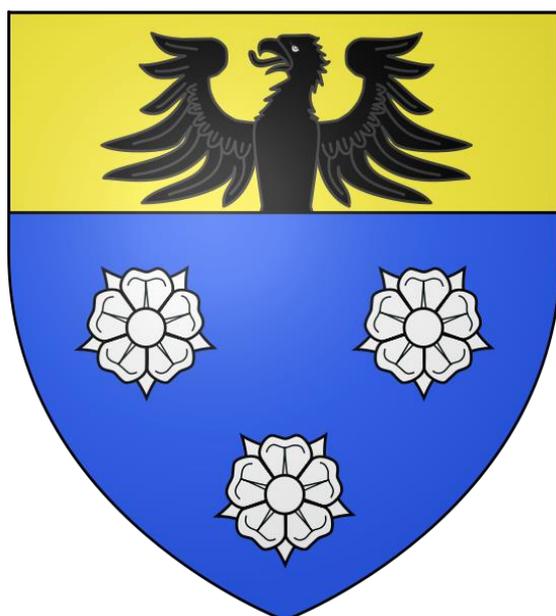


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Maulette (78)

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1. Diagnostic



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du : 28 novembre 2019
Le Maire,

SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	5
La procédure de révision du PLU	6
Le contenu du PLU	7
I. CONTEXTES REGLEMENTAIRE, ADMINISTRATIF ET DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX	9
1. Le contexte législatif et réglementaire du PLU	10
1.1 Les documents qui s'imposent au PLU	11
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL	11
LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	11
1.2 les documents a prendre en compte	18
1.2.2 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE NORMANDIE 18	18
1.2.3 LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN	19
1.2.4 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PHLI)	19
1.2.5 LA SCHEMA REGIONAL CLIMAT-AIR-ÉNERGIE	19
1.2.6 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE	20
1.2.7 LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE (SDAGV)	22
2 Contexte géographique, administratif et historique de Maulette	23
2.1 Situation géographique	23
2.2 Contexte administratif	25
II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	28
1. Vivre sur la commune	29
1.1. Une population qui augmente	29
1.2. Une perte d'attractivité	30
1.3. Une tendance au vieillissement de la population	32
1.4. Une diminution de la taille des ménages	33
1.5. Une population attachée à son territoire	34
2. Habiter sur la commune	37
2.1. Un parc de logements en augmentation	37
2.1.1. EVOLUTION EN NOMBRE ENTRE 1982 ET 2009	37
2.1.2. RYTHME DE CONSTRUCTIONS DES LOGEMENTS	38
2.2. Un type de logement spécifique au territoire : une majorité de maisons de 5 pièces ou plus, logeant des propriétaires	39
2.2.1. TAUX D'OCCUPATION	39
2.2.2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	39
2.2.3. TAILLE DES LOGEMENTS	40
2.2.4. CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES	41
2.2.5. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES	42
2.3. Un parc de logement social a mettre en valeur	42
2.4. Les mécanismes de consommation du parc entre 1999 et 2009	42
2.4.1. LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT	43
2.4.2. LE PHENOMENE DE DESSERREMENT	43
2.4.3. LE PHENOMENE DE VACANCE	44
2.4.4. LES RESIDENCES SECONDAIRES	45
2.4.5. RECAPITULATIF PAR PERIODE INTER CENSITAIRE	45
2.5. Hypothèses d'aménagement et perspectives d'évolution	46
2.5.1. POURSUITE DU PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT ENTRE 2009 ET 2030	46
2.5.2. POURSUITE DU PHENOMENE DE DESSERREMENT ENTRE 2009 ET 2030	46
2.5.3. RESIDENCES SECONDAIRES	47
2.5.4. LOGEMENTS VACANTS	47
2.5.5. RECAPITULATIF	48
3. Travailler sur la commune	50
3.1. Une population active	50
3.1.1. LA POPULATION ACTIVE	50
3.1.2. LE CHOMAGE	50
3.2. Une part de foyers fiscaux imposés similaire à celle du département	51
3.3. Une offre d'emplois satisfaisante sur le territoire	52
3.3.1. EMPLOI ET TAUX D'EMPLOI	52
3.3.2. LES MIGRATIONS PENDULAIRES DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI	52
4. Se déplacer sur la commune	54
4.1. Maintenir l'offre de réseau routier	54
4.1.1. EXPLOITER LA DESSERTA A GRANDE ECHELLE	54
4.1.2. CONFORTER LA DESSERTA LOCALE	54
4.1.3. TENIR COMPTE DES NUISANCES ENGENDREES PAR LES GRANDES INFRASTRUCTURES	55
4.1.4. PROPOSER UNE OFFRE DE STATIONNEMENT ADAPTE	57

4.2. Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture et leur cohabitation	57
4.2.1. RENFORCER LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN	57
4.2.2. SOUTENIR LE RENFORCEMENT DES LIGNES FERROVIAIRES VERS PARIS	58
4.2.3. PERMETTRE UN ACCES RAPIDE AU RESEAU AERIEN	58
4.2.4. RENFORCER LA PLACE DU PIETON ET DU CYCLE PAR LE DEVELOPPEMENT DES MODES DE CIRCULATIONS DOUCES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	59
4.2.5 DES PRATIQUES DE CO-VOITURAGE ENTRE LE VILLAGE ET LA GARE FERROVIAIRE D'HOUDAN	60
4.3. INTEGRER LES PROJETS D'INFRASTRUCTURES	60
5. Resider sur la commune	63
5.1. Valoriser les équipements	63
5.2. Valoriser les équipements de fonctionnement	66
III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	69
1. Prendre en compte les caractéristiques physiques du territoire	70
1.1. Intégrer au projet les contraintes topographiques en termes de ruissellement	70
1.2. Intégrer au projet les contraintes du sol et du sous-sol	71
1.2.1. DESCRIPTION GEOLOGIQUE DE MAULETTE	71
1.2.2. LES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL	75
1.3. Intégrer au projet les contraintes liées à la présence de l'eau sur le territoire	76
1.3.1. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	77
1.3.2. L'HYDROGEOLOGIE	83
1.3.3. LA GESTION DE L'EAU A MAULETTE	84
1.3.4. LES RISQUES LIES A L'EAU	84
1.4. Intégrer au projet les réflexions relatives au triptyque climat-air-énergie	88
1.5. Intégrer au projet les contraintes technologiques et les protections particulières liées à l'activité économique	92
2. Considérer l'organisation et les perceptions du territoire communal	98
2.1. Tirer profit de la diversité des paysages de la commune	98
2.1.1. L'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE	99
2.1.2. L'ESPACE URBANISE	102
2.2. Conforter et valoriser les perceptions depuis les entrées de ville	110
3. Mettre en valeur l'environnement naturel	113
3.1. Intégrer les mesures de protection du patrimoine naturel au projet	113
3.1.1. LES ZONES D'INVENTAIRES ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES	114
3.1.2. LES ESPACES PROTEGES ET GERES	115
3.1.3. LES SITES NATURA 2000	115
3.2. Protéger les composantes biologiques sur le territoire	117
3.3. Favoriser les continuités écologiques à travers l'intégration de la trame verte et bleue au projet communal	119
3.4. Préserver les cônes de vue	121
4. L'environnement agricole	128
4.1. Maintenir la place de l'agriculture au sein du projet communal	128
5. L'environnement urbain	130
5.1. La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales	130
5.1.1. L'ANALYSE DE LA TRAME BATIE	130
5.1.2. LA HAUTEUR DU BATI	131
5.1.3. LA TYPOLOGIE DU BATI	132
5.2. Le patrimoine bâti	134
5.3. Les densités résidentielles	136
5.4. Approche foncière des besoins	138
5.5. Les vides existants du tissu urbain	138

PREAMBULE

La commune de Maulette a décidé de prescrire l'élaboration de son PLU par délibération du 25 juin 2013, prescrivant les modalités de la concertation.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) va permettre de donner à la commune, les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociale, économique, environnementale). Le PLU va planifier, maîtriser et organiser le développement du territoire communal. Il va traduire l'organisation de Maulette et exprimer les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durables.

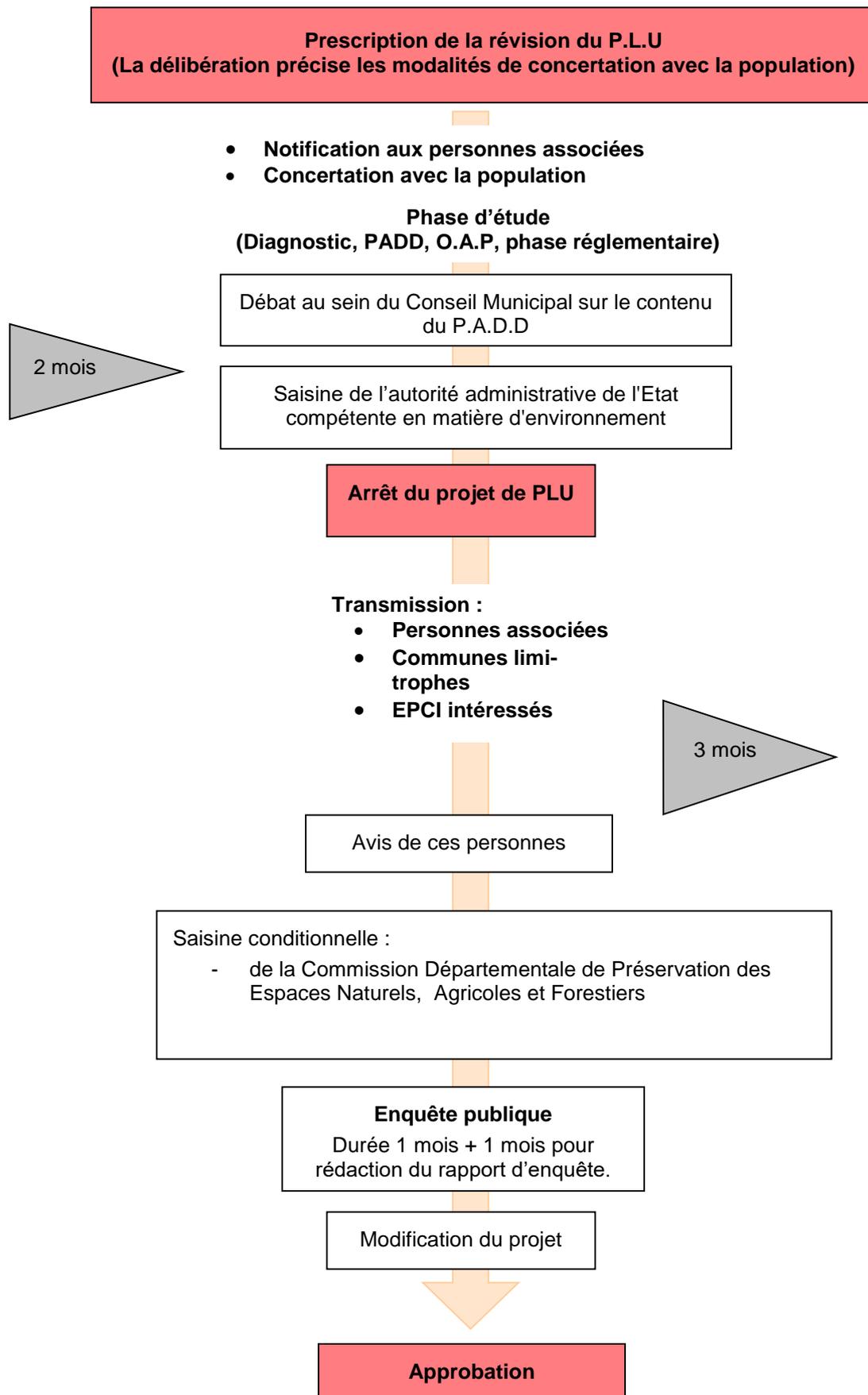
Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement à l'horizon 2030. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Tout au long de sa révision, le PLU trouvera son fondement juridique dans les dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux :

- Equilibre entre le développement urbain et le développement rural ; préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements. A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs.
- Principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU



LE CONTENU DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui permettent une meilleure intégration des politiques publiques en matière d'aménagement, de logement et de mobilité. Elles permettent également de promouvoir un véritable projet urbain à l'échelle d'un îlot, d'un quartier ou de la ville. Elles peuvent d'autre part fixer un échéancier prévisionnel d'urbanisation des zones à urbaniser.
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.) et les espaces boisés classés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les documents techniques annexes** concernant notamment :
 - les annexes sanitaires et réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique et contraintes,
 - la liste des emplacements réservés,
 - etc....

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune. Cependant, il faut préciser que seuls le règlement, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagements et de Programmation ont un caractère réglementaire opposable aux tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

Le présent rapport de présentation concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maulette, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues. Son contenu est précisé par l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme : « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces

espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.».

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PLU

Les grands objectifs assignés au P.L.U. sont précisés au Code de l'urbanisme :

- **L'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme :**

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4..»

- **L'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme :**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le PLU doit ainsi conduire à un développement durable, c'est à dire un développement répondant aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable projet urbain pour la commune de Maulette.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme donne à la commune les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociales, économiques, environnementales).

Le PLU planifie, maîtrise et organise le développement du territoire communal. Il va traduire l'organisation de Maulette et exprimer les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durables.

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à quinze ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

1.1 LES DOCUMENTS QUI S'IMPOSENT AU PLU

Le Schéma de Cohérence Territorial

La commune de Maulette fait partie de la communauté de communes du Pays Houdanais qui a compétence pour élaborer le schéma de cohérence territorial (SCoT) des pays de Houdan et Montfort. Il concerne un territoire de 66 communes.

- ✓ ***En l'absence de SCoT applicable, c'est donc le SDRIF qui s'impose dans l'élaboration du PLU de la commune de Maulette.***

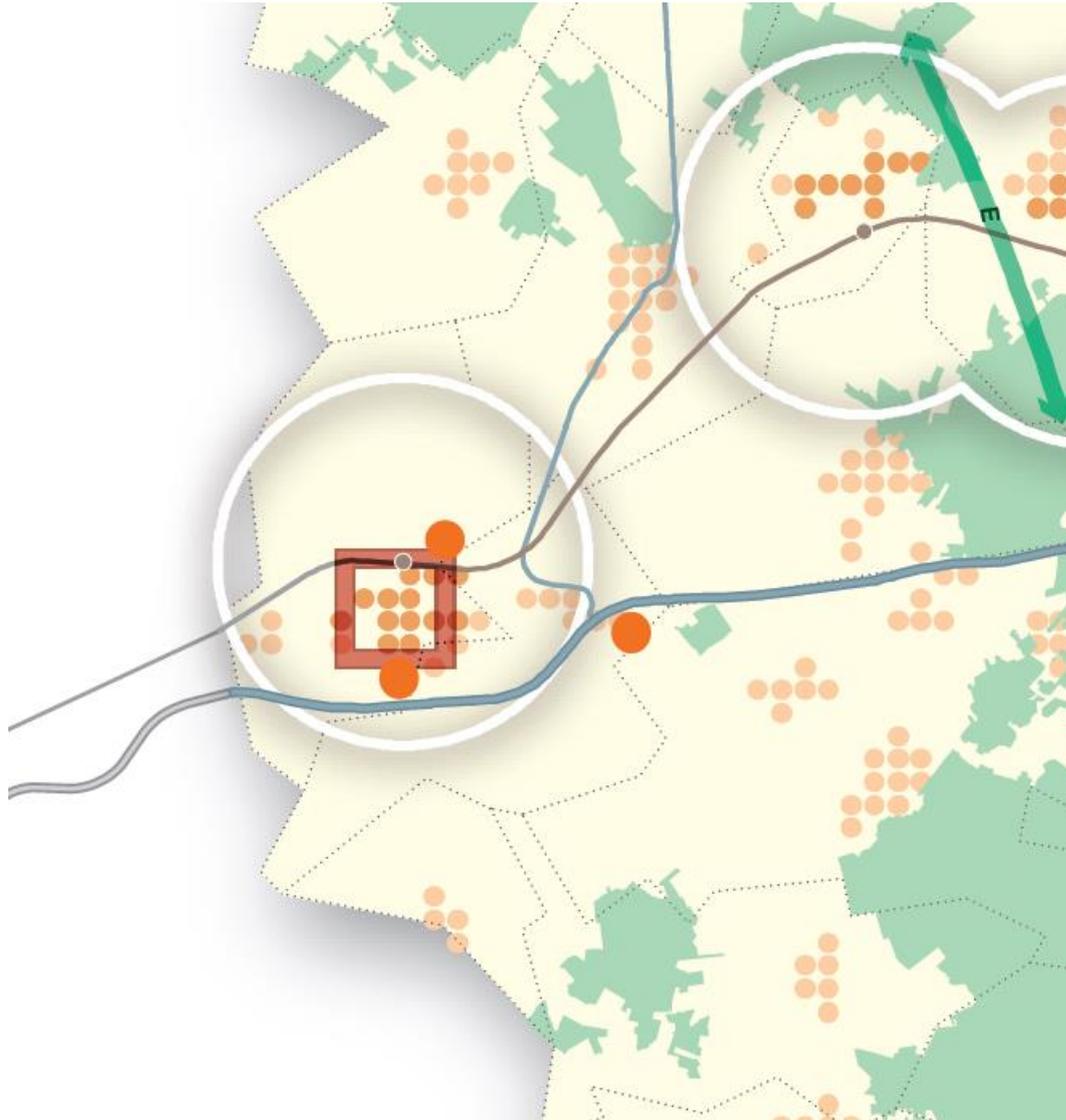
Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Présentant les grands défis que doit relever l'Ile-de-France pour les prochaines décennies, le Schéma Directeur de l'Ile-de-France (SDRIF) 2030 a été approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Avec ce projet, la Région Ile-de-France porte une vision stratégique plus durable, plus humaine et plus solidaire, à travers trois grands piliers venant structurer l'ensemble du projet régional :

- **Relier et structurer**, en connectant la métropole
- **Polariser et équilibrer**, par la densification, maîtrise de l'étalement urbain, présence de services publics sur tout le territoire,...
- **Préserver et valoriser** l'environnement, la biodiversité, la trame verte et bleue, l'agriculture, les ressources énergétiques, le patrimoine naturel et culturel,...

Extrait de la carte de destination générale du SDRIF 2030



Source : <http://www.iau-idf.fr>

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transport collectifs	Existant		Projet (tracé)		Projet (Principe de liaison)	
	Niveau de desserte national et international					
Niveau de desserte métropolitaine	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E		Nouveau Grand Paris Tracé de référence			
Niveau de desserte territoriale						
Gare TGV, station de métro (Gare Paris) Gare TGV						
Les réseaux routiers et fluviaux	Existant		À réqualifier		Projet (Principe de liaison)	
	Autoroute et voie rapide					
	Réseau routier principal					
	Franchissement					
Aménagement fluvial						

■ Les aéroports et les aérodromes

Préserver et valoriser

+++++ Les fronts urbains d'intérêt régional

■ Les espaces agricoles

■ Les espaces boisés et les espaces naturels

■ Les espaces verts et les espaces de loisirs

* ✨ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

■ Le fleuve et les espaces en eau

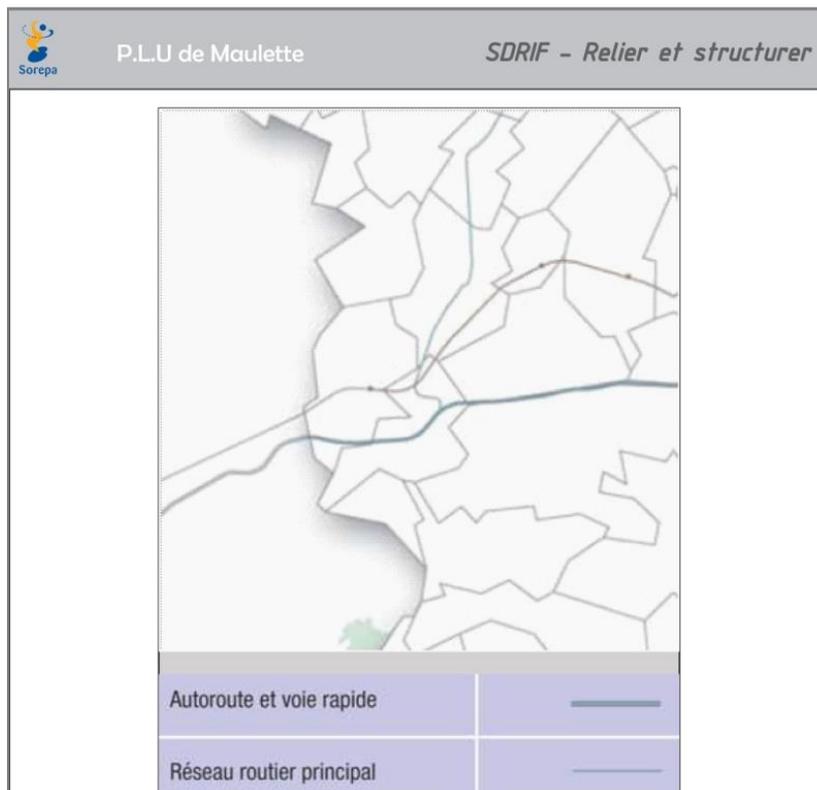
Sur la commune de Maulette, le SDRIF définit un secteur d'urbanisation préférentielle à l'extrémité Est du territoire communal.

A noter que la commune voisine de Houdan est définie comme un pôle de centralité à conforter, lié à la présence de la gare ferroviaire.

Maulette fait partie de ce pôle de centralité à conforter. Le nouveau P.L.U. devra permettre d'augmenter la densité (humaine et habitat) de +15% minimum dans les secteurs situés dans un rayon de 1 km autour de la gare.

La carte de destination générale du SDRIF décline le projet régional en 3 piliers :

1- Relier et structurer



La RN 12 est classé comme autoroute et voie rapide et la RD 983 comme réseau routier principal.

2- Polariser et équilibrer



Le **pôle Houdan-Maulette** est un pôle de centralité à conforter.

A ce titre, l'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace rural.

Le pôle doit être renforcé en :

- Développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité,
- Valorisant le potentiel de mutation et de densification
- Favorisant le développement de l'emploi
- Implantant en priorité les équipements et les services de rayonnement intercommunal
- Confortant les transports collectifs.

A l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter.

De plus, **une extension de l'urbanisation supplémentaire de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal** autorisée par le SDRIF dans un rayon de 2km autour de la gare. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare de Houdan est implantée.

Sur Maulette, un espace urbanisé à optimiser est recensé au nord du village par le SDRIF. A l'horizon 2030, les documents d'urbanisme communaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité. Cette proportion est élevée à 15% dans un rayon d'1 km autour de la gare.

Trois pastilles d'urbanisation préférentielle peuvent être mobilisées en tout ou partie à Maulette, deux d'entre elles étant positionnées sur la commune de Houdan, en limite de Maulette. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court ou moyen terme et des projets. L'urbanisation sur ces sites doit permettre d'atteindre une densité moyenne de 35 logements à l'hectare minimum ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitats existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements à l'hectare.

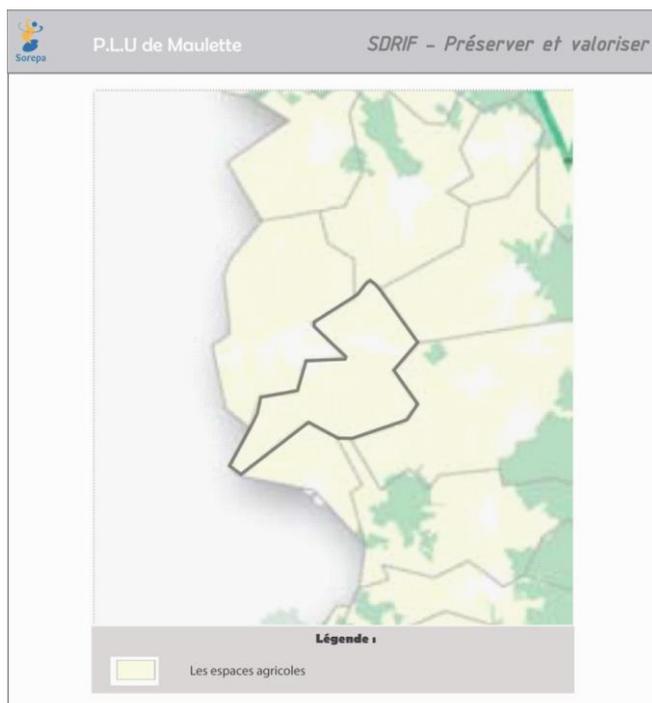
Dans le présent PLU, la priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par densification des espaces déjà urbanisés. Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisées, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

Pour cela, il convient de :

- Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines,...
- Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines
- Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage
- Renforcer les entrées de villes existantes et leur armature

Les formes urbaines nouvelles doivent répondre aux objectifs de densification, tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle.

On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (récupération, noues,...). On favorisera dans les espaces d'urbanisation nouvelle, un débit de fuite limité à 2l/s/ha.



Les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées et la multiplication des zones commerciales enrayée. Les implantations nouvelles seront donc orientées vers les zones existantes et déjà dédiées aux commerces.

3- Préserver et valoriser

La majorité de la commune, hors zone urbaine centrale, est identifiée comme espace agricole.

Dans ces espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et

travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- Les installations nécessaires au captage d'eau potable
- Les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. En dehors de ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités
- Le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité
- L'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés
- A titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie. Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières.

La fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

- ✓ ***Il convient de conforter le pôle de centralité Houdan-Maulette, facteur de dynamisme à l'échelle intercommunale, notamment par l'optimisation des espaces urbanisés du village et une extension maîtrisée des espaces urbanisés.***

1.2 LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE

1.2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie

Le SDAGE s'impose par un lien de compatibilité¹ ce qui signifie que les documents d'urbanisme doivent lui être compatibles et ne présenter aucunes dispositions allant à l'encontre des objectifs du SDAGE.

La loi de transposition de la Directive Cadre Européenne (loi du 21 avril 2004 n°2004-338) a renforcé la portée réglementaire du SDAGE en modifiant le code de l'urbanisme : elle introduit l'obligation de compatibilité des PLU, SCOT et cartes communales avec le SDAGE.

Ainsi, ces documents « doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ».

Le SDAGE constitue un document de planification de la ressource en eau au sein du bassin.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021.

Le SDAGE se décline en 8 défis et deux leviers d'actions qui sont les suivants :

Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,

Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,

Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses

Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux

Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,

Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,

Défi 7 : Gérer la rareté de la ressource en eau,

Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation,

Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis,

Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

¹ Un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue même partiellement, à leur réalisation ».

1.2.3 Le Plan de Déplacement Urbain

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF). Celui-ci a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements des personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Différents points particuliers devront être étudiés au sein du PLU pour rapprocher urbanisme et déplacements dans l'aménagement de la commune :

- Identifier dans le PLU les secteurs qui peuvent être urbanisés ou densifiés et rendre possible cette évolution urbaine
- Inclure dans le rapport de présentation une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs (identification des secteurs où cette desserte est déjà bonne et ceux où elle pourrait être facilement étendue si l'on envisage une extension urbaine), des itinéraires piétons, vélo, transports collectifs et de la hiérarchisation du réseau de voirie et de sa vocation
- Intégrer dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) la localisation des secteurs de développement urbain, les principes d'intensification urbaine et de conception des quartiers, les itinéraires pour les modes actifs
- Traduire concrètement les orientations du PADD dans le dispositif réglementaire de chaque zone du PLU

En outre, les dispositions du PLU en matière de stationnement doivent être compatibles avec les orientations du PDUIF.

1.2.4 Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi)

La Communauté de Communes du pays Houdanais exerce des compétences en matière d'aménagement, d'habitat et de logement. Elle s'est d'ailleurs dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé pour la période 2009-2014, qui vise à la définition d'une stratégie commune pour améliorer l'offre et les conditions de logement dans la CAPH.

Il porte sur la production de 130 logements par an, dont 70% de logements privés, 20% de logements sociaux et 10% de logements en accession sociale à la propriété.

Le PLHi est en cours de révision.

1.2.5 La Schéma Régional Climat-Air-Énergie

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est un document régional qui fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE de l'Ile-de-France a été arrêté en décembre 2012. Il définit trois grandes priorités pour la région :

- Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Développer le chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération,

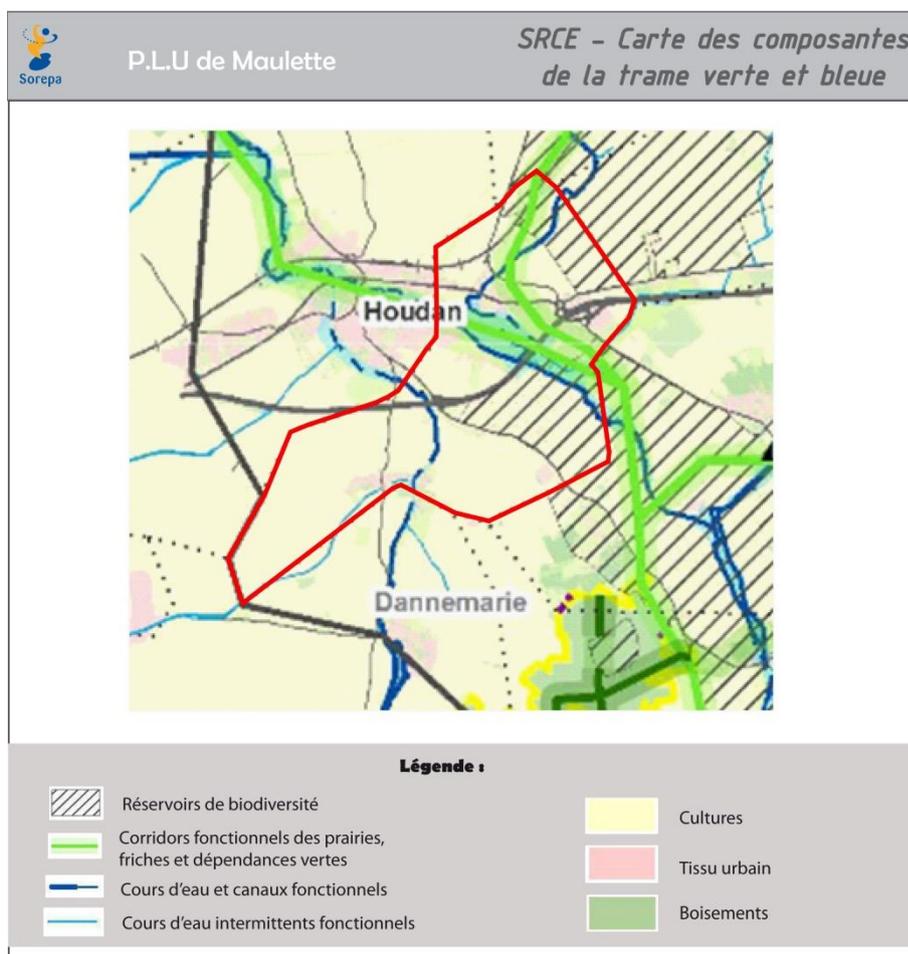
- Réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre du trafic routier et diminuer fortement les émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

1.2.6 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), approuvé en 2013, constitue le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, son rôle est de :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique,
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Son objectif premier est la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.



Composantes de la TVB

Cette carte constitue l'état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques (composantes de la trame verte et bleue) d'Ile-de-France.

Cette carte identifie sur la commune de Maulette :

- **des réservoirs de biodiversité.** Ils correspondent à des milieux naturels ou semi-naturels, c'est-à-dire largement influencés par les activités humaines, dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables au maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos,...) y sont réunies (présence de populations viables) ;

- **des corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes.** Ils correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité ;
- **des cours d'eau et canaux fonctionnels ;**
- **des cours d'eau intermittents fonctionnels.**



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB

Cette carte présente les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue attachés aux éléments de la trame verte et bleue et priorisés au regard des enjeux nationaux, interrégionaux et régionaux identifiés dans le volet diagnostic du SRCE.

Cette carte identifie sur la commune de Maulette :

- **Des corridors alluviaux à préserver le long des fleuves et rivières** (ici, le long de la Vesgre). Ils correspondent aux cours d'eau, zones humides, plans d'eau, prairies et boisements de fond de vallée et de versant, présent le long des berges non urbanisées ;
- **Des corridors alluviaux à restaurer le long des fleuves et rivières** (ici, le long de la Vesgre) en contexte urbain. Ils correspondent aux cours d'eau, zones humides, plans d'eau, prairies et boisements de fond de vallée et de versant, présent le long des berges urbanisées ;
- **Des cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer ;**
- **Des réservoirs de biodiversité à préserver.** Ils correspondent aux habitats particulièrement favorables à la biodiversité et dont la préservation constitue un impératif.

Le SRCE Ile-de-France propose différents enjeux régionaux à l'horizon 2020 à 2050, classés sous forme de thématiques que les territoires devront prendre en compte. Les enjeux pour lesquels la commune de Maulette est concernée sont les suivants :

Thématique milieux agricoles :

- Ralentir le recul des terres agricoles et limiter la fragmentation des espaces cultivés,
- Limiter le recul des espaces prairiaux et des mosaïques agricoles associant cultures, prairies, friches et bosquets,
- Stopper la disparition des zones humides alluviales et de la biodiversité associée,
- Eviter la simplification des lisières entre cultures et boisements,
- Concilier productivité agricole et accueil de la biodiversité.

Thématique milieux forestiers :

- Favoriser le maintien de la biodiversité des peuplements forestiers,
- Eviter la simplification des lisières entre les espaces boisés et les milieux ouverts et aquatiques,
- Limiter le fractionnement des espaces forestiers.

Thématique milieux aquatiques et humides :

- Réduire l'artificialisation des berges des cours d'eau et favoriser le développement d'habitats diversifiés,
- Stopper la disparition des zones humides.

Thématique milieux urbains :

- Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte,
- Maintenir et restaurer les continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptés à la biodiversité.

1.2.7 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV)

Le SDAGV actuellement en vigueur dans les Yvelines a été adopté par arrêté préfectoral en juillet 2013. Il est applicable pour la période 2013-2019.

Au regard des enjeux, le schéma 2013-2019 a ressorti trois principaux axes :

- Consolider et améliorer le réseau d'accueil
- Diversifier l'offre d'habitat en tenant compte des processus d'ancrage
- Favoriser l'accompagnement des publics et l'accès aux dispositifs de droit commun

Si la commune de Maulette compte moins de 5000 habitants et n'est pas donc pas visée par l'obligation de création d'une aire d'accueil, elle a la possibilité de créer ou de participer à la gestion d'un équipement à titre volontaire. Dans ce cas, elle pourra bénéficier d'une aide financière de l'Etat.

2 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE, ADMINISTRATIF ET HISTORIQUE DE MAULETTE

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE



Source : Google Maps

Maulette est un village situé à l'ouest du département des Yvelines (78), dans la région Ile-de-France, et à la limite du département d'Eure-et-Loir. La commune est située à 50 km de Paris.

