

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

---

## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.2. Justifications

---



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du : 28 novembre 2019*

*Le Maire,*



# Sommaire

<b>Les besoins et les objectifs de développement et de modération de la consommation de l'espace</b>	<b>5</b>
<b>Besoins en logements et en équipements</b>	<b>8</b>
<b>Les besoins en logements</b>	<b>8</b>
<b>Les scénarios de développement démographique</b>	<b>8</b>
<b>Les besoins en équipements scolaires</b>	<b>9</b>
<b>Potentiel de création de logements dans l'espace urbanisé</b>	<b>10</b>
<b>Carte des disponibilités foncières sur la commune</b>	<b>10</b>
<b>Les documents s'imposant en termes de compatibilité et de prise en compte</b>	<b>12</b>
<b>Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte</b>	<b>12</b>
<b>Le schéma directeur de la région Ile-de-France</b>	<b>14</b>
<b>Le plan de déplacement urbain de la Région Ile-de-France</b>	<b>25</b>
<b>Le programme local de l'habitat</b>	<b>27</b>
<b>La territorialisation de l'offre de logements</b>	<b>28</b>
<b>Les logements sociaux</b>	<b>29</b>
<b>L'accueil des gens du voyage</b>	<b>29</b>
<b>Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands</b>	<b>30</b>
<b>Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie</b>	<b>31</b>
<b>Le schéma régional de cohérence écologique de la Région Ile-de-France</b>	<b>33</b>
<b>Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces</b>	<b>39</b>
<b>Stratégie européenne de Göteborg et stratégie nationale de développement durable (SNDD)</b>	<b>41</b>
<b>Protocole de Kyoto et plan climat national</b>	<b>45</b>
<b>Stratégie nationale de la biodiversité et son plan d'action urbanisme</b>	<b>47</b>
<b>Choix retenus pour établir le PADD</b>	<b>49</b>
<b>Rappel des dispositions générales inscrites au Code de l'urbanisme :</b>	<b>49</b>

Préserver le cadre de vie, le paysage et l'environnement naturel .....	50
Structurer le développement urbain pour limiter la consommation de l'espace et d'énergie	53
Répondre aux besoins des habitants en termes de logements, équipements et activités .....	56
Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation .....	59
Motif de la délimitation des zones et de la définition des règles .....	62
Les dispositions du règlement applicables dans chacune des zones .....	65
Protection de l'environnement, du paysage, sécurité et l'hygiène, des objectifs applicables à l'ensemble du territoire communal, avec de faibles distinctions.....	66
Réponse au besoin en logements et en stationnement, développement des activités et des équipements, des objectifs applicables de façon très différenciée selon les zones .....	70
La zone U – secteur Ua .....	71
La zone U – secteur Ug .....	75
La zone U – secteur Uh .....	80
La zone U – secteurs Uj et Uja .....	86
La zone U – secteurs UI .....	91
La zone Um .....	95
La zone AU .....	98
La zone 2AU .....	101
La zone A.....	104
La zone N.....	107
Les éléments remarquables du paysage, à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial ou écologique.....	111
Les emplacements réservés.....	114

# LES BESOINS ET LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

*Synthèse du diagnostic, prévision et besoins*

	ATOUTS	DYSFONCTIONNEMENTS/CONTRAINTES	ENJEUX
<b>Géographie</b>	Commune située <b>au cœur des espaces ruraux</b> de l'Ouest de la métropole parisienne.		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conserver le caractère rural de la commune.</li> </ol>
<b>Démographie et logements</b>	<p><b>Accroissement du nombre de logements</b> (progression de +27.8% depuis 1982).</p> <p><b>Habitants attachés à leur commune</b> (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><b>Viellissement</b> de la population.</p> <p><b>Décohabitation</b> (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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Permettre le maintien de la population.</li> <li>2. Prendre en compte le vieillissement de la population dans l'offre et la répartition des logements.</li> <li>3. Construire les logements nécessaires d'ici 2030 pour assurer le maintien et la croissance de la population.</li> <li>4. Poursuivre les efforts de renouvellement de la population.</li> <li>5. Favoriser la diversité du parc existant, par une offre de logements diversifiée.</li> <li>6. Concilier le développement de l'urbanisation et le maintien du caractère rural du territoire.</li> <li>7. Veiller à disposer d'un parc de logements sociaux en adéquation avec la demande.</li> </ol>
<b>Les équipements et les services</b>	<p>Un <b>panel d'équipements proportionnel</b> à la taille de la population.</p> <p><b>Offre scolaire</b> : une école primaire présente sur le territoire communal.</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maintenir une offre d'équipements au regard des exigences démographiques.</li> <li>2. Valoriser l'offre d'équipements.</li> </ol>

	ATOUTS	DYSFONCTIONNEMENTS/CONTRAINTES	ENJEUX
<b>L'économie</b>	<p><b>Taux d'activité en augmentation</b> depuis 1999 (de 71.6% à 78.9% entre 1999 et 2009).</p> <p><b>Taux de chômage en légère baisse</b> entre 1999 et 2009.</p> <p><b>Plusieurs commerces</b> (supermarchés, boulangerie, librairie, grande surface de bricolage, cafés...).</p>	<p><b>Hausse du chômage depuis 2009</b> consécutive aux conditions économiques.</p> <p><b>Nombre d'emploi en diminution</b> depuis 2009.</p> <p><b>Une baisse de la part des actifs travaillant sur la commune</b> (qui atteint 21% en 2009).</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valoriser et structurer les zones existantes</li> <li>2. Requalifier les secteurs d'activités en lien avec les pôles de vie</li> <li>3. Développer et intégrer les activités en harmonie avec les paysages</li> <li>4. Maintenir et développer une offre commerciale de proximité</li> </ol>
<b>Les déplacements</b>	<p><b>Commune bien desservie par le réseau routier (RN 12, RD 912, RD 983, RD 61, RD 115).</b></p> <p><b>Des lignes de bus (orientées vers le scolaire).</b></p> <p><b>Des cheminements agricoles assurent l'accessibilité des grandes parcelles agricoles.</b></p> <p><b>Proximité de la gare de Houdan.</b></p> <p><b>Aménagement de pistes cyclables au sein du village.</b></p>	<p><b>RN 12 : trafic fort, saturation à certains horaires.</b></p> <p><b>Pas d'accès direct au transport fluvial.</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Définir les nouveaux flux et anticiper les impacts sur les voiries communales</li> <li>2. Travailler sur l'image des axes structurants et promouvoir l'accessibilité.</li> <li>3. Prendre en compte la desserte en transports en commun dans la définition des zones d'urbanisation.</li> <li>4. Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture (transports en commun, modes de circulation doux).</li> <li>5. Optimiser le fonctionnement des aires de stationnement.</li> <li>6. Liaisonner les quartiers, notamment en s'appuyant sur les connexions possibles (impasses, sentes piétonnes).</li> <li>7. Poursuivre l'aménagement des circulations douces à l'échelle du territoire intercommunal.</li> </ol>

