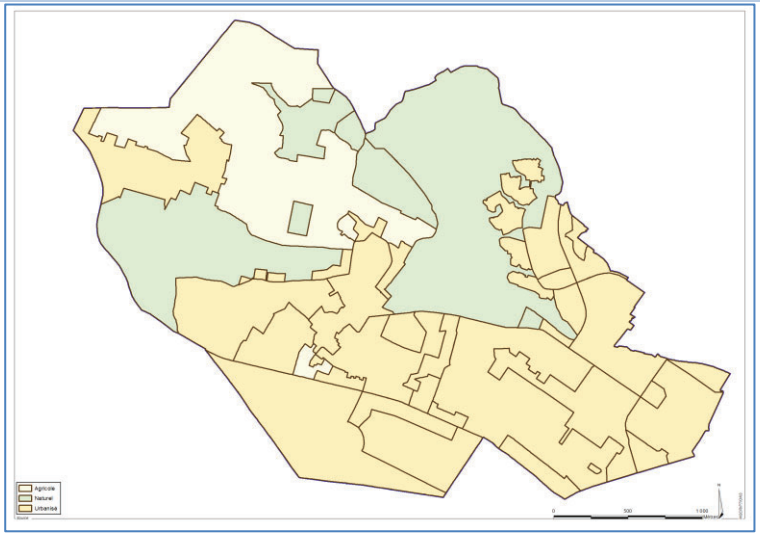
Zonage simplifié des PLU 2013



	Surfaces en ha	%
Zone U	487,3	58,4
Zone N	284,6	34,1
Zone A	63,0	7,5
TOTAL	835,0	100,0

La différence entre la superficie totale des zones du PLU entre 2013 et 2018 est due au fait que dans le PLU de 2013, le zonage n'était pas jointif des limites communales (ce qui se voit en bleu sur la carte ci-dessus).

Zonage simplifié du PLU 2018



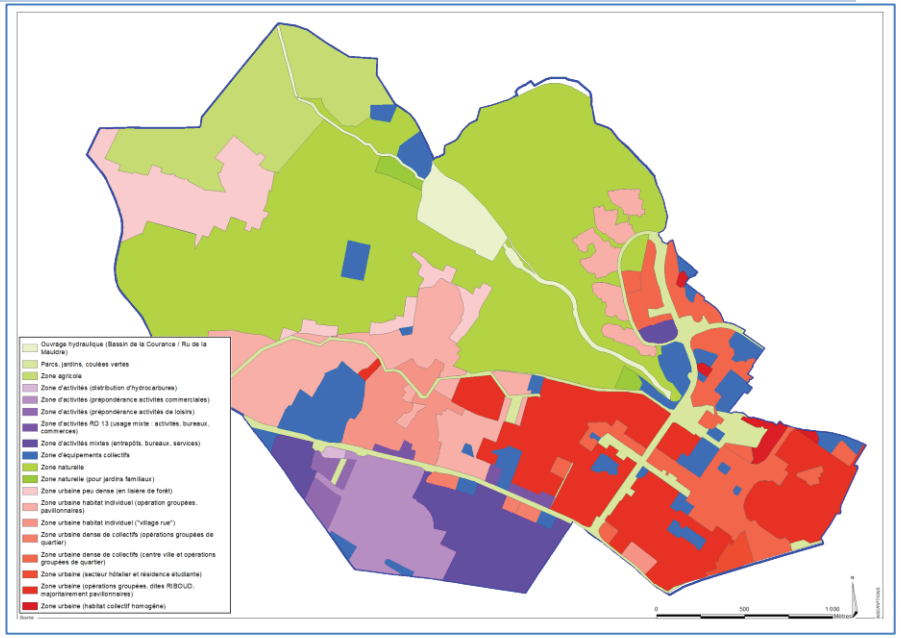
	Surfaces en ha	%
Zone U	457,5	54,5
Zone N	134,7	16,0
Zone A	247,4	29,5
TOTAL	839,6	100,0

Les principales évolutions concernent :