Elle entoure Houdan du nord-est au sud, bordant la ville sur les deux tiers de sa périphérie. Les autres villes et villages aux alentours sont :

- Richebourg à 3.70 km au nord
- Bazzainville à 3.77 km au nord-est
- Gambais à 4.34 km à l'est et au sud-est
- Bourdonné au sud-est
- Dannemarie à 3.5 km au sud
- Champagne et Goussainville au sud-ouest



Houdan

Richebourg

Bazzainville

Houdan



Gambais

Goussainville

Dannemarie / Bourdonne

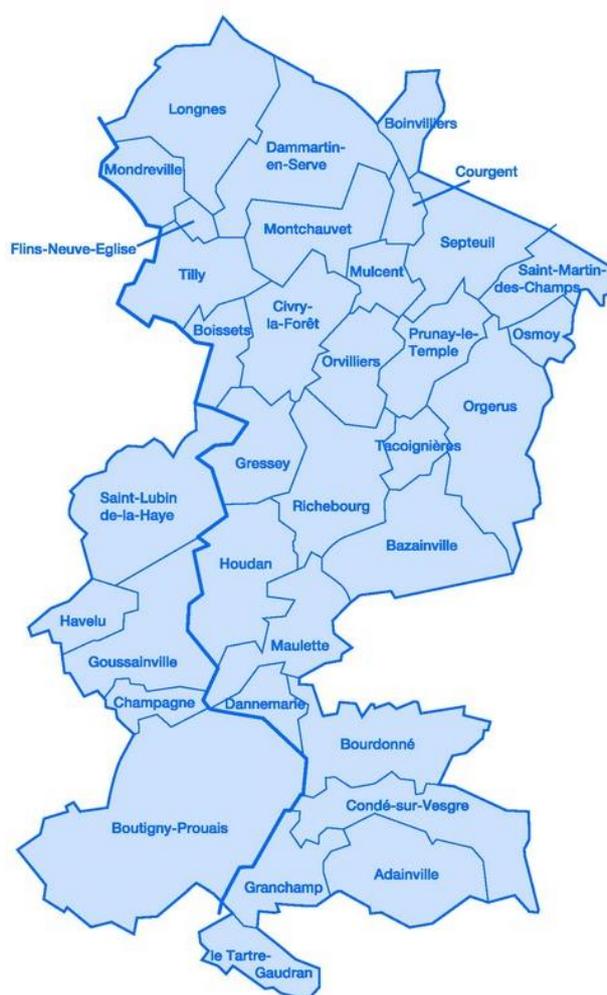
Gambais

2.2 CONTEXTE ADMINISTRATIF

Le département des Yvelines (78) compte 1 408 765 habitants en 2010 avec une densité de population de 617 habitants par km² (la superficie du département est de 2284 km² regroupant 262 communes).

Maulette appartient à l'arrondissement de Mantes-la-Jolie et au canton de Bonnières-sur-Seine. Ce canton est composé de 70 communes pour un total de 57831 habitants sur un territoire de 471,14 km², soit une densité de population de 123 habitants par km².

Le territoire de Maulette s'étend sur une superficie de 7,89 km² pour une population de 840 habitants en 2013, soit une densité de population de 106,5 habitants par km². Cette densité nettement inférieure à celle du département des Yvelines (621 hab./km²) témoigne du caractère rural prédominant de la commune.



La commune appartient à la communauté de communes du pays Houdanais (CCPH), créée le 1er janvier 1998, qui possède son siège sur la commune de Houdan. Elle regroupe depuis le 1er janvier 2013, 37 communes situées dans les Yvelines (32 communes) et dans l'Eure-et-Loir (5 communes), pour un total de 28 700 habitants, sur 293 km².

Sa localisation aux portes de Paris lui permet de bénéficier de la RD 12 reliant Dreux à Versailles et la RD 983 desservant Mantes-la-Jolie. La présence de deux gares sur le territoire intercommunal (Houdan et Tacoignières-Richabourg) permet de relier Paris-Montparnasse en moins d'une heure.

Les compétences de la CCPH :

- ✓ **Le développement économique**
- Le schéma territorial de développement économique, adopté en 2008, qui définit le programme de développement économique à travers 7 actions prioritaires :
 - Développer le tissu économique et consolider l'existant
 - Requalifier et rénover les zones d'activités existantes : ZI St Matthieu à Houdan et ZI Bœuf Couronné à Bazainville

- Valoriser l'hôtel / pépinière d'entreprises (l'Espace Prévôté)
- Développer l'offre de formations professionnelles
- Sélectionner de nouvelles capacités d'accueil en ZAE : Goussainville, Houdan, Maulette, Orgerus
- Favoriser l'émergence de pôles secondaires : Septeuil, Longnes, Condé-su-Vesgre, Orgerus
- Développer et promouvoir l'offre de tourisme
- Le développement et la gestion des zones d'activités économiques de plus de 1 hectare, inscrite dans les documents d'urbanisme comme destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, tertiaires. Est concernée la zone commerciale de Maulette à l'est du village.
- La maîtrise et le développement du foncier économique
- Le soutien à la création et au développement des entreprises du Pays Houdanais
- Le bureau pour l'Emploi

✓ ***Le développement touristique***

L'office de tourisme de Pays Houdanais assure la promotion du territoire intercommunal, ses capacités d'accueil, son patrimoine et ses atouts touristiques. En outre, la CCPH a finalisé l'adoption d'un schéma intercommunal de chemins verts réservés aux circulations douces (vélos, rollers, piétons,...) dont le principe est de relier les 37 communes par des itinéraires fonctionnels, sûrs et accessibles de tous.

✓ ***La gestion de la voirie communautaire***

Le réseau de voiries communautaires est de 325 km en 2013. Sur cette voirie, la CCPH assure le fauchage des accotements, la fourniture de sel de déneigement aux communes, l'entretien courant des chaussées, la fourniture de seaux d'enrobés à froid aux communes pour le bouclage des trous en formation, et les travaux de renforcement de chaussée.

✓ ***L'environnement et l'aménagement du territoire***

La CCPH a signé un contrat global de bassin pour la Vesgre amont et un autre pour la Vaucouleurs et ses affluents. Ceux-ci conduisent à la mise en œuvre d'un programme quinquennal pour l'entretien et la restauration des cours d'eau et des berges, la sauvegarde de la ressource en eau et de la faune et la flore, ainsi que la protection contre les inondations par l'aménagement de zones de retenue et d'étalement des crues.

Une charte paysagère du pays Houdanais a été adoptée en janvier 2011. Elle comporte un diagnostic des paysages du territoire et un programme d'actions visant à protéger et conserver le patrimoine paysager, urbain et environnemental du territoire.

La CCPH a également adhéré à la charte régionale de la biodiversité et des milieux naturels de la région Ile-de-France en février 2011.

Depuis 2012, la CCPH gère l'aménagement des réseaux de communication électronique et la mise en place des schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique, ainsi que l'aménagement des voies vertes et itinérantes cyclables situés hors agglomération et reliant au moins deux communes.

✓ ***Le soutien aux associations***

La CCPH fonctionne comme une centrale de services pour les associations du Pays Houdanais : (prêt de matériel, manifestations de promotion des associations ...).

✓ ***Les activités culturelles et sportives***

La CCPH a la charge de l'entretien et de la gestion des équipements (stades, salles,...) destinés à la pratique des activités sportives, culturelles et de loisirs.

Depuis le 31 décembre 2013, la CCPH est en charge de l'étude, de la réalisation, de la mise en réseau et de la gestion des médiathèques, à l'exception de l'entretien, la conservation et la mise aux normes des bâtiments et des matériels et mobiliers.

✓ **Les fournitures scolaires**

La CCPH assure l'achat des fournitures scolaires pour l'ensemble des écoles, permettant ainsi d'obtenir de meilleurs prix sur les achats.

✓ **La politique en faveur de l'enfance et des jeunes**

La CCPH a signé en 2012 un contrat enfance jeunesse avec la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines. La compétence petite enfance a été transférée à la CCPH en 2008.

A noter, la construction du centre de loisirs de Houdan-Maulette (49 places) ouvert en 2014 (également compétence de la CCPH).

✓ **L'action sociale**

La CCPH est en charge de l'appui financier au centre de santé, du service de portage de repas à domicile pour les personnes âgées ou dépendantes.

Par ailleurs, la CCPH s'est dotée d'un Plan Local de l'Habitat Intercommunal (cf. section 1.2.4).

✓ **Les déplacements**

Depuis le 31 décembre 2012, la CCPH est compétente pour la mise en place et la gestion des lignes de transports d'intérêt local ou inter bassins de vie.

Depuis le 1er septembre 2013, elle l'est également sur la mise en place et la gestion des lignes de transports spécialisées des établissements scolaires du second degré et des déplacements vers les équipements sportifs et culturels communautaires.

✓ **L'information et la communication**

Livret d'accueil, le site Internet, le journal de la CCPH, une radio locale...

II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. VIVRE SUR LA COMMUNE

NB. : L'analyse démographique est essentiellement fondée sur les résultats des recensements de 1990, 1999, et 2009 publiés par l'INSEE.

Le diagnostic est enrichi du chiffre de la population de la commune au 1^{er} janvier 2014 donné par la commune.

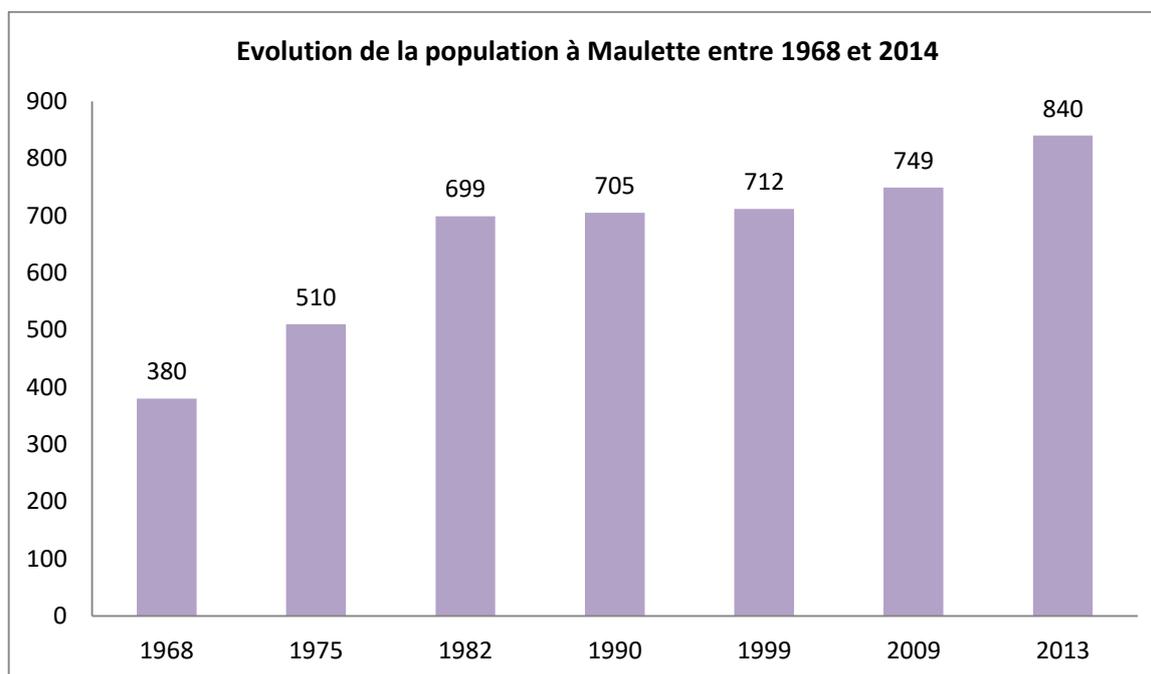
Les données économiques sont complétées par le site Unistat de l'ASSEDIC et les données INSEE 2009 sur le nombre de demandeurs d'emplois.

Une distinction doit en particulier être faite entre les données exhaustives et les renseignements issus des sondages.

1.1. UNE POPULATION QUI AUGMENTE

Population sans double compte	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2013
MAULETTE	380	510	699	705	712	749	840

**source commune*



Source : SOREPA, données INSEE et commune

Population sans double compte	1982	1982-1990	1990	1990-1999	1999	1999-2009	2009
Maulette	699	+0.9%	705	+1%	712	+5.2%	749
CC du pays Houdanais	18 237	+20.9%	22 048	+10.8%	24 428	+9.9%	26 840
Département des Yvelines	1 198 111	+9.1%	1 307 150	+3.6%	1 353 957	+4%	1 407 560

Maulette connaît une évolution positive continue avec un doublement de sa population entre 1968 et 2009 (passant de 380 à 749 habitants). Si la commune a connu une forte croissance démographique entre 1968 et 1982, on constate entre 1982 et 1999, une quasi-stagnation de l'évolution de la population (+13 habitants en 17 ans). Depuis 1999, la commune connaît un nouvel accroissement démographique.

La Communauté de communes du pays Houdanais et le département des Yvelines connaissent une évolution positive depuis 1982, même si l'évolution n'est plus aussi importante aujourd'hui que par le passé.

Au 1er janvier 2014, la commune compte 818 habitants (source : commune).

Si l'on compare ce chiffre à celui de 2009 (pris comme tel), on estime la croissance de la population de + 9,2% sur 5 ans, ce qui est bien supérieur aux périodes intercensitaires de référence (de 10 ans en moyenne). Cela peut s'expliquer par la réalisation de 22 maisons individuelles du lotissement rue des Vignes.

➤ **Premier enjeu : Maîtriser l'accroissement démographique de la commune pour maîtriser son urbanisation**

1.2. UNE PERTE D'ATTRACTIVITE

Les variations de population sont liées aux variations des soldes naturels et migratoires. Les données présentées ci-avant confirment les premières observations qui ont été faites avec les effectifs bruts, et nous précisent l'ordre de grandeur des variations, ainsi que l'origine de celles-ci.

On va donc distinguer :

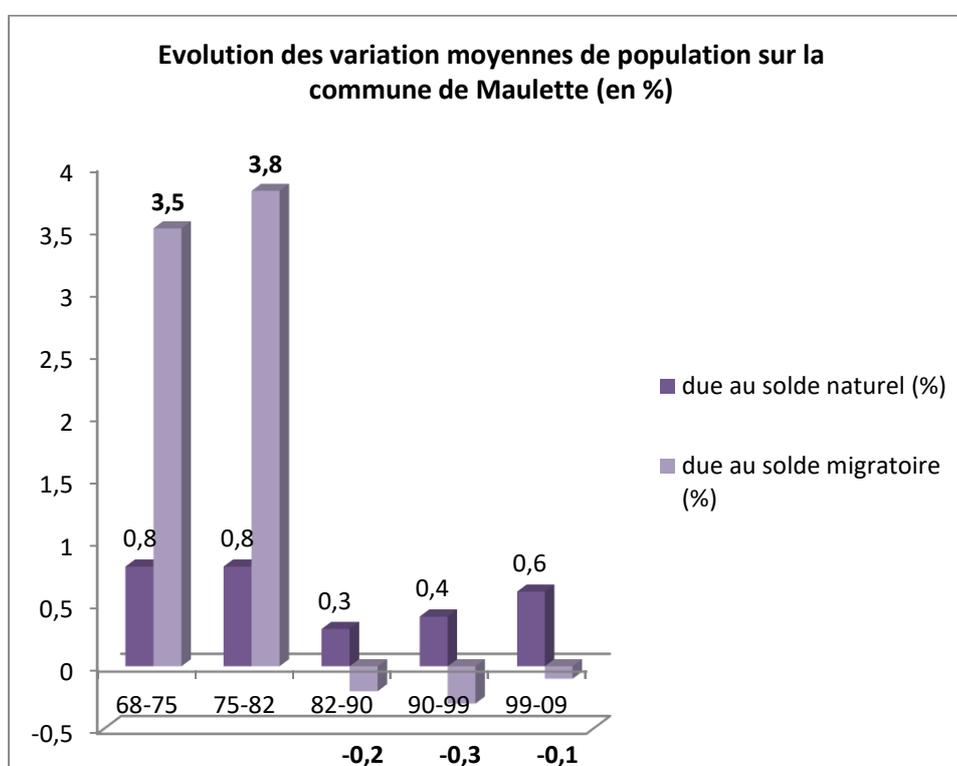
- la variation due au solde naturel, qui est la variation des populations dite « naturelle », due aux phénomènes de natalité et de mortalité,
- et la variation due « au solde apparent des entrées/sorties » qui va refléter les emménagements et déménagements (on peut retrouver ce phénomène appelé immigration ou émigration dans la littérature, ce qui n'a cependant aucun lien avec les nationalités des habitants).

La variation annuelle moyenne reprend ces deux composantes, et son chiffrage nous permet d'évaluer l'importance proportionnelle de ces variations.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Variation annuelle moyenne de la population en % :	4.3	4.6	0.1	0.1	0.5
due au solde naturel en %	0.8	0.8	0.3	0.4	0.6
due au solde apparent des entrées sorties en %	3.5	3.8	-0.2	-0.3	-0.1

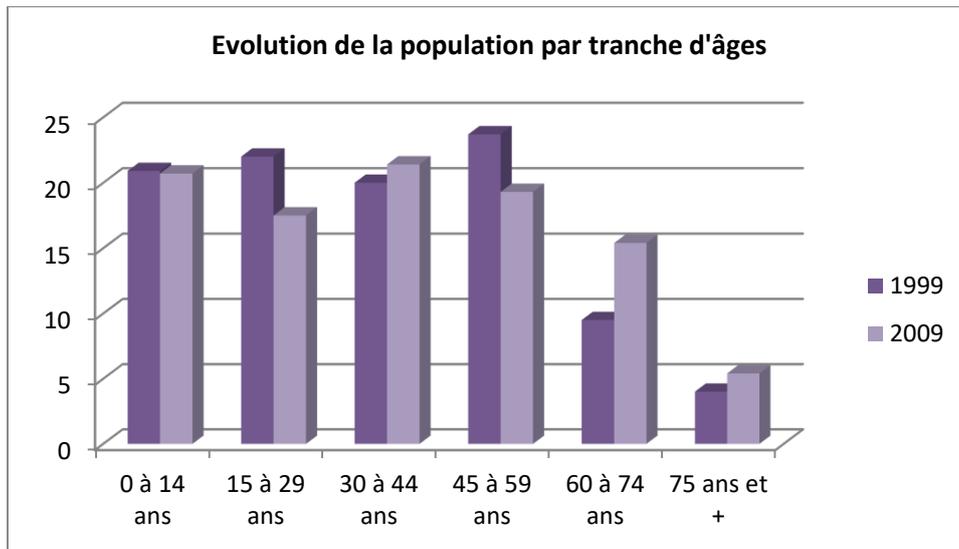
Sur la période 1968-1982, le solde naturel bien que positif reste nettement inférieur au solde migratoire, expliquant la forte augmentation de la population sur la commune. La commune apparaît comme attractive.

L'inversion se produit entre 1982 et 2009 où le solde migratoire devient négatif, traduisant la perte d'attractivité pour Maulette. Néanmoins, le solde naturel restant toujours positif, cela permet de modérer la l'évolution négative du solde migratoire et de maintenir une certaine hausse de la population.



➤ **Enrayer la perte d'attractivité**

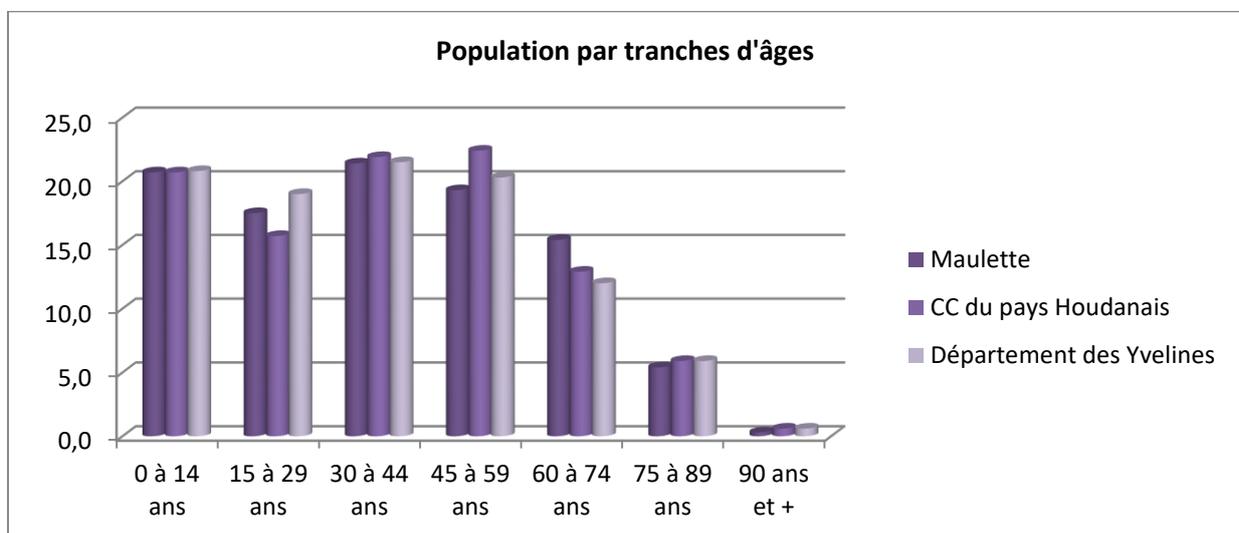
1.3. UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION



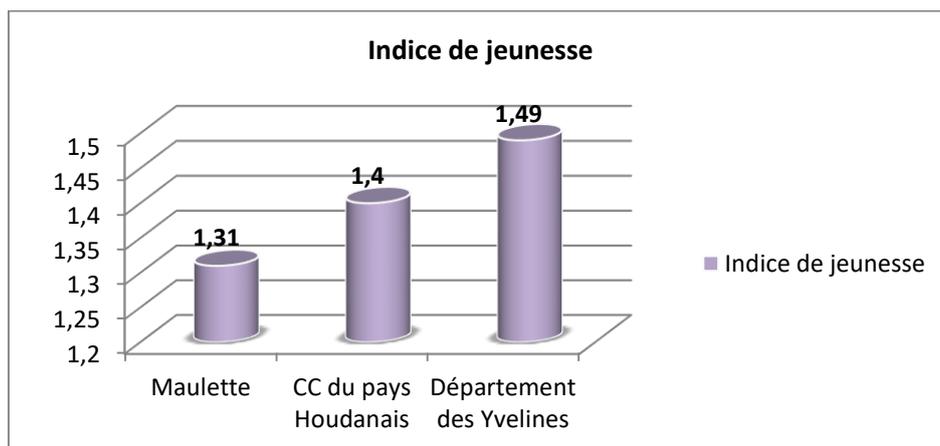
La commune de Maulette, à l'instar du territoire national, suit les tendances de vieillissement de la population. Ainsi, la part des plus de 60 ans a connu une forte augmentation, passant de 14,5% à 20,8% entre 1999 et 2009, tandis que la part des 15-29 ans ou celle des 45-59 ans a connu une diminution.

Ce constat peut s'expliquer par un phénomène fréquemment observé dans les communes périurbaines dû à l'éloignement des lieux d'études notamment, et souligne également le fait que l'offre résidentielle sur la commune ne permet pas aux jeunes décohabitants, aux jeunes actifs, et aux jeunes couples de se loger sur le territoire. Il semblerait cependant qu'après avoir quitté la commune pour faire des études supérieures (baisse de la tranche des 15 à 29 ans), les jeunes actifs reviennent vivre sur le territoire (tranche d'âge des 30 à 44 ans).

A titre de comparaison, le graphique ci-dessous présente la part de population pour chaque tranche d'âge au sein de la communauté de communes du pays Houdanais et au sein du département des Yvelines. On constate à la vue de ce graphique que la part des plus de 60 ans est plus importante sur la commune que sur les deux territoires précédemment cités (21.1% pour Maulette, contre 19.4% pour l'intercommunalité et 18.5% pour le département).



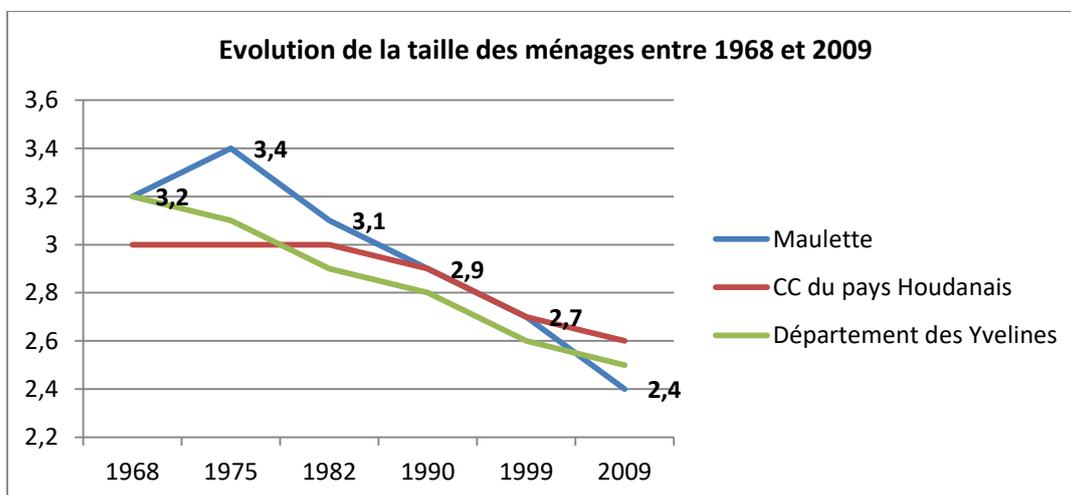
D'ailleurs, l'indice de jeunesse de la commune est le plus bas des trois territoires de référence.



➤ **Suivre le vieillissement de la population et favoriser le maintien des populations jeunes sur le territoire.**

1.4. UNE DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

Un ménage correspond à l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une personne.



En plus du phénomène de vieillissement de la population, les changements sociétaux à l'œuvre ces dernières années à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitation) engendrent une diminution globale de la taille des ménages². Ainsi, la commune de Maulette voit la taille moyenne de ses ménages diminuer, passant de 3,1 en 1982 à 2,4 en 2009.

² La taille des ménages correspond au nombre moyen de personne par ménage

Ce phénomène implique donc de construire davantage de logements devant répondre aux besoins de tous et permettant la réalisation d'un réel parcours résidentiel³ au sein de la commune en maintenant une population constante.

➤ **Envisager la réalisation d'une offre de logements diversifiée, pour permettre le maintien et éventuellement la croissance de la population.**

1.5. UNE POPULATION ATTACHEE A SON TERRITOIRE

La fixité de la population s'évalue en mesurant le nombre d'habitants restés dans la même commune et dans le même logement d'un recensement à l'autre.

Elle traduit :

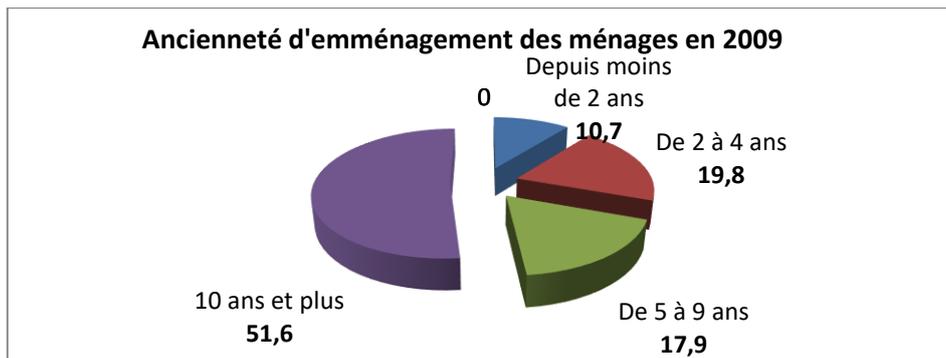
- le degré d'attachement des habitants à leur ville et à leur logement,
- l'adéquation du parc de logements avec les besoins des habitants qui évoluent notamment en fonction :
 - du nombre de logements sur le marché,
 - de la fluctuation des prix de vente et de location,
 - du type de logements disponibles, adaptés ou non à la transformation des familles (jeunes quittant le foyer familial, naissance...).

	2009	
	Ancienneté d'emménagement	
	Nombre de ménages	Part des ménages en %
Ensemble	305	100.0
Depuis moins de 2 ans	33	10.7
De 2 à 4 ans	60	19.8
De 5 à 9 ans	54	17.9
10 ans ou plus	158	51.6

Les chiffres présentés dans les tableaux ci-dessus laissent apparaître un attachement des habitants de Maulette pour leur commune, puisque plus de la moitié des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans.

D'une manière générale, les valeurs reflètent une certaine fixité des habitants de Maulette. La circulation au sein de la commune est par conséquent assez faible ce qui peut refléter une inadéquation de l'offre en logements (pauvreté du parc de logements vacants, logements vétustes...). Néanmoins, l'arrivée de nouveaux ménages (30.5% de ménages sont arrivés depuis moins de 4 ans) indiquent un effort de réhabilitation de logements à Maulette.

³ Parcours résidentiel = Ensemble de l'offre des logements répondant aux besoins successifs des ménages



➤ ***Envisager la réalisation d'une offre de logements diversifiée, pour permettre un renouvellement du parc (logements vétustes, pauvreté des logements vacants,...).***

Synthèse de l'évolution démographique

L'évolution démographique de Maulette présente une augmentation avec une forte croissance entre 1968 et 1982. Depuis 30 ans, cette croissance a nettement diminuée avec l'accueil de 50 habitants supplémentaires. Cette perte d'attractivité résulte principalement du phénomène migratoire déficitaire qui existe depuis 1982 mais qui a été en partie compensé par le solde naturel. A noter que depuis 2009, la population de la commune a augmenté de plus de 9% (2009-2014) du fait notamment de la réalisation de 22 logements individuels.

Cette population est concernée par le phénomène national de vieillissement ; la part des 0-29 ans est globalement en baisse depuis 1999 alors que la part des 60 et plus enregistre une forte hausse. Cette tendance risque encore de s'aggraver au vue de la baisse du nombre de jeunes témoignant ainsi de la faible présence de couples avec enfants.

Comme la plupart des communes nationales, Maulette est aussi concernée par le phénomène de décohabitation (passage de 3,4 habitants par ménages en 1975 à 2,4 en 2009). Il induit pour un nombre d'habitants constant, un accroissement du nombre de logements pour maintenir la population en place et assurer la rotation au sein du parc.

Les habitants de la commune de Maulette semblent être attachés à leur commune comme en témoigne la fixité importante lors du dernier recensement : plus de 50 % de la population réside dans la commune depuis 10 ans ou plus.

Une des problématiques du développement communal sera de concilier l'accueil de nouvelles populations tout en maintenant le caractère rural de la commune. Il conviendra de répondre à l'ensemble des besoins de la population actuelle, en veillant à ne pas aller à l'encontre de la capacité des équipements communaux (école,...).

Enjeux :

- ⇒ **Permettre le maintien de la population.**
- ⇒ **Maitriser l'accroissement démographique.**
- ⇒ **Prendre en compte le vieillissement de la population et favoriser le maintien des populations jeunes sur le territoire grâce à une offre et une répartition adaptées des équipements et des logements.**
- ⇒ **Envisager la réalisation d'une offre de logements diversifiée.**

2. HABITER SUR LA COMMUNE

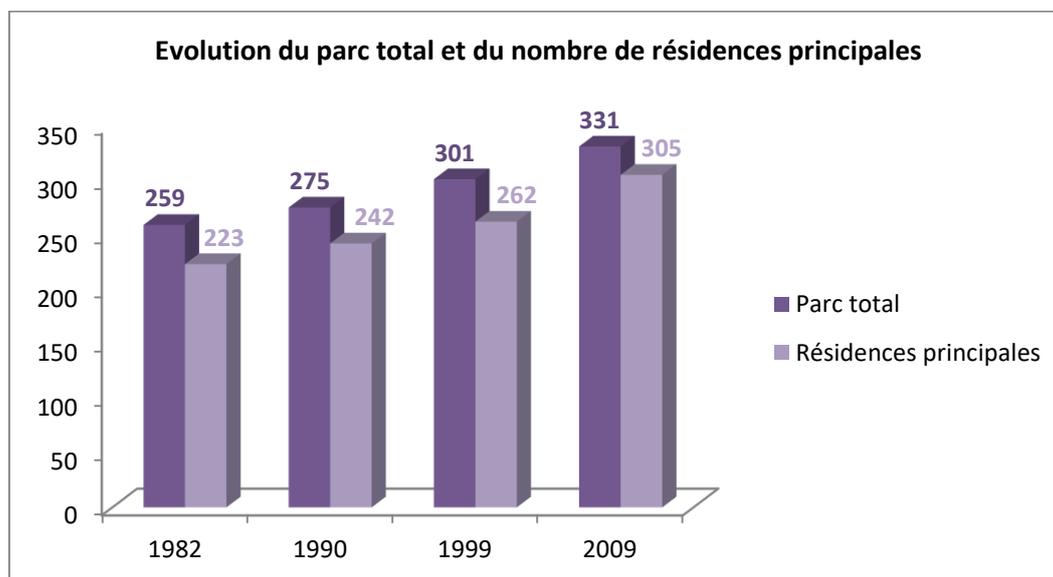
2.1. UN PARC DE LOGEMENTS EN AUGMENTATION

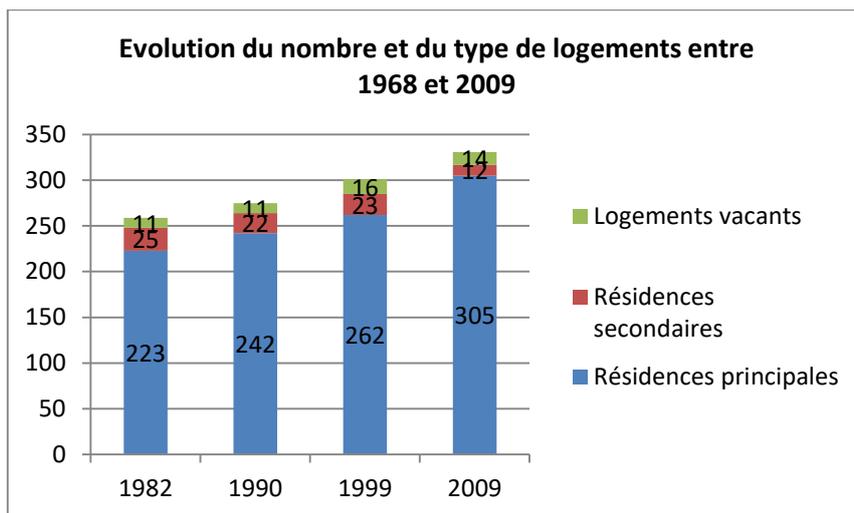
2.1.1. Evolution en nombre entre 1982 et 2009

	Population totale	Parc total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Nb moyen d'hab/log
1982	699	259	223	86,1 %	25	9,65 %	11	4,25 %	3,1
1982-1990	+6	+16	+19		+3		0		
1990	705	275	242	88 %	22	8 %	11	4 %	2,9
1990-1999	+7	+26	+20		+1		+5		
1999	712	301	262	87 %	23	7,64 %	16	5,32 %	2,7
1999-2009	+37	+30	+43		-11		-2		
2009	749	331	305	92,1 %	12	3,63 %	14	4,23 %	2,4

Depuis 1982, les évolutions de la population totale et des résidences principales suivent les mêmes tendances à savoir une légère augmentation entre 1982 et 1999, suivi d'une hausse plus importante entre 1999 et 2009.