	ATOUTS	DYSFONCTIONNEMENTS/CONTRAINTES	ENJEUX
Les formes urbaines et le patrimoine bâti	<p><b>Patrimoine bâti remarquable (église, manoir, château de Thionville, Chapelle...).</b></p> <p><b>Formes urbaines typiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centre du bourg : densité, habitat à l'alignement,</li> <li>- hameaux : densité moins importante, habitat en retrait,</li> <li>- quelques habitats dispersés, généralement des bâtis résidentiels isolés.</li> </ul> <p><b>Volumétrie homogène (R+C dominant).</b></p> <p><b>Nombreuses constructions de qualité.</b></p>	<p><b>Périmètre de protection des monuments historiques restreint.</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1.</b> Protéger le patrimoine bâti et architectural de qualité.</li> <li><b>2.</b> Maîtriser le développement urbain, en développant les secteurs en contact avec l'agglomération houdanaise.</li> <li><b>3.</b> Rechercher une mixité entre l'habitat et les activités tertiaires.</li> <li><b>4.</b> Limiter le développement des secteurs isolés et peu connectés aux réseaux.</li> </ol>
Le patrimoine naturel et les paysages	<p><b>Patrimoine naturel remarquable (ZNIEFF).</b></p> <p><b>Paysage varié.</b></p> <p><b>Des cours d'eau, des zones à dominante humide.</b></p> <p><b>Boisements.</b></p> <p><b>Pâtures.</b></p> <p><b>Présence de ZNIEFF : Plateau du Grand Mantois et vallée du Sausseron, Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville.</b></p> <p><b>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 ».</b></p> <p><b>Importance de l'activité agricole.</b></p>	<p><b>Topographie contraignante pour le ruissellement des eaux pluviales.</b></p> <p><b>Risques (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).</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1.</b> 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.</li> <li><b>2.</b> Mener une réflexion sur la qualité des espaces naturels, le paysage et la gestion des déplacements.</li> <li><b>3.</b> Préserver les espaces agricoles et limiter leur consommation.</li> <li><b>4.</b> Maîtriser l'urbanisation vis-à-vis des contraintes physiques.</li> <li><b>5.</b> Intégrer les aléas naturels et technologiques dans la définition des projets.</li> <li><b>6.</b> 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.</li> <li><b>7.</b> Conforter le pré aux moutons.</li> <li><b>8.</b> Préserver, voire repenser les entrées de village.</li> </ol>

# BESOINS EN LOGEMENTS ET EN EQUIPEMENTS

## LES BESOINS EN LOGEMENTS

### 1. L'analyse de la trame bâtie

## LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Le tableau ci-dessous représente trois hypothèses différentes d'évolution de population à l'horizon 2030 :

1. **Une hypothèse de stabilité de la population** au regard du point mort, **c'est-à-dire une croissance démographique = 0.**
2. **Deux hypothèses de croissance** démographique au regard des **disponibilités foncières identifiées** dans le tissu urbain existant, des tendances passées et de l'objectif démographique souhaité par la commune (maîtrise de l'accroissement démographique pour maîtriser l'urbanisation).

Les projections de croissance démographique et de besoins en logements sont calculés à partir de la population 2009 de l'INSEE (voir la partie Diagnostic du rapport de présentation, paragraphe 2.5, pour les hypothèses de base).

Hypothèse développement (à partir du recensement INSEE)	Hypothèse stabilité	Hypothèse de croissance	Hypothèse de croissance (hypothèse retenue)
Population 2014 (INSEE)	872	872	872
<b>Population 2030</b>	<b>872</b>	<b>989</b>	<b>1090</b>
<b>Nombre d'habitants supplémentaires</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 117</b>	<b>+218</b>
Taille moyenne des ménages en 2030	2,3	2,3	2,3
<b>Besoins en logements</b>			
Besoins en logements/croissance	0	51	95
Besoins en logements maintien effectif population 2014 (2 logements par an de 2013 à 2030 <sup>1</sup> )	34	34	34
<b>Total à construire entre 2014 et 2030</b>	<b>34</b>	<b>85</b>	<b>129</b>

**La commune choisit d'accompagner, en la maîtrisant, la croissance démographique de sa population.**

Le potentiel de logements constructibles dans l'espace urbanisé en 2014 est évalué à 54 logements (voir ci-après). Les possibilités de construction ouvertes en extension urbaine (zone AU) sont de 75 logements environ.

<sup>1</sup> Voir l'évaluation du besoin en logements pour le maintien de l'effectif de population initial dans la partie 2.5 du diagnostic du présent rapport de présentation.



Soit un total de logements constructibles évalué à 129 unités, ce qui est conforme à l'objectif démographique fixé.

## **LES BESOINS EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

*Remarque : ne sont traités dans cette simulation que les besoins des écoles maternelles et primaires, les effectifs des collèges et des lycées dépendant pour beaucoup de l'évolution démographique des communes voisines (la commune de Maulette ne compte pas de collège ou lycée, elle dépend des structures de villes voisines).*

Les équipements scolaires à Maulette présentent actuellement un taux d'occupation d'environ 26 élèves par classe (5 classes de maternelle et primaire pour 130 élèves, source : Education nationale).

Le tableau suivant, établi à partir des données de l'INSEE et de l'Education nationale, permet de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes.

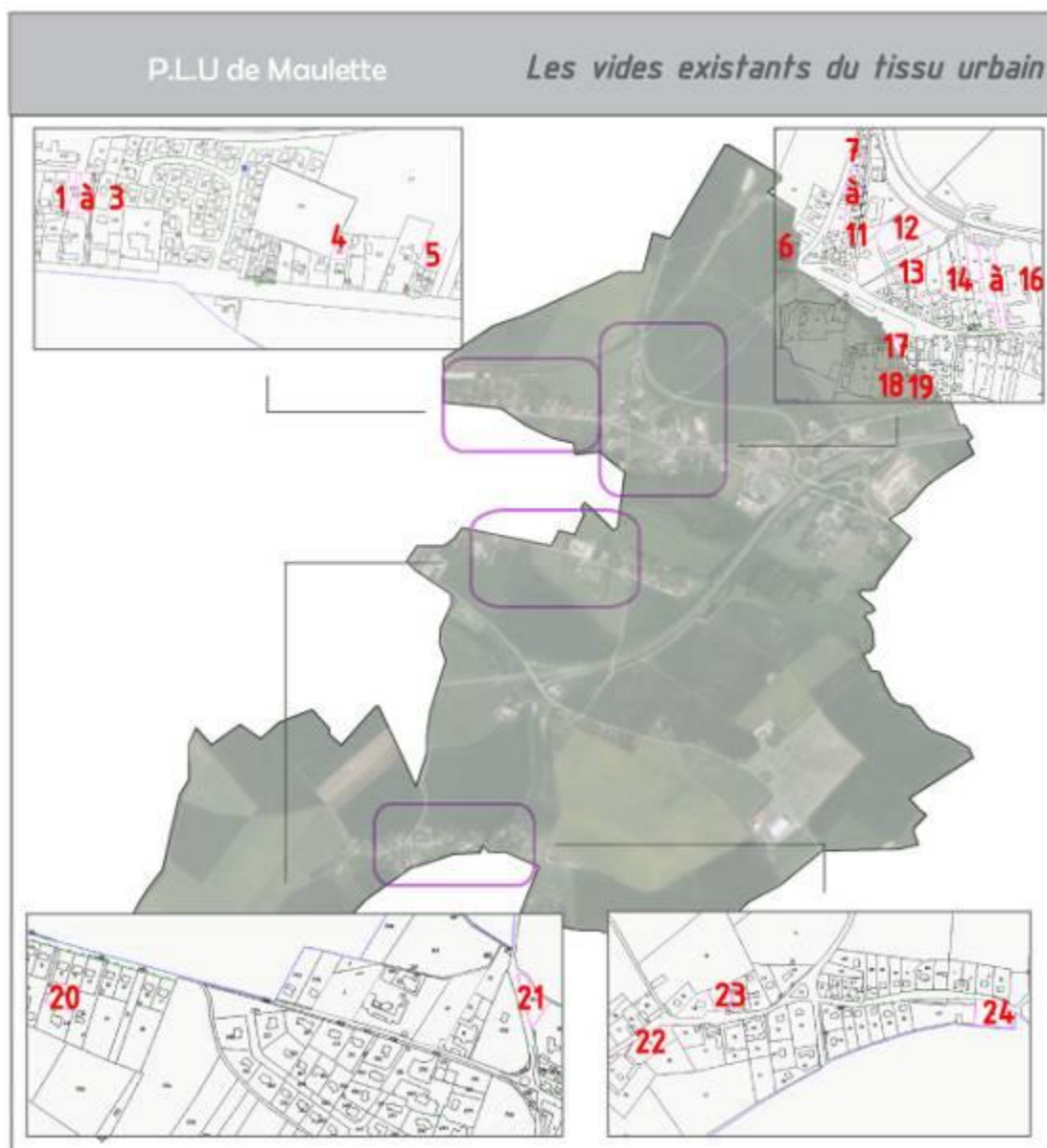
Selon l'objectif démographique retenu, on peut évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2030 :

<b>Hypothèses</b>	<b>Hypothèse de croissance</b>
Population horizon 2030	1090
Population de 2 à 5 ans scolarisée en 2014	41
Population de 2 à 5 ans scolarisée en 2030 (4,7 % en 2014)	45
Evolution	+10
Population de 6 à 10 ans scolarisée en 2014	77
Population de 6 à 10 ans scolarisée en 2030 (8,8 % en 2014)	85
Evolution	+10
Total population scolaire supplémentaire	+20
<b>Nombre de classes supplémentaire nécessaire à l'horizon 2030</b> Hypothèse : 26 élèves / classe	<b>1</b>

A l'horizon 2030, selon l'hypothèse démographique retenue, la commune pourra envisager la création d'**1 classe supplémentaire**.

# POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENTS DANS L'ESPACE URBANISE

## CARTE DES DISPONIBILITES FONCIERES SUR LA COMMUNE



30 850 m<sup>2</sup> de terrains constructibles (dents creuses, divisions parcellaires) existent dans l'espace urbanisé. L'analyse présentée dans la partie Diagnostic du Rapport de présentation (paragraphe 5.3 et suivants de l'état initial de l'environnement) conclut à un potentiel constructible de 77 logements à l'intérieur de l'espace urbanisé. En tenant compte du fait que certains propriétaires ne saisiront pas l'opportunité d'aménagement de leur terrain (rétention foncière) 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, dans les dents creuses.

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

# LES DOCUMENTS S'IMPOSANT EN TERMES DE COMPATIBILITE ET DE PRISE EN COMPTE

## LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE

### **Extraits du Code de l'urbanisme :**

**Article L131-4** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

**Article L131-5** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

**Article L131-7** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

**Article L131-1** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;
- 2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

- 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
  - 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
  - 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
  - 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
  - 7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
  - 8° 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 prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
  - 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
  - 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;
- (...)

**Article L131-2** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

- 1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- 2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- 5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

## LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

### Les orientations du SDRIF










Le SDRIF est un document d'urbanisme qui s'impose au Plans Local d'Urbanisme (PLU), dans le respect des principes de compatibilité et de subsidiarité. Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations, et laisse aux collectivités et aux acteurs publics et privés la responsabilité de la mise en œuvre locale.

Il est aussi un document d'aménagement du territoire qui sert de socle à des politiques régionales d'accompagnement, politiques sectorielles ou transversales à conforter ou à créer, définissant des actions complémentaires en vue de répondre aux grands défis identifiés.

**Le SDRIF 2030** (carte ci-après) est établi dans un objectif marqué de développement durable. Il préconise une optimisation du foncier dans les quartiers existants avant d'envisager de nouvelles extensions urbaines.

Extrait de la carte de destination générale des sols –SDRIF 2030



Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser
<p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace urbanisé à optimiser</li> <li> Quartier à densifier à proximité d'une gare</li> <li> Secteur à fort potentiel de densification</li> </ul> <p><b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteur d'urbanisation préférentielle</li> <li> Secteur d'urbanisation conditionnelle</li> </ul> <p> Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p> Pôle de centralité à conforter</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Les fronts urbains d'intérêt régional</li> <li> Les espaces agricoles</li> <li> Les espaces boisés et les espaces naturels</li> <li> Les espaces verts et les espaces de loisirs</li> <li> Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer</li> <li><b>Les continuités</b> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)</li> <li> Le fleuve et les espaces en eau</li> </ul>

### Orientations du SDRIF :



**Espace urbanisé à optimiser** où le PLU doit permettre une augmentation minimale de **10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale**



**Quartier à densifier à proximité d'une gare** où le PLU doit permettre une augmentation minimale de **15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale**

- ⇒ la compatibilité du PLU avec ces dispositions du SDRIF : à l'échelle de la commune, le PLU autorise à l'intérieur de l'espace urbanisé une augmentation de 15% du nombre de logements, d'habitants et d'emplois (voir justification ci-après)



**Secteur d'urbanisation préférentielle** où chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets

- ⇒ la compatibilité du PLU avec cette disposition du SDRIF : Le PADD prévoit la création d'un collège et d'un Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) au niveau de la pastille à l'Est du territoire, où une zone 2AU d'environ 6 ha est définie au plan de zonage.



**Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares** (rayon de 2 km) où une **extension de l'urbanisation de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal** est possible en continuité de l'espace urbanisé existant

- ⇒ la compatibilité du PLU avec ces dispositions du SDRIF : le PLU permet une densification de l'espace urbanisé à proximité de la gare d'Houdan, avec une extension de l'espace urbanisé de 3,9 ha à proximité de la gare (voir justification au paragraphe suivant). Le référentiel territorial établi par l'IAURIF évalue à 80,60 ha l'espace urbanisé au sens strict sur la commune de Maulette en 2012. Soit une possibilité d'extension urbaine de 4 ha au titre des secteurs de développement à proximité des gares. Toutefois, la délimitation des espaces urbanisés au sens strict, telle qu'adaptée avec la connaissance fine du terrain dans le cadre du présent PLU évalue à 90 ha la superficie de ces espaces.



**Pôle de centralité à conforter** où une **extension de l'urbanisation de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal** est possible afin de développer l'offre de logements et d'autres fonctions urbaines de centralité, l'emploi, les équipements, les services, les transports collectifs et de valoriser le potentiel de mutation et de densification

- ⇒ la compatibilité du PLU avec ces dispositions du SDRIF : le PLU permet une densification de l'espace urbanisé, avec une extension de l'espace urbanisé de :

- 4470 m<sup>2</sup> pour des infrastructures et des équipements nécessaires à l'extension de l'école
- 3,3 ha pour le développement économique au sud de la zone d'activité existante

Le référentiel territorial établi par l'IAURIF évalue à 80,60 ha l'espace urbanisé au sens strict sur la commune de Maulette en 2012. Soit une possibilité d'extension urbaine de 4 ha au titre de pôle de centralité à conforter. Toutefois, la délimitation des espaces urbanisés au sens strict, telle qu'adaptée avec la connaissance fine du terrain dans le cadre du présent PLU évalue à 90 ha la superficie de ces espaces.

#### **Les espaces agricoles** à préserver et valoriser

- ⇒ la compatibilité du PLU avec cette disposition du SDRIF : les espaces agricoles de la commune sont classés en zone A ; seule une extension urbaine limitée (3,9 ha) est prévue en zone agricole, en continuité des espaces urbanisés existants ; l'emplacement réservé à l'Ouest du territoire est en zone U mais consomme 0,47 ha de prairie (espace agricole).

### 1. Les objectifs de limitation de la consommation de l'espace

Selon les « fiches » produites par la Région Ile-de-France pour l'application du SDRIF, « constitue une consommation d'espaces au sens du SDRIF, la consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels »

(...) La notion d'espace urbanisé « au sens large » (...) permet de définir les espaces urbanisés par opposition aux espaces agricoles, boisés et naturels, qui sont les espaces sur lesquels se produiront les extensions urbaines.

(...) Les espaces urbanisés « au sens large » sont constitués :

- des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;
- des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Les nouveaux espaces dédiés à ces types d'occupation du sol constituent des extensions urbaines. La collectivité peut les planifier en compatibilité avec les volumes d'extension et les règles de localisation indiqués par les orientations réglementaires du SDRIF.



Schéma des espaces urbanisés « au sens strict » (en rouge) et « au sens large » (en rouge et en bleu)



(...)Pour une approche plus qualitative des espaces urbanisés, on distingue une notion spécifique d'espaces urbanisés « au sens strict » qui est définie en retranchant aux espaces urbanisés « au sens large » les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national, principalement constitués de :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroporutaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.);
- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.). »

Source : <http://espaceprojets.iledefrance.fr/jahia/Jahia/SDRIF/site/projets/op/edit/pid/6415>

Sont donc considérés comme espaces urbanisés les friches urbaines, les installations aéroporutaires et des grands équipements à dominante non bâtie, tels des golfs ou des autodromes.