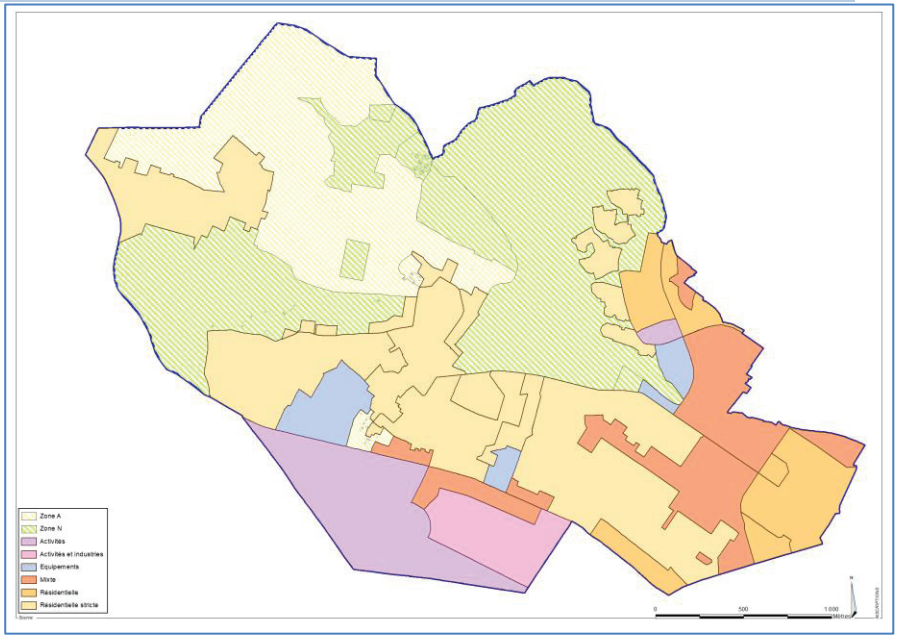
- La transformation des zones techniques du bassin de la Courance de U en N, il est à noter que cela ne modifie pas la constructibilité puisque le PLU de 2013 limitait déjà la constructibilité sur ce secteur, la préservation est toutefois plus pérenne.
- La plaine agricole qui passe d'un zonage N à Ap, sur ce secteur agricole les constructions restent cependant très limitées pour des raisons paysagères
- Le passage en zone A des fermes.
- Les équipements dans des espaces à dominante naturelle sont classés en Ne

L'enveloppe urbaine est ainsi légèrement diminuée.

Zonage des PLU 2013: destinations



Zonage du PLU 2018 : destinations

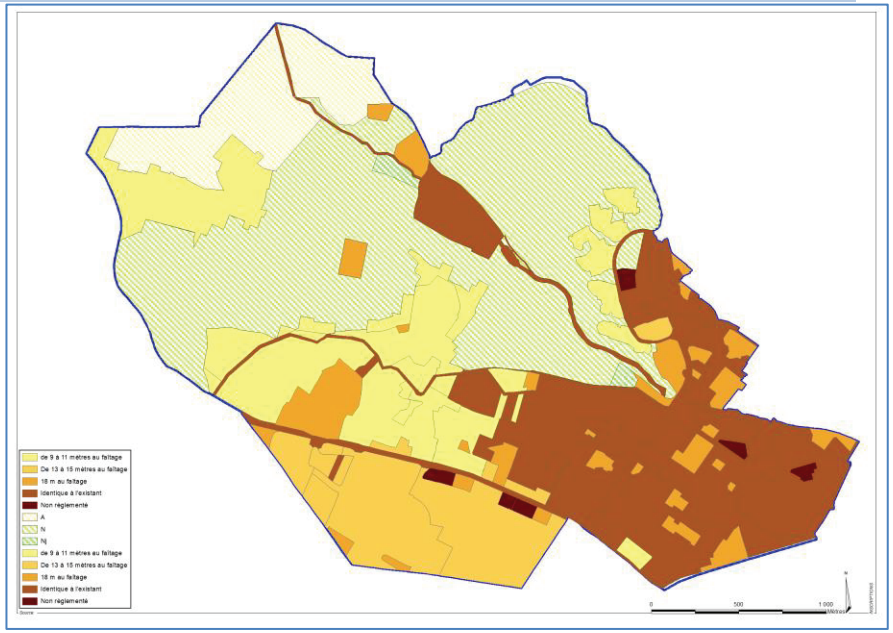


Compte tenu de la mise en place d'une méthode de nomenclature fine dans le cadre de l'élaboration du PLU et de la diversité des secteurs, la comparaison entre les deux zonages est rendue difficile.

Les vocations des différents secteurs de la ville restent quasi identiques, la principale évolution est la transformation de la zone d'activités avec quelques parcelles dévolues aux logements (le mouvement de transformation avait été engagé dans le cadre de 2 PIL et une modification de PLU), dans le nouveau PLU, l'ensemble de la bande RD 13 au nord de la ZA de Pariwest devient une zone Mixte pour favoriser la mutation et le renouvellement urbain de ce secteur.