Le parc total de logement enregistre une progression continue. Cette augmentation profite donc essentiellement aux résidences principales.





Le parc de logements sur Maulette se caractérise d'ailleurs par une très forte proportion de résidences principales. En effet, ces dernières représentent 92,1% du parc total de logements en 2009.

La part des résidences secondaires est en chute depuis 1982 (9,65% du parc total en 1982 contre 3,63 en 2009).

Le parc de logements vacants fluctue entre 4 et 5 %. En 2009, le taux de vacance est de 4,23%. La fluctuation de la vacance est représentative de l'offre immobilière existante. Lorsque celle-ci n'est plus suffisante, elle est compensée par l'occupation des logements restés libres jusqu'alors. L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leur besoin (naissance, départ des enfants...). On considère qu'un taux situé aux alentours de 6% du parc immobilier permet d'assurer une bonne rotation de la population au sein du parc sauf si celui-ci comporte un trop grand nombre de logements vétustes.

Le taux de vacance de 4,23% sur Maulette est insuffisant pour permettre de répondre à la demande communale et assurer une bonne rotation de la population. Ce taux peut refléter une demande assez forte.

2.1.2. Rythme de constructions des logements

Les données sont issues des recensements de l'INSEE ainsi que des bases de données de la commune pour la période 1999-2009. Sur cette période, 36 logements ont été accordés soit un rythme de construction de 3,6 logements par an.

	Nombre de logements construits
1999-2009	36 soit 3,6 logements par an

➤ **Veiller à disposer d'un parc de logements vacants suffisant pour assurer une bonne rotation du parc.**

2.2. UN TYPE DE LOGEMENT SPECIFIQUE AU TERRITOIRE : UNE MAJORITE DE MAISONS DE 5 PIECES OU PLUS, LOGEANT DES PROPRIETAIRES

2.2.1. Taux d'occupation

	1990	1999	2009
Résidences principales MAULETTE	242	262	305
Nombre moyen d'occupant par résidence principale MAULETTE	2,9	2,7	2,4
Nombre moyen d'occupant par résidence principale YVELINES	2,8	2,6	2,5
Nombre moyen d'occupant par résidence principale FRANCE	2,6	2,4	2,3

Le taux d'occupation correspond au nombre d'habitants par résidence principale.

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par résidence principale baisse. Ce phénomène traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement général de la population.

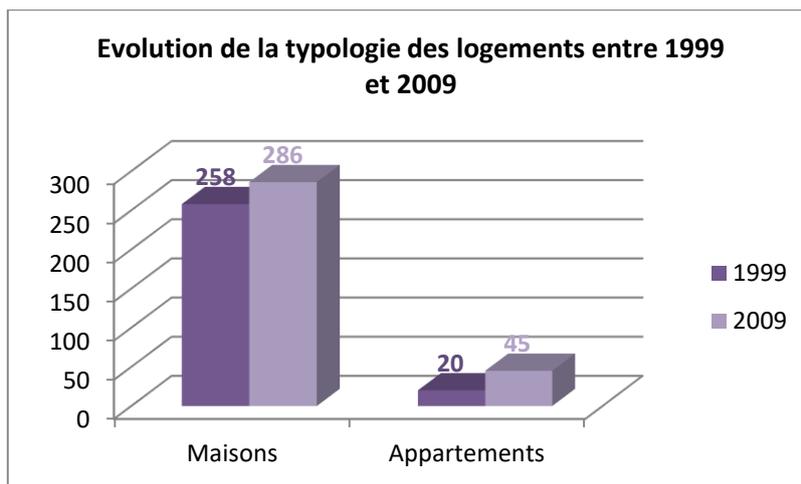
Ce taux est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de chaque commune. En effet, en raison de la baisse du nombre d'occupants par logement, il faut prévoir davantage de logements pour héberger une population en nombre équivalent ou en croissance.

Sur la commune de Maulette, on retrouve ce mécanisme de décohabitation qui semble suivre la tendance départementale et nationale.

Cette évolution est à mettre en perspective avec le vieillissement de la population et notamment la diminution des classes les plus jeunes où l'on retrouve les familles avec enfants.

2.2.2. Typologie des logements

2009	Maison		Appartement	
MAULETTE	286	86.4 %	45	13.6 %
YVELINES	257 231	43.5 %	325 977	55.2 %



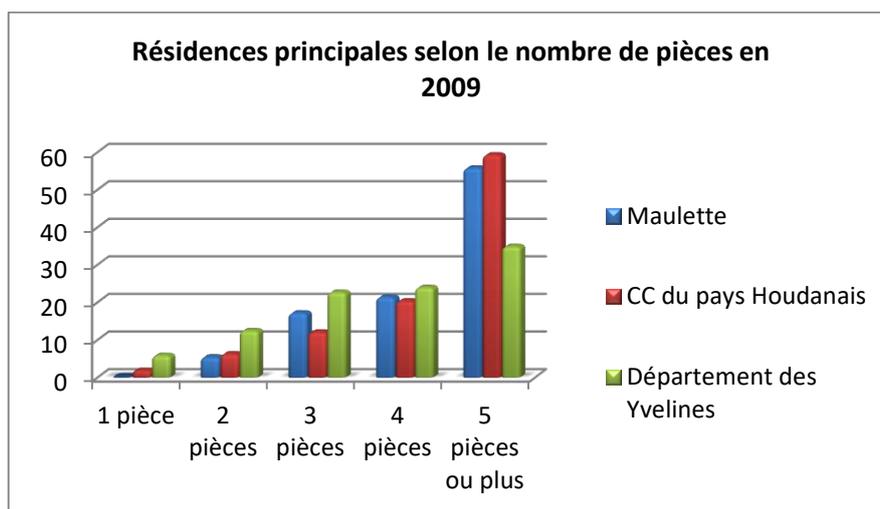
En 2009, les maisons sont majoritaires sur la commune (86.4% contre 13.6% pour les appartements). Néanmoins, entre 1999 et 2009, le nombre d'appartements a doublé sur Maulette, passant de 20 à 45 ans sur cette période de 10 ans.

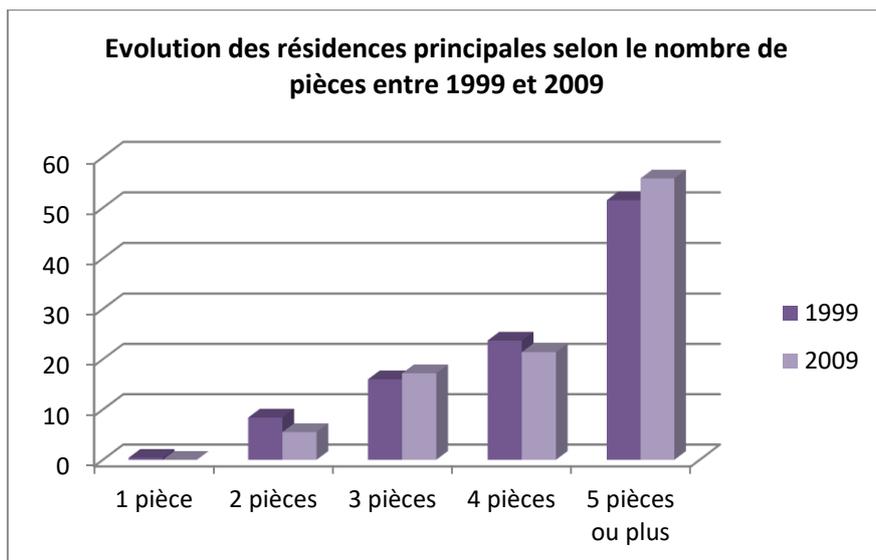
Le département des Yvelines a lui une part plus importante d'appartements.

2.2.3. Taille des logements

La commune dispose d'une offre importante en logement de grande taille (supérieur au T4) en augmentation entre 1999 et 2009. Cette offre élevée est à l'image de celle proposée par l'intercommunalité.

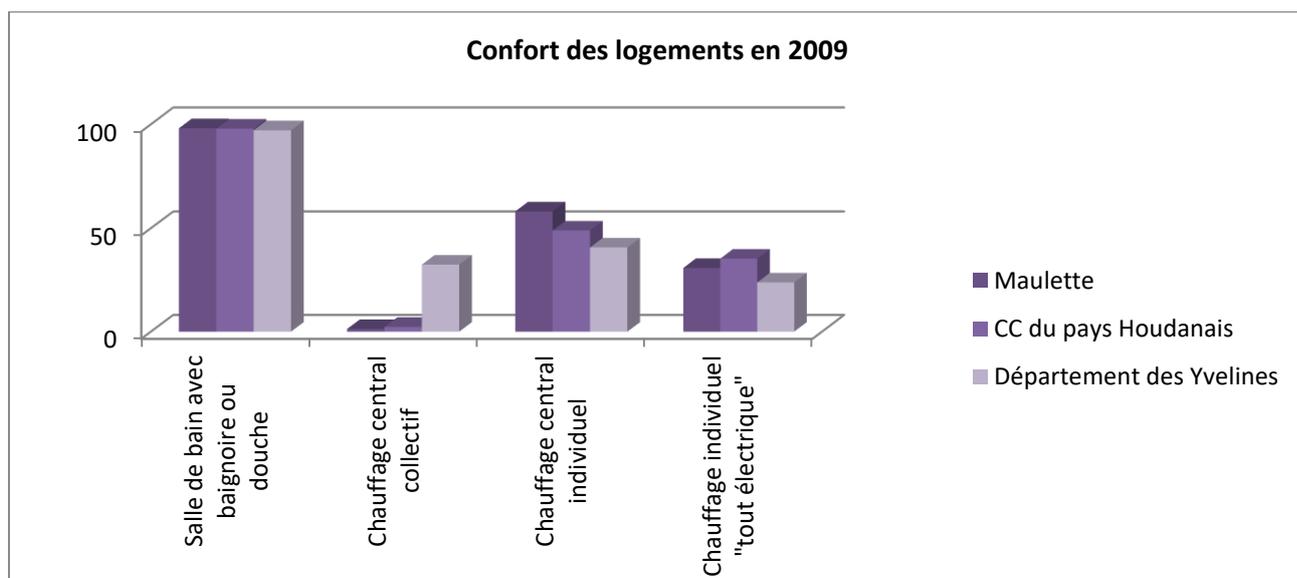
A l'inverse, la proportion de logement de taille plus réduite (une ou deux pièces) reste limitée et est en diminution.





2.2.4. Confort des Résidences Principales

Le confort des résidences principales de Maulette se situe dans les moyennes départementales.



2.2.5. Statut d'occupation des résidences principales

En 2009, 75,3% des résidences principales étaient occupées par des propriétaires. Ce taux est très supérieur à la moyenne départementale de 59,6%. A l'inverse, la part des locataires est plus faible que la moyenne départementale avec 18.5% contre 37.7%.

- **Envisager la réalisation d'une offre de logements diversifiée, en favorisant la mixité des logements.**

2.3. UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL A METTRE EN VALEUR

	Nombre de résidences principales	Nb de résidences principales à statut d'occupation propriétaires	Nb de résidences principales à statut d'occupation locataire non HLM	Nb de résidences principales à statut d'occupation locataire HLM	Nb de résidences principales à statut d'occupation logé gratuitement
1999	262	178	60	0	24
2009	305	230	55	1	19
<i>Evolution 1999/2009</i>	+16.4%	+29.2%	-8.3%	/	-20.8 %

Le nombre des résidences de locataires non HLM représente 18,5% du parc en 2009 contre 22,9% en 1999. Le parc de résidences à statut d'occupation locataire diminue de 4 unités alors que le parc de résidences principales à statut d'occupation de propriétaires augmente de 52 unités. Le nombre de personnes logés gratuits a diminué de 5 unités entre 1999 et 2009.

- **Viser l'augmentation du parc de logements sociaux, afin de disposer d'un parc de logements sociaux en adéquation avec la demande.**

2.4. LES MECANISMES DE CONSOMMATION DU PARC ENTRE 1999 ET 2009

Ce chapitre a pour objectif d'apporter des éclairages utiles pour la définition de la future offre résidentielle de la commune, tant dans sa dimension quantitative (le « point mort ») que dans sa dimension qualitative (typologie et nature des logements, « usages » du foncier).

Rappel de la définition et de l'objectif du point mort :

Le point mort correspond au nombre de logements à construire pour maintenir la population à son niveau initial. En effet, compte tenu du desserrement de la population (de moins en moins de personnes par ménages et par logements), mais aussi de la démolition ou la rénovation du parc ancien et le cas échéant de l'évolution de la vacance, il faut davantage de logements pour loger un même nombre d'habitants.

La production de nouveaux logements ne se traduit alors pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

La démarche ici présente consistera à calculer le nombre de logements à construire pour maintenir la population de Maulette selon les données de l'INSEE ainsi que les permis de construire accordés jusqu'en 2011.

Seront étudiés trois phénomènes qui participent à l'évolution du parc de logement :

- le renouvellement du parc de logement.
- le desserrement des ménages.
- la variation du parc de logements vacants et du parc de résidences secondaires.

2.4.1. Le Phénomène de Renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement » ce qui n'entraîne alors pas autant de nouveaux logements que de constructions réalisées. Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Le renouvellement se calcule par :

Le nombre de constructions réalisées entre les deux dates étudiées – la variation du nombre de logements entre ces deux mêmes dates.

Entre 1999 et 2009

Le parc de logements s'accroît de 30 unités (331-301), alors que 36 logements ont été construits.

$$R99/09 = 36 - 30 = 6$$

Le renouvellement urbain a entraîné une perte de 6 logements entre 1999 et 2009 (logements abandonnés ou affectés à un autre usage).

2.4.2. Le phénomène de Desserrement

Le parc de logements se doit également d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux.

En effet, d'année en année, le nombre de ménages augmente. Ce phénomène n'est pas nécessairement dépendant de la croissance démographique et peut être constaté aussi bien à Maulette que dans d'autres communes du département. Les ménages composés d'une personne ne cessent d'augmenter, en plus de l'augmentation démographique enregistrée ces dernières années.

	Nombre moyen d'habitant par résidence principale
1990	2,9

1999	2,7
2009	2,4

Cette augmentation du nombre de ménages est issue :

- de la progression des divorces, séparations,
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,
- du vieillissement de la population.

Il en résulte donc :

- une augmentation du nombre de familles monoparentales,
- une diminution du nombre de personnes par ménage.

Le nombre de résidents par logement devient ainsi plus faible et entraîne un desserrement de la population dans le parc.

Un nombre accru de résidences principales est donc nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

Le phénomène de desserrement de la population a contribué à la consommation de logements pouvant être évaluée à :

Entre 1999 et 2009 :

Passage de 2,7 habitants par résidence principale à 2,4.

$707 \text{ (nombre d'habitants des résidences principales en 1999)} / 2,4 = 294$

$294 - 262 \text{ (nombre de résidences principales en 1999)} = 32 \text{ résidences principales.}$

32 logements étaient nécessaires pour compenser le phénomène de desserrement.

2.4.3. Le Phénomène de Vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, séparation...).

Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants;
- à l'inverse, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.

La vacance a fortement augmenté de 1990 à 1999 (passant de 11 à 16 logements), pour ensuite diminuer jusqu'en 2009 (-2 logements).

En 2009, le taux de vacance communale est inférieur aux 6% nécessaires pour assurer une bonne rotation de la population, signe d'une attractivité du parc et/ou de la commune.

	Logements vacants	%	Parc total
1990	11	4 %	275
	+5		+26

1999	16	5,32 %	301
	-2		+30
2009	14	4,23 %	331

2.4.4. Les Résidences secondaires

	Résidences secondaires	%	Parc total
1990	22	8 %	275
	+1		+26
1999	23	7,64 %	301
	-11		+30
2009	12	3,63 %	331

Maulette possède un nombre de résidences secondaires qui a diminué passant de 22 en 1990 à 12 en 2009. Le pourcentage de résidences secondaire demeure assez faible avec 3,63% du parc en 2009.

Maulette constitue avant tout une ville de résidences principales en lien avec les emplois du territoire. Le faible taux des résidences secondaires témoignent d'un faible intérêt touristique.

2.4.5. Récapitulatif par période inter censitaire

La construction de logements n'a pas toujours pour effet d'accroître le parc immobilier. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et à l'assurance d'une certaine fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

➤ Entre 1999 et 2009

phénomène de renouvellement	6
phénomène de desserrement	32
variation des logements vacants	-2
variation des résidences secondaires	-11
TOTAL	25

Entre 1999 et 2009, **25 logements étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population**. Or, 36 logements neufs ont été construits durant cette période.

De ce fait, **11 logements supplémentaires ont permis une croissance de la population**.

$11 \times 2,4$ (nombre moyen de personne par logement en 2009) = 26,4

On constate effectivement que l'évolution de la population des résidences principales de Maulette est du même ordre de grandeur, avec une augmentation de la population des résidences principales de 25 individus.

2.5. HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Maulette ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population.

Une première estimation du nombre de logements peut être faite par le calcul et le raisonnement suivant.

2.5.1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2009 et 2030

Entre 1999 et 2009, le renouvellement urbain représentait 1,99% du parc de logements de 1999 soit un renouvellement annuel de 0,2%. On peut supposer que le renouvellement du parc de 2009 sera aussi soutenu que sur cette période.

Nous prenons comme hypothèse un taux de 0,2% par an entre 1999 et 2030.

331 (parc total de 2009) \times $1,043$ (chiffre arrondi des intérêts composés de 0,2% sur 21 ans) = 345

$345 - 331 = 14$ **logements seront renouvelés (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).**

2.5.2. Poursuite du phénomène de desserrement entre 2009 et 2030

Le mécanisme de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc. Il y a tout lieu de penser que les phénomènes de diminution de la taille des ménages et de desserrement du parc immobilier se poursuivent étant donné l'augmentation du nombre des personnes âgées sur la commune (le nombre moyen d'habitants par résidence principale a diminué en passant de 2,9 en 1990 à 2.4 en 2009), mais de façon moins prononcée.

On peut envisager deux hypothèses :

Hypothèse tendancielle : ce scénario se base sur un desserrement des ménages équivalent à celui observé sur la période 1990-2009. Avec cette hypothèse, le taux d'occupation se situe autour de **2,1 personnes par logement** en l'an 2030.

749 (population des ménages de 2009) / $2,1 = 357$ résidences principales

$357 - 305$ (nombre de résidences principales existantes) = **52 résidences principales nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.**

Hypothèse plus mesurée : Ce scénario se base sur un desserrement des ménages inférieur à celui observé sur la période 1990-2009. Avec cette hypothèse, le taux d'occupation se situe autour de **2,3 personnes par logement** en l'an 2030

749 (population des ménages de 2009) / $2,30 = 326$ résidences principales

$326 - 305$ (nombre de résidences principales existantes) = **21 résidences principales nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.**

2.5.3. Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires, qui a subi une forte diminution entre 1999 et 2009, ne devrait pas évoluer d'ici 2030, soit une perte (ou un gain) de 0 résidences secondaires d'ici 2030.

2.5.4. Logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 5,32% et passe en 2009 à 4,23%. Ce taux reste en deçà des 6% nécessaires à une bonne rotation de la population au sein de la commune. On peut légitimement penser que ce taux moyen augmentera d'ici 2030, pour atteindre les 6% usuellement rencontrés.

Deux hypothèses sont à envisager en fonction des différents taux de desserrement calculés précédemment :

Hypothèse tendancielle : avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,1

On considère un taux de vacance de 6 % du parc de logements, qui équivaut à :

+14	—>	nombre de logements renouvelés d'ici 2030
0	—>	évolution du nombre de résidences secondaires d'ici 2030
+52	—>	logements nécessaires pour faire face au desserrement de l'hypothèse tendanciel
+305	—>	résidences principales de 2009

= 371 logements. Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, les 371 logements ne représentent que 94% du parc total, d'où :

$$371/0,94 = 395$$

$$395 \times 0,06 = 24$$

24 – 14 (logements vacants de 2009) = **10 logements vacants supplémentaires en 2030.**

Hypothèse mesurée : avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,3

On considère un taux de vacance de 6 % du parc de logements, qui équivaut à :

+14	—>	nombre de logements renouvelés d'ici 2030
0	—>	évolution du nombre de résidences secondaires d'ici 2030
+21	—>	logements nécessaires pour faire face au desserrement de l'hypothèse mesurée.
+305	—>	résidences principales de 2009.

= 340 logements. Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, les 340 logements ne représentent que 94% du parc total, d'où :

$$340/0,94 = 362$$

$$362 \times 0,06 = 22$$

22 – 14 (logements vacants de 2009) = **8 logements vacants supplémentaires en 2030.**

2.5.5. Récapitulatif

	Hypothèse tendancielle	Hypothèse mesurée
Renouvellement	14	14
Desserrement des ménages	+52	+21
Logements vacants	+10	+8
Résidences secondaires	0	0
TOTAL 2009-2030	76	43

- ✓ Ainsi, entre 43 et 76 logements sont à édifier uniquement pour maintenir la population de Maulette d'ici à 2030, soit une moyenne de 60 logements sur les 21 ans (environ 2,9 logements par an).
- ✓ Cette moyenne de production de logements annuelle s'élève à 2 logements par an pour l'hypothèse mesurée et 3.6 logements par an pour l'hypothèse tendancielle.

Maintenir la population et permettre sa croissance en diversifiant le parc de logements (mixité sociale et intergénérationnelle).

Synthèse des aspects logements

Le parc de logements enregistre une progression depuis 1982 (+27,8%), au bénéfice des résidences principales qui représentent 92,1 % du parc total en 2009.

Le parc de logements vacants est stable entre 1982 et 2009. Il s'établit aujourd'hui à 4,23% du parc total. L'offre de résidences secondaires est en recul constant depuis 1982 et représente environ 3,63% du parc en 2009, témoignant de la pression foncière importante et d'une faible attractivité touristique.

L'offre en logement locatifs représente une faible part du parc de résidences principales avec 18,5% en 2009.

La mise en adéquation de ces différents facteurs montre qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour maintenir la population. La fixité de la population laisse supposer que les habitants chercheront en priorité un logement au sein de la commune avant d'aller s'orienter vers les villes périphériques, notamment au regard de la diminution du solde migratoire négatif.

Il y a donc une nécessité de répondre à la demande des habitants actuels de Maulette, notamment afin de limiter le solde migratoire négatif. Il faut prévoir davantage de logements pour une population égale et à fortiori croissante, compte tenu du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation.

Enjeux :

- ⇒ **Poursuivre les efforts de renouvellement.**
- ⇒ **Envisager la réalisation d'une offre de logements diversifiée, favorisant la mixité (sociale et intergénérationnelle).**
- ⇒ **Veiller à disposer d'un parc de logements vacants suffisant pour assurer une bonne rotation du parc.**
- ⇒ **Viser l'augmentation du parc de logements sociaux, afin de disposer d'un parc de logements sociaux en adéquation avec les besoins et les demandes.**

3. TRAVAILLER SUR LA COMMUNE

3.1. UNE POPULATION ACTIVE

3.1.1. La population active

Années	Population active totale	Taux d'activité [□] MAULETTE	Taux d'activité YVELINES	Actifs hommes		Actifs femmes	
				Nombre	Taux	Nombre	Taux
1999	355	71,6 %	71,7 %	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
2009	386	78,9 %	74,7 %	202	81,9 %	184	75,9 %

n.c. = non communiqué

La population active totale a fortement évolué entre 1999 et 2009, passant de 71,6% d'actifs à 78,9%. La réalisation et l'agrandissement récents de la zone commerciale de Maulette a permis cette évolution.

Les disparités homme/femme apparaissent clairement au regard du nombre d'actifs dans chaque catégorie.

3.1.2. Le chômage

Années	Population active totale	Population active occupée	Nombre de chômeurs	Taux de chômage MAULETTE	Taux de chômage YVELINES
1999	355	330	25	7 %	8,7 %
2012	417	390	28	6,7 %	9,6 %

Le taux de chômage communal a connu une légère baisse entre 1999 et 2009 en passant de 7% à 6,7%.

Gérer l'équilibre entre attractivité résidentielle et attractivité économique.

[□] Taux d'activité : population active totale/ population totale.

3.2. UNE PART DE FOYERS FISCAUX IMPOSES SIMILAIRE A CELLE DU DEPARTEMENT

Impôts sur le revenu en 2009	Maulette	YVELINES
Ensemble des foyers fiscaux		
Nombre	396	744 524
Revenu moyen annuel en Euros	30 226	34 171
Foyers fiscaux imposés		
Nombre	285	517 426
Proportion	72 %	69,5 %
Revenu moyen annuel en Euros	37 899	44 524
Foyers fiscaux non imposés		
Nombre	111	227 098
Proportion	28 %	30,5 %

Source : Insee

Les données pour le territoire de la communauté de commune du pays Houdanais ne sont pas disponibles pour cause de secret statistique.

D'après le tableau ci-dessus, on constate que la commune de Maulette possède un revenu moyen annuel moins élevé que celui du département des Yvelines.

En revanche, la commune dispose d'une proportion de foyers fiscaux imposés quasi-similaire à celle des Yvelines (72% pour la commune contre 69,5% pour le département).

3.3. UNE OFFRE D'EMPLOIS SATISFAISANTE SUR LE TERRITOIRE

3.3.1. Emploi et taux d'emploi

Emploi et activité à Maulette	1999	2009
Nombre d'emplois dans la zone	367	526
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	332	365
Indicateur de concentration d'emploi ⁴	110.5	144.2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus	63.4	65.8

En 2009, le nombre d'emplois sur Maulette a fortement augmenté (526 emplois en 2009 contre 367 en 1999).

Le taux d'emploi (rapport du nombre d'emplois/population active totale) est alors de 1,36. Cet indicateur théorique indique, lorsqu'il est inférieur à 1, que les emplois localisés sur la commune ne suffisent pas à satisfaire la population active existante. Dans le cas présent, la commune peut répondre aux besoins de ces actifs et même attirer des actifs d'autres communes. Cet indicateur est en hausse puisqu'il était en 1999 de 1,03.

3.3.2. Les migrations pendulaires des actifs ayant un emploi

Actifs ayant un emploi	1999	2009
Travaillant dans la commune de résidence (en %)	26,2	20,7
Travaillant dans une autre commune du département de résidence (en %)	50	56,8
Travaillant dans un autre département (en %)	16,9	13,9

Seuls 20% des actifs résidants sur la commune y travaillant également. Ce chiffre met en relief la non-correspondance des emplois proposés sur la commune et des qualifications des actifs y résidant. Cela peut également s'expliquer par la proximité de la commune des grandes zones d'emplois de la région Ile-de-France.

Cette caractéristique génère des déplacements pendulaires importants.

**Renforcer l'offre commerciale de proximité.
Adapter l'offre d'emplois aux qualifications des habitants.
Structurer la zone d'activités.**

⁴ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Synthèse du paysage socio-économique

Le taux d'activité général est en augmentation depuis 1999 (de 71,6% en 1999 à 78,9% en 2009).

Le taux de chômage est en légère baisse depuis 1999, à l'image des chiffres départementaux. Les dernières données du nombre de demandeur d'emplois font état d'une nouvelle hausse consécutive aux conditions économiques depuis 2010.

21 % des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune de Maulette. Cette proportion est en baisse depuis 1999, s'expliquant notamment par la proximité des grands bassins d'emplois de l'Île-de-France.

Maulette dispose de plusieurs commerces : deux supermarchés, une boulangerie, une poissonnerie, une librairie, une grande surface de bricolage ainsi qu'une droguerie.

Enjeux :

- ⇒ **Valoriser les zones existantes et étudier les possibilités de renouvellement**
- ⇒ **Gérer l'équilibre entre attractivité résidentielle et attractivité économique.**
- ⇒ **Requalifier les secteurs d'activités en lien avec les pôles de vie.**
- ⇒ **Développer et intégrer les activités en harmonie avec les paysages et l'environnement.**
- ⇒ **Maintenir et développer une offre commerciale de proximité.**
- ⇒ **Structurer la zone d'activités de Maulette.**
- ⇒ **Soutenir des projets à grande échelle.**

4. SE DEPLACER SUR LA COMMUNE

4.1. MAINTENIR L'OFFRE DE RESEAU ROUTIER

4.1.1. Exploiter la desserte à grande échelle



Source : www.michelin.fr

Maulette est encadrée au nord par l'A13 desservant Caen, Rouen et Paris et au sud par l'A11, permettant d'accéder à Nantes, Angers, Le Mans, Chartres, Paris

Se situant entre Dreux et Paris, la commune est traversée par la RN 12.

Une partie du territoire communal est occupée par les emprises ferroviaires de la ligne Paris-Dreux. La gare la plus proche se situe à Houdan, à 2 km.

4.1.2. Conforter la desserte locale

Maulette bénéficie d'une bonne accessibilité. Le village est édifié le long de la rue principale : la RD 912 (l'avenue Gérard Annel), qui traverse le territoire d'est en ouest et permet d'accéder à la RN 12.

La RD 983 dessert également la commune et rejoint la RN 12. La RD 115 traverse le territoire au sud et permet de relier le lieudit Thionville-sur-Opton à Houdan au nord et Nogent-le-Roi au sud. Enfin, la RD 61, au sud du bourg, permet de rejoindre Houdan à Bourdonné. Le trafic est relativement important sur cette voie.

La RN 12, la RD 983 et la RD 912 se rencontrent sur la partie est du village, formant un nœud routier important, traduit par de vastes giratoires, des locaux d'activités et des surfaces commerciales.

4.1.3. Tenir compte des nuisances engendrées par les grandes infrastructures

Depuis la Loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le décret relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres du 09 janvier 1995 et l'arrêté sur le bruit des infrastructures routières du 05 mai 1995, les nuisances acoustiques nocturnes (période 22H-6H) sont prises en considération.

Le tableau ci-après reproduit la largeur des secteurs affectés selon leur catégorie :

Niveau sonore de référence Lacq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Lacq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur Maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	L>76	1	d = 300m
76<L<81	71<L<76	2	d = 250m
70<L<76	65<L<71	3	d = 100m
65<L<70	60<L<65	4	d = 30m
60<L<65	55<L<60	5	d = 10m

Ainsi, dans un secteur affecté par le bruit, tout bâtiment d'habitation à construire ou faisant l'objet d'une extension ou tout logement créé par changement de destination, doit respecter un isolement acoustique minimal.

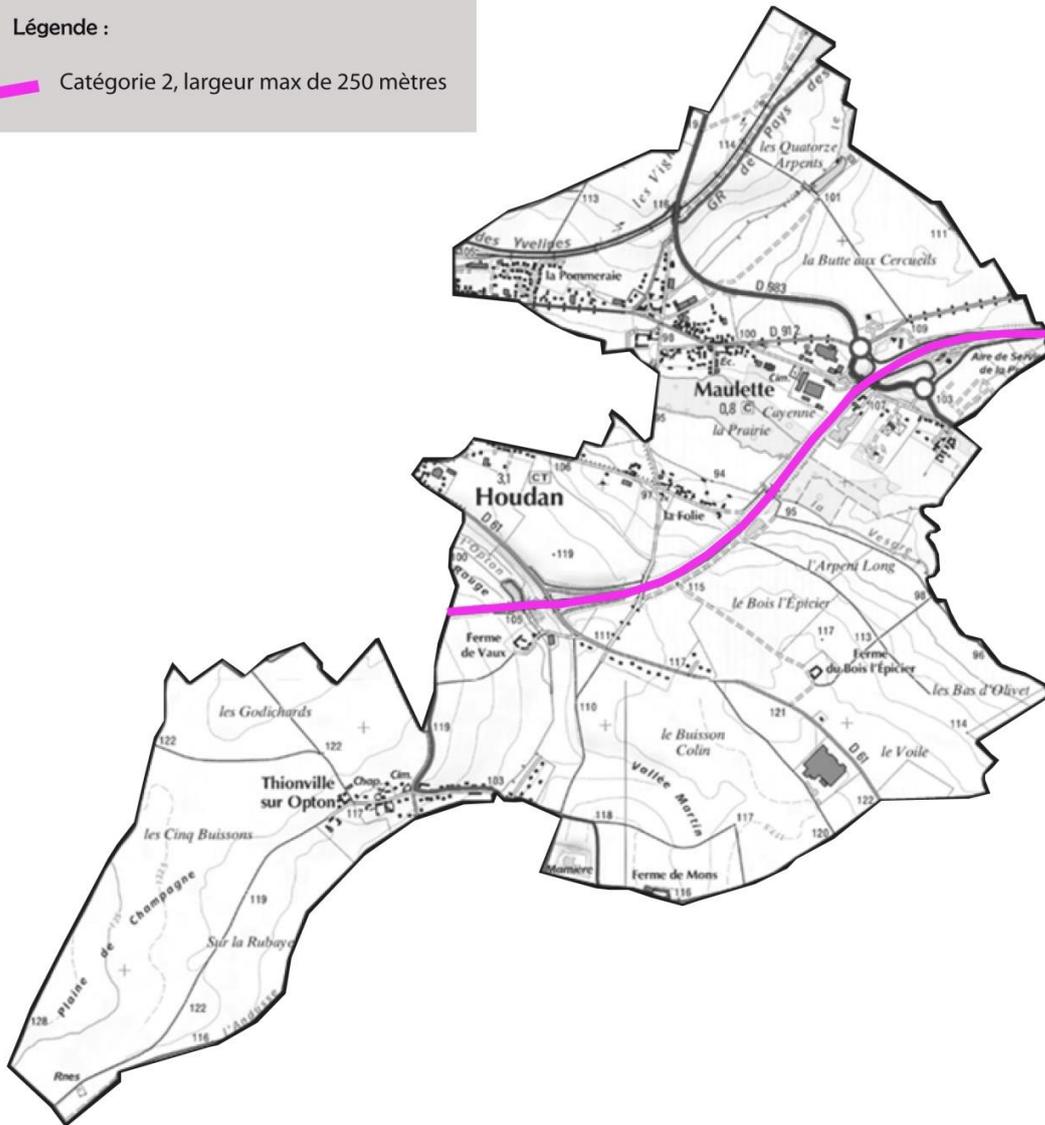
L'arrêté de 2000 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit recense deux voies bruyantes ayant des incidences sonores sur la commune de Maulette :

- la RN 12, infrastructure classée en catégorie 2, c'est à dire que les secteurs affectés par le bruit se situent à une distance de 250 mètres maximum de part et d'autre de l'infrastructure,
- la RD 912 infrastructure classée en catégorie 3, c'est à dire que les secteurs affectés par le bruit se situent à une distance de 100 mètres maximum de part et d'autre de l'infrastructure.