Les sites d'entreposage à l'air libre et les jardins de l'habitat individuel / parcs et jardins sont des espaces urbanisés au sens large.

L'implantation de constructions sur les sites non bâtis occupés par des espaces ouverts artificialisés ne constitue pas une consommation d'espaces au sens du SDRIF.

### La délimitation de l'espace urbanisé au sens strict

La délimitation des espaces urbains au sens stricte, telle qu'adaptée avec la connaissance fine du terrain dans le cadre du présent PLU évalue à 90 ha la superficie de ces espaces.

La délimitation de ces espaces est matérialisée sur la photo aérienne ci-après.



### [La consommation d'espace permise par le PLU](#)

Le PADD mentionne :

« Les objectifs de modération de consommation de l'espace sont les suivants :

- 3,9 ha pour l'habitation,
- 6 ha pour des équipements collectifs d'intérêt général
- 4470 m<sup>2</sup> pour des infrastructures et des équipements nécessaires à l'extension de l'école
- 3,3 ha pour le développement économique au sud de la zone d'activité existante »



**La zone d'extension urbaine à vocation résidentielle :**

Cette zone a une superficie de 3,9 ha.

Extrait du plan de zonage :

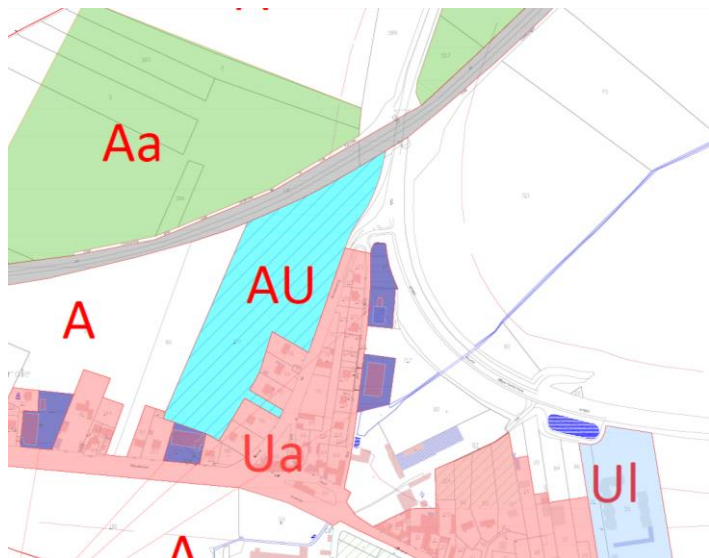


Photo aérienne :



Superficie approximative.

**La zone d'extension urbaine à vocation d'équipements :**

- 6 ha pour des équipements collectifs d'intérêt général

Extrait du plan de zonage :

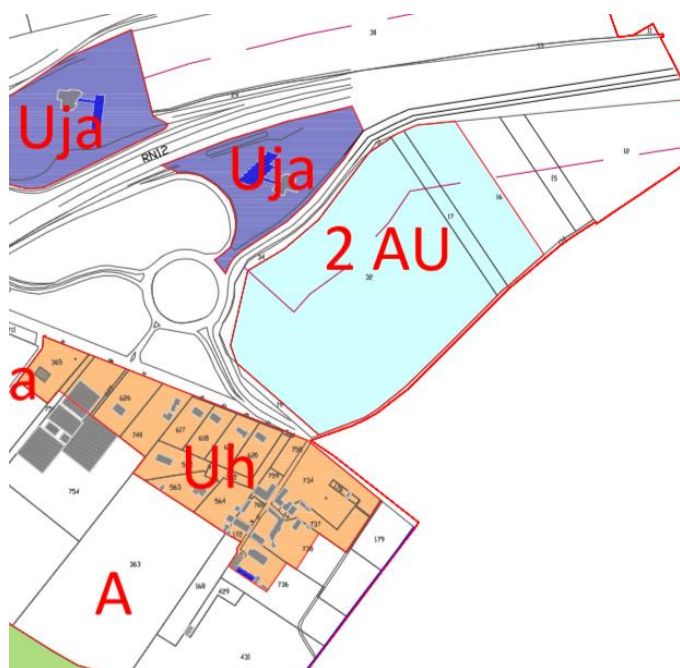


Photo aérienne :



Superficie approximative



**La consommation d'espace pour une vocation d'équipements :**

- 4470 m<sup>2</sup> pour des infrastructures et des équipements nécessaires à l'extension de l'école

Extrait du plan de zonage :

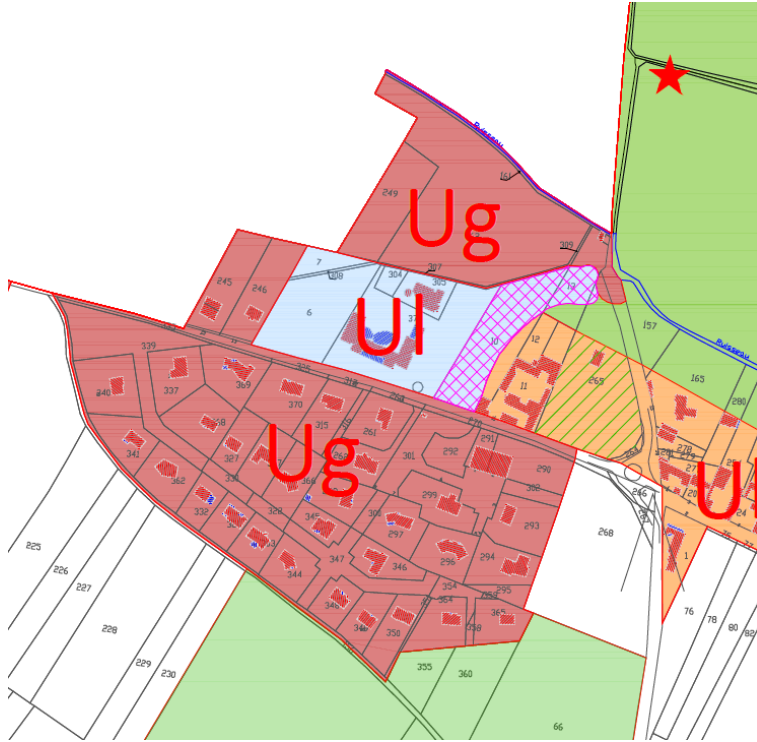


Photo aérienne :

Superficie approximative



**La consommation d'espace à vocation de développement économique :**

- 3,3 ha pour le développement économique au sud de la zone d'activité existante

Extrait du plan de zonage :