Indice	Spécificités	Surface en ha
M	secteur urbain mixte	73,8
R	secteur urbain résidentiel	53,2
Rs	secteur urbain résidentiel strict	224,4
A	secteur urbain d'activités économiques	57,3
Ai	secteur urbain d'activités économiques et industrielles	24,5
E	secteur urbain d'équipements	24,2
Total zone U		457,5

Hauteurs maximales autorisées dans les PLU 2013

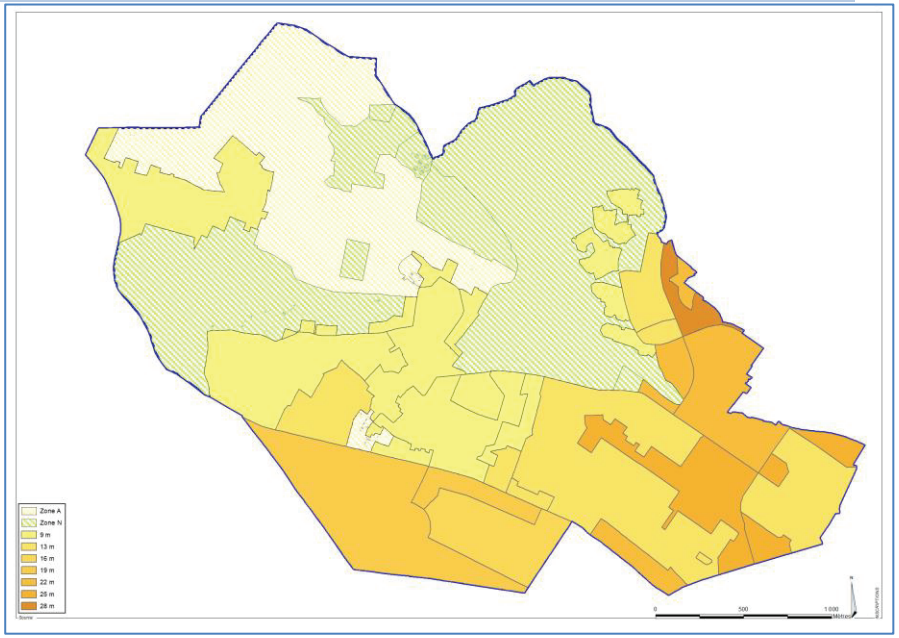


Compte-tenu des différences de règlementation des hauteurs entre les PLU de 2013 et de 2018, la comparaison directe n'est pas aisée.

Finalement les hauteurs permises sont relativement identiques, puisque le PLU 2018 permet de se rapprocher de l'existant, deux différences sont à noter : une augmentation dans le secteur de Pariwest pour assurer la requalification de la zone d'activités et y renforcer l'intensité urbaine, et une diminution des hauteurs permises en entrée du village.

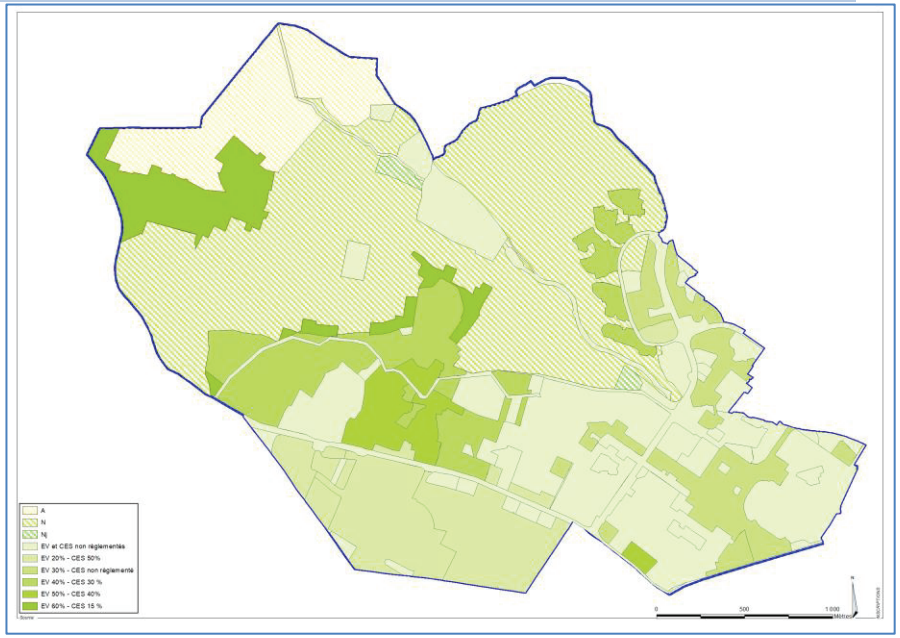
Globalement, les hauteurs autorisées à Maurepas sont assez faibles, la majorité des constructions ne pouvant dépasser le R+2+combles ou attique.