Le PLU doit tenir compte de ces nuisances liées aux infrastructures.

Légende :

 Catégorie 2, largeur max de 250 mètres



Source : <http://www.yvelines.equipement.gouv.fr>

4.1.4. Proposer une offre de stationnement adapté

Le stationnement sur la commune est concentré dans le centre-ville. Il est gratuit, sans durée limitée et l'essentiel des places de stationnement se trouvent sur les parkings des espaces commerciaux. Dans les rues de la ville le stationnement est le long des rues sans marquage ou sur les places aménagées le long des voies.

Les parkings sont reportés dans les travaux ci-dessous :

Lieu	Nombre de places
Rue de l'école	4
Rue du cimetière	10
Parking du cimetière	76
Brico marché	186
Intermarché	450
Carrefour Market, route de Rambouillet	64
Parking de la Mairie	10
Total	800

Il n'y a pas d'espace de stationnement réservé aux véhicules électrique sur la commune, il y en a un sur la commune voisine de Houdan.

Il n'y a pas de possibilité de mutualisation évidente compte tenu de la nature des commerces ayant des espaces disponibles et de leur éloignement par rapport aux habitations.

4.2. FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE ET LEUR COHABITATION

4.2.1. Renforcer le réseau de transport en commun

La commune est desservie par deux transporteurs et 8 lignes :

Véolia Transport Houdan :

- La ligne 09, qui dessert Maulette à 5 arrêts : Mocsouris, Place du Moulin, Pommeraie, la Folie, Ferme Benoit (mais pas à toutes les heures)
- La ligne 60, qui dessert Maulette à l'arrêt Pommeraie
- La ligne 65, qui dessert Maulette à 2 arrêts : La Folie et Thionville sur Opton.
- La ligne 67, qui dessert Maulette à 2 arrêts : Pommeraie, Place du Moulin.
- La ligne 69, qui dessert Maulette à 3 arrêts : Pommeraie, Place du Moulin, Mocsouris.

Lignes scolaires :

- La ligne Houdan, qui dessert Maulette à 4 arrêts : Thionville sur Opton, Bois l'Epicier, Mocsouris, Ferme Benoit.
- La ligne SMTS qui dessert Maulette à l'arrêt place du Moulin.

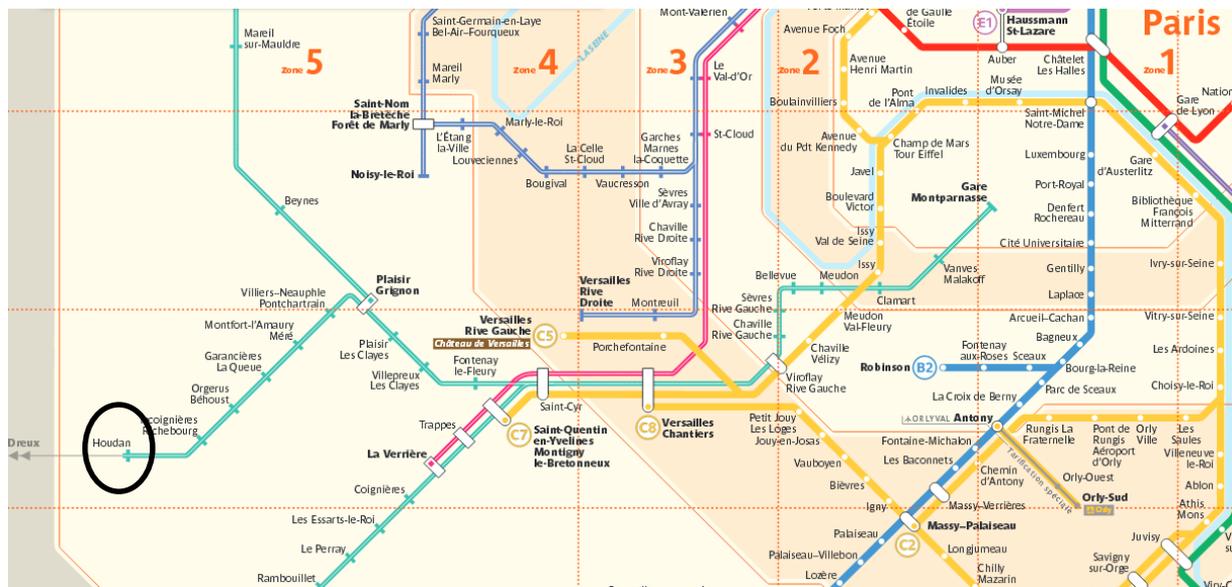
Réseau interurbain de Rambouillet :

- La ligne 01, qui dessert Maulette à 2 arrêts : Thionville sur Opton et Fosse aux chevaux.

A noter qu'un projet de Transport à la Demande (TAD) n'a pas pu être mis en œuvre pour des raisons de coûts.

4.2.2. Soutenir le renforcement des lignes ferroviaires vers Paris

Il n'existe pas de desserte ferroviaire sur la commune de Maulette. La gare la plus proche est celle de Houdan, à 2 km à l'ouest. Elle se situe sur la ligne Paris Montparnasse – Dreux.



Extrait de la carte du réseau transilien

Entre Maulette et :	Temps de parcours en transilien (depuis la gare de Houdan)	Temps de parcours en voiture (depuis Maulette)
Dreux	14 min	18 min
Plaisir	30 min	24min
Versailles	43 min	34 min
Paris-Montparnasse	1h02	54 min

Tableau : Temps de parcours depuis Maulette vers les principales villes du secteur et de la Région - Source : <https://maps.google.fr> - <http://www.ratp.fr/>

Le temps de parcours en T.E.R depuis la gare de Houdan, proche de Maulette, ne rend pas ce mode de transport concurrentiel à la voiture particulière sur des temps moyens. Selon les créneaux horaires, les temps de parcours peuvent être intéressants et préférables à la voiture, notamment aux moments des heures de pointe.

4.2.3. Permettre un accès rapide au réseau aérien

Le territoire bénéficie de l'influence de deux aéroports internationaux :

- L'aéroport d'Orly à 50 minutes par la route,
- L'aéroport de Roissy – Charles de Gaulle à 1h 05 min par la route.

A noter que l'aéroport le plus proche est celui de Toussus-le-Noble, situé à plus de 48 km (40 minutes par la route) de Maulette. Il s'agit d'un des plus grands aéroports d'affaires de la région parisienne.

4.2.4. Renforcer la place du piéton et du cycle par le développement des modes de circulations douces sur le territoire communal

L'armature de modes doux sur la commune est relativement développée. La commune dispose d'un nombre important de pistes cyclables, notamment implantées le long des axes structurants (RD 912 notamment).

Au sud du territoire communal, on recense des chemins de randonnées pédestres et cyclables sécurisés, permettant la découverte du territoire communal, intercommunal et départemental.

En revanche, il existe un point noir sur le territoire : il n'existe pas de trottoir entre le hameau de Mocsouris et le village, notamment au niveau du rond-point de la D983 bien que ce rond-point soit emprunté quotidiennement par des travailleurs ou des habitants.

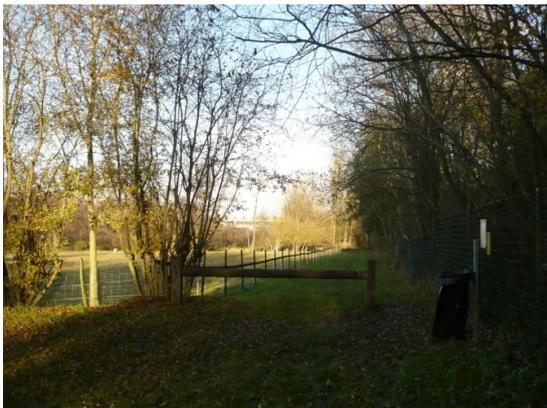
La Communauté de communes du pays Houdanais a par ailleurs adopté un schéma intercommunal de chemins verts réservés aux circulations douces (vélos, piétons, rollers,...). Le principe est de relier les communes de la CCPH par des itinéraires fonctionnels, sûrs et accessibles à tous.

Enfin, le département des Yvelines a adopté en juin 2010, un schéma départemental Véloroute et Voies Vertes. A terme, 500 km de réseau continu seront offerts à travers le département, afin de développer la pratique du vélo, articuler les politiques cyclables locales et s'intégrer dans les schémas régional, national et européen.

En se référant au document, on s'aperçoit qu'une réflexion est en cours concernant le territoire : une vélo route voie verte reliant Houdan à Versailles.



Les aménagements cyclables le long des voiries structurantes du territoire, source : SoREPA



Chemins de randonnées pédestres et cyclables, source : Commune et SoREPA

4.2.5 Des pratiques de co-voiturage entre le village et la gare ferroviaire d'Houdan

On observe un certain nombre de véhicules garés tous les jours aux abords de la mairie par des personnes pratiquant le co-voiturage pour se rendre à la gare d'Houdan.

4.3. Intégrer les projets d'infrastructures

La commune de Maulette prévoit la réalisation d'une voie de circulations douces, rue des Abreuvoirs qui doit permettre de relier les deux lotissements à l'école et au centre de loisirs.

Carte de synthèse

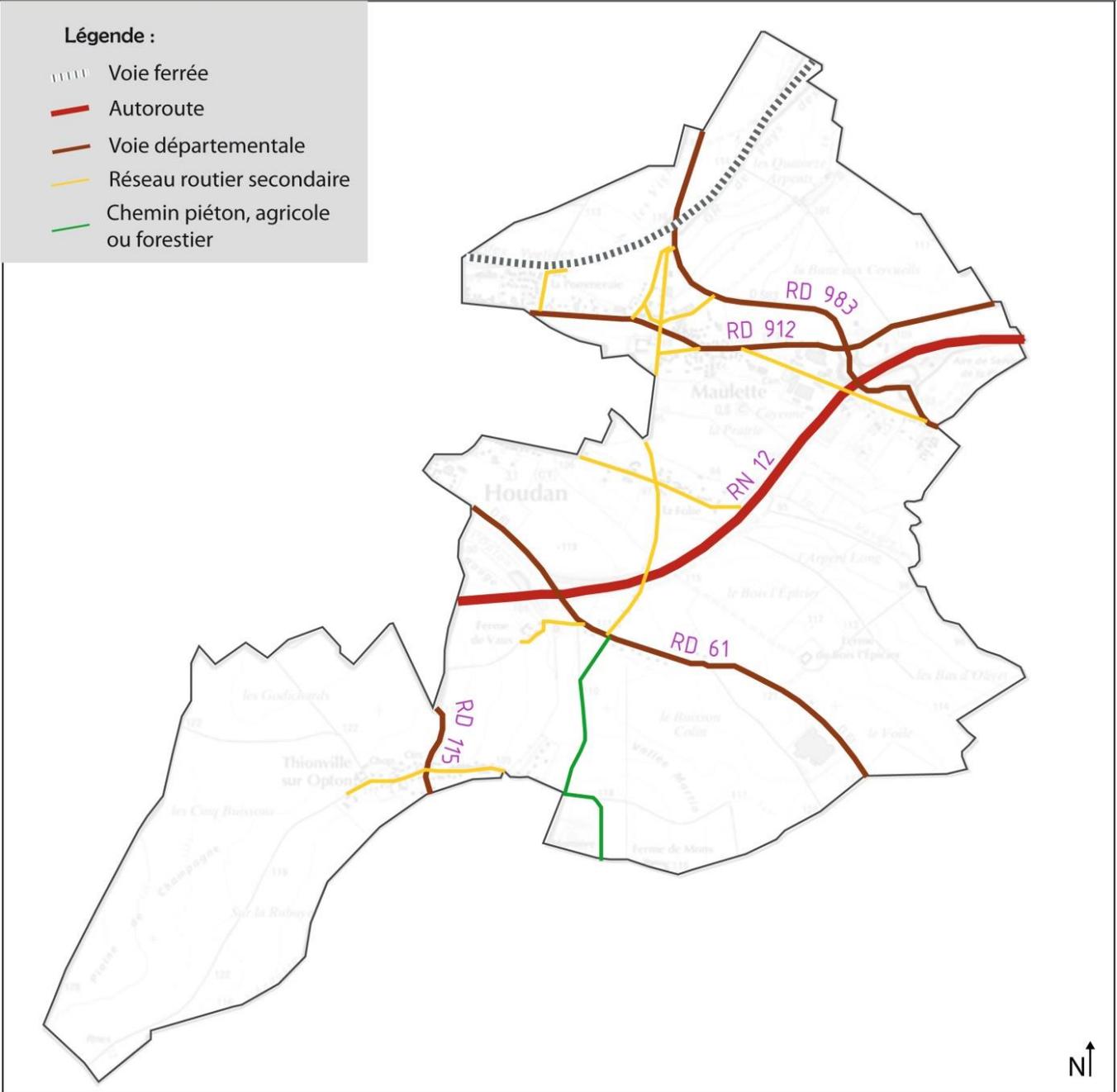


P.L.U de Maulette

Réseau de transport
routier et ferroviaire

Légende :

-  Voie ferrée
-  Autoroute
-  Voie départementale
-  Réseau routier secondaire
-  Chemin piéton, agricole ou forestier



Synthèse des déplacements

La commune est bien desservie par le réseau routier départemental et notamment par la RD 912 qui traverse la commune d'est en ouest, mais également la RD 983 et la RD 115 permettant d'accéder au hameau de Thionville-sur-Opton. A l'échelle nationale, la RN 12 traverse la commune. Un important nœud de communication au nord-est du territoire communal regroupe la RN 12, la RD 912 et la RD 983. La RN 12 et la RD 912 sont des infrastructures générant des nuisances. La prise en compte des périmètres de bruit constitue un des enjeux du PLU.

Des cheminements agricoles assurent l'accessibilité des grandes parcelles agricoles.

Plusieurs lignes de bus sont présentes sur le territoire. Certaines d'entre elles s'orientent vers la desserte scolaire.

La commune ne dispose d'aucune halte ferroviaire sur son territoire, mais on note la proximité de la gare de Houdan, qui se situe sur la ligne Paris Montparnasse – Dreux.

La commune dispose de nombreux aménagements cyclables au sein du village. Il existe cependant un point entre le hameau de Mocsouris et le village pour les piétons et les cyclistes, notamment au niveau du rond-point de la RD983.

De nombreux chemins ruraux bordent la commune.

Enjeux :

- ⇒ **Définir les nouveaux flux et anticiper les impacts sur les voiries communales.**
- ⇒ **Travailler sur l'image des axes structurants et promouvoir l'accessibilité.**
- ⇒ **Prendre en compte la desserte en transport en communs dans la définition des zones d'urbanisation.**
- ⇒ **Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, modes de circulation doux) et sécuriser les déplacements.**
- ⇒ **Optimiser le fonctionnement des aires de stationnement.**
- ⇒ **Liaisonner les quartiers, notamment en s'appuyant sur les connexions possibles (impasses, sentes piétonnes).**
- ⇒ **Anticiper les projets d'infrastructures.**
- ⇒ **Poursuivre le développement et l'aménagement des circulations douces à l'échelle du territoire intercommunal.**
- ⇒ **Optimiser les déplacements domicile-travail pour les actifs de la commune.**

5. RESIDER SUR LA COMMUNE

5.1. VALORISER LES EQUIPEMENTS

Houdan et Maulette, situées au cœur du territoire de la communauté de communes du pays Houdanais, constituent le pôle centre. Les deux communes concentrent les activités, les services et les équipements les plus importants de l'intercommunalité.

Les équipements de services publics

Le service administratif de Maulette se compose de la mairie située au 7 route de Gambais, entre le centre-ville et la zone d'activités. Un projet de relocalisation de l'institution dans l'ancien bâtiment de la Mairie est à l'étude. Les locaux actuels de la Mairie seraient mis à disposition des associations.



La mairie de Maulette. Source : SoREPA

Les équipements scolaires et éducatifs

Il existe un établissement scolaire sur la commune de Maulette. Il s'agit de l'école « Les hirondelles », une école maternelle et élémentaire de 120 élèves (dont 20 des communes de Dannemarie et Havelu) située au 11, bis rue des Vignes. Elle dépend de l'Académie de Versailles et dispose de 5 classes : une classe petite section / moyenne section, une classe grande section / CP, une classe CP / CE1, une classe CE2 / CM1, une classe CM1 / CM2.

Actuellement, toute la capacité de l'école est utilisée. Toutefois, le maintien de cette utilisation optimale pourrait nécessiter l'arrivée de nouveaux habitants dans les prochaines années.

En outre l'équipement pourra nécessiter des aménagements de type parking ou autre pour son bon fonctionnement à venir.



Les Hirondelles, source : Commune

Les enfants scolarisés sont originaires des communes de Maulette, Dannemarie et Havelu.

Pour l'enseignement secondaire, la commune dépend des établissements suivants :

- Le collège F. Mauriac à Houdan,
- Le groupe scolaire Saint-Louis Notre-Dame-du-Bel-Air, à Montfort l'Amaury,
- Le lycée Jean Monnet à La Queue-lez-Yvelines,
- Le lycée Rotrou, à Dreux.

Il existe également un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) au 11 ter rue des Vignes. Ce nouveau centre permet l'accueil de 49 enfants du pays Houdanais, âgés de 3 à 11 ans révolus, le mercredi et sur les vacances scolaires. Il remplace l'ALSH « Rigoloisirs », accueil qui était proposé dans une structure modulaire sur la commune de Houdan.

Le projet d'un collège et la création d'équipements sportifs sont également envisagés sur la commune.

Par ailleurs, Maulette dispose d'une aire de jeux Pierre Prieur.



L'aire de jeux Pierre Prieur, face à la mairie. Source : SoREPA

Les commerces

Maulette dispose de plusieurs commerces (liste non exhaustive) :

- 2 supermarchés, dont l'Intermarché (route de Gambais)
- 1 boulangerie
- 1 poissonnerie
- 1 librairie/papeterie
- 1 grande surface de bricolage (Bricomarché, route de Gambais)
- 1 magasin de bricolage
- 2 sociétés de contrôle technique automobile (Autovision)
- Des restaurants
- Une clinique vétérinaire
- ...

Il existe également un projet d'ouverture d'un magasin d'articles de sport dans la galerie de l'Intermarché.



Des commerces, source : Commune

Les autres équipements de service public sur la commune

La commune dispose d'une brigade de gendarmerie, située au 41 avenue Gérard Annel.

Les autres équipements de service public à proximité

Le bureau de poste le plus proche ainsi que la déchetterie la plus proche sont localisés à Houdan, à 1,8 km.

5.2. VALORISER LES EQUIPEMENTS DE FONCTIONNEMENT

➤ Captage en eau

En vue de garantir la qualité des eaux destinées à l'alimentation humaine et de limiter au maximum les risques de pollutions accidentelles, la législation (article L20 du Code de la Santé Publique en application des dispositions du décret N°61-859 du 01/08/1961 modifié par le décret N°67-1093 du 15/12/1967) a prévu l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eau potable.

Il n'existe pas de captage d'eau sur la commune de Maulette.

Le Syndicat Intercommunal de la région d'Yvelines pour l'Adduction de l'Eau (SIRYAE) est un syndicat qui gère pour le compte de 52 communes du département dont Maulette, leur réseau d'adduction d'eau potable. Le SIRYAE a confié la gestion du service d'eau potable à la société SAUR.

➤ L'assainissement

La commune adhère pour l'assainissement collectif au Syndicat Intercommunal d'Assainissement Houdan-Maulette (SIAHM), exploité par la Lyonnaise des Eaux.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Houdan-Maulette, d'une capacité résiduelle de 10 000 EH (équivalent-habitant).

Pour les secteurs en assainissement non collectif, un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) a été mis en place sur la CCPH.

➤ Traitement des déchets

La compétence « gestion des déchets » a été confiée au Syndicat Intercommunal d'Evaluation et d'Elimination des Déchets (SIEED) de l'Ouest Yvelines.

La collecte des ordures ménagères a lieu une fois par semaine, en porte à porte, le mercredi. Il est interdit de mettre dans les ordures ménagères : terre, gravats, liquides, huiles, essence, matières fécales ou produits contaminés, seringues, batteries, débris de verre, tontes et déchets végétaux.

Il existe sur le territoire 6 postes enterrés pour les ordures ménagères.



*Les containers pour les emballages ménagers et pour les ordures ménagère, face à l'école rue des Vignes.
Source : SoREPA*

La collecte des déchets végétaux a lieu une fois par semaine en porte à porte (durant 37 semaines), le lundi

L'enlèvement des encombrants a lieu deux fois par an.

La collecte du verre se fait en apport volontaire : 3 colonnes à verre ont été placées sur le parking d'Intermarché.

La déchetterie la plus proche est à Houdan.

Synthèse des équipements

Maulette possède un panel d'équipements proportionnel à la taille de sa population. On y trouve une mairie, une école, un centre d'accueil de loisirs sans hébergement, des commerces (supermarchés, grande surface de bricolage, restaurants, tabac,...) et une gendarmerie.

L'offre scolaire est assurée par une école maternelle et primaire présente sur le territoire communal.

Il n'existe pas de captage d'eau à Maulette.

Les eaux usées sont traitées par la STEP de Houdan-Maulette, d'une capacité de 10 000 EH.

En ce qui concerne le ramassage et la gestion des déchets, la compétence a été confiée au Syndicat Intercommunal d'Évaluation et d'Élimination des Déchets (SIEED) de l'Ouest Yvelines.

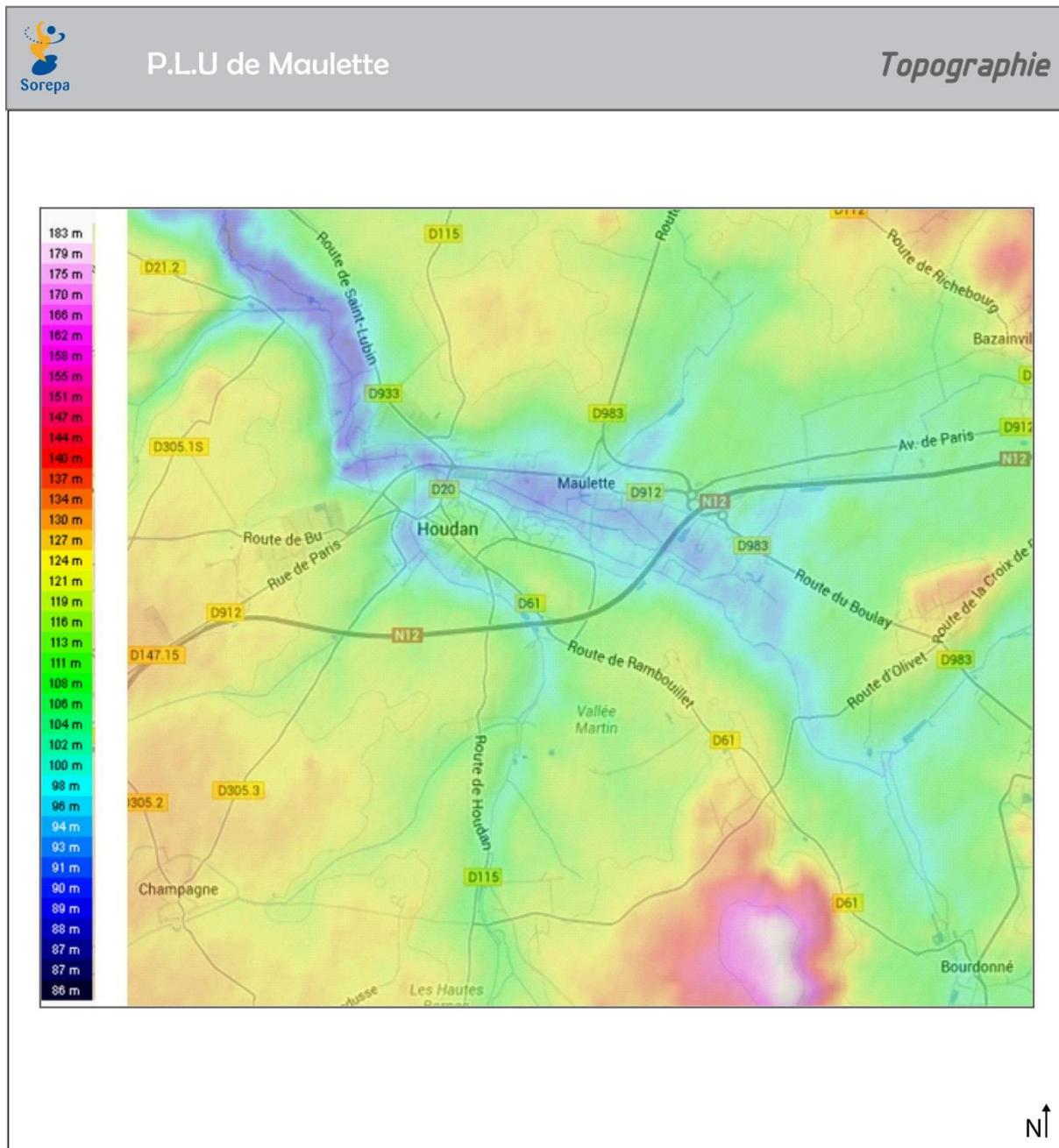
Enjeux :

- ⇒ **Maintenir une offre d'équipements en lien avec les exigences démographiques**
- ⇒ **Valoriser l'offre en équipements.**

III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. PRENDRE EN COMPTE LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

1.1. INTEGRER AU PROJET LES CONTRAINTES TOPOGRAPHIQUES EN TERMES DE RUISSELLEMENT



Sur la commune, les altitudes oscillent donc entre 91 et 129 mètres. L'altitude moyenne sur la commune est de 111 mètres environ. Maulette dispose donc d'un relief peu marqué. Le village est situé entre 90 et 100 mètres d'altitude. La mairie est quant à elle située à 95 mètres d'altitude.

1.2. INTEGRER AU PROJET LES CONTRAINTES DU SOL ET DU SOUS-SOL

1.2.1. Description géologique de Maulette

Au niveau géologique, la commune de Maulette se situe sur les cartes au 1/50000^{ème} du BRGM de Houdan et de Nogent-le-Roi.

- Sur la feuille géologique de Houdan :

LP. Couverture limoneuse des plateaux et des versants.

Une couverture de limons, souvent décalcifiés, se rencontre fréquemment sur les plateaux, recouvrant divers terrains tertiaires ainsi que la craie ou plutôt ses formations résiduelles à silex. Des limons, parfois très épais, se rencontrent aussi sur des pentes exposées au Nord et à l'Est, s'accumulant parfois au bas des versants.

e5b. Lutétien moyen. Glauconie de base et calcaire grossier (sables calcaires, calcaires bioclastiques, cohérents ou non).

Ce sous-étage correspond au « Calcaire grossier moyen », de 3 à 40 m d'épaisseur.

e5c. Lutétien supérieur. Calcaires à Cérithes, Marnes et caillasses (alternances de bancs calcaires, marneux, argileux et sableux).

Ce sous-étage correspond au « Calcaire grossier supérieur », de 3 à 10 m d'épaisseur.

e6. Marinésien : calcaires et marnes de Saint-Ouen, de 0 à 15 m d'épaisseur. Auversien : calcaires marins, saumâtres ou lacustres.

Cet étage, affleurant mal au flanc des vallées et difficile à individualiser dans les descriptions de sondages, est le plus mal connu du Tertiaire de la région. Les formations qui le constituent présentent des extensions différentes tandis que faciès et épaisseurs sont fortement influencés par les facteurs tectoniques : série marneuse épaisse dans la zone synclinale médiane, calcaires peu épais ailleurs.

e7a. Ludien inférieur. Calcaire de Septeuil, de 0 à 12 m d'épaisseur.

Le Ludien inférieur comprend à la base, des formations marines ou saumâtres d'extension limitée (marnes sépiolitiques et calcaires marins fossilifères) et au sommet, une formation calcaire franchement continentale de grande extension : le Calcaire de Septeuil.

e7b. Marnes supragypseuses (marnes plus ou moins calcaires, 1 à 12 m)

Les Marnes supragypseuses sont ainsi nommées à cause de leur position sus-jacente au gypse dans le centre du Bassin de Paris.

cFz. Colluvions dominantes dans le remplissage des fonds de vallons.

Ces dépôts correspondent à des fonds de vallons drainés par des ruisseaux à écoulement temporaire ou pérenne mais peu actifs, parvenant mal à remanier et entraîner les apports colluviaux parvenant au thalweg. Ces colluvions dominent généralement en tête des vallons.

La composition de ces dépôts varie en fonction des terrains du bassin d'alimentation et surtout des versants immédiats : matériaux terreux, limoneux, argileux, parfois sableux avec cailloux calcaires et siliceux plus ou moins émoussés ou roulés, constituant une formation très hétérogène.

c6b. Campanien supérieur. Craie blanche à silex.

Ce sont des craies généralement blanches et non indurées, à silex fréquemment en lits et branchus. Leur faciès et microfaciès sont monotones : en plaques minces, ce sont des micrites bioclastiques à éléments fins abondants.

Fz. Alluvions actuelles ou subactuelles : vases et sables.

Dans la vallée de la Vesgre, à Houdan, les alluvions, bien développées (jusqu'à 11 mètres au moins, alluvions anciennes comprises) sont sableuses à limoneuses.

g1a. Stampien inférieur, faciès sannoisien (Sannoisien inférieur). Argiles vertes de Romainville.

Ce sont des marnes ou des argiles de teintes vertes contenant généralement des granules calcaires. A la partie inférieure, ce sont des marnes d'un ton vert parfois assez pâle ou jaunâtre, présentant parfois de fines intercalations de poudre blanche calcitique. Le sommet de l'assise est homogène et généralement très peu calcaire ; la couleur devient franchement verte ou bleu-vert.

g1b. Stampien inférieur, faciès sannoisien (Sannoisien supérieur). Formation de Brie et Calcaire de Sannois.

La formation de Brie s'étend sur l'ensemble du pays tertiaire à l'exception de l'extrême sud-est du territoire de la feuille. Elle couvre de vastes surfaces sur les plateaux, soit en place, soit à l'état résiduel, plus ou moins affaissée et démantelée. Les meulière de Brie se trouvent en abondance remaniées dans les formations superficielles des pentes et des vallons.

- Sur la feuille géologique de Nogent-le-Roi :

LP1. Limons des plateaux (formations éoliennes pour l'essentiel).

L'expression « limons des plateaux » désigne les matériaux fins, de couleur brun clair, recouvrant des plateaux et des versants du Bassin parisien et qui sont constitués par une forte proportion d'apports éoliens.

e3. Yprésien (Sparnacien) : argiles plastiques et smectiques.

Ces formations ne sont représentées qu'au nord de la feuille de Nogen-le-Roi, intercalées entre la craie campanienne et les sables et calcaires lutétiens. Deux faciès sont imbriqués : l'un bariolé, avec des teintes rouges à lie-de-vin intenses, est constitué de kaolinites associées ou non à des montmorillonites (« argile plastique ») ; l'autre est une argile gris verdâtre pyriteuse constituée essentiellement de montmorillonite. Des sables leur sont parfois associés.

e5. Lutétien supérieur à moyen. Sables glauconieux à silex remaniés, calcaires à « caillasses » (silicifications).

Ces formations affleurent dans la vallée de l'Opton et dans la vallée de la Vesgre en aval de Condé. Elles s'épaississent du sud-ouest au nord-est avec un léger pendage dans cette direction.

e7-6. Eocène supérieur indifférencié (Auversien, Marinésien, Ludien).

De bas en haut : Calcaires à Corbules, marnes blanches à rognons, calcaires et grès verts, marnes jaune verdâtre.

cFz. Colluvions dominantes : sables et limons.

Les fonds de vallons actuellement drainés de façon temporaire ou par des ruisseaux pérennes peu actifs, sont alimentés par des apports de caractère colluvial ou alluvial. Ils sont notés cFz en amont et Fzc en aval.

cg2. Colluvions alimentées pour l'essentiel par les Sables de Fontainebleau.

Très répandues dans la moitié ouest de la feuille, ces colluvions sont figurées par des points roses. Dans les fonds de vallons, ces colluvions peuvent être épaisses de plusieurs mètres. Elles reposent souvent sur un « dallage » de meulières remaniées.

Cg3. Colluvions alimentées pour l'essentiel par les argiles à meulière.

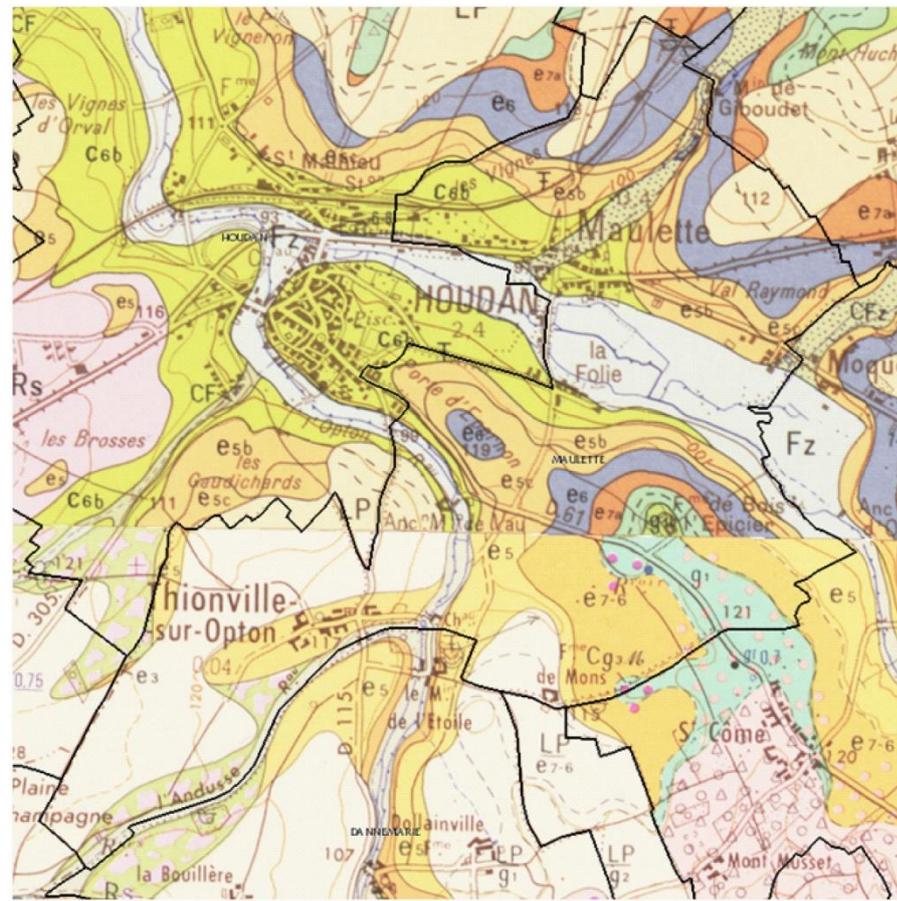
Elles se montrent sur certains versant de la forêt de Rambouillet où elles sont localement épaisses et au pied des buttes sableuses du centre de la feuille, en recouvrements étendus. C'est un agglomérat de débris meuliers entourés d'une matrice rouge argilo-sableuse, épais de 50 cm en moyenne. Cette formation repose sur les Sables de Fontainebleau, argileux rouges avec lesquels elle constitue un complexe hydromorphe. Ces colluvions sont relativement anciennes.