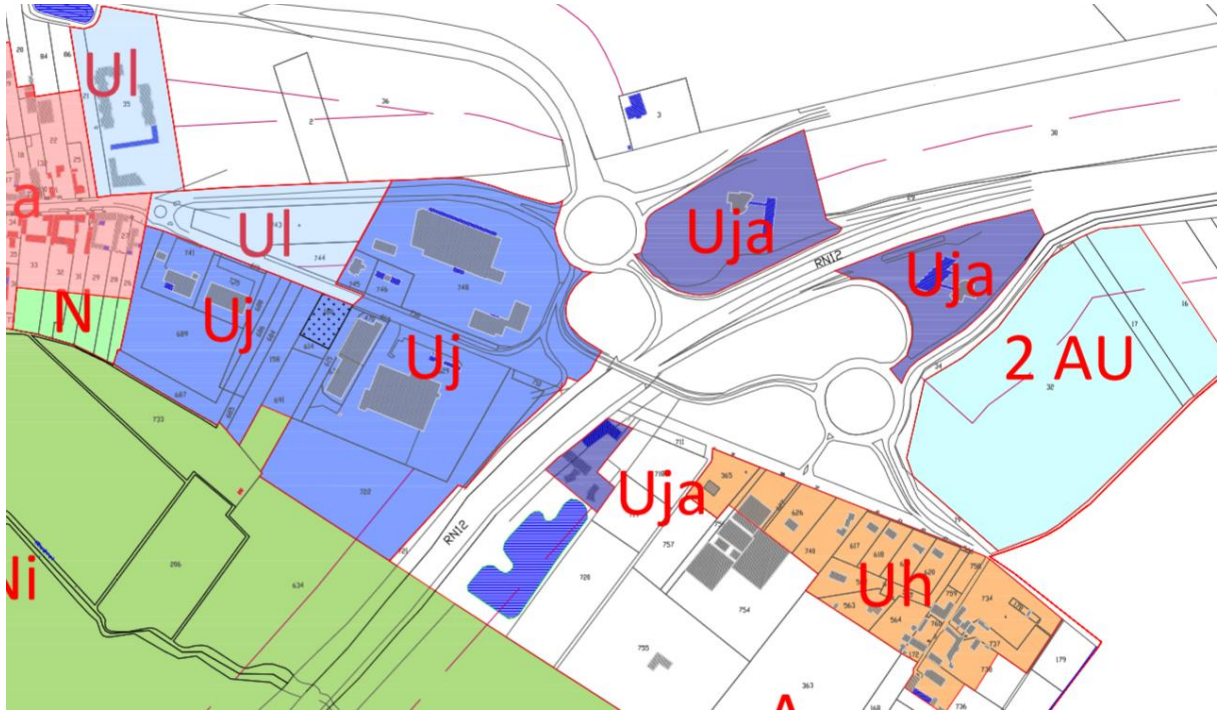


Photo aérienne :

Superficie approximative



## Les objectifs d'augmentation de la densité humaine

Nombre d'habitants en 2014 (INSEE)	872
Nombre d'emplois en 2014 (INSEE)	421
<b>Nombre d'habitants supplémentaires devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030 (15% de l'effectif initial 2014)</b>	<b>130</b>
<b>Nombre d'emplois supplémentaires devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030 (15% de l'effectif initial 2014)</b>	<b>63</b>
<i>Sources INSEE - IAURIF</i>	

- L'évaluation du potentiel de logements constructibles dans l'espace urbanisé évalue à 54 le nombre de logements constructibles. L'hypothèse retenue pour le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2030 est de 2,3 (cf. Partie diagnostic du rapport de présentation).  $2.3 \times 54 = 124$ . Le nombre de personnes pouvant être accueillies dans l'espace urbanisé à l'horizon 2030 est en compatibilité avec l'objectif de 130 personnes fixé par les orientations du SDRIF.
- Les projets de développement d'activités et d'équipements permettent de créer des emplois sur les espaces urbanisés : sur des secteurs pouvant accueillir des commerces, activités, industries, bureaux et entrepôts (zones Ua, Uj, Uja).
- **Le PLU est donc compatible avec les objectifs d'augmentation de la densité humaine**

## 2. Les objectifs d'augmentation de la densité d'habitat

Nombre de logements en 2014 (INSEE)	368
<b>Nombre total de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat (15% de l'effectif initial 2014)</b>	<b>55</b>
<i>Sources INSEE - IAURIF</i>	

- L'évaluation du potentiel constructible dans l'espace urbanisé (dents creuses et divisions parcellaires) évalue à 54 le nombre de logements constructibles à l'horizon 2030 dans l'espace d'habitat tel qu'il est délimité. La nouvelle densité ainsi atteinte sera donc de 7.3 logements à l'hectare contre 6.3 mesurée en 2013 (REFTER IAU).
- **Le PLU est donc compatible avec les objectifs d'augmentation de la densité d'habitat**



## **LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE-DE-FRANCE**

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 à la suite de la mise en révision de celui du 15 décembre 2000.

Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Les règles de stationnement sont fixées par

### ***Les prescriptions du PDUIF***

#### **Stationnement vélos :**

Dispositions du PDU : « Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

- Habitat collectif\* : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux\* : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

#### **Les règles du PLU pour la création de stationnement pour les cycles :**

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers (zone U).
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
  - Autre : une place pour 3 étudiants.

## ***Les préconisations du PDUIF***

### Stationnement véhicule pour les bureaux :

Dans les bourgs, villages et hameaux, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SdP.

### **Les règles du PLU pour la création de stationnement pour les véhicules motorisés :**

Les obligations en termes de réalisation de place de stationnement imposées pour la création de logements au PLU sont :

- En zone U :

Pour les constructions à usage d'habitation :

-deux places de stationnement par logement dont une couverte;

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

-une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A moins de 500 mètres de la gare, il ne peut être créé plus d'une place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales :

-une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Pour les établissements commerciaux :

- commerces courants : 1 place affectée au stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ; 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil soit 1 place pour 5 personnes.

- En zone AU :

Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements financés avec un prêt aidé de l'Etat :

-deux places de stationnement par logement dont une couverte;

Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat (y compris les bâtiments publics) :

-une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ; 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- En fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.

### **Caractéristiques du stationnement**

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales :

Largeur :

- 2,50 m entre deux murs
- 2,30 m dans les autres cas

Longueur : 5,00 m

L'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

De plus, en zone AU :

Le dégagement dans les parkings collectifs à une longueur de minimum 6,00 m. Dans les autres cas, l'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées.

## **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

La commune de Maulette fait partie de la Communauté de communes du Pays Houdanais qui dispose d'un programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) visant à la définition d'une stratégie commune pour améliorer l'offre et les conditions de logement de la CCPH.

Le PLHI 2009-2014 portait 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. Ses objectifs ont été partiellement réalisés :

- les objectifs de réalisation de logements ont été réalisés à 97 % (873 logements créés sur 901 prévus),
- seulement 60 % du nombre de logements sociaux prévus ont été réalisés en raison de l'abandon de certaines opérations et du report d'autres projets pour raisons techniques.

Un nouveau PLHI a été élaboré sur la période 2016-2021, basé sur un diagnostic du territoire, sur le potentiel foncier et sur les projets communaux de développement. Ce document a été adopté par le conseil communautaire le 7 décembre 2016 et définitivement arrêté par celui du 12 avril 2017, après avis des conseils municipaux de l'ensemble des communes. L'objectif de l'État pour le territoire est la production de 960 logements sur l'échéance du PLHI soit 160 logements par an. Cet objectif peut être atteint avec une prévision de réalisation de logements sociaux à hauteur de 17%, soit 167 logements sur 6 ans. 4 orientations d'actions sont proposées :

- Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat, adapté aux besoins locaux
- Améliorer le parc de logements et maintenir durablement son attractivité
- Faciliter la réponse aux besoins des populations spécifiques
- Animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats.

#### **La compatibilité du PLU avec le PLH :**

Le potentiel de logements constructible en application du présent PLU est évalué à 129 logements à l'horizon 2030, soit 8 logements par an environ. Cela représente 5% des objectifs annuel fixés par le PLH pour l'ensemble de la communauté de communes du Pays Houdannais. La commune de Maulette représente 2% de la population de la communauté de commune du Pays Houdannais.

Concernant les objectifs du PLHI en termes de logements sociaux, 20 LLS (logements locatifs sociaux) sont en cours de construction au niveau de l'ex-gendarmerie : 15 dans les anciens bâtiments, accompagnés de 5 maisons accolées en fond de parcelle. Les densités autorisées par les dispositions du règlement permettent la création de logements sociaux.

### **LA TERRITORIALISATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS**

La loi du 3 Juin 2010 relative au projet du Grand Paris définit un objectif ambitieux en matière de construction de logements de 70 000 logements par an, toutes catégories de logements confondus. Cet objectif tient compte, d'une part, de l'amélioration de la performance du réseau de transports francilien grâce à la réalisation du nouveau réseau du Grand Paris et à la modernisation du réseau existant, d'autre part, du développement économique attendu et donc de la croissance de la population résidente.

La Territorialisation de l'objectif « logement » (TOL) à l'échelle des grands bassins d'habitat, a été validée en comité régional de l'habitat le 13 décembre 2011, par le préfet de la région Ile-de-France, puis arrêté le 26 Mars 2012. Le département des Yvelines, contenant 6 bassins, se voit attribuer un objectif de 9 025 constructions neuves par an.

Afin de satisfaire aux objectifs de mixité sociale et aux objectifs régionaux, le nombre de logements sociaux devra représenter environ 30% de la construction neuve en moyenne régionale.