Hauteurs maximales autorisées dans le PLU 2018



Indice de Hauteur	Surface en Ha
9	156,8
13	127,4
16	24,5
19	63,2
22	42,0
25	36,9
28	6,7
Total zone U	457,5

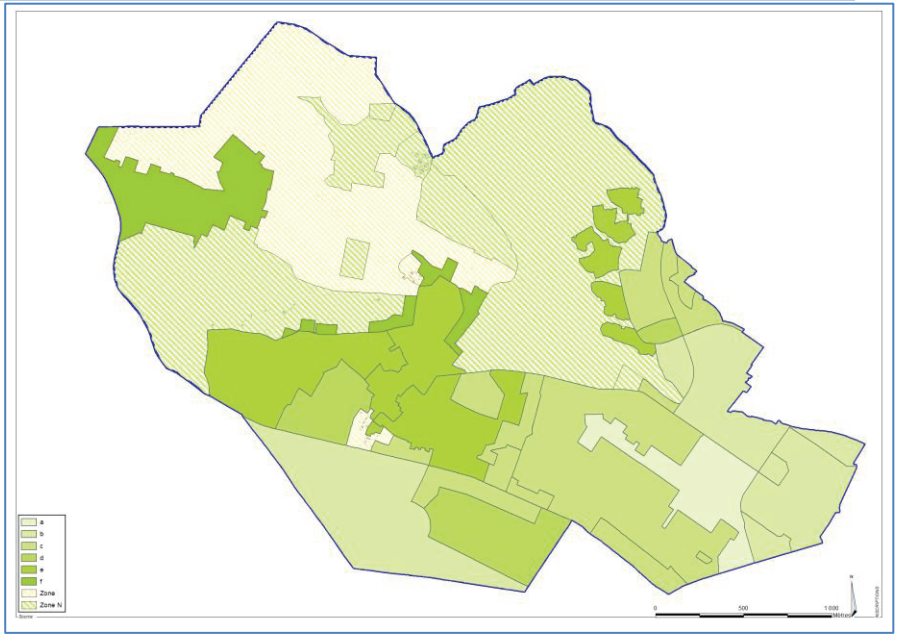
Coefficients d'emprise au sol dans le PLU 2013



De la même manière la différence des modes de calcul des quantités d'espace verts exigés et des CES permis rend la comparaison difficile entre les deux PLU.

Globalement, Le PLU est à la fois plus permissif en terme d'emprise au sol autorisée et plus exigent en matière de quantité d'espace vert exigée. La densité bâtie pourra ainsi être légèrement plus importante sous réserve de réels efforts sur la réalisation d'espaces verts de pleine terre et complémentaires.

Règles de densités dans le PLU 2018 (coefficient d'emprise au sol et pourcentage d'espaces végétalisés)



Indice de forme urbaine	Surface en Ha
1	129,2
2	106,4
3	113,0
4	29,6
5	79,3
Total zone U	457,5

Tableaux de correspondance des zones

Ces tableaux sont synthétiques et ne reflètent pas le détail exhaustif des correspondances.

Zone/secteurs PLU 2013	Zones/secteurs PLU 2018
UAa	UM1a25 / URs2c13
UAb	UM1b25 / UM1a 25 / UM1b28 / UM1b22 / UR1c 13 / UR1c22 / URs2c13
UAc	UM1c13/UM1c19
UAd	UM1c13
UAe	UR2b13 / UR1c13
UBa	UM1b25 / UM1b22 / URs3e9
UBb	UR2b13 / URs2c9 / URs2c13
UBc	URs3e9 / URs3f9 / URs4e9
UBd	URs4e9
UBe	URs4f9 / URs3e9 / URs3f9
UIa	UA1b13 / UA5b19 / UAi5d16
UIb	UA5b19
UIc	UA5b19
UId	UA5b19
UIe	UM1c13 / UM1c9
UL	Le zonage spécifique pour les équipements a été supprimé et intégré dans les zones urbaines banalisées qui correspondent au quartier dans lesquels ils se trouvent. Seuls les grands équipements ont conservé un zonage spécifique qui limite strictement la destination : UE1c22 / UE1c13
UVa	Les voies et espaces verts sont intégrées dans la zone U adjacente, les espaces verts sont protégés par une trame
UVb	Ne