G1. Stampien inférieur non sableux : Argile verte de Romainville, « couche blanche ».

Une mince couche d'argile verte (1 à 2 mm d'épaisseur) correspond au niveau repère des « Argiles vertes » de Romainville. Elle se suit sur les versants de la Vesgre en aval de Condé sauf à proximité de Recoin où elles ne sont pas représentées.

RS 2. Formation résiduelle à silex, en couverture discontinue.

Cette formation est constituée de silex argileux, emballés dans une matrice argileuse à argilo-sableuse. Elle repose sur la craie à silex dont elle dérive pour une très large part.



Légende :

FEUILLE DE NOGENT-LE-ROI

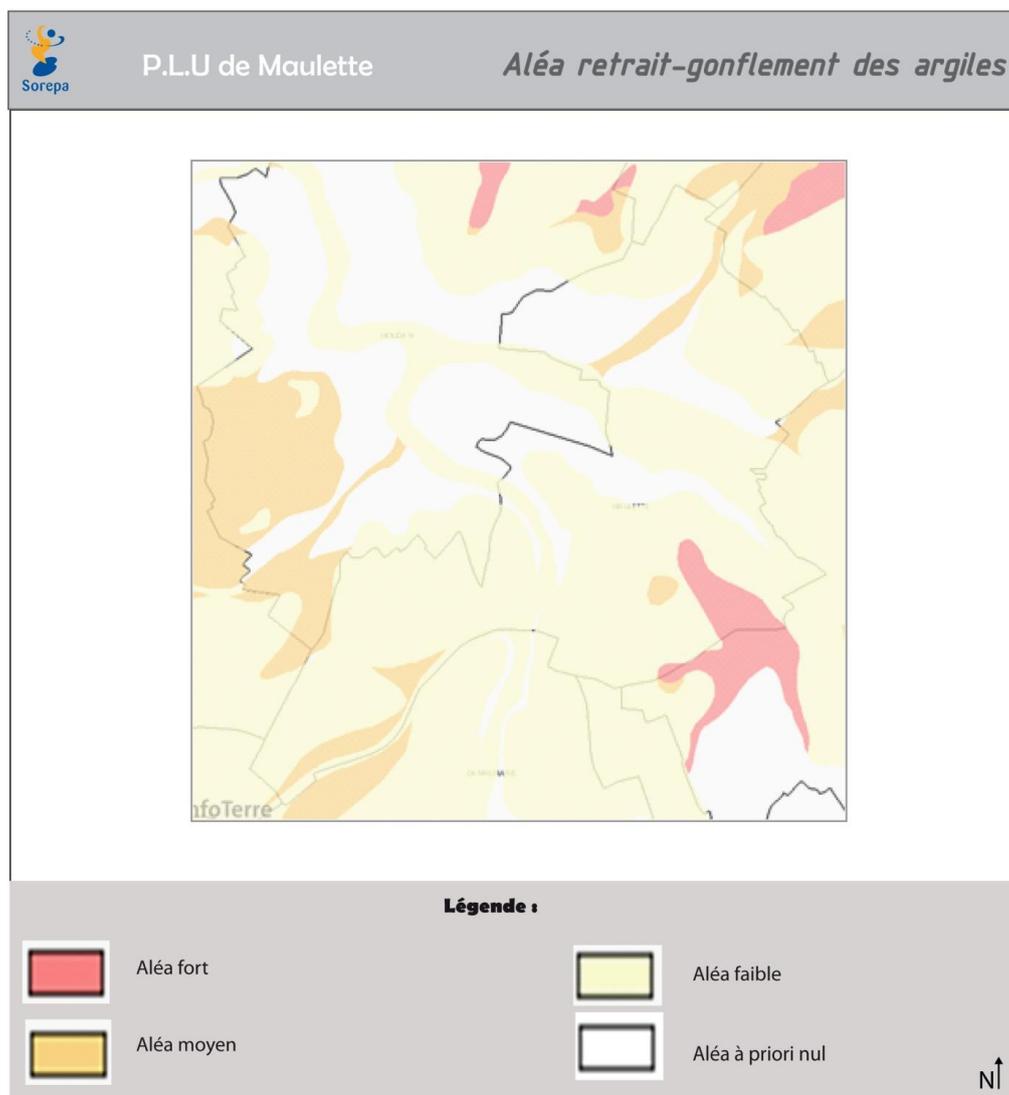
-  Colluvions alimentées par les argiles à meulière
-  Colluvions alimentées par les argiles à meulière
-  Colluvions alimentées par les Sables de Fontainebleau
-  Colluvions alimentées par les Sables de Fontainebleau
-  Limons des plateaux
-  Colluvions dominantes : sables et limons
-  Formation résiduelle à silex
-  Stampien inférieur non sableux
-  Eocène supérieur indifférencié
-  Lutétien supérieur à moyen
-  Yprésien, Sparnacien

FEUILLE DE HOUDAN

- | | |
|--|---|
|  Couverture limoneuse des plateaux et des versants |  Calcaire de Septeuil |
|  Colluvions dominantes dans le remplissage des fonds de vallons |  Marinésien - Calcaires et marnes de Saint-Ouen |
|  Alluvions actuelles ou subactuelles : vases et sables |  Lutétien supérieur - «Marnes et caillasses» |
|  Formation de Brie - Stampien inférieur, Sannoisien |  Lutétien moyen - Calcaires grossiers et glauconie de base |
|  Glaises à Cyrènes et Argiles vertes - Stampien inférieur, Sannoisien |  Craie blanche à silex du Campagnie supérieur |
|  Marnes supragypseuses - Ludien | |

1.2.2. Les risques liés à la nature du sol et du sous-sol

➤ **Le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles**



Source SoREPA à partir des données <http://www.argiles.fr/>.

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Desséché, il est dur et cassant, mais à partir d'un certain niveau d'humidité, il devient plastique et malléable. Ces modifications de circonstance s'accompagnent de variations de volume qui peuvent être plus ou moins importantes.

Lorsque ce phénomène se développe sous le niveau de fondation d'une construction, la perte de volume du sol support génère des tassements différentiels qui peuvent entraîner une fissuration du bâti.

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. On sait pourtant construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène, à condition de respecter certaines règles préventives (adapter les fondations, rigidifier la structure, désolidariser les bâtiments accolés, éviter les variations localisées d'humidité, éloigner les plantations d'arbres,...).

L'aléa retrait-gonflement des argiles est d'une importance faible à nulle sur la majorité de la commune.

Seul un secteur le long de la route de Rambouillet à la limite communale avec Gambais se retrouve en aléa fort. Une construction à usage agricole est localisée sur ce secteur.

D'autres secteurs se situent en aléa moyen. Ils sont au sud du territoire communal et n'impactent pas de constructions. Enfin, un secteur est situé en aléa moyen et affecte des constructions : il s'agit d'un secteur à proximité du Sausseron s'étalant jusqu'au centre du village.

En dehors de ce secteur, les zones aujourd'hui urbanisées se situent en dehors des zones où l'aléa retrait-gonflement des argiles est fort ou moyen. Cela ne génère pas de risque pour les constructions présentes et futures.

➤ **Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités**

Un inventaire des cavités souterraines a été réalisé sous la maîtrise d'ouvrage du bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Aucune cavité naturelle et artificielle n'est recensée sur la commune.

➤ **Le risque de mouvement de terrain lié à l'activité sismique quasi-inexistant**

Le risque de sismicité sur la commune est de 1 sur 12.

➤ **Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle**

Le site de Prim.net du ministère de l'écologie et du développement durable révèle qu'un arrêté de catastrophes naturelles a été pris sur la commune, causé par des mouvements de terrains :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

* il convient de préciser que les arrêtés de catastrophe naturelle de 1999 ne sont pas « spécifiques » à la commune mais font suite aux intempéries de décembre 1999 qui ont atteint la France et une grande partie de l'Europe.

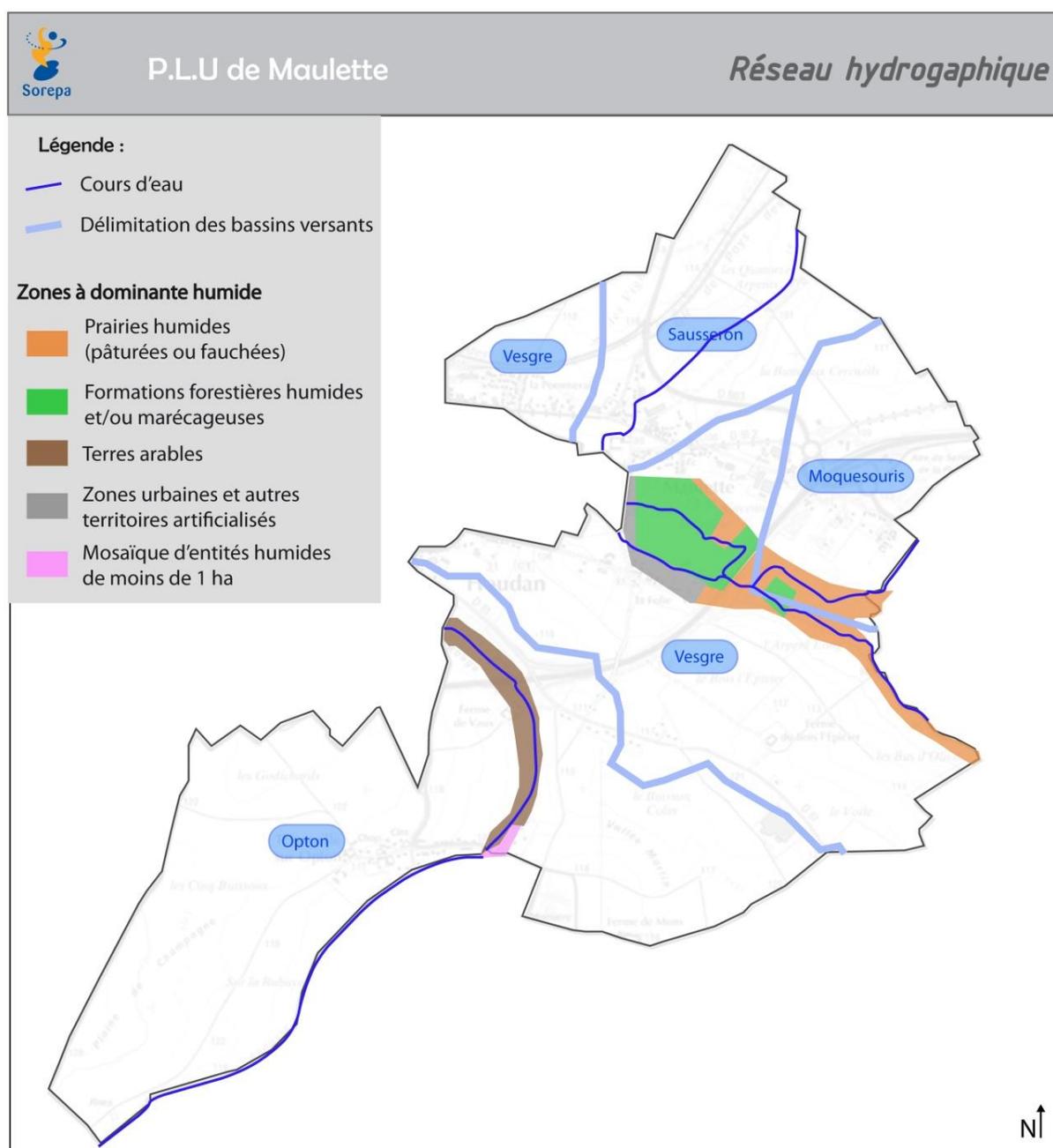
➤ **Prise en compte dans l'aménagement**

La commune ne possède pas de Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt).

1.3. INTEGRER AU PROJET LES CONTRAINTES LIEES A LA PRESENCE DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE

Afin de préserver la ressource en eau et de permettre à l'eau de réintroduire son cycle naturel, l'homme intervient dans le cycle de l'eau, au niveau de la distribution, par l'installation de captages et d'un réseau de distribution d'eau ainsi qu'au niveau de l'évacuation et du traitement des eaux usées. Autant de thématiques qu'il convient de prendre en considération dans un souci de préservation de la ressource.

1.3.1. Le réseau hydrographique



Maulette est établie dans la vallée de la Vesgre, non loin de son confluent avec l'Opton. La commune est également traversée par le ru de Sausseron au nord (rejoint la Vesgre à l'entrée de Houdan), affluent de la Vesgre.

La variété de ces cours d'eau a contribué à la création d'une topographie vallonnée.

➤ **La Vesgre :**

Affluent de l'Eure et sous-affluent de la Seine, la Vesgre est une rivière française de 46 km de long, prenant sa source aux Brevières dans la forêt de Rambouillet. Elle traverse 15 communes, dont

Maulette. On y trouve pratiquement tous les poissons d'eau douce, garantissant une bonne qualité du milieu aquatique.

L'unité hydrographique de la Vesgre est composée de deux masses d'eau de surface et de deux masses d'eau souterraines. Elle couvre 329 km² occupés à 61% par l'agriculture.



La Vesgre, Source : SoREPA et Commune

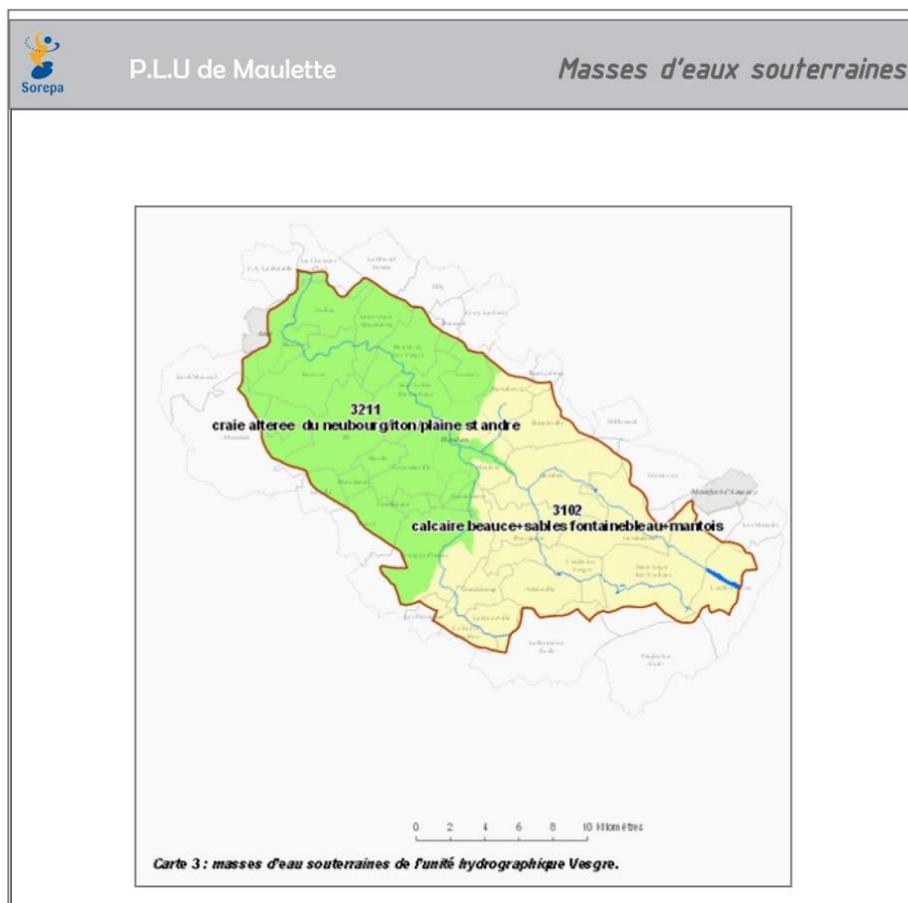
➤ **Masses d'eau de surface**



Source : <http://www.eau-seine-normandie.fr>

Maulette est située en Vesgre amont. La masse d'eau de la Vesgre amont atteindra probablement le bon état en 2015, moyennant l'application des mesures règlementaires et des programmes de travaux déjà définis accompagnés de mesures spécifiques ou renforcées (ruissellement, érosion, pollutions diffuses, accidentelles et ponctuelles).

➤ **Masses d'eau souterraines**



Source : <http://www.eau-seine-normandie.fr>

La masse d'eau ne sera probablement pas en bon état chimique en 2015, du fait de sa contamination par les nitrates et les pesticides. Une partie de la masse d'eau de la commune sera probablement au bon état quantitatif en 2015, tandis que l'autre risque de ne pas l'être à cette même date.

➤ **Contexte Réglementaire**

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La commune de Maulette est incluse dans le territoire du Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 du Bassin Seine Normandie.

La commune de Maulette n'est concernée par aucun **schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE)**.

Cela a permis d'intégrer les éléments relatifs à la Directive Cadre européenne sur l'Eau, transposée en droit par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004. Cette Directive fixe notamment un objectif d'atteinte du bon état pour tous les milieux aquatiques d'ici 2015. Les objectifs du SDAGE sont donc ambitieux et demandent un effort important.

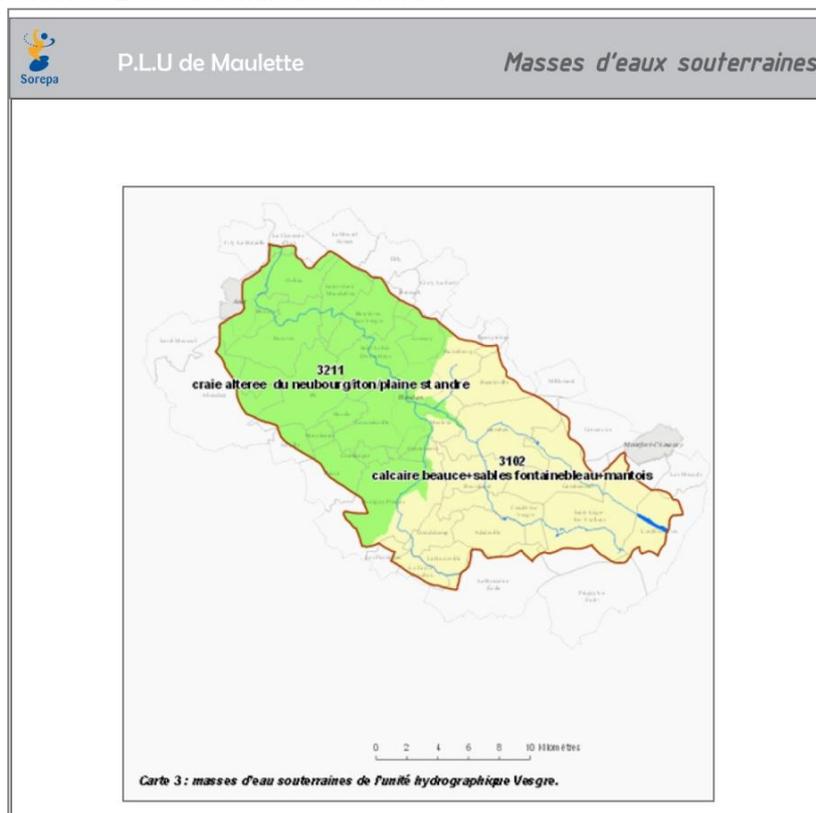
➤ **Les zones à dominante humide**

Dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie ont été répertoriées les enveloppes des zones à dominante humide cartographiées au 25.000^{ème} et établies sur la base de cartographies existantes avec des objectifs différents (ZNIEFF, inventaire de ZH chasse, fédération de pêche, PNR, Natura 2000, ZNIEFF etc...). Ce recensement n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité. Il permet simplement de signaler, aux différents acteurs locaux la présence potentielle, sur une commune ou partie de commune, d'une zone humide et qu'il convient dès lors qu'un projet d'aménagement ou qu'un document de planification est à l'étude que les données soient actualisées et complétées à une échelle adaptée au projet (en principe le parcellaire).

Le SDAGE identifie des Zones à Dominante Humides sur le territoire Seine-Normandie. **Ces zones constituent des secteurs à porter à la connaissance du public et qui doivent faire l'objet d'études plus poussées dans le cadre de l'inventaire d'un éventuel SAGE afin de déterminer leur réel caractère humide** (pédologie, végétation).

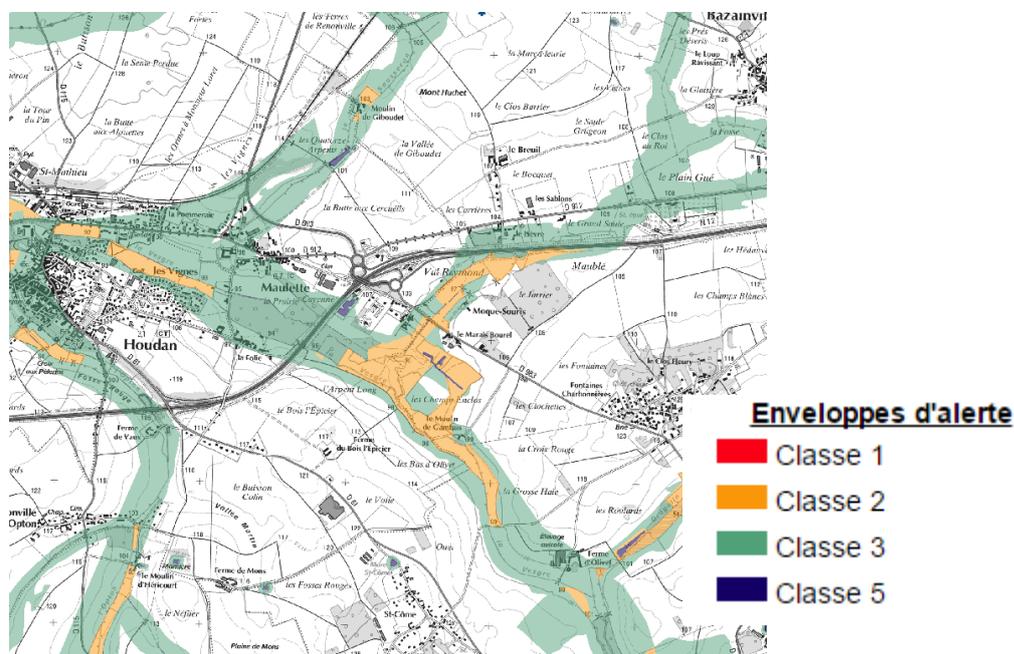
Actuellement, le quartier de la Folie est situé en plein cœur de la zone à dominante humide. Quelques constructions sont donc présentes dans le secteur de zone à dominante humide. Il convient au sein du PLU d'urbaniser au minimum ce secteur à enjeu.

Le zonage du PLU devra prévoir le moins possible d'aménagements dans ou à proximité d'une zone à dominante humide, et, si c'est le cas, les aménagements devront veiller à ne pas détruire, fragmenter ou polluer la zone à dominante humide.



La DRIEE a établi les enveloppes d'alerte qui en Ile-de-France. Le P.L.U. devra assurer la protection de celles de ces zones qui s'avèreront effectives.

Enveloppes d'alerte



Source : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Classe	Type d'information	Surface (km2)	% de l'Ile-de-France
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié	1	0,01 %
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté	227	1,9 %
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.	2 439	20,1 %
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.	9 280	76,5 %
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides	182	1,5%
Total		12 129	100 %

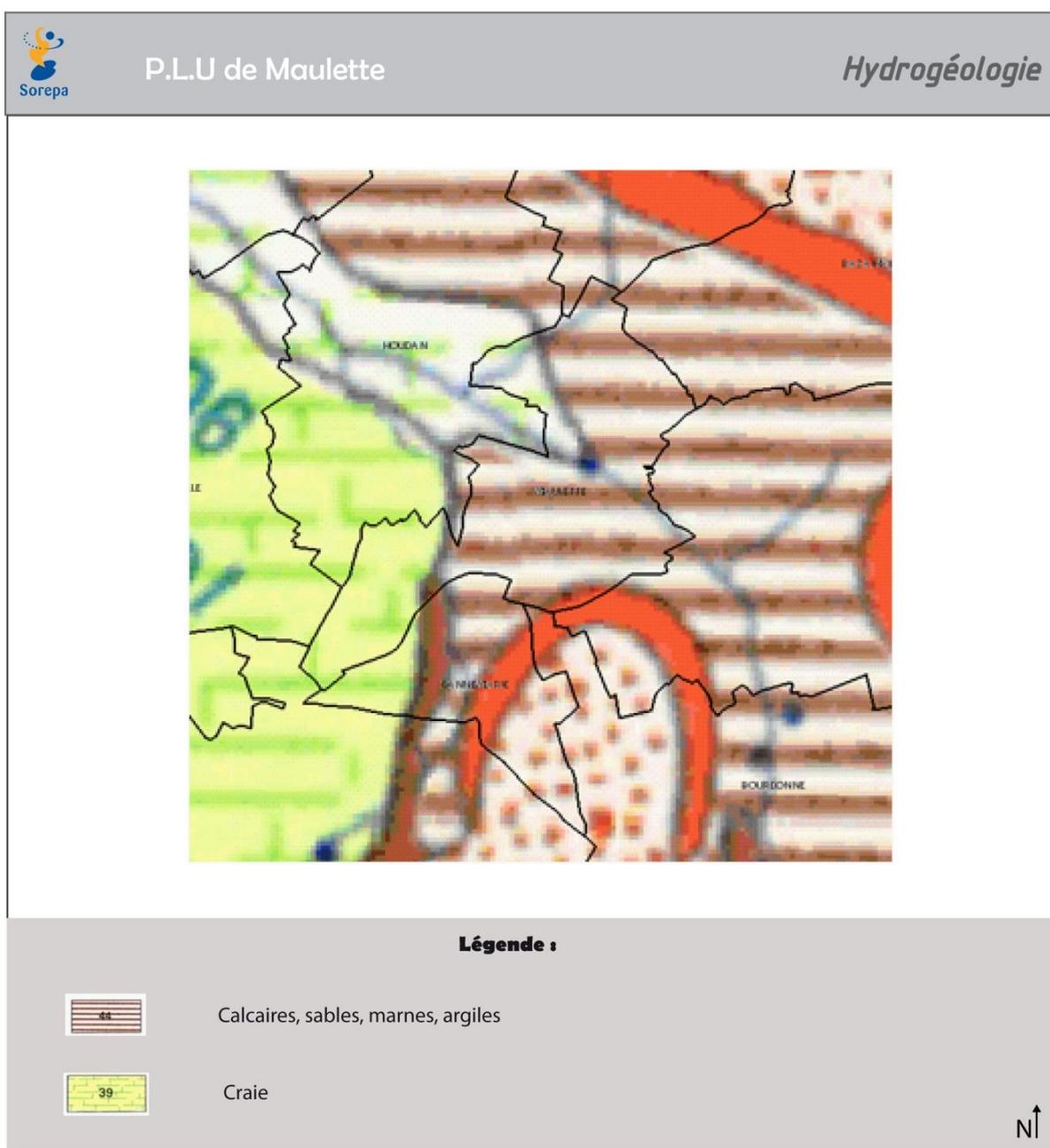
La compatibilité du document d'urbanisme avec le SDAGE et d'une manière générale avec les objectifs de préservation de la ressource en eau devra être démontrée au travers d'un projet urbain qui réponde aux enjeux suivants :

- **Ne pas dégrader voire améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles,**
- **Veiller à une prise en compte des Zones à Dominante Humides identifiées au SDAGE dans le projet de PLU.**

1.3.2. L'hydrogéologie

La commune de Maulette contient deux types de nappes souterraines :

- **La nappe de calcaires, sables, marnes et argiles** : Calcaire de Saint-Ouen, Sables de Beauchamp, Sables d'Auvers, Sables et Grès moyens, Calcaire grossier, sables, grès et calcaire lacustre. Perméabilité variable (bonne dans les calcaires et les sables) par suite de l'intercalation de bancs marneux ou argileux.
- **La nappe de la Craie** : Perméabilité très variable, élevée ou assez grande sous les vallées sèches ou arrosées, mais en général faible sous les plateaux et à la base de la série, surtout les recouvrements tertiaires. La nappe de la Craie peut donner lieu à des sources abondantes, mais elle est surtout drainée par les rivières et leurs sous-écoulements alluvionnaires.



1.3.3. La gestion de l'eau à Maulette

➤ **L'eau potable**

Le réseau d'adduction en eau potable est géré sur la commune de Maulette par le Syndicat Intercommunal de la Région des Yvelines pour l'Adduction de l'Eau (SIRYAE). Ce syndicat a confié la gestion du service d'eau potable à la société SAUR.

La protection de la ressource en eau constitue un enjeu fort pour les années à venir. Pour Maulette, il s'agit de préserver une ressource en raréfaction, qu'elle soit souterraine ou de surface. Cette préservation inclut aussi bien une consommation maîtrisée de la ressource qu'une protection contre les éventuelles formes de pollutions.

Le PLU devra être compatible avec le SDAGE.

➤ **Le système d'assainissement**

Eaux usées :

L'assainissement des eaux usées consiste à collecter les eaux usées d'origine domestique, à les transporter jusqu'à un ouvrage de traitement et à les traiter avant restitution au milieu naturel.

La loi sur l'eau de 1992 impose aux communes d'établir un zonage d'assainissement afin de déterminer sur leur territoire, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

Le plan des réseaux d'eaux usées est annexé au présent PLU.

Eaux pluviales :

L'assainissement des eaux pluviales permet de gérer les eaux de ruissellement par temps de pluie.

1.3.4. Les risques liés à l'eau

➤ **Le risque inondation et coulées de boue**

Le site Prim.net du ministère de l'écologie et du développement durable révèle que deux arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune, causés, entre-autres, par des inondations et coulées de boue. Suite aux événements pluvieux survenus au printemps 2016 et compte tenu des dégâts provoqués par ces derniers, un troisième arrêté de catastrophe naturelle a été mis en place, et la commune de Maulette est concernée.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	25/07/2000	26/07/2000	30/11/2000	17/12/2000
Inondations et coulées de boue	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016

** il convient de préciser que les arrêtés de catastrophe naturelle de 1999 ne sont pas « spécifiques » à la commune mais font suite aux intempéries de décembre 1999 qui ont atteint la France et une grande partie de l'Europe.*

➤ **Le risque de remontée de nappes phréatiques**

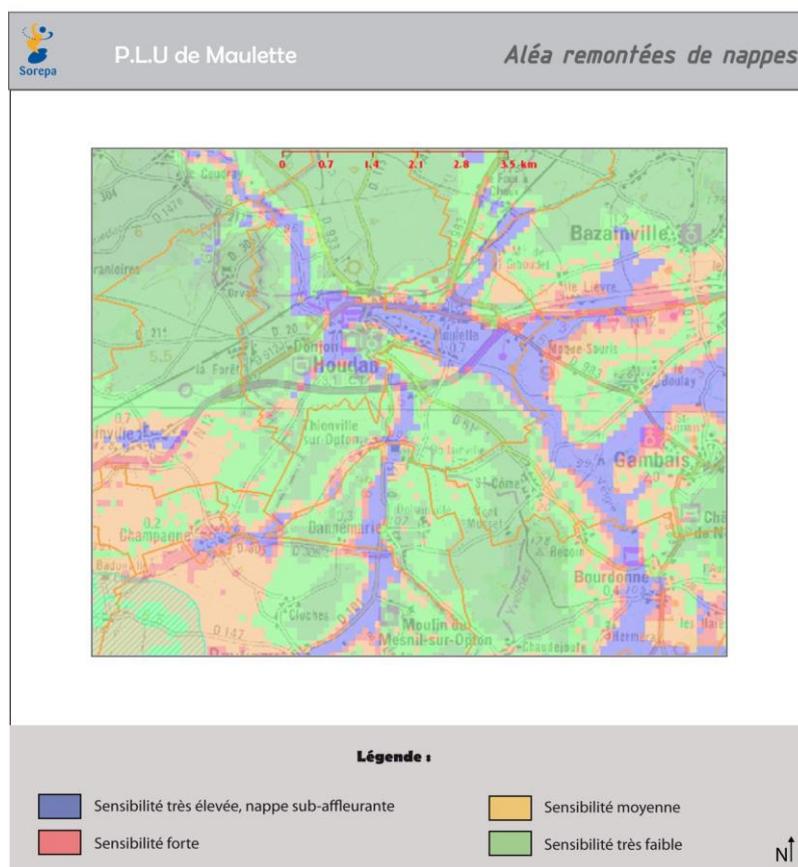
Ce type d'inondation peut survenir par exemple quand plusieurs phénomènes se superposent : éléments pluvieux exceptionnels, niveau d'étiage inhabituellement élevé suite à une recharge exceptionnelle...

Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée du sol est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe. On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

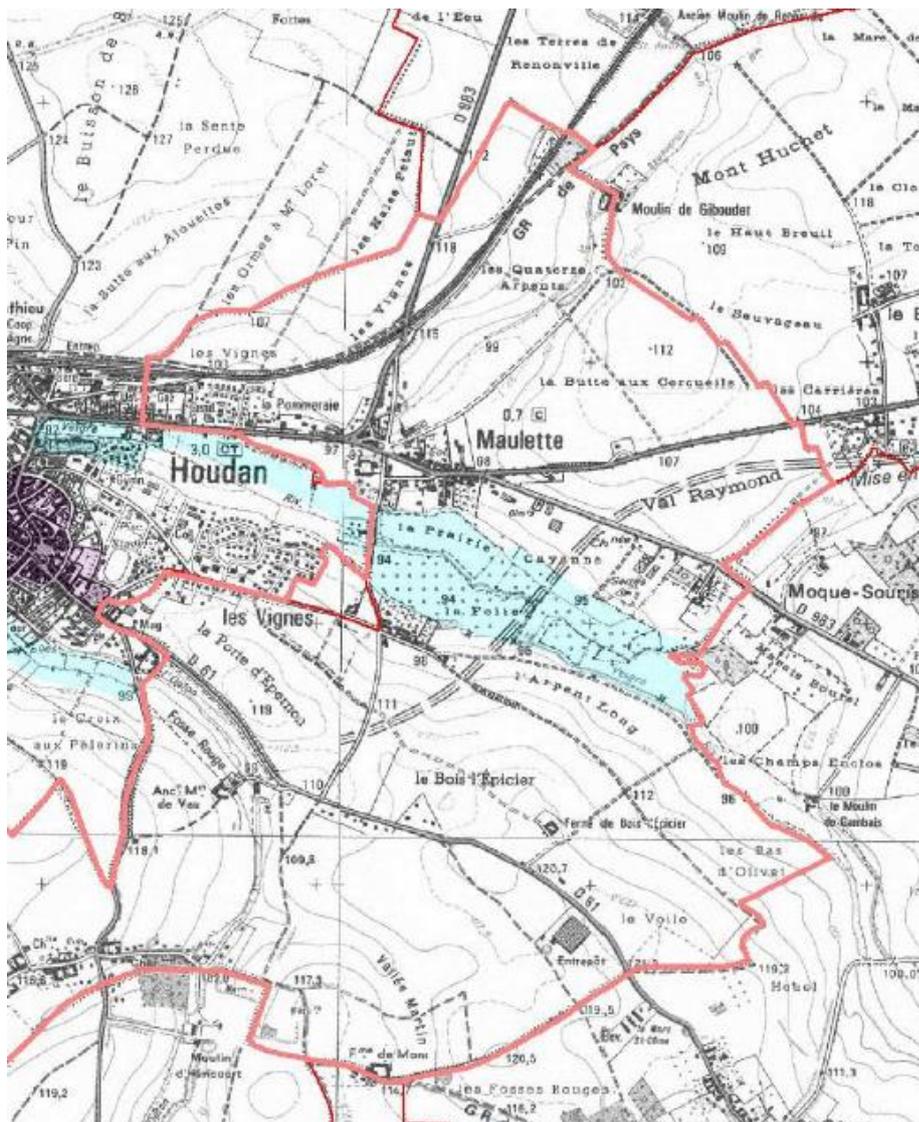
Ce risque est très faible à faible sur la majeure partie du sud du territoire communal.

En revanche, une nappe sub-affleurante est présente au niveau du bourg, ainsi qu'à l'est de la route de Boutigny. Si ce deuxième secteur ne concerne pas de constructions, le premier, étant situé en plein cœur de bourg, aura des impacts sur les constructions du village actuelles et futures.

Ainsi, sur les secteurs touchés par les nappes sub-affleurantes, il est conseillé de ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs ou d'infrastructures importantes (routes, voies ferrées, édifices publics,...), afin d'éviter les dommages.



La commune est concerné par la présence d'un PPRI, **approuvé le 2 novembre 1992**, qui identifie sur la Vesgre des zones « de type A », donc fortement protégées (inconstructibles).



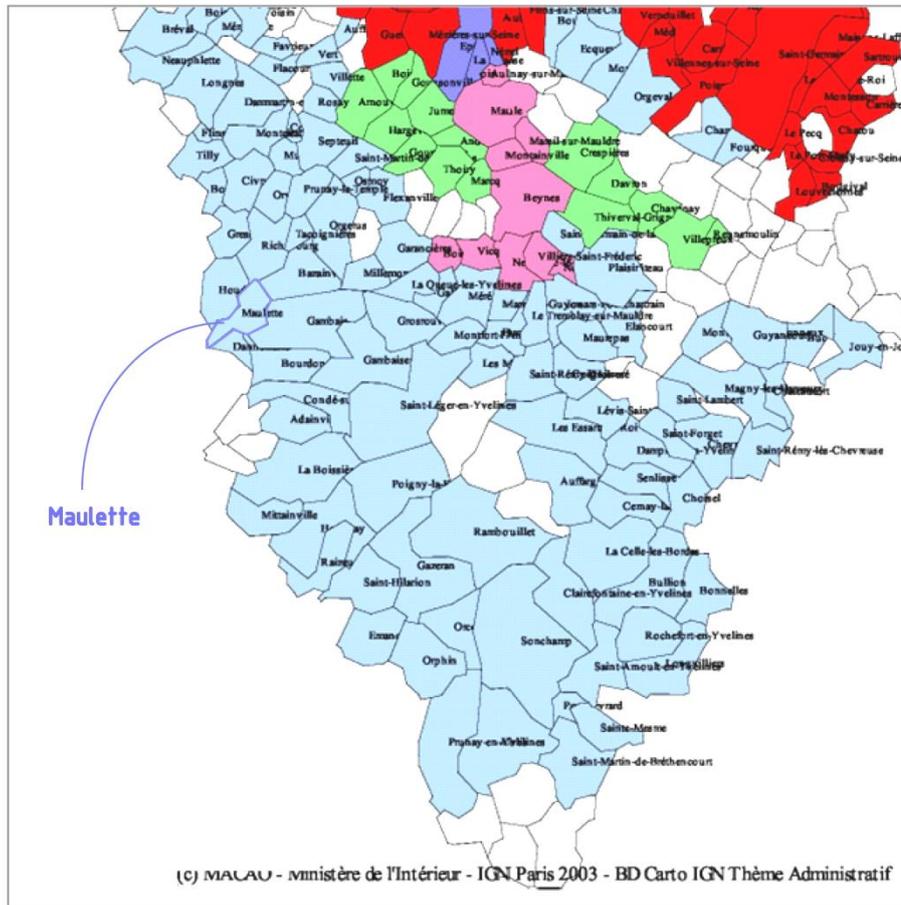
Légende :

Zones de « type A »

➤ **La prise en compte dans l'aménagement**

Plans	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Plan de prévention des risques naturels : Inondation	-	-	02/11/1992	02/11/1992

Sur les secteurs concernés s'appliquent les prescriptions de cet arrêté.
 En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, tout projet « *peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* »



Légende :

 R.111-3, tenant lieu de PPRI



Source : DDRM des Yvelines.

La maîtrise de l'urbanisation s'exprime à travers la prise en compte du plan de prévention des risques naturels prescrit. Si le PPRI interdit la construction dans des zones exposées aux risques, il convient de ne pas prévoir d'aménagement sur les zones concernées ou de prévoir les protections nécessaires permettant l'urbanisation.

1.4. INTEGRER AU PROJET LES REFLEXIONS RELATIVES AU TRIPTYQUE CLIMAT-AIR-ENERGIE

➤ Données sur le climat

Le département des Yvelines bénéficie d'un climat tempéré, océanique à l'ouest et continental à l'est.

Le climat départemental n'est pas très humide (moyenne annuelle de précipitations de 600 mm), mais les hauteurs de précipitations de fin de printemps et de l'été sont rehaussés par des orages fréquents.

Les vents dominants de secteur ouest protègent les Yvelines des pics de pollution provenant de l'agglomération parisienne.

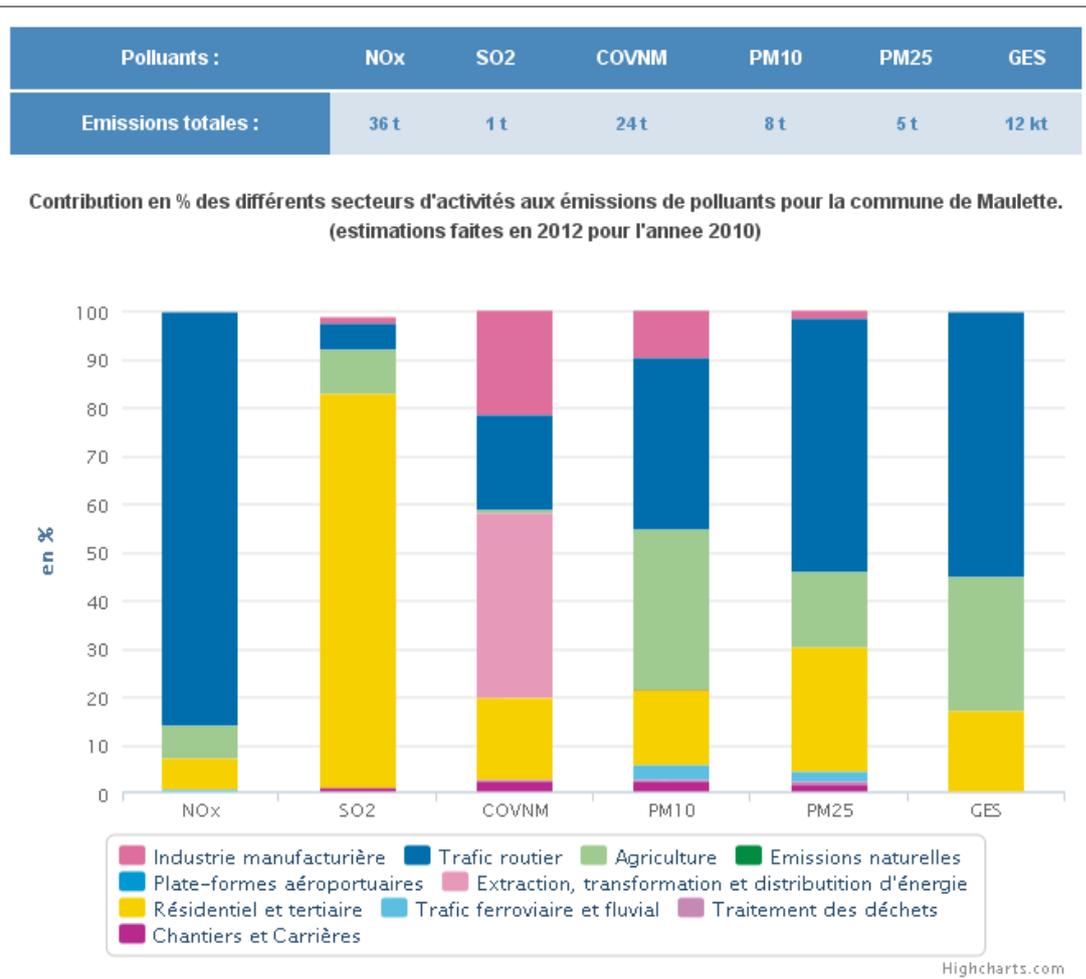
La commune de Maulette est donc soumise à un climat tempéré, caractérisé par une moyenne de précipitations de 623 mm répartie sur toute l'année, un ensoleillement moyen de 1 804 heures par an et une température moyenne de 15°C.

➤ Données sur l'air

AirParif est une association agréée de surveillance de la qualité de l'air en Ile de France. Suite à la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (loi LAURE) de 1996, un système de modélisation et de mesure de la qualité de l'air a été étendu dans plusieurs villes d'Ile-de-France.

Le bilan des émissions annuelles de polluants pour la commune de Maulette met en relief les principales sources de pollution :

- Le trafic routier
- Le résidentiel et le tertiaire
- L'agriculture
- L'industrie manufacturière
- L'extraction, la transformation et la distribution d'énergie



Source : www.airparif.fr

NOx : oxydes d'azote

SO2 : dioxyde de soufre

COVNM : composés organiques volatils

PM10 et PM25 : particules en suspension

GES : gaz à effet de serre

L'ensemble du territoire de l'Île-de-France est soumis au Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).

Le SRCAE d'Île-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

En matière d'air, de climat et d'énergie, le SRCAE définit trois grandes priorités :

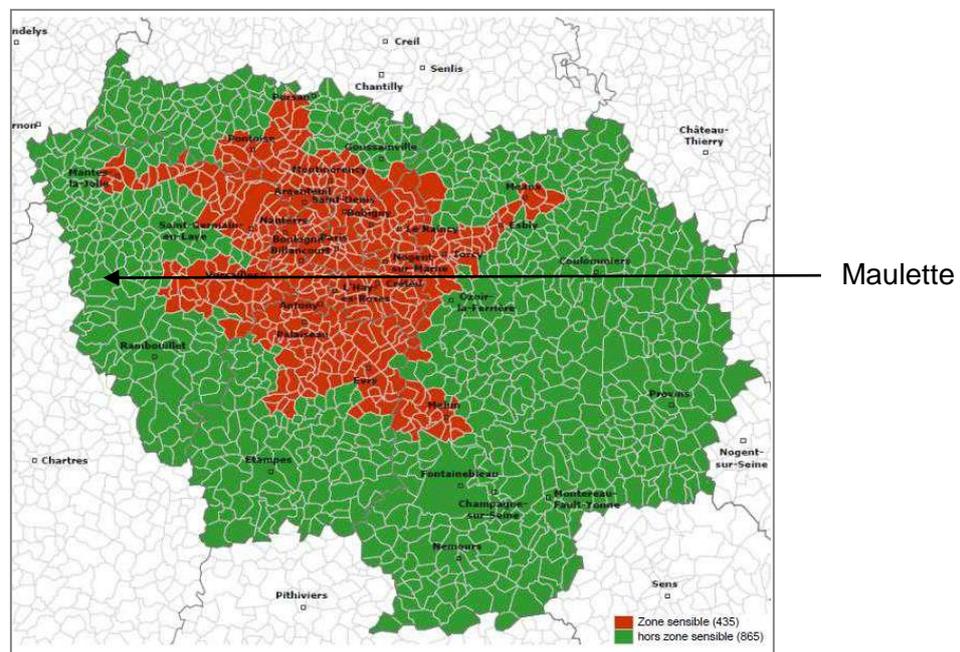
- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,

- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combiné à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'Ile-de-France a été approuvé en mars 2013. Il fixe les mesures pour améliorer la qualité de l'air en agissant sur tous les secteurs responsables des émissions polluantes. Deux objectifs relèvent de la compétence de la collectivité, et donc de la commune de Maulette :

- Promouvoir une politique des transports respectueuse de la qualité de l'air,
- Mettre en œuvre des mesures permettant d'accroître de 10% la réduction des émissions liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération.

Maulette est classée sur la cartographie du PPA comme étant en zone non sensible pour la qualité de l'air de l'Ile-de-France.



Source : DRIEE Ile-de-France

Enfin, un Plan Climat-Energie Territorial est en cours d'élaboration sur le département des Yvelines.

Il est difficile de quantifier la qualité de l'air sur la commune de Maulette. Néanmoins, au regard de son environnement, de la faible industrialisation du secteur et des relativement faibles valeurs de trafics, on peut légitimement supposer que la qualité est bonne, voire très bonne.

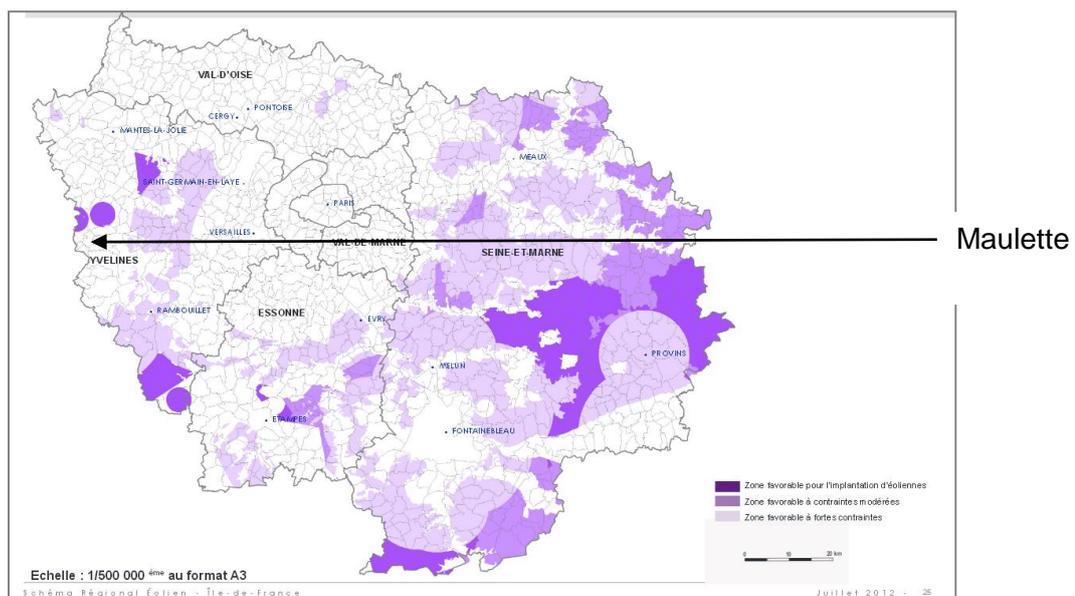
➤ Données sur l'éolien

L'article 19 de la loi du 3 août 2009 impose que dans chaque région, un schéma régional des énergies renouvelables définisse, par zones géographiques, des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de valorisation du potentiel énergétique renouvelable sur son territoire.

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie instauré par le Grenelle 2 est entré en vigueur le 30 juin 2012 suite à l'arrêté du Préfet de Région en date du 14 juin 2012. Le volet annexé au schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCEA), intitulé schéma régional éolien (SRE), identifie les parties du territoire régional favorable au développement de l'énergie éolienne compte tenu d'une part du potentiel éolien et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces et du patrimoine naturel et des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Le Schéma Régional de l'Eolien (SRE) de l'Ile de France a été arrêté en 2012. Il établit la liste des communes situées en zone favorable au développement de l'éolien et émet les recommandations permettant d'accompagner les collectivités et les maîtres d'ouvrage dans le développement de projet, en cohérence avec les orientations du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) dont il est le volet éolien.

Selon la cartographie du SRE, le territoire de Maulette n'est pas inclus dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne.



Source : Schéma Régional Eolien Ile-de-France, préfecture de la région Ile-de-France

Au sein des zones propice au développement de l'éolien, la DREAL a instruit des demandes de Zone de Développement de l'Eolien (ZDE) en partenariat avec les autres services de l'Etat. La commune n'est pas concernée par une ZDE.

Veiller au maintien, voire à l'amélioration de la qualité de l'air, au développement des énergies renouvelables et à l'adaptation aux effets du changement climatique.

1.5. INTEGRER AU PROJET LES CONTRAINTES TECHNOLOGIQUES ET LES PROTECTIONS PARTICULIERES LIEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

➤ Les sites SEVESO

Après consultation de la DRIEE, il s'avère qu'il n'y a pas d'établissement classé SEVESO sur la commune.

➤ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont recensées sur le territoire communal (source : DRIEE Ile-de-France – Unité départementale des Yvelines) :

- ADG Distribution, sur la RD 61, route d'Epernon
- Archiveco, au niveau de la Z.A. Bois de l'Epicier, route de Rambouillet
- Au pressing d'Hélène – Mme Gabanou, au centre commercial Intermarché, route de Gambais
- Benoist Nicolas, sur le chemin de Mocsouris
- Benoist Nicolas, sur le chemin de Giboudet
- Clogera, au centre commercial Intermarché, route de Gambais
- MTL, au niveau de Val Raymond
- PICOTY réseau – Station-service Avia, au niveau de l'aire de Houdan Sud (aire de la prairie) sur la RN 12
- PICOTY réseau – Station-service Avia, au niveau de l'air de Val Raymond sur la RN 12
- SACOPLA, sur la route de Gambais
- SEDEP (ex- Chantiers Marc) – Enseigne Chantier DIEU, au 33 avenue Gérard Annel
- SEGUREL et fils S.A., au niveau de la ZA Bois l'Epicier
- Total marketing France, au lieu-dit « Le Village » - relais Maulette sur la RN 12 – rue Gérard Annel
- Viafrance, au lieu-dit « Val Raymond »

➤ Les sites et sols pollués

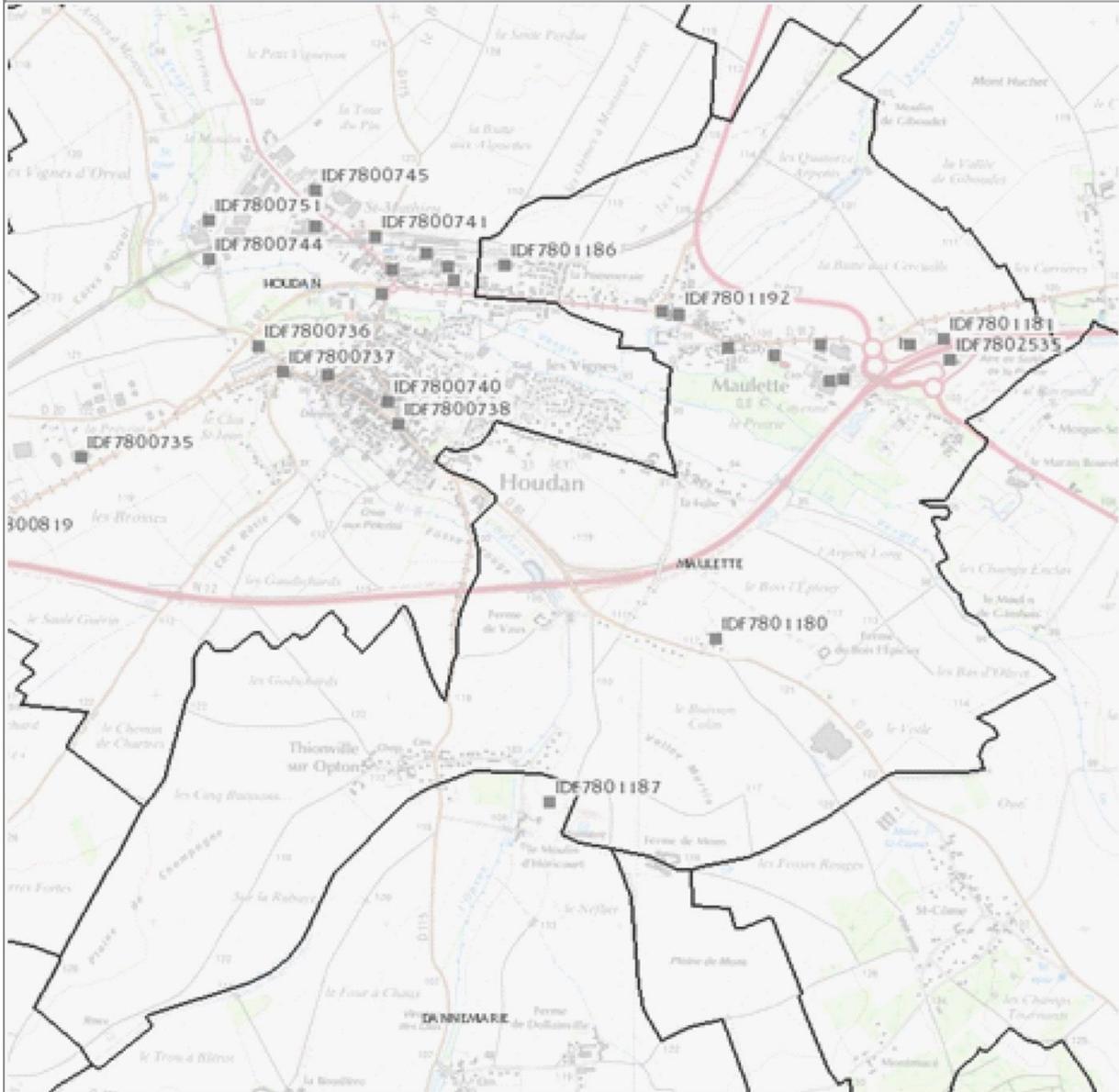
D'après la base de données BASOL du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable, aucun site potentiellement pollué n'est recensé sur la commune.

➤ Les anciens sites industriels et activités de service

Le site Internet Basias, qui inventorie les sites industriels et activités de service, nous indique qu'il subsiste plusieurs anciens sites industriels ou d'activités de services sur la commune, dont plusieurs encore en activité.

N° identifiant	Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Etat d'occupation du site	Activité
IDF7801186	Dupont et Cie S.C.A.	Gare de Houdan	En activité selon BASIA Activité terminée	Activités de soutien à l'agriculture et traitement primaire des récoltes (coopérative agricole, entrepôt de produits agricoles stockage de phytosanitaires, pesticides,...).
IDF7801187	Société A.E.R.E. 2000	Carrière du moulin de l'Etoile – hameau de Thionville	En activité	Exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin. Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères.
IDF7801180	Segurel	Bois de l'Epicier	En activité selon BASIA Activité terminée	Entreposage et stockage frigorifique ou non et manutention.
IDF7801182	Clogera	Chemin départemental 983, magasin Intermarché	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage).
IDF7801183	Total Compagnie française de distribution	RN 12, route de Dreux	Activité terminée	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage).
IDF7801185	Société Fouineau	5 rue de Gambais	Activité terminée	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures).
IDF7801184	SOC	CD 983, route de Gambais	En activité	Blanchisserie-teinturerie. Blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons.
IDF7801192	Société garage de l'avenue	39 avenue de la République	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage).
IDF7801190	SOC	RN 12	Ne sait pas	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage).
IDF7801191	ELF France	RN 12, lieu-dit « Le Village »	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage).
IDF7801188	Total France	RN 12	Ne sait pas	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage).
IDF7801189	Shell	RN 12	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage).
IDF7801181	Société Via France	RN 12, lieu-dit du « Val Raymond »	Activité terminée	Centrale d'enrobage (graviers enrobés de goudron, pour les routes par exemple).
IDF7802535	Shell	RN 12	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage).

Source : <http://basias.brgm.fr>.



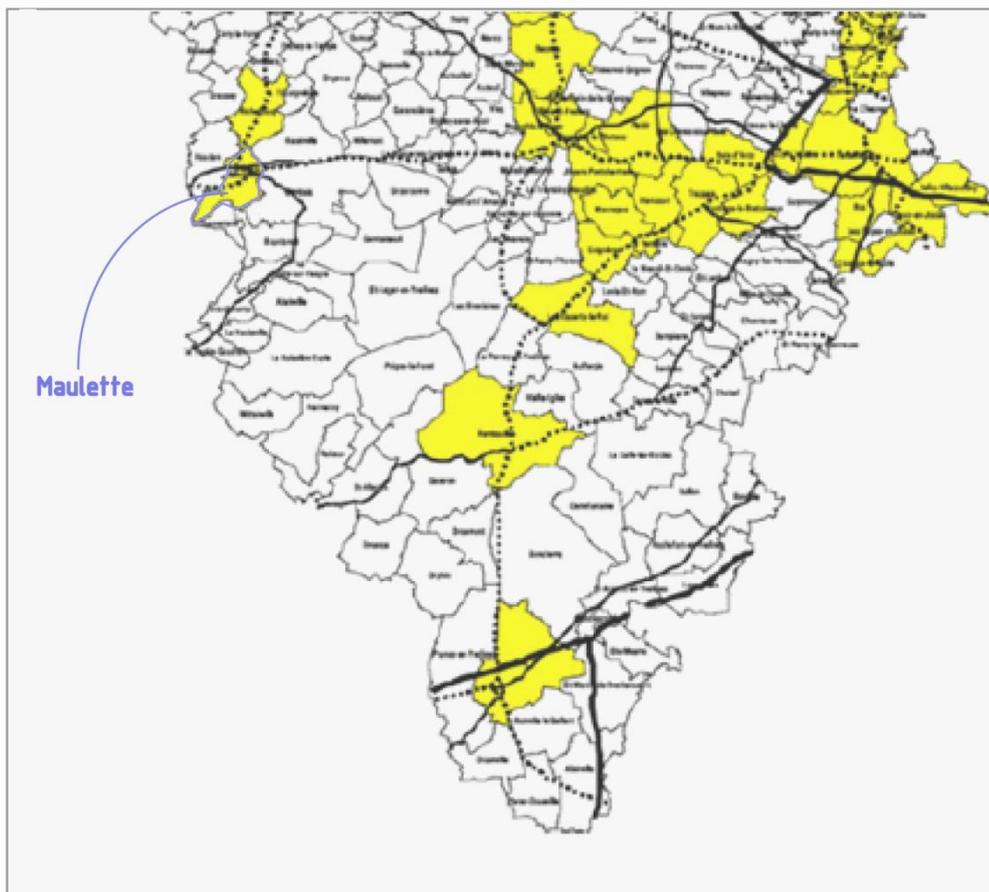
➤ **Transport de matières dangereuses**

Maulette est concerné par le risque de transport de matières dangereuses par transports routiers.



P.L.U de Maulette

*Risque de transport de
matières dangereuses*



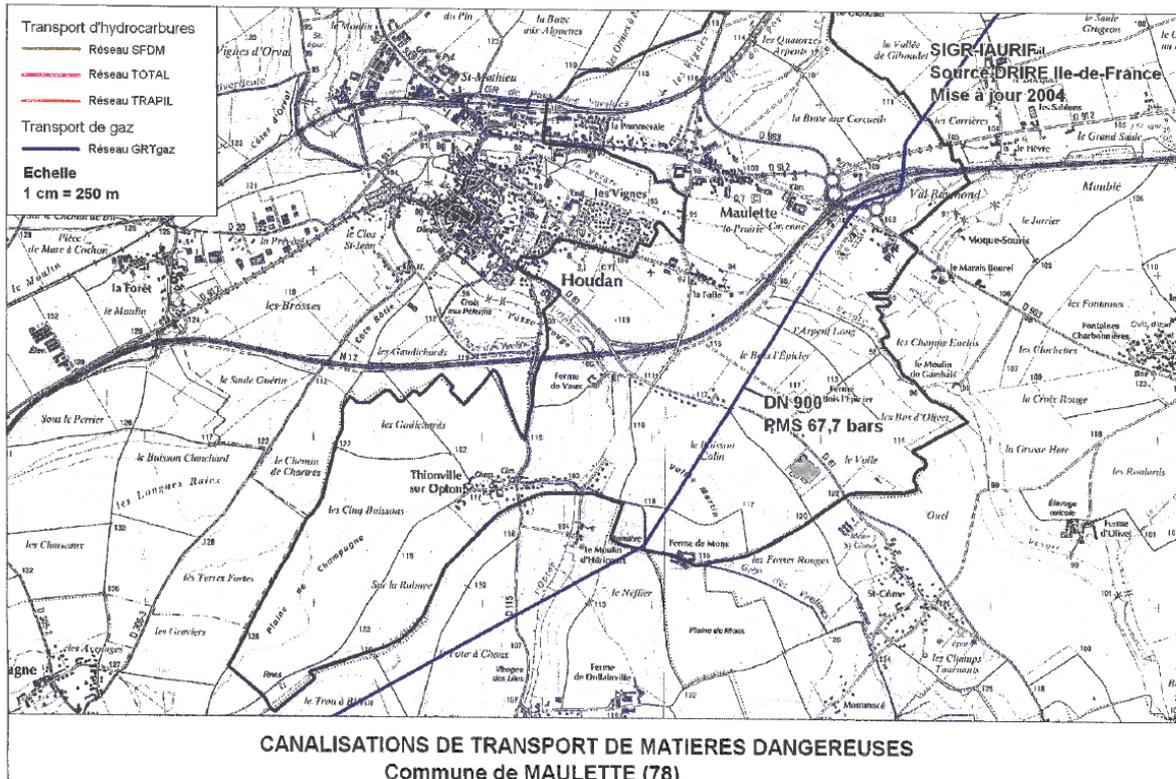
Légende :

-  Communes exposées à un risque particulier
-  Voies empruntées par les T.M.D.



Source : DDRM des Yvelines

La commune de Maulette est également concernée par le passage d'une canalisation de transport de gaz, sur la partie est de son territoire :



➤ **Centrale nucléaire**

Aucune centrale nucléaire n'est en activité dans un rayon de 50 km autour de Maulette ; la plus proche étant celle de Saint-Laurent-des-Eaux dans le Loir-et-Cher, à 120 km de la commune.

➤ **Prise en compte dans l'aménagement**

La commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Synthèse : caractéristiques physiques du territoire

Le cadre physique général du territoire montre les caractéristiques suivantes :

- un relief peu marqué,
- des risques naturels (inondation et coulées de boue, remontées de nappes phréatiques avec des nappes sub-affleurantes, aléa retrait-gonflement des argiles à majorité faible sur le territoire) et technologiques (installations classées pour la protection de l'environnement, transport de matières dangereuses par transports routiers),
- une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, au regard du PPRI approuvé le 2 novembre 1992,
- de nombreux cours d'eau,
- une commune divisée en plusieurs bassins-versant : le bassin versant de la Vesgre (qui est le principal bassin versant sur le territoire communal), du Sausseron, du Moquesouris et de l'Op-ton,
- des zones à dominante humides identifiées,
- un climat tempéré,
- une qualité de l'air correcte.

Enjeux :

- ⇒ **Intégrer la topographie dans les réflexions d'urbanisme, notamment les risques en matière de ruissellement.**
- ⇒ **Prendre en compte les contraintes physiques et les risques naturels (inondation et coulées de boue, remontées de nappes) et technologiques (ICPE, transport de marchandises dangereuses par transports routiers) dans l'urbanisation du village.**
- ⇒ **Prendre en compte l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme sur la commune.**
- ⇒ **Prendre en compte les zones à dominante humide identifiées au SDAGE.**
- ⇒ **Protéger la qualité des eaux (délibération de prescription du PLU).**

2. CONSIDERER L'ORGANISATION ET LES PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL

La topographie et la géologie ont tous deux influé sur l'occupation des sols et sur l'organisation du village dans son espace. Il s'agit de comprendre comment s'articule l'espace communal afin de répondre aux exigences futures en termes de fonctionnement urbain et environnemental.

2.1. TIRER PROFIT DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES DE LA COMMUNE

Maulette fait partie de la communauté de communes du pays Houdanais. A ce titre, elle est située aux portes de la région Ile-de-France, à l'ouest du département des Yvelines et calée entre le plateau forestier de Rambouillet (à l'est), le grand plateau cultivé du Drouais (à l'ouest) et les plateaux d'Orgerus et de Longnes (au nord).