La commune de Maulette est comprise dans le bassin de « Houdan – Montfort – Centre Est Yvelines » dont l'objectif s'élève à 777 logements par an. Sur la période 2010-2014, en moyenne 853 logements par an ont été autorisés dans ce bassin (soit 110 % de l'objectif).

Les objectifs de la TOL sont traduits dans le PLH de la Communauté de communes du Pays Houdannais.

## **LES LOGEMENTS SOCIAUX**

L'article 55 de la loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), adoptée le 13 décembre 2000, fixe pour les communes importantes un taux minimum de logements sociaux. Cette loi est renforcée par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, dite « loi Duflot », relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Dans son article 10, cette dernière impose aux communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France appartenant à l'aire urbaine de Paris ou appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants dont au moins une ville de 15 000 habitants, de contenir au moins 25% de logements locatifs sociaux en 2025.

La commune de Maulette compte 872 habitants au recensement général de 2014 et appartient à la Communauté de communes du pays Houdanais, qui compte en 2014 moins de 30 000 habitants (source : INSEE). La commune n'est donc pas soumise aux obligations de production de logements locatifs sociaux fixées par l'article 55 de la loi SRU renforcée par la loi du 18 janvier 2013. Néanmoins, comme indiqué ci-dessus, 20 LLS sont actuellement en cours de construction.

## **L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Yvelines a été adopté par arrêté préfectoral le 26 juillet 2013. Il impose uniquement des obligations en matière d'aires d'accueil et de grands passages pour les communes de plus de 5 000 habitants.

La commune de Maulette, qui compte moins de 5 000 habitants, n'est pas concernée par ce schéma, elle n'a donc pas d'obligation en matière de création d'aire d'accueil. Toutefois, un PLU qui interdirait le stationnement des caravanes sur l'ensemble de son territoire serait entaché d'illégalité, même pour les communes qui n'ont pas d'obligation dans le cadre du schéma.

Le règlement applicable dans le secteur UI autorise les terrains de camping et de caravaning sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

## LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 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.

Les défis et leviers formulés dans le SDAGE et les moyens mis en œuvre dans le PLU sont présentés dans le tableau ci-après :

<b>Défis et leviers formulés dans le SDAGE</b>	<b>Moyens mis en œuvre dans le PLU</b>
<b>Défis</b>	
Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	En zone U (tous sous-secteurs), AU et 2AU, ainsi qu'en zones A et U, sont interdites « l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant ».
Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	Le PLU permet la protection des cours d'eau et notamment de la Vesgre par un classement en zone N, où les constructions et aménagements autorisés sont très limités.
Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses	Les autres cours d'eau du territoire, le Sausseron au Nord et l'Opton au Sud, ainsi que l'Andusse qui longe le Sud-ouest du territoire communal, sont classés en zone A, où les constructions et aménagements autorisés sont également très limités.
Réduire les pollutions microbiologiques des milieux	-
Protéger les captages pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	La commune de Maulette n'est concernée par aucun captage d'eau.
Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	<p>Quatre cours d'eau sont présents sur le territoire communal ou le longent : la Vesgre, le Sausseron, l'Opton et l'Andusse, auxquels est associée une nappe affleurante pouvant occasionner la présence de milieux humides (enveloppes d'alerte zones humides localisées par la DRIEE). La vallée de la Vesgre est classée en zone N et ainsi protégée par le projet de PLU ; les milieux associés aux autres cours d'eau sont en zone A.</p> <p>Seule la zone AU et l'ER du hameau la Folie se trouvent en zone potentiellement humide identifiée par la DRIEE et la zone 2AU est en bordure d'une zone humide identifiée. L'étude pédologique réalisée sur les deux zones ouvertes à l'urbanisation conclut à l'absence de zones humides ; sur l'ER, situé en zone urbanisée, la réalisation en matériaux perméables du</p>

	parking projeté est préconisée. Le projet prévoit la protection par un espace paysager d'une prairie potentiellement humide proche sur le hameau la Folie.
Gestion de la rareté de la ressource en eau	Le projet conserve d'importantes zones A et N perméables (extension urbaine limitée), permettant la recharge de la nappe phréatique par infiltration des eaux pluviales.
Limiter et prévenir le risque d'inondation	La commune fait l'objet d'un PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation), qui identifie dans la vallée de la Vesgre une zone « de type A » fortement protégée : cette zone est concernée par un zonage N du PLU, ce qui la protège de la plupart des constructions. Hormis le risque de débordement de cours d'eau, le risque d'inondation par remontée de nappe est important le long des cours d'eau (nappe affleurante). En raison du faible relief du territoire, le risque de ruissellement des eaux pluviales reste limité.
<b>Leviers</b>	
Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis	Le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de l'état initial de l'environnement.
Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis	Le présent PLU est élaboré en collaboration avec les services de l'Etat. Les services environnementaux sont également associés à la rédaction du PLU au travers de réunion en présence des personnes publiques associées.

## **LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE**

Le PLU doit prendre en compte le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de la Région Ile-de-France.

Le SRCAE a été validé par arrêté du Préfet de Région le 14 décembre 2012.

Le SRCAE 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.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- 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, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

### Pour le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments :

L'article 15 du règlement du PLU sur les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales indique :

« Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par:

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. »

### Pour la réduction des gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques :

Le PADD fixe pour objectifs de limiter les besoins en déplacements, notamment en limitant l'étalement urbain, et de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle :

- « Renforcer la centralité urbaine en limitant le développement de l'urbanisation dans les hameaux et les écarts urbanisés
- Permettre la densification des espaces urbanisés centraux et la diversification des fonctions urbaines afin d'optimiser les déplacements des habitants et usagers
- Permettre le comblement des interstices urbains existant dans les franges de l'espace urbanisé proche du centre et de façon plus modérée dans les hameaux et écarts urbanisés. Permettre une extension de l'espace urbanisé proche du centre pour répondre aux besoins en logements et équipements
- Sauf contrainte spécifique, préférer le développement urbain à proximité des espaces desservis par les transports en commun ou de ceux qui pourront être desservis ultérieurement
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier, notamment entre la gare, le centre du village et le futur collège
- Lorsque c'est possible développer les communications numériques
- Développe le réseau de transport doux notamment par la réflexion menée dans l'OAP continuité qui identifie les rues privilégiées dans lesquelles des voies douces peuvent être construites. »



## **LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE**

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (article 23) « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat fixe comme objectifs la constitution, d'ici 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettrait de créer des continuités territoriales ».

Les continuités écologiques doivent permettre le déplacement de la faune et l'expansion de la flore.

Le SRCE-TVB est adopté en Île-de-France depuis 2013. Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. La trame verte comprend les espaces naturels importants dont les espaces protégés, les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, les surfaces en couvert environnemental permanent comme les bandes enherbées ou les forêts alluviales. La trame bleue est, quant à elle, constituée par les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux et zones humides particulièrement importantes pour la préservation de la biodiversité.

Ces continuités écologiques comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité représentent des espaces avec un caractère remarquable ou un grand potentiel en matière de diversité biologique. Ils peuvent à ce titre déjà faire l'objet de protections environnementales ou d'inventaires particuliers (Natura 2000, ZNIEFF, arrêtés de biotope,...). Les corridors écologiques sont formés par les voies de déplacement empruntées par les espèces et relient les réservoirs de biodiversité. Ils sont linéaires ou discontinus, seule importe leur fonctionnalité.

Les espaces suivants sont à considérer comme éléments constitutifs de la TVB en tant que réservoirs de biodiversité :

- Réserve naturelle nationale et/ou régionale ;
- Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ;
- Réserves biologiques en forêt publique ;
- Sites Natura 2000 ;
- Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- Réservoirs biologiques du SDAGE.

Carte des composantes de la Trame Verte et Bleue :



## CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE

### CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES


#### Réservoirs de biodiversité


 Réservoirs de biodiversité


#### Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

 Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France


#### Corridors de la sous-trame arborée


 Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité


 Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

 Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité


#### Corridors de la sous-trame herbacée

 Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

 Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

 Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

#### Corridors et continuum de la sous-trame bleue

 Cours d'eau et canaux fonctionnels

 Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

 Cours d'eau intermittents fonctionnels

 Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite


 Corridors et continuum de la sous-trame bleue

### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS


#### Obstacles des corridors arborés

 Infrastructures fractionnantes


#### Obstacles des corridors calcaires


 Coupures urbaines

#### Obstacles de la sous-trame bleue


 Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

#### Point de fragilité des corridors arborés

 Routes présentant des risques de collisions avec la faune

 Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire


 Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation

 Passages prolongés en cultures


 Clôtures difficilement franchissables


#### Points de fragilité des corridors calcaires

 Coupures boisées


 Coupures agricoles


#### Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue


 Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport


 Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport


### OCCUPATION DU SOL

 Boisements


 Formations herbacées

 Cultures

 Plans d'eau et bassins


 Carrières, ISD et terrains nus

 Tissu urbain

 Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

 Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

 Limites régionales

 Limites départementales


 Limites communales

#### Infrastructures de transport

 Infrastructures routières majeures

 Infrastructures ferroviaires majeures

 Infrastructures routières importantes

 Infrastructures ferroviaires importantes

 Infrastructures routières de 2e ordre

 Infrastructures ferroviaires de 2e ordre









Carte des objectifs de la Trame Verte et Bleue :







**CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION  
DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE  
LÉGENDE**

**CORRIDORS À PRÉSERVER  
OU RESTAURER**



**Principaux corridors à préserver**

-  Corridors de la sous-trame arborée
-  Corridors de la sous-trame herbacée
- Corridors alluviaux multitrames
  -  Le long des fleuves et rivières
  -  Le long des canaux



**Principaux corridors à restaurer**

-  Corridors de la sous-trame arborée
-  Corridors des milieux calcaires
- Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain
  -  Le long des fleuves et rivières
  -  Le long des canaux

**Réseau hydrographique**




-  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
-  Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

**Connexions multitrames**






-  Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
-  Autres connexions multitrames

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS  
À TRAITER PRIORITAIREMENT**



**Obstacles et points de fragilité  
de la sous-trame arborée**

-  Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
-  Principaux obstacles
-  Points de fragilité des corridors arborés




**Obstacles et points de fragilité  
de la sous-trame bleue**

-  Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
-  Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
-  Obstacles sur les cours d'eau
-  Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
-  Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

**ÉLÉMENTS À PRÉSERVER**

-  Réservoirs de biodiversité
-  Milieux humides

**AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR  
pour le fonctionnement des continuités écologiques**

-  Secteurs de concentration de mares et mouillères
-  Mosaïques agricoles
-  Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés




**OCCUPATION DU SOL**

**Occupation du sol**

-  Boisements
-  Formations herbacées
-  Cultures
-  Plans d'eau et bassins
-  Carrières, ISD et terrains nus
-  Tissu urbain

**Infrastructures de transport**

-  Infrastructures routières majeures
-  Infrastructures ferroviaires majeures
-  Infrastructures routières importantes
-  Infrastructures ferroviaires importantes
-  Infrastructures routières de 2e ordre
-  Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

-  Limites régionales
-  Limites départementales
-  Limites communales



Composantes et objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue :

- L'examen du SRCE Île-de-France montre que la quasi-totalité du territoire communal est occupée par des cultures.
- Trois cours d'eau permanents traversent le territoire communal : la Vesgre, le Sausseron au Nord et l'Opton. Un corridor / continuum de la sous-trame bleue est associé à la Vesgre sur le territoire de Maulette : ces milieux humides sont à préserver. Aux cours de la Vesgre et du Sausseron sont associés des corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes. Les corridors alluviaux multitrames des trois cours d'eau sont identifiés comme étant à préserver en contexte naturel / agricole et à restaurer en contexte urbain.
- L'Est de la vallée de la Vesgre, concernée par la ZNIEFF 2 du bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville, et occupée par des prairies et peupleraies, constitue un réservoir de biodiversité. Les cultures du Nord du territoire communal sont également incluses dans un zonage de ZNIEFF 2 : le plateau du Grand Mantois et vallée du Sausseron. Ces réservoirs de biodiversité sont identifiés comme étant à préserver.

Le PLU protège les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques repérés au SRCE. La vallée de la Vesgre avec ses peupleraies et prairies est classée en zone N, tandis que le Sausseron et l'Opton s'écoulent sur la majeure partie de leur cours en zone A. Le réservoir de biodiversité au Nord est classé en zone N.

L'objectif de « Préserver les continuités écologiques ainsi que les espaces naturels, agricoles et forestiers » est inscrit au PADD.

## **DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

Afin de satisfaire aux exigences des lois « Grenelle » et ALUR, la commune de Maulette s'attache à limiter la consommation de ses espaces agricoles, naturels et forestiers en favorisant la densification des espaces bâtis. Cet objectif est affiché au travers de plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le deuxième axe du PADD « Structurer le développement urbain pour limiter la consommation de l'espace et d'énergie » a notamment pour orientations de favoriser les constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine du centre urbain existant, à proximité des espaces desservis par les transports en commun existants ou futurs.

Concernant les extensions urbaines sont indiquées les orientations suivantes :

- « Permettre la construction d'un collège avec les installations et aménagements qui lui sont nécessaires
- Permettre une extension de l'espace urbanisé proche du centre pour répondre aux besoins en logements et équipements
- Prévoir une extension de la zone d'activités commerciales existante
- Sauf contrainte spécifique, préférer le développement urbain à proximité des espaces desservis par les transports en commun ou de ceux qui pourront être desservis ultérieurement
- Lorsque le développement du territoire communal nécessite de réduire les espaces naturels, agricoles et forestiers, déterminer les conditions d'aménagement permettant de réduire l'impact de l'urbanisation sur leurs caractéristiques naturelles »

De plus, cet axe comporte des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, précisant :

« Pour les habitations, les locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés aux habitants de Maulette (hors collège) et les activités économiques : les interstices existants dans l'espace urbanisé et ses franges seront prioritairement mobilisés pour recevoir des nouvelles constructions.

Une consommation d'espaces reste toutefois nécessaire pour répondre aux besoins.

Les objectifs de modération de consommation de l'espace inscrits au PADD sont les suivants :

- 3,9 ha pour l'habitation,
- 6 ha pour des équipements collectifs d'intérêt général
- 4 470 m<sup>2</sup> pour des infrastructures et des équipements nécessaires à l'extension de l'école
- 3,3 ha pour le développement économique au sud de la zone d'activité existante

Le PLU est protecteur des espaces naturels et agricoles tout en permettant le développement des logements, équipements et activités économiques.

Une zone d'extension urbaine AU est autorisée sur des terrains agricoles situés à proximité du centre du village et de la gare pour y accueillir 75 logements. Cette extension de 3,9 ha est encadrée par une Orientation d'aménagement et de Programmation qui permet de répondre en partie au besoin en logements de la commune tout en assurant la préservation de continuités écologiques et une bonne insertion paysagère.

Une autre zone d'extension urbaine 2AU localisée sur des terrains non bâtis est destinée à accueillir des équipements collectifs (collège) ; l'ouverture à l'urbanisation de cette zone de 6 ha est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment des orientations d'aménagement et de programmation.

A proximité de cette zone 2AU et de la zone d'activités, en bordure de la RN12, de la RD912 et de l'aire de service du Val Raymond, une extension de la zone UJ permet le développement des activités économiques en continuité des activités existantes

Enfin, un emplacement réservé (ER) en zone UI à l'Ouest de la commune est destiné à l'aménagement d'un parking visant à accueillir les usagers de l'équipement scolaire. Il s'agit d'une parcelle de 4 470 m<sup>2</sup> non construite, actuellement engazonnée, localisée au sein de l'enveloppe urbaine du hameau La Folie (dent creuse).