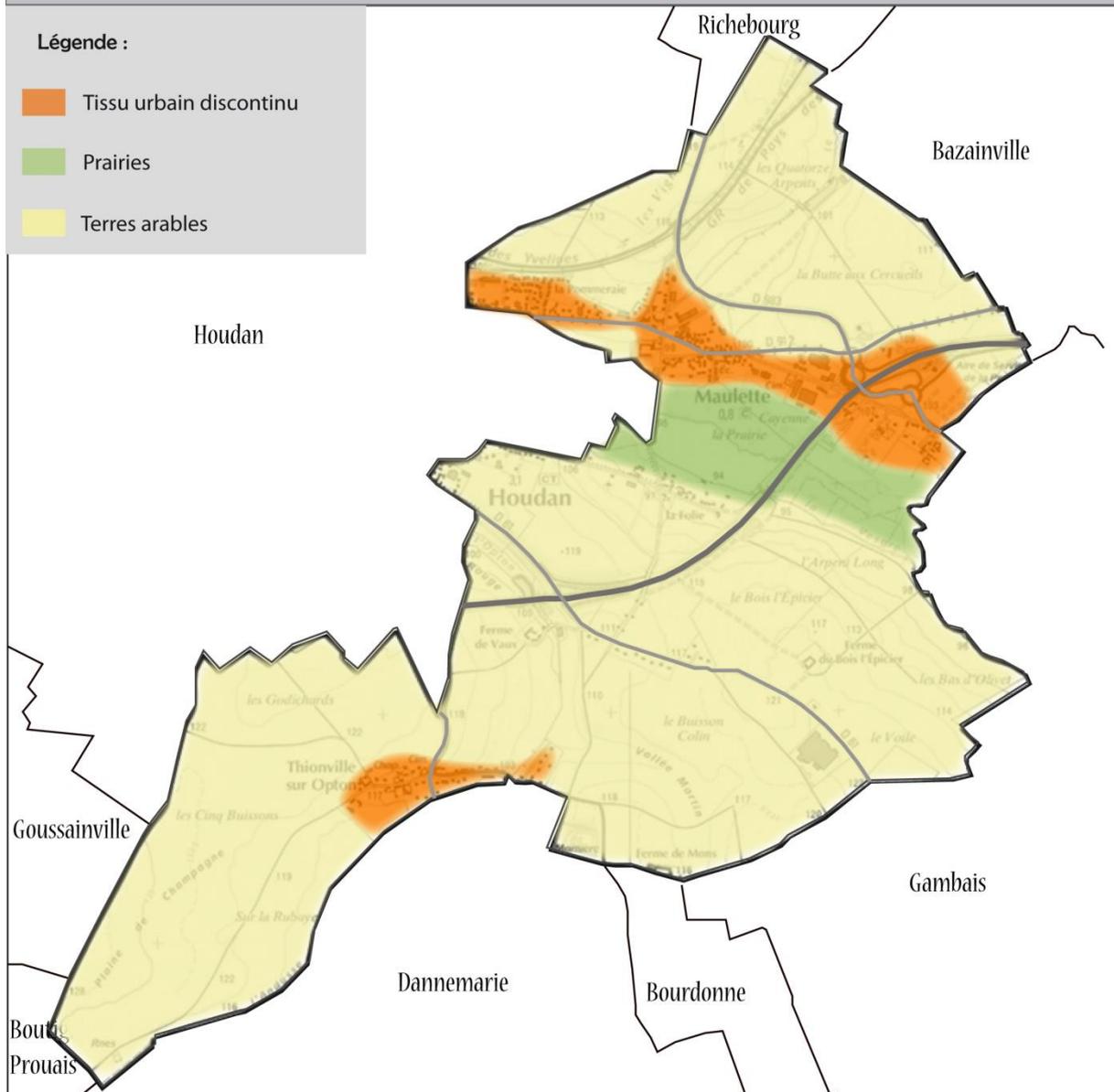
Le pays Houdanais, auquel appartient la commune, est une région de plaine relativement vallonnée, et centrée sur la vallée de la Vesgre. C'est une région majoritairement rurale, peu dense, peu boisée, consacrée à la grande culture céréalière des oléo-protéagineux.

Le territoire communal est donc essentiellement **rural** (84%) et consacré principalement à la grande culture céréalière. Les **prairies et boisements** n'occupent que 5% de la superficie communale. On retrouve ces espaces essentiellement dans le fond de la vallée de la Vesgre.

L'habitat est concentré dans le bourg, contigu à l'agglomération de Houdan, le long de la RD 912. Un hameau, Thionville-sur-Opton, est présent sur la partie sud de la commune, comprenant essentiellement des habitations individuelles. Il est situé à proximité de la rivière Opton (affluent de la Vesgre) et est desservi par la RD 115 reliant Houdan au nord et Dannemarie au sud.

Par ailleurs, la commune a également une **vocation économique** : plusieurs grandes surfaces y sont implantées. Elles desservent toute la région.

La carte suivante, issue des données Corine Land Cover, permet de permettre d'appréhender l'organisation actuelle du territoire.



Source : CorineLand Cover

2.1.1. L'espace naturel et agricole

Ces espaces sont omniprésents sur le territoire puisque la majorité du territoire est situé en espace agricole.

On distingue différents espaces naturels et agricoles :

- Les milieux naturels,
- Les milieux humides,
- Les milieux boisés,
- Les grands espaces agricoles

Ces espaces s'appuient sur de grands ensembles qui caractérisent le territoire communal.

➤ **Les milieux naturels**

Les milieux naturels, s'ils sont diversifiés (prairies, vergers, bosquets, haies, friches, bandes enherbées), demeurent rares sur le territoire communal. On recense néanmoins quelques bosquets, alignements de haies et espaces en friche, ainsi que quelques bandes enherbées.

Une attention toute particulière dans le projet de PLU devra être portée à la protection des éléments caractéristiques du bocage tels que les haies, les bosquets, ou encore les éléments favorisant leur découverte : cône de vue, respiration urbaine...



Les milieux naturels, rue des Abreuvoirs

➤ **Les milieux humides**

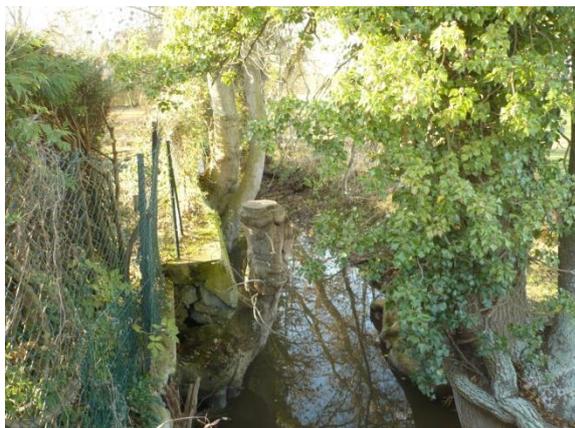
La commune dispose de trois vallées humides : la vallée de la Vesgre, celle de l'Opton et celle du Sausseron.

La Vesgre est une rivière de 46 km de long coulant dans les Yvelines et en Eure-et-Loir, affluent de l'Eure et sous-affluent de la Seine. La rivière prend sa source à 157 mètres d'altitude dans la forêt de Rambouillet pour se jeter à 57 mètres d'altitude dans l'Eure.

La vallée humide de la Vesgre constitue un espace de transition entre le centre de village et la quartier de la Folie, qu'il convient de conforter.

L'Opton est une rivière de 16,5 km de long, affluent de la Vesgre, prenant sa source à La Hauteville à 170 mètres d'altitude pour confluer avec la Vesgre à la sortie de Houdan à 90 mètres d'altitude, enregistrant une pente moyenne de 4,7%.

Le Sausseron prend sa source à Richebourg et se jette dans la Vesgre à Houdan.



La vallée humide de la Vesgre

➤ ***Les milieux boisés***

Les principaux espaces boisés couvrent une part moindre du territoire communal. On les retrouve principalement au niveau de la vallée de la Vesgre, au sud du centre de village.



➤ ***Les grandes cultures agricoles***

Le plateau Houdanais est presque complètement dévolu à l'agriculture. D'ailleurs, le territoire communal est principalement rural (à 84%) et est consacré pour l'essentiel à la grande culture céréalière.

Les accès aux parcelles agricoles s'effectuent par l'emprunt de chemins forestiers et ruraux qu'il est indispensable de préserver.



Les espaces agricoles rue de la Folie



2.1.2. L'espace urbanisé

L'espace urbain de Maulette se constitue de plusieurs entités qui se sont développées de façon linéaires le long des voies de communications :

- Le centre de village de Maulette, le long de la RD 912,
- Le hameau de Thionville-sur-Opton, le long de la rue de Champagne et de la rue de l'Opton,
- Le hameau du Bois l'Epicier (lieu-dit), le long de la route de Rambouillet (RD 61),
- Le hameau de la Folie, le long de la rue de la Folie.

Le nouveau lotissement rue des Vignes s'est en revanche plus développé selon une logique de densification.

Une zone d'activité vient étoffer le centre de village à proximité du nœud d'infrastructures constitué par la rencontre de la RN 12, la RD 912 et la RD 983.

➤ **L'habitat**

Le centre de village, le long de la RD 912

Des alignements d'arbres sont présents le long de la RD 912. Il s'agit d'un alignement de tilleuls, structurant le linéaire de la route, puisqu'il constitue un repère visuel majeur de l'axe formé par la RD 912. Ces alignements d'arbres alternent avec des espaces à vision dégagée sur l'environnement. Ces paysages ouverts offrent des perspectives visuelles vers les espaces naturels et urbanisés de Houdan.

Le bâti est en retrait sur ce secteur. Sur la majeure partie de la RD 912, on le retrouve uniquement sur un seul côté de la voirie, et parfois caché par les alignements d'arbres.

Les bâtiments présentent une certaine homogénéité dans leur taille et leur proportion. Ils comportent généralement deux ou trois niveaux.

Sur sa partie est, le village est délimité au sud par une ceinture d'arbres constituant la vallée humide de la Vesgre.



La présence du végétal dans le centre de Maulette

Le hameau de Thionville-sur-Opton

Le hameau de Thionville-sur-Opton est présent dans la partie sud de la commune, comprenant essentiellement des habitations individuelles, en général non mitoyennes.

On recense sur ce secteur quelques corps de ferme, ne présentant que peu d'ouverture sur rue, la vie étant tournée sur la cour intérieure.



Le hameau du Bois l'Epicier de la RD61

Ce hameau se compose d'une quinzaine de constructions individuelles. La majorité d'entre elle n'est que peu visible depuis la route, puisqu'encadrée de haies d'une hauteur d'environ 1 mètre. Face à ces constructions s'ouvrent de grands espaces agricoles offrant des vues lointaines.



Le hameau de la Folie

Une quinzaine de constructions individuelles composent ce quartier, situé dans la continuité de la commune de Houdan. Des plantations d'arbres permettent la délimitation des fonds de jardins avec les espaces agricoles au nord.

Le hameau de Mocsouris

Ce hameau comprend une vingtaine de constructions, une activité horticole, un centre équestre et un centre technique de la DIR.

➤ **Les bâtiments agricoles**

Des bâtiments agricoles sont visibles depuis les voiries. Ces bâtiments font partie intégrante de la qualité des paysages agricoles de Maulette et du pays Houdanais. Il faudra veiller au maintien de leur visibilité (ferme de Vaux, ferme de Mons, ferme du Moulin et ferme de Maulette).



Source : Commune

➤ **Les bâtiments d'activités**

Le secteur d'activité sur l'entrée de ville est de Maulette est un espace complexe, formé d'un nœud routier important (matérialisé par de multiples giratoires), de locaux d'activités, de surfaces commerciales, de locaux administratifs, ... La zone artisanale est composée principalement d'Intermarché, de Bricomarché, du centre de contrôle technique Autosur, de l'atelier de réparation automobile Rody et de la clinique vétérinaire Saint Mathieu des Docteurs Besnard. Les bâtiments d'activités ont un impact très prégnant sur le paysage, ne mettant pas réellement en valeur l'entrée de ville.

L'intégration paysagère de la zone d'activités économiques et le choix des matériaux des bâtiments sont des thématiques qu'il conviendra d'étudier avec attention au sein du dispositif règlementaire du PLU.

L'intégration paysagère de la zone d'activité de Maulette peut notamment être mise en valeur par des alignements d'arbres, par un traitement végétal des fonds de parcelles ou par la plantation d'une trame arborée au niveau des différents giratoires présents sur le secteur.



Les bâtiments d'activités de Maulette

D'autres bâtiments d'activités sont implantés sur le reste du territoire communal, et notamment sur la RD 61 à la limite de Gambais, dans le secteur dit « Le bois l'Epicier » qui regroupe la ferme de Vaux, dont les constructions ont fait l'objet d'un réaménagement. On compte un commerce d'antiquité et un restaurant.



Source : kleretnet

➤ **Les espaces de loisirs**

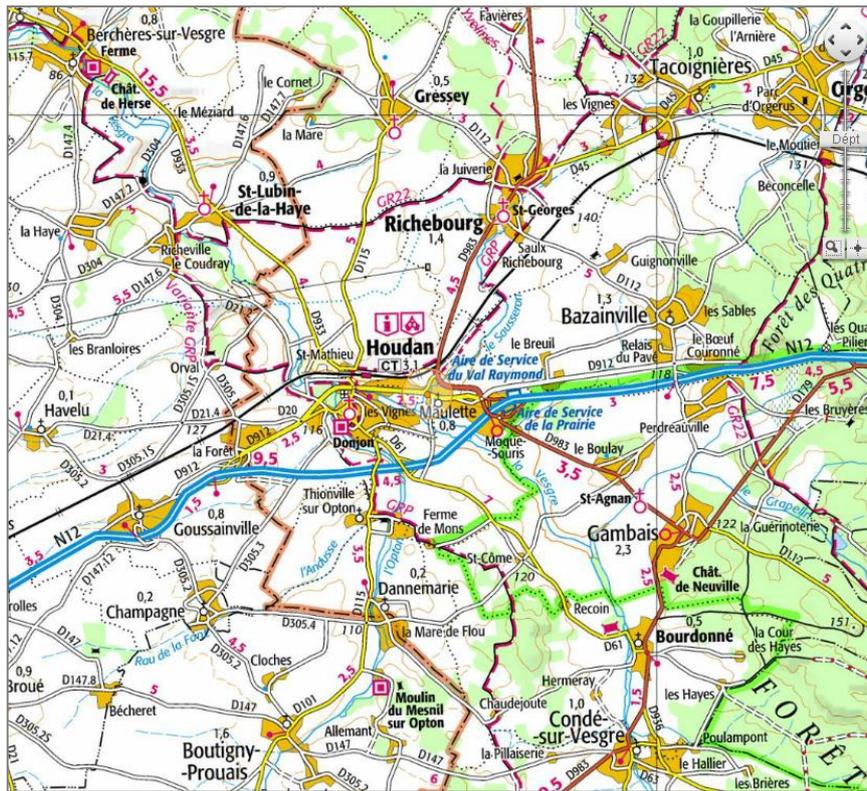
Maulette dispose d'une aire de jeux sur son territoire.



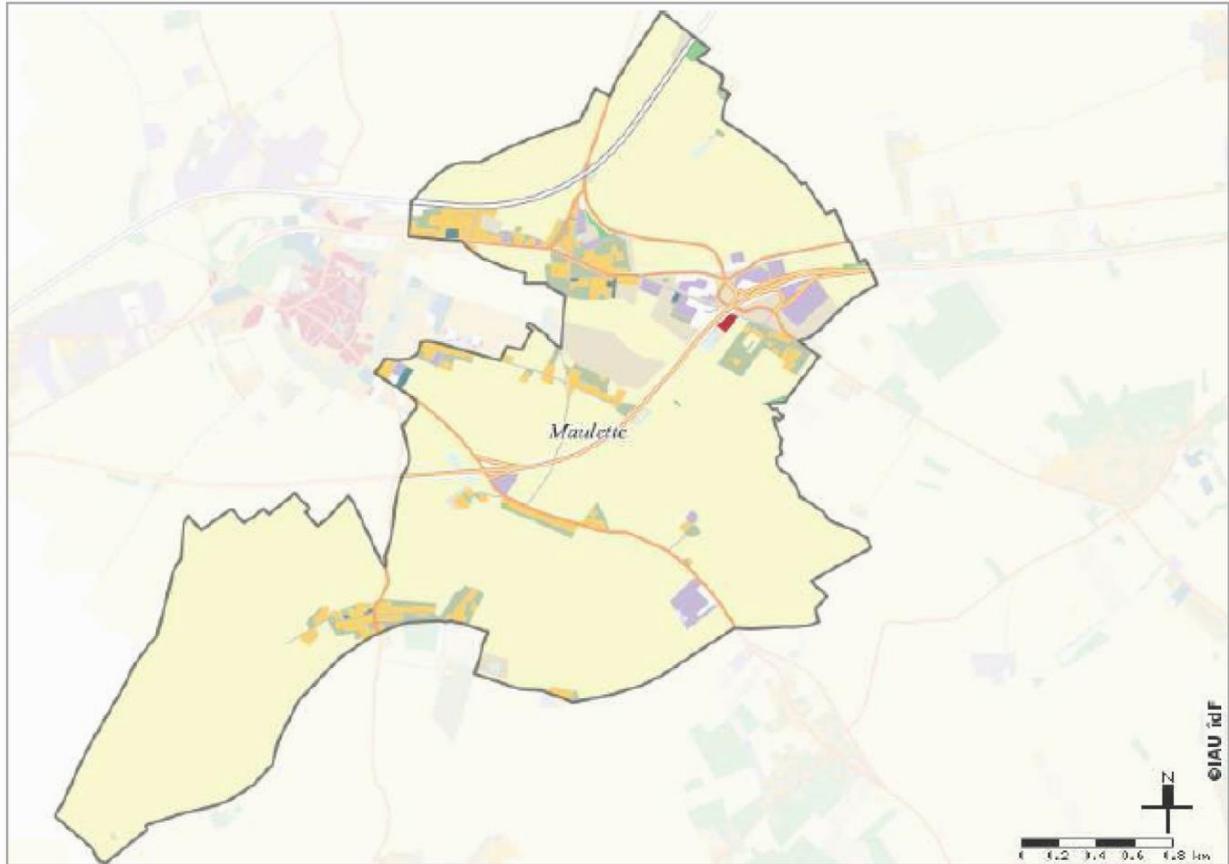
L'aire de jeux Pierre Prieur



Carte de l'Etat-major du XIXe siècle. (Source : Géoportail)



Carte IGN récente de la commune (source : Géoportail)

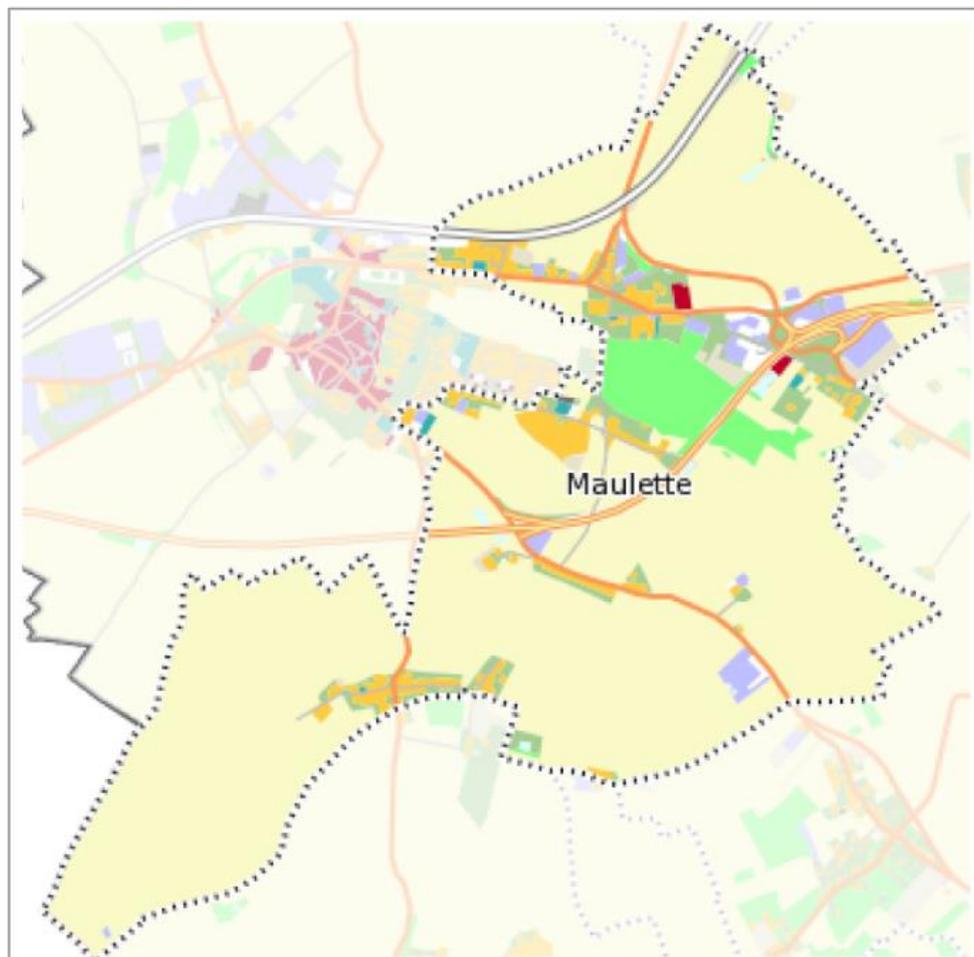


Légende :

-  Bois ou forêts
-  Cultures
-  Eau
-  Autre rural
-  Urbain ouvert

-  Habitat individuel
-  Habitat collectif
-  Activités
-  Equipements
-  Transports
-  Chantiers

Source : IAURIF, données 2008



Légende :

- Bois ou forêts
- Cultures
- Eau
- Autre rural
- Urbain ouvert

- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Chantiers

Source : IAURIF, données 2012

2.2. CONFORTER ET VALORISER LES PERCEPTIONS DEPUIS LES ENTREES DE VILLE

Les perceptions que l'on a en entrée de ville depuis les différents accès sont primordiales dans la conservation des espaces remarquables. Elles constituent des espaces sensibles et sont la première et dernière perception du territoire où peuvent se jouer l'image de la commune. Ces espaces demandent donc des entretiens particuliers en termes de qualité urbaine et paysagère et sont généralement des zones futures de développement du tissu urbanisé.

On distingue 3 entrées de ville principales sur Maulette, qui constituent les principaux accès au centre de village. Elles empruntent toutes des routes départementales de gabarits importants.

Depuis Richebourg, par la route de Richebourg

L'entrée dans Maulette depuis le nord-ouest s'effectue dans un premier temps par la route départementale n° 983. Ce secteur bénéficie de vues imprenables sur le bourg de Maulette. Cette avant-entrée de ville se caractérise par des espaces naturels ouverts sur les paysages aux alentours.

Par la suite, on bifurque vers la route de Richebourg pour rejoindre le village de Maulette.

Les constructions sont d'abord implantées sur la gauche de la route, puis elles prennent place des deux côtés. On les retrouve en retrait de la voirie, généralement au centre de la parcelle.

La route de Richebourg est à 1x1 voie et ne dispose pas de réel accotement.

Depuis Bazainville, par la RD 912

L'entrée à l'est du territoire communal depuis Bazainville se fait par la RD 912. Cet axe, à 1x1 voie sur ce secteur, bénéficie d'un alignement d'arbres et d'une piste cyclable et piétonne.

Le rond-point permettant d'accéder à la RN 12 et à la RD 983 est le marqueur d'entrée dans le village.

Dans une première séquence, on distingue la zone d'activités de Maulette, avant de retrouver dans une seconde séquence les constructions à usage d'habitations.

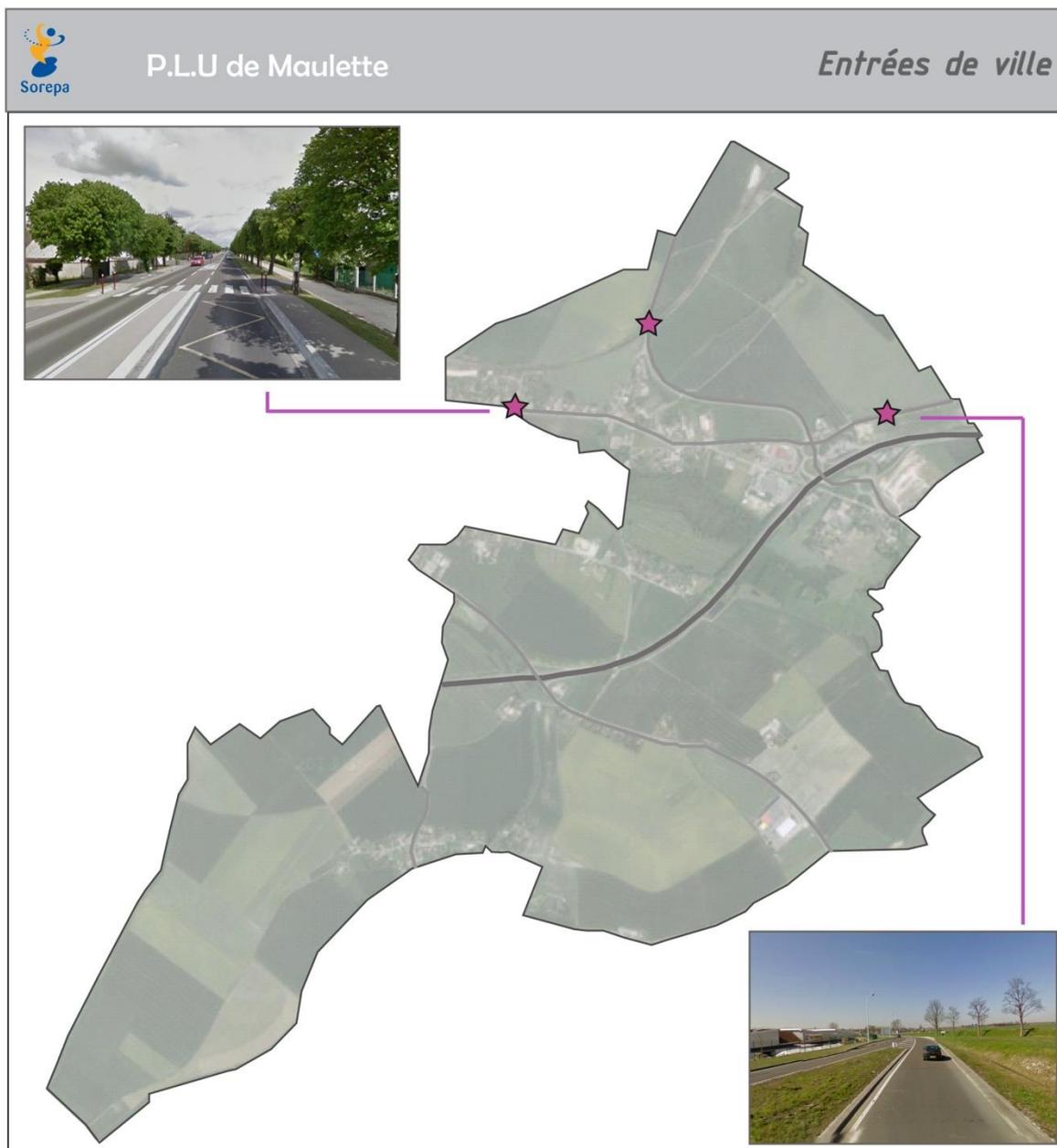
Les constructions sont implantées à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voirie. La RD 912 dispose tout le long de trottoirs et d'aménagements cyclables. Le stationnement est autorisé sur certains secteurs.

Depuis Houdan, par la RD 912

L'entrée de ville depuis Houdan s'effectue par la RD 912. Seul le panneau d'entrée de ville permet de se rendre compte du passage entre Houdan et Maulette. En effet, l'urbanisation est continue entre les deux communes, constituant le pôle central de la communauté de communes du pays Houdanais.

Les constructions sont implantées de part et d'autre de la voirie, en léger retrait de celle-ci. A l'entrée dans Maulette, la partie droite de la voirie n'est plus dédiée aux constructions mais à un grand espace naturel qui rejoint la vallée humide de la Vesgre.

La voirie, à 1x1 voie et disposant d'un terre-plein central, est bordée par des alignements d'arbres sur tout son long. Le stationnement y est autorisé sur certaines séquences.



Synthèse : occupation du sol et paysage

Maulette présente un paysage varié : une majorité d'espaces agricoles, des espaces naturels, boisés, humides. Les espaces agricoles sont principalement destinés à la grande culture céréalière.

La qualité de ce paysage tient à la préservation des éléments qui le composent : le bâti, relativement peu dense, donne un sentiment d'aération dans l'espace urbain et renforce l'impression de petit village préservé en lien avec son patrimoine naturel.

La qualité urbaine et paysagère des différentes entrées de village méritent une attention particulière.

Enjeux :

- ⇒ **Intégrer de manière harmonieuse dans le paysage les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités.**
- ⇒ **Pérenniser le cadre de vie valorisant, identitaire et structurant.**
- ⇒ **Sauvegarder les éléments forts du paysage communal, permettant de conserver l'identité paysagère : les espaces agricoles, prairies, pâtures, boisements, jardins,...**
- ⇒ **Maîtriser les secteurs d'extension en permettant le maintien des continuités visuelles.**
- ⇒ **Conforter le pré aux moutons localisé en plein centre de village (enjeu de la charte paysagère).**
- ⇒ **Préserver, voire repenser les entrées de village.**

3. METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Cette analyse du milieu naturel a été réalisée grâce notamment aux données de la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) Ile-de-France. Elle sera complétée par les données issues de l'étude d'incidence.

Le département des Yvelines, dans lequel se situe Maulette, se caractérise par une richesse et une variété des paysages et du patrimoine naturel et culturel qu'il dispose. Plus de 20% du département sont protégés au titre des sites classés et inscrits.

3.1. INTEGRER LES MESURES DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL AU PROJET

Le territoire de Maulette se caractérise par un patrimoine naturel de grande qualité. En ce sens, plusieurs mesures de protection existent.



Source : Commune

3.1.1. Les Zones d'Inventaires et les Espaces Naturels Sensibles

➤ **Les espaces naturels sensibles**

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif la préservation de la qualité des sites et des habitats tout en accueillant le public.

Depuis plusieurs années, le Conseil général des Yvelines mène une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles. 25 sites sont d'ailleurs actuellement aménagés pour l'accueil du public (sentiers de randonnée, parkings, aires de pique-nique,...).

La commune de Maulette n'est concernée par aucun ENS.

➤ **Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national recensant les secteurs du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, qui participent au maintien des grands équilibres naturels ou qui constituent le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Maulette compte deux ZNIEFF sur son territoire :

- la ZNIEFF de type II : Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville (identifiant national n°110020351 – identifiant régional : n°78263001). Cette ZNIEFF s'étendant sur 2330 Ha recoupe l'Est et le Sud du territoire communal. Elle regroupe une bonne partie du bassin de la Vesgre et un grand ensemble de prairies bocagères pâturées humides à mésophiles. Ce secteur présente un intérêt particulier pour la conservation de la Chouette chevêche dans les Yvelines avec une trentaine de sites occupés entre 2003 et 2015.
- la ZNIEFF de type II Plateau du grand Mantois et vallée du Sausseron d'une surface de 8774 hectares (identifiant national : 110030075, identifiant régional 78236021). Cette zone qui recoupe le nord du territoire communal recouvre une partie du plateau agricole qui s'étend entre Tilly et Auteuil et se connecte avec la vallée du Sausseron. Elle renferme l'une des plus importantes populations de la Chevêche d'Athéna en Ile-de-France, avec près de 100 territoires occupés entre 2008 et 2015.

3.1.2. Les espaces protégés et gérés

➤ **L'Arrêté de Protection de Biotope (APB)**

L'arrêté de protection de biotope permet de favoriser la conservation des biotopes (mares, marais, haies, landes, marécages, pelouses,...) peu exploitées par l'homme et étant nécessaires à l'alimentation, la reproduction, le repos ou la survie des espèces.

Maulette n'est pas concerné par un APB sur son territoire.

➤ **L'appartenance à un parc naturel régional ou un parc national**

Si la commune voisine de Gambais appartient au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, ça n'est pas le cas de Maulette, qui ne fait partie d'aucun parc naturel régional ou parc national.

➤ **Site classé et site inscrit**

Aucun site classé et site inscrit ne sont identifiés sur la commune de Maulette.

➤ **Zone humide d'importance Internationale Ramsar**

Aucune zone humide d'importance internationale n'est identifiée sur la commune de Maulette.

3.1.3. Les sites Natura 2000

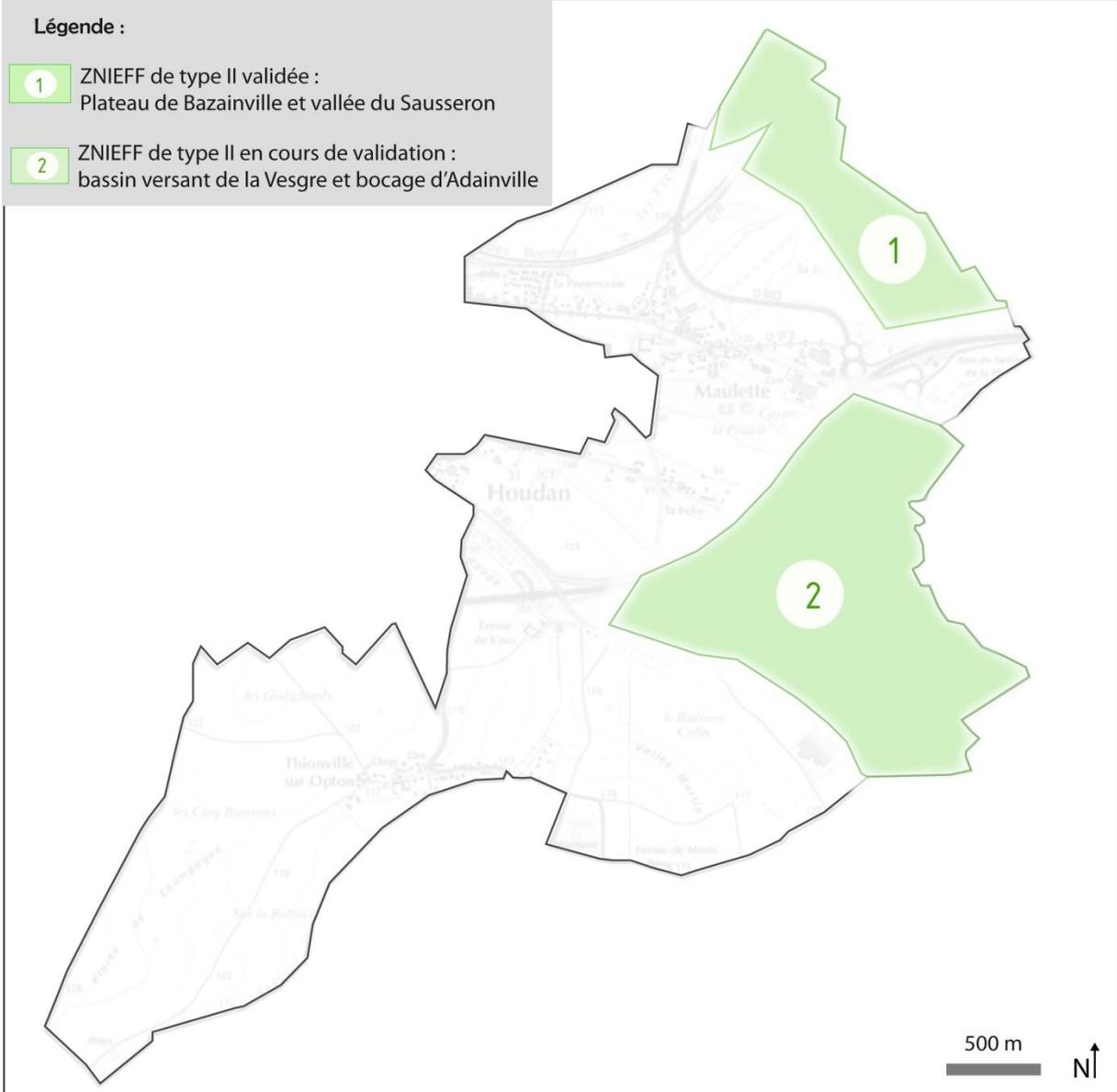
La politique de protection de la nature de l'Union Européenne repose notamment sur deux textes fondamentaux qui sont :

- la directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (directive "Oiseaux")
- la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (directive "Habitats").