## **STRATEGIE EUROPEENNE DE GÖTEBORG ET STRATEGIE NATIONALE DE DEVELOPPEMENT DURABLE (SNDD)**

L'Union européenne a établi une stratégie multidimensionnelle à long terme qui vise à « concilier les politiques ayant pour objet un développement durable du point de vue à la fois environnemental, économique et social, afin d'améliorer le bien-être et les conditions de vie des générations présentes et à venir ». Ces mesures décidées initialement au Conseil européen de Göteborg en 2001 ont été actualisées et développées lors de la révision de la stratégie en 2005.

La stratégie de l'Europe identifie dans ce domaine sept enjeux sur lesquels une action est nécessaire:

- l'exclusion sociale et le vieillissement démographique (déjà envisagées par la stratégie de Lisbonne),
- le changement climatique et l'énergie,
- les transports,
- les modes de consommation et de production,
- les ressources naturelles et la biodiversité,
- la santé,
- la promotion du développement durable dans le monde (aspects internationaux).

La stratégie énumère une série d'objectifs opérationnels et chiffrés et de mesures concrètes à l'échelle de l'Union Européenne en vue de gérer ces enjeux de manière durable. Les États membres doivent élaborer des stratégies nationales et rendre compte régulièrement des progrès accomplis. Ils doivent recourir aux évaluations d'impact avant d'adopter leurs politiques ou d'engager des fonds publics. Les autorités locales peuvent faire de même.

En France la stratégie nationale de développement durable est élaborée par l'État (en prolongement des engagements du Grenelle et en concertation avec les parties prenantes). Son objectif est d'offrir le cadre de référence et d'orientations pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

La Stratégie nationale de transition écologique vers un développement durable 2014-2020 (SNTEDD), qui succède à la Stratégie nationale de développement durable 2010-2013, a été adoptée en Conseil des ministres le 4 février 2015.

La France avait bâti une première Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) pour la période 2003-2008, orientée en particulier vers la mobilisation des services de l'État. La SNDD 2009-2013 élargi cet objectif à l'ensemble des acteurs de la Nation et intègre les conclusions et engagements issus du Grenelle de l'environnement en les complétant notamment sur les dimensions économiques et sociales.

La nouvelle SNDD comprend neuf sujets et de nombreux objectifs, choix stratégiques et leviers d'action, dont certains peuvent concerner la politique d'aménagement de la CCVOI (notamment dans les leviers visant les territoires) :

- Changement climatique et énergie propre (ex : promouvoir l'utilisation des énergies sans gaz à effet de serre et les énergies renouvelables),

- Transports et mobilité durables (ex : mettre en place un système de transport équilibré et de mobilité durable, orienter les comportements vers une mobilité durable),
- Gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles (ex : encourager une gestion durable des espaces naturels et ruraux concertée avec les acteurs locaux, enrayer la perte de biodiversité avec des plans locaux pour la biodiversité, réduire la quantité de déchets des ménages orientés vers le stockage et l'incinération....).
- Production et consommation durables (ex : inciter les entreprises à s'engager dans des démarches de développement durable, développer l'innovation et la création d'entreprises dans les domaines liés au développement durable, accompagner l'agriculture dans ses évolutions prévisibles)
- Santé publique, prévention et gestion des risques (ralentir la progression des maladies liées au style de vie par l'information et la prévention, prévenir les risques naturels et technologiques).
- Gouvernance (ex : promouvoir les pratiques de développement durable, favoriser l'information et la participation de tous les citoyens à la durabilité des territoires...).
- Pauvreté dans le monde et défis internationaux en matière de développement durable (...).
- Inclusion sociale, démographie et immigration (...).
- Société de la connaissance : éducation et formation, recherche et développement.

Cette approche française sera évaluée au travers de quelques indicateurs clés. Pour conforter la cohérence de la Stratégie Nationale avec la Stratégie Européenne de Développement Durable (SEDD), les indicateurs de premier rang seront les 11 retenus au niveau européen (suivis au niveau national et au niveau européen).

<b>Axes du SNDD</b>	<b>Perspective locale et prise en compte dans le PLU</b>
- Changement climatique et énergie propre (ex : promouvoir l'utilisation des énergies sans gaz à effet de serre et les énergies renouvelables),	L'article 15 du règlement du PLU indique les conditions architecturales, patrimoniales et paysagères d'installation d'équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïque, vérandas...) et recommande d'orienter les nouvelles constructions de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.
- Transports et mobilité durables (ex : mettre en place un système de transport équilibré et de mobilité durable, orienter les comportements vers une mobilité durable)	La commune de Maulette est proche de la gare ferroviaire de Houdan (reliée à Paris Montparnasse) et un réseau de bus (8 lignes) existe sur la commune. L'armature communale des modes doux est relativement bien développée (pistes cyclables, chemins de randonnée). Le PADD fixe pour orientation de favoriser l'usage des transports en commun et des modes de circulation doux, alternatifs à l'usage de la voiture individuelle. L'OAP de la rue de Richebourg prend en compte les déplacements doux : elle identifie des principes

Axes du SNDD	Perspective locale et prise en compte dans le PLU
	de desserte interne où la voie carrossable devra comporter en plus d'un trottoir une voie de déplacements doux de chaque côté.
<p>- Gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles (ex: encourager une gestion durable des espaces naturels et ruraux concertée avec les acteurs locaux, enrayer la perte de biodiversité avec des plans locaux pour la biodiversité, réduire la quantité de déchets des ménages orientés vers le stockage et l'incinération....).</p>	<p>La majeure partie du territoire de Maulette est agricole, protégée par une zone A, tandis que la vallée de la Vesgre, occupée par une mosaïque de prairies et peupleraies, est protégée par une zone N. Ces zonages restreignent fortement les possibilités de construction et d'aménagement. Les ZNIEFF II recoupant l'Est du territoire communal sont pour leur majeure partie classées en zones A et N, hormis au niveau des zones déjà construites (hameau de Thionville-sur-Opton et zone urbanisée à l'Est de la RN12), en zone Uh, ce que ne modifie pas le PLU ; aucun projet ne prend place au sein de ces ZNIEFF. Les milieux naturels et les continuités écologiques associées à protéger (identifiées dans le SRCE : corridors liés aux cours d'eau) sont classés par le PLU en zone N ou A. Le projet permet donc la protection des milieux d'intérêt pour la biodiversité.</p>
<p>- Production et consommation durables (ex : inciter les entreprises à s'engager dans des démarches de développement durable, développer l'innovation et la création d'entreprises dans les domaines liés au développement durable, accompagner l'agriculture dans ses évolutions prévisibles)</p>	<p>L'article 15 du règlement du PLU recommande que « les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;</li> <li>- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.</li> </ul> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. »</p>
<p>- Santé publique, prévention et gestion des risques (ralentir la progression des maladies liées au style de vie par l'information et la prévention, prévenir les risques naturels et technologiques).</p>	<p><u>Risques naturels :</u></p> <p>L'aléa retrait-gonflement des argiles est globalement faible sur le territoire communal, ponctuellement moyen ou fort ; face à ce risque, les études géotechniques préalables aux nouvelles constructions seront réalisées afin d'assurer leur stabilité.</p> <p>Le risque d'inondation existant dans la vallée de la Vesgre, identifié par un périmètre de type R.111-3, est pris en compte par un classement de ce périmètre en zone N, ce qui le protège de la plupart des constructions ; les dispositions de l'article R.111-3 seront respectées. Les abords des autres cours d'eau de la commune sont classés en zone A.</p> <p>Le risque de ruissellement, faible sur la commune, est pris en compte dans l'article 4 du règlement qui impose de privilégier la gestion des</p>

Axes du SNDD	Perspective locale et prise en compte dans le PLU
	<p>eaux pluviale à la parcelle par infiltration, régulation ou traitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.</p> <p><u>Risques technologiques :</u></p> <p>Au niveau des sites potentiellement pollués, un diagnostic de pollution des sols est indiqué et le cas échéant, en fonction de la destination du site, une dépollution devra être entreprise.</p> <p>Le risque de transport de marchandises dangereuses lié au transport routier est circonscrit en dehors du village, sur la RN12 et dans les zones d'activités qu'elle dessert. Les routes proches du futur collège à créer à l'Est de la commune seront cependant concernées.</p>
<p>- Gouvernance (ex : promouvoir