Aucune Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et aucune Zone de Protection Spéciale (ZPS) ne sont recensées sur le territoire communal de Maulette.

Légende :

- 1** ZNIEFF de type II validée : Plateau de Bazainville et vallée du Sausseron
- 2** ZNIEFF de type II en cours de validation : bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville



3.2. PROTEGER LES COMPOSANTES BIOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE

➤ Les pâtures

Les prairies sont des formations herbacées denses, issues de défrichements et objets de pratiques agricoles plus ou moins intensives, qui sont régulièrement fertilisées et amendées, parfois même semées (prairies temporaires), ce qui les distingue des pelouses. Elles sont en outre en général implantées sur des sols plus fertiles.

En fonction des caractéristiques du sol et de la proximité de la nappe on peut distinguer des prés hygrophiles, mésohydriques ou xérophiles, avec des intermédiaires. La prise en compte des traitements agricoles permet également de distinguer des prés de fauche et des prés pâturés. L'intensité du pâturage peut être distinguée par la flore. Les prés de fauche ont une physionomie homogène, sont d'accès libre, alors que les pâtures ont une physionomie hétérogène avec des zones rases, des sentiers périphériques d'exploration, des reposoirs, des entrées surpiétinées et des zones de refus (surtout dans les pâtures à bovidés où elles correspondent à des dépôts de bouses), et sont encloses de haies ou de clôtures, généralement avec des barbelés pour les bovidés, grillages pour les ovins et lattes pour les équidés.

Ces entités constituent une part importante des espaces agricoles présents sur le territoire communal. On recense effectivement de nombreuses parcelles de pâture pour les chevaux, les moutons. La plus caractéristique sur le territoire de Maulette est la parcelle triangulaire du « pré aux moutons » situé en plein centre de village, encadrée par l'avenue Gérard Annel (RD 912), la rue de l'église et la rue des Abreuvoirs.

La majeure partie des parcelles prairiales est encadrée majoritairement par des clôtures, ou par des haies.



Les pâtures de moutons à Maulette (« le pré aux moutons »)

➤ **Les boisements**

Les principaux espaces boisés se situent au niveau de la vallée humide de la Vesgre. Ils sont principalement composés d'arbustes et forment une entité forestière moyennement dense.

L'intérêt de ces boisements réside dans la diversité importante de flore, mais également dans la connexion existante avec les espaces prairiaux aux alentours. Par ailleurs, la grande faune traverse ces boisements.

➤ **Les haies**

Les haies sont des éléments fondamentaux du paysage maulettois. Elles ont un rôle multiple. Tout d'abord, la haie possède un rôle écologique, puisqu'elle constitue un lieu de vie pour la faune, de par sa diversité floristique importante. Elle a aussi un rôle de brise-vent, et permet ainsi de protéger les habitations, les bâtiments agricoles et les animaux des aléas climatiques. Enfin, son rôle de régulateur est essentiel, puisque la haie permet de réduire les ruissellements et favorise l'infiltration des eaux dans le sol. De ce fait, elle prévient l'érosion des sols agricoles et des jardins, réduit les coulées de boue et limite les inondations.

Sur la commune, on recense de nombreuses haies, situées en majorité en bordure des axes de voirie importants.



Les haies

3.3. FAVORISER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A TRAVERS L'INTEGRATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET COMMUNAL

Les évolutions législatives et comportementales tendent à identifier sur les territoires des trames vertes et bleues, véritables corridors écologiques favorisant les déplacements faunistique mais également floristiques (transport des pollens par voie d'eau,...). Ainsi à différentes échelles on retrouve décliné de nombreuses politiques de trames vertes et bleus visant à mettre en relation les entités naturelles d'un territoire, qu'elles aient un intérêt particulier remarquable ou ordinaire.

La trame verte est constitué des grands ensembles naturels, d'espaces naturels remarquables et des continuités écologiques les reliant ou servant d'espaces tampons. Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau ainsi que des milieux naturels associés.

A l'échelle régionale, un schéma régional de cohérence écologique (SRCE), volet régional de la trame verte et bleue, a été adopté le 21 octobre 2013. Il a pour visée de :

- Etablir les éléments qui composent la trame verte et bleue d'Ile-de-France (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau, canaux, zones humides),
- Indiquer les principaux obstacles au fonctionnement des continuités écologiques,
- Réaliser un diagnostic du fonctionnement de ces continuités,
- Définir des priorités pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il identifie les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale, détermine les enjeux en termes de préservation et de restauration des continuités écologiques, et propose des outils adaptés pour la mise en œuvre d'un plan d'actions stratégiques.

La carte suivante est à mettre en lien avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (décrite plus haut dans ce rapport au sein de la partie sur le contexte communal), qui identifie des réservoirs de biodiversité à préserver, des corridors alluviaux à préserver et restaurer le long de la Vesgre et des cours d'eau à préserver et à restaurer.



Continuités écologiques

-  Intérêt national
-  Intérêt interrégional
-  Intérêt régional
-  Intérêt local

Légende :

Noyaux de biodiversité

-  Zone tampon
-  Réservoir de biodiversité

500 m 

3.4. PRESERVER LES CONES DE VUE

Certains secteurs, de par leur positionnement en hauteur, bénéficient de perspectives paysagères de qualité qu'il convient de préserver.

Sur la commune de Maulette, c'est le cas sur plusieurs secteurs détaillés sur la carte suivante.

L'aménagement pourra y être proscrit ou réglementé (limitation des hauteurs au sein du règlement et/ou inscription d'une liste d'essence d'arbres à choisir afin de limiter leur hauteur au sein du règlement principalement), afin de ne pas occulter ces vues.



1 : Cône de vue depuis la route D983



2: Cône de vue depuis la route D912, entrée du village



3 : Cône de vue depuis la rue de la folie, sortie du village



4 : Cône de vue depuis la rue de la folie vers le hameau la Folie au Nord



5 : Cône de vue depuis l'avenue de la république, entrée ouest de la ville



Synthèse : l'environnement naturel

La commune de Maulette présente un patrimoine naturel remarquable, reconnu par l'existence de plusieurs zonages réglementaires et ou informatifs : la ZNIEFF du Plateau du Grand Mantois et vallée du Sausseron et la ZNIEFF du Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville.

Les principales caractéristiques du milieu naturel reposent sur la présence importante de pâtures (pour les moutons et les chevaux) et de boisements. Ces éléments possèdent un potentiel écologique important, notamment au regard du continuum écologique dans lequel il s'insère et qui reste relativement préservé.

Enjeux :

- ⇒ **Préserver les grands corridors écologiques (enjeu de la charte paysagère).**
- ⇒ **Préserver les éléments de paysage structurant le territoire.**
- ⇒ **Identifier les corridors biologiques pour établir une trame verte et bleue à l'échelle communale (enjeu issu de la délibération de prescription du PLU).**
- ⇒ **Maintenir la coupure verte entre Maulette et Bazainville, en contenant l'urbanisation et les activités dans ce secteur.**
- ⇒ **Conforter les transitions du pôle centre avec les milieux naturels et agricoles (principalement le milieu humide situé entre le village et le quartier de La Folie).**
- ⇒ **Soigner la qualité des espaces naturels à l'intérieur du tissu urbain.**
- ⇒ **Permettre une découverte qualitative des paysages urbains, agricoles et naturels par des cheminements piétons.**
- ⇒ **Sauvegarder la biodiversité sur le territoire communal.**
- ⇒ **Préserver les cônes de vue.**

4.L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE

4.1. MAINTENIR LA PLACE DE L'AGRICULTURE AU SEIN DU PROJET COMMUNAL

➤ La place de l'agriculture

L'espace agricole de Maulette couvre une importante partie du territoire communal et se retrouve au nord et au sud du centre de village.

Au sud du bourg, le bassin de la Vesgre permet la délimitation entre l'espace urbain et l'espace agricole.

L'activité agricole est dominée par la grande culture céréalière.

Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées sur Maulette. La liste est décrite plus haut dans le rapport de présentation.

Depuis 1988, la superficie agricole utilisée des exploitations a diminué de moitié (passant de 695 à 340 durant la période 1988-2010). En conséquence de quoi, le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune a également subi une baisse (de 8 à 5 exploitations en 22 ans).

	2010	2000	1988
Nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune	5	5	8
dont nombre d'exploitations professionnelles	c	c	c
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	c	c	c
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	10	9	15
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	340	578	695
Terres labourables (ha)	318	556	655
Superficie toujours en herbe (ha)	21	21	36
Cheptel	74	5	41

c = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

Sources : Agreste 2010/2000/1988

➤ **Les couverts agricoles en 2010**

	Céréale	Oléagineux	Colza	Blé tendre	Fourrage et surface en herbe	Superficie toujours en herbe	Orge et escourgeon	Maïs grain et maïs semence	Jachère
Maulette (en ha)	c	77	77	126	21	21	c	c	c

c = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

Synthèse : L'environnement agricole

L'activité agricole est présente sur le territoire. Le territoire est d'ailleurs à dominante agricole. L'activité agricole est dominée par la grande culture céréalière.

En 2010, 5 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune.

Enjeux :

- ⇒ **Maintenir les exploitations agricoles sur la commune.**
- ⇒ **Accompagner les mutations du tissu agricole.**

5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

5.1. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

5.1.1. L'analyse de la trame bâtie

La trame bâtie de Maulette laisse apparaître plusieurs ensembles distincts : le centre de village de Maulette et plusieurs hameaux. Certains de ces hameaux ne bénéficient pas d'une desserte optimale.

L'aspect général de la commune est assez aéré. Les parcelles sont de grande taille et les jardins assez nombreux.

Le village de Maulette

C'est dans le centre de village que le tissu urbain est plus dense, donnant l'impression d'un ensemble homogène et aggloméré. Il est constitué d'une urbanisation le long de la voirie, ici la RD 912, en continuité avec l'agglomération houdanaise. Cette urbanisation permet de créer une meilleure cohérence dans la structure urbaine intercommunale.

Les constructions sont implantées en léger retrait des voiries. Les parcelles sont établies tout en longueur sur ce secteur centre.

Les hameaux de Thionville-sur-Opton et le long de la RD61

L'urbanisation s'est ici faite en discontinuité du bourg central. La trame bâtie y est plus desserrée, les bâtiments étant plus éloignés les uns des autres.

Les constructions présentent des formes assez simples (carrés/rectangles). Elles sont implantées au centre de la parcelle, avec un recul par rapport à la voirie plus important que celui que l'on retrouve dans le centre-ville.

Certaines d'entre-elles constituent des corps de ferme sur le hameau de Thionville-sur-Opton.

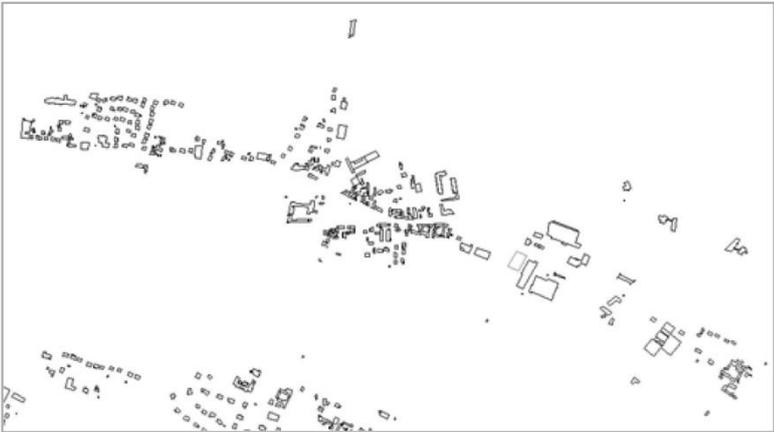
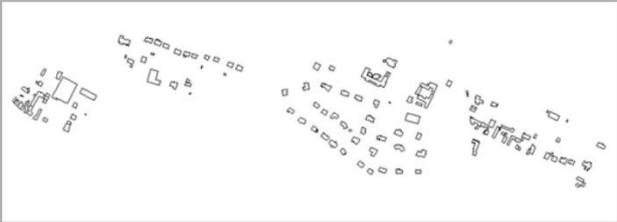
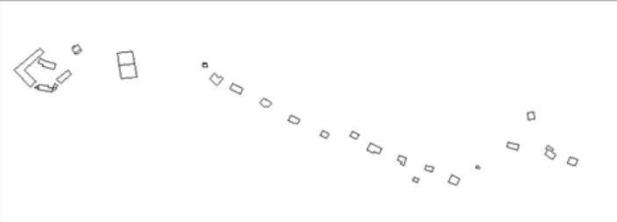
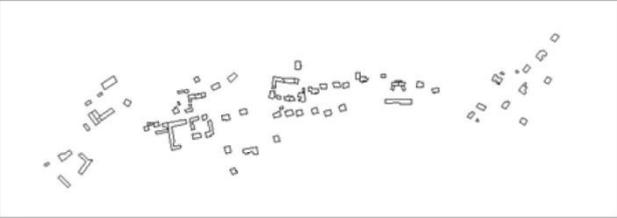
Le quartier de La Folie

Cette extension de l'urbanisation de Houdan sur la commune de Maulette à l'ouest du territoire communal, présente les caractéristiques d'un faubourg.

Les constructions sont effectivement implantées à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la rue de la Folie.

Le lotissement des Vignes

L'urbanisation du secteur est récente. Elle s'est réalisée sous la forme d'un lotissement.

<p>Centre du village</p>	
<p>Quartier de la Folie</p>	
<p>Hameau le long de la RD61</p>	
<p>Hameau de Thionville-sur-Opton</p>	

Source : SOREPA

5.1.2. La hauteur du bâti

D'une manière générale, les hauteurs rencontrées sur la commune sont relativement homogènes. Les constructions sont généralement édifiées en rez-de-chaussée plus combles (R+C). A savoir, certains de ces combles sont aménagés. Généralement la hauteur des constructions ne dépassent pas les 10 mètres.

Néanmoins, certains bâtiments (anciens corps de ferme/granges) présentent des hauteurs légèrement plus importantes pour atteindre 12 mètres.

5.1.3. La typologie du bâti

On retrouve sur Maulette différentes typologie de bâtis :

✓ **L'habitat ancien**

Présent en centre de village et sur le hameau de la Folie, il présente les caractéristiques suivantes :

- - à l'alignement ou en léger retrait de voirie
- - généralement marqué par une clôture (muret, grillage, portail d'un mètre)

Si elles ne sont que peu accolées les unes aux autres, les constructions sont souvent reliées entre-elles par des murs de clôture, offrant une continuité visuelle de front bâti.

- L'habitat récent, en retrait
- Le bâti d'activité



Constructions anciennes à l'alignement

✓ **L'habitat récent**

Les nouvelles constructions rue des Vignes se distinguent par la présence de pavillons organisés sous forme de lotissements.

Ces habitations sont caractérisées d'habitats standardisés d'un point de vue architectural et des matériaux de constructions utilisés.

Ces logements individuels sont implantés en retrait de la voie publique : bâti généralement au centre de la parcelle, entouré de surfaces jardinées.

Les matériaux utilisés pour ces constructions et leurs clôtures contrastent avec ceux employés pour l'habitat ancien et marquent une rupture franche.



Implantation en retrait des constructions récentes réalisées dans le lotissement rue des Vignes

✓ **Le bâti d'activité.**

Le bâti de type artisanal est présent sur Maulette, principalement sur la zone d'activité de la commune en entrée est du territoire. Celui-ci se caractérise par une emprise au sol et un volume plus important. D'un point de vue architectural, ce type de construction fait l'objet d'une simplicité d'aspect (bardage métallique ou bois) qui traduit la fonctionnalité de la construction.



Le bâti d'activité sur Maulette

5.2. LE PATRIMOINE BATI

Le patrimoine bâti riche et varié de Maulette offre au village une forte identité.

Si la commune ne dispose pas de monuments historiques, elle est impactée par les périmètres de protection de 500 mètres autour de monuments historiques de Houdan : l'un est monument historique classé (église Saint-Jacques-le-Majeur et Saint-Christophe), l'autre est monument historique inscrit (maison du 16^e siècle).

Un édifice est inscrit à l'Inventaire général du patrimoine culturel du site du ministère de la culture et de la communication : il s'agit du parc du château de Thionville-sur-Opton, propriété privée datant de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle.

On recense également deux églises sur la commune (source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective) :

- L'église Saint-Nicolas, à Thionville-sur-Opton, église du XI^{ème} siècle. Aujourd'hui l'édifice est en grande partie détruit. Il ne reste plus que le chevet à cinq pans percé de baies à deux lancettes surmontées d'un oculus. Il est couvert d'une toiture en tuile.
- L'église Saint-Pierre, datant du XVII^{ème} siècle, qui possède un chœur à chevet plat couvert d'un toit à deux versants. Le mur gouttereau est percé d'une fenêtre à arc segmentaire. La nef à vaisseau unique, plus large et plus haute que le chœur est couverte par un toit à deux versants avec, légèrement en retrait du pignon, un clocher à bulbe polygonal. Au nord, elle est éclairée par trois fenêtres à arc segmentaire.

Par ailleurs, d'autres monuments ou édifices peuvent faire l'objet d'une protection particulière :

- Le manoir de Maulette datant du 16^{ème} siècle et son corps de ferme.
- La dalle funéraire de Marie de Fresnes et de Renée de Hallot, au sein de l'église paroissiale Saint-Nicolas, datant du 16^{ème} siècle, et listé au titre des objets classés monuments historiques le 12 juillet 1912,
- L'autel et le retable de l'église Saint-Nicolas, datant du 17^{ème} siècle, et listé au titre des objets classés monuments historiques le 12 novembre 1908.

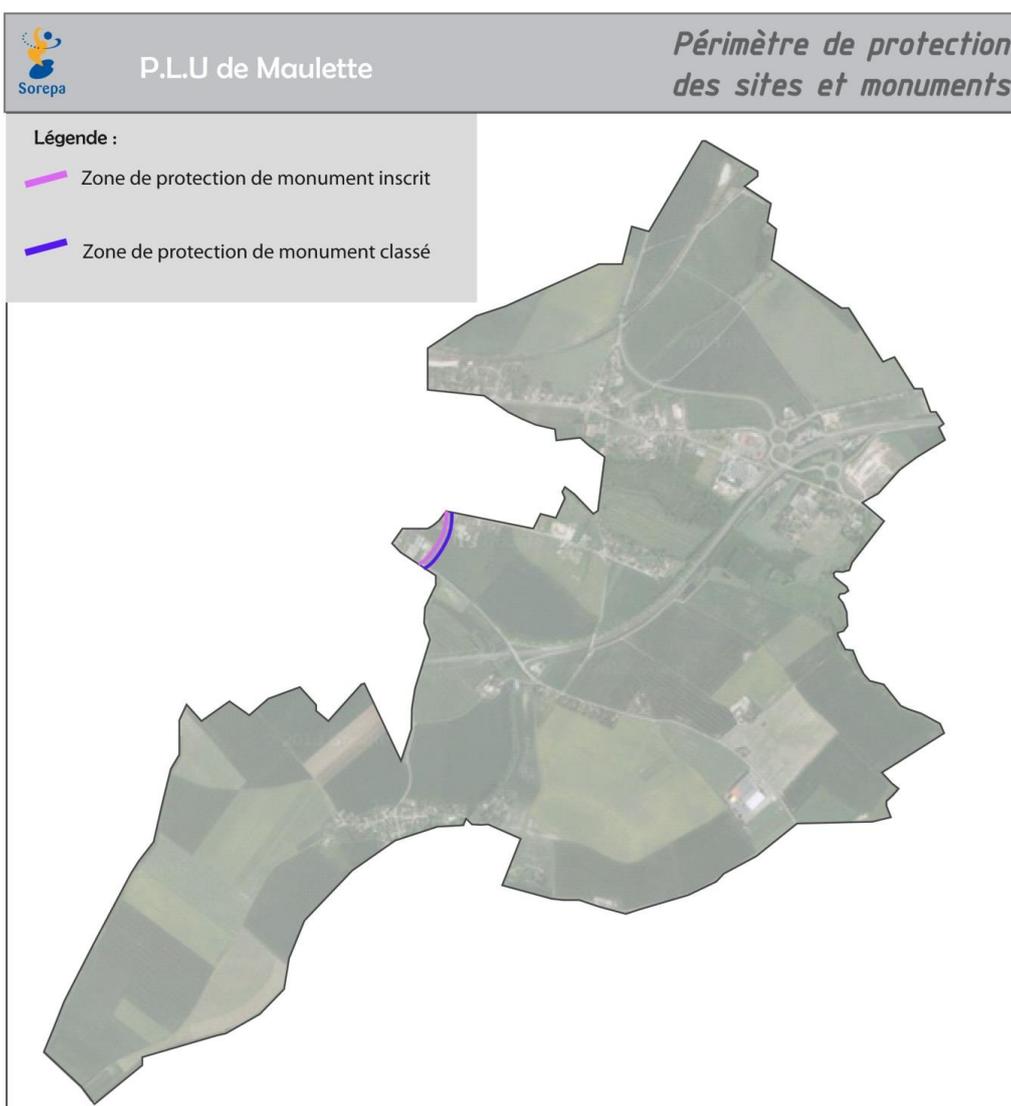
Les espaces jouxtant ces éléments de patrimoine peuvent faire l'objet de mesures de préservation car ils participent à l'identité et à la qualité du cadre de vie du secteur.



L'église Saint-Pierre

Source photos : <http://fr.topic-topos.com>

Il existe également un ensemble de bâtiments présentant une qualité architecturale intéressante : principalement d'anciens corps de fermes transformés en logements,



5.3. LES DENSITES RESIDENTIELLES

La densité résidentielle permet d'effectuer le rapport entre le nombre de logements et la surface hors voirie publique ramenée à l'hectare. La formule utilisée est la suivante :

$$\text{Densité résidentielle} = \text{nombre de logements} / \text{surface à l'hectare.}$$

Celle-ci va permettre de donner une mesure et une indication de l'occupation du sol par le logement.

On distingue alors deux densités résidentielles :

-la densité nette : elle se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

-la densité brute : elle prend en considération les surfaces utilisées par les équipements publics, la voirie et les espaces verts.

Cette dernière, par la prise en compte d'espaces publics rend toute comparaison de densité difficile avec d'autres zones géographiques. Par exemple les largeurs des routes et des places peuvent varier d'un quartier à un autre et ainsi fausser les résultats des densités de logements.

Néanmoins, l'application de la densité résidentielle nette sur le terrain doit se faire avec certaines précautions. En effet, la densité va prendre des valeurs très différentes selon qu'on la mesure à l'échelle de la parcelle, d'un îlot ou encore d'un quartier.

Ainsi, dans le but d'effectuer des comparaisons sur les différents secteurs de Maulette, la formule sera appliquée sur des secteurs regroupant des parcelles aux morphologies semblables (taille/formes du bâti...).

L'analyse des feuilles cadastrales de Maulette constitue un premier outil intéressant à exploiter pour prendre connaissance de la taille des différentes parcelles et pour mesurer l'emprise bâtie au sol des différents bâtiments.

Les densités résidentielles relevées dans l'étude suivante ne sont en aucun cas exhaustives. Elles sont données à titre indicatif afin de se faire une idée de l'occupation du sol en logement.

Secteur	Surface en hectare	Nombre de logements	Nombre de logements à l'hectare
1	2.03	16	7.88
2	2.69	11	4.09
3	5.53	31	5.61
4	3.67	44	11.99
5	3.83	34	8.88
6	2.71	30	11.07

Légende :

-  11 à 12 logement à l'hectare
-  7 à 9 logement à l'hectare
-  4 à 6 logement à l'hectare



Sur la carte ci-dessus, les densités ont été calculées sur 6 secteurs. Ces derniers ont été déterminés en fonction de la morphologie des parcelles. En effet, l'objectif était d'avoir une certaine homogénéisation de la taille des parcelles au sein de chaque secteur, pour ensuite établir une analyse comparative de leur densité.

De manière générale, les faibles densités résidentielles de Maulette reflètent la ruralité de la commune.

On constate, sur cette carte, que le centre de village de Maulette possède les densités les plus élevées. Ce constat s'explique par des constructions plus compactes au niveau du centre de village. Ces densités résidentielles demeurent néanmoins faibles.

En revanche, l'implantation des bâtiments en retrait dans le hameau le long de la RD61 génère de faibles densités résidentielles.

5.4. APPROCHE FONCIERE DES BESOINS

La superficie moyenne des terrains constructibles en Ile-de-France est de 400 m². C'est donc cette superficie qui sera considérée comme moyenne pour calculer le nombre de terrains constructibles qui pourront être créés dans l'espace urbanisé. Toutefois, l'application de la loi ALUR réduit considérablement les possibilités de freiner la densification des espaces urbanisés. Pour cette raison, on doit considérer qu'à partir de 150m², un terrain est constructible.

5.5. LES VIDES EXISTANTS DU TISSU URBAIN

Les principes d'équilibre issus de la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (loi SRU) et des lois dites « Grenelle » consistent à trouver un équilibre entre besoin de construction, protection des paysages et préservation des espaces naturels et agricoles.

Le principe relatif à une utilisation économe de l'espace et d'une préservation des ressources insiste sur le fait que l'espace urbanisable doit être déterminé à l'intérieur de la ville existante afin d'éviter le gaspillage de l'espace.

Ces principes se traduisent concrètement dans le rapport de présentation par une identification des vides existants au sein du tissu urbain de Maulette. L'urbanisation de ces « dents creuses » devra être privilégiée avant toute extension vers la périphérie.



Terrain	Superficie en m ²	Nombre de logement(s) possible(s)
1	393	1
2	393	1
3	847	2
4	245	1
5	806	2
6	500	1
7	153	1
8	278	1
9	421	1
10	1247	3
11	596	1
12	6005	15
13	940	2
14	1863	5
15	3021	8
16	2341	6
17	958	2
18	1115	3
19	378	1
20	1104	3
21	1356	3
22	2035	5
23	1275	3
24	2580	6
TOTAL	30 850	77

30 850 m² de terrains constructibles (dents creuses, divisions parcellaires) existent dans l'espace urbanisé. Les terrains ont tous une superficie supérieure à 150m² et sont directement desservis par une voie, ils sont donc théoriquement constructibles. De par l'application de la loi ALUR, la superficie minimale des parcelles n'est plus réglementée, de même que le coefficient d'occupation des sols. La moyenne des terrains constructibles en Ile-de-France est de 400m². Toutefois, elle peut être inférieure et on doit considérer qu'à partir de 150 m² un terrain est constructible. **Ce sont donc 77 logements qui pourraient être construits à l'intérieur de l'espace urbanisé.**

La rétention foncière :

En tenant compte que certains propriétaires ne saisiront pas l'opportunité d'aménagement de leur terrain et en estimant cette part de propriétaires à 30%, ce sont finalement $0.7 \times 77 =$ **54 logements qui pourraient être construits à l'intérieur de l'espace urbanisé.**

- ✓ **Pour la commune de Maulette, le potentiel de dents creuses s'élève à environ 3 hectares où l'on peut construire environ 54 logements.**

Synthèse : l'environnement urbain

L'environnement urbain se caractérise par plusieurs entités majeures :

- le centre du village, dont l'habitat est implanté à l'alignement ou en léger retrait des voiries,
- plusieurs hameaux (dont le hameau de Thionville-sur-Opton), dont l'habitat est établi en discontinuité du centre de village et présente des densités moins importantes.
- quelques habitats dispersés, généralement des bâtis résidentiels isolés.

La volumétrie des constructions est assez homogène sur la commune (le R+C domine largement).

Maulette possède un patrimoine bâti riche et varié des éléments de patrimoine bâti (église, manoir) qui pourrait faire l'objet de mesures de protections. Deux objets sont d'ailleurs listés au titre des objets classés monuments historiques : il s'agit de la dalle funéraire de Marie de Fresnes et de Renée de Hallot et de l'autel et du retable ; ces objets étant situés au sein de l'église Saint-Nicolas.

Les densités résidentielles sont faibles sur Maulette (11 à 12 logements à l'hectare en centre de village). Cela reflète l'identité rurale de la commune.

Enjeux :

- **Maîtriser le développement urbain, en développant les secteurs urbains en contact avec l'agglomération houdanaise (centre-bourg de Maulette, quartiers des Vignes et de la Pommeraie principalement).**
- **Rechercher une mixité entre l'habitat et les activités tertiaires.**
- **Poursuivre la densification de la commune, tout en préservant l'identité de ses quartiers.**
- **Limiter le développement des secteurs isolés et peu connectés aux réseaux (hameaux).**
- **Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain (habitat, espaces publics,...).**

	ATOUPS	DYSFONCTIONNEMENTS/ CONTRAINTES	ENJEUX
Géographie	Commune située au cœur des espaces ruraux de l'Ouest de la métropole parisienne.		1. Conserver le caractère rural de la commune.
Démographie et logements	<p>Accroissement du nombre de logements (progression de +27.8% depuis 1982).</p> <p>Habitants attachés à leur commune (plus de 50% de la population résident dans la commune depuis 10 ans ou plus).</p> <p>15 logements en accession à la propriété en cours de réalisation.</p>	<p>Viellissement de la population.</p> <p>Décohabitation (passage de 3,4 habitants par ménages à 2,4 entre 1975 et 2009). Cette tendance induit un accroissement du besoin en logements pour maintenir la population en place et assurer une rotation au sein du parc.</p>	<p>2. Permettre le maintien de la population.</p> <p>3. Prendre en compte le vieillissement de la population dans l'offre et la répartition des logements.</p> <p>4. Construire les logements nécessaires d'ici 2030 pour assurer le maintien et la croissance de la population.</p> <p>5. Poursuivre les efforts de renouvellement de la population.</p> <p>6. Favoriser la diversité du parc existant, par une offre de logements diversifiée.</p> <p>7. Concilier le développement de l'urbanisation et le maintien du caractère rural du territoire.</p> <p>8. Veiller à disposer d'un parc de logements sociaux en adéquation avec la demande.</p>
Les équipements et les services	<p>Un panel d'équipements proportionnel à la taille de la population.</p> <p>Offre scolaire : une école primaire présente sur le territoire communal.</p>		<p>1. Maintenir une offre d'équipements au regard des exigences démographiques.</p> <p>2. Valoriser l'offre d'équipements.</p>
L'économie	<p>Taux d'activité en augmentation depuis 1999 (de 71.6% à 78.9% entre 1999 et 2009).</p> <p>Taux de chômage en légère baisse entre 1999 et 2009.</p> <p>Plusieurs commerces (supermarchés, boulangerie, librairie, grande surface de bricolage, cafés...).</p>	<p>Hausse du chômage depuis 2009 consécutive aux conditions économiques.</p> <p>Nombre d'emploi en diminution depuis 2009.</p> <p>Une baisse de la part des actifs travaillant sur la commune (qui atteint 21% en 2009).</p>	<p>1. Valoriser et structurer les zones existantes</p> <p>2. Requalifier les secteurs d'activités en lien avec les pôles de vie</p> <p>3. Développer et intégrer les activités en harmonie avec les paysages</p> <p>4. Maintenir et développer une offre commerciale de proximité</p>

	ATOUS	DYSFONCTIONNEMENT S/CONTRAINTES	ENJEUX
Les déplacements	<p>Commune bien desservie par le réseau routier (RN 12, RD 912, RD 983, RD 61, RD 115).</p> <p>Des lignes de bus (orientées vers le scolaire).</p> <p>Des cheminements agricoles assurent l'accessibilité des grandes parcelles agricoles.</p> <p>Proximité de la gare de Houdan.</p> <p>Aménagement de pistes cyclables au sein du village.</p>	<p>RN 12 : trafic fort, saturation à certains horaires.</p> <p>Pas d'accès direct au transport fluvial.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définir les nouveaux flux et anticiper les impacts sur les voiries communales 2. Travailler sur l'image des axes structurants et promouvoir l'accessibilité. 3. Prendre en compte la desserte en transports en commun dans la définition des zones d'urbanisation. 4. Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture (transports en commun, modes de circulation doux). 5. Optimiser le fonctionnement des aires de stationnement. 6. Liaisonner les quartiers, notamment en s'appuyant sur les connexions possibles (impasses, sentes piétonnes). 7. Poursuivre l'aménagement des circulations douces à l'échelle du territoire intercommunal.
Les formes urbaines et le patrimoine bâti	<p>Patrimoine bâti remarquable (église, manoir, château de Thionville, Chapelle...).</p> <p>Formes urbaines typiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - centre du bourg : densité, habitat à l'alignement, - hameaux : densité moins importante, habitat en retrait, - quelques habitats dispersés, généralement des bâtis résidentiels isolés. <p>Volumétrie homogène (R+C dominant).</p> <p>Nombreuses constructions de qualité.</p>	<p>Périmètre de protection des monuments historiques restreint.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Protéger le patrimoine bâti et architectural de qualité. 2. Maîtriser le développement urbain, en développant les secteurs en contact avec l'agglomération houdanaise. 3. Rechercher une mixité entre l'habitat et les activités tertiaires. 4. Limiter le développement des secteurs isolés et peu connectés aux réseaux.

	ATOUPS	DYSFONCTIONNEMENTS/ CONTRAINTES	ENJEUX
Le patrimoine naturel et les paysages	<p>Patrimoine naturel remarquable (ZNIEFF).</p> <p>Paysage varié.</p> <p>Des cours d'eau, des zones à dominante humide.</p> <p>Boisements.</p> <p>Pâtures.</p> <p>Présence de ZNIEFF : Plateau du Grand Mantois et vallée du Sausseron et Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville.</p> <p>2 sites Natura 2000 à proximité : le « Massif de Rambouillet et zones humides proches » et la « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »</p> <p>Importance de l'activité agricole.</p>	<p>Topographie contraignante pour le ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>Risques et nuisances (inondations et coulées de boue, remontées de nappes phréatiques, retrait-gonflement des argiles, ICPE, sites BASIAS, transport de matières dangereuses, axes routiers à fort trafic générateurs de bruit).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prendre en compte l'hydrographie et la topographie dans les réflexions d'urbanisme (risques de ruissellement). Veiller à préserver les zones humides et leurs abords immédiats. 2. Mener une réflexion sur la qualité des espaces naturels, le paysage et la gestion des déplacements. 3. Préserver les espaces agricoles et limiter leur consommation. 4. Maîtriser l'urbanisation vis-à-vis des contraintes physiques. 5. Intégrer les aléas naturels et technologiques dans la définition des projets. 6. Préserver et valoriser le patrimoine naturel identitaire et structurant ainsi que le potentiel écologique. Préserver la richesse de la biodiversité et veiller à intégrer les problématiques de protection des espaces naturels et des espèces protégées dans les aménagements envisagés. 7. Conforter le pré aux moutons. 8. Préserver, voire repenser les entrées de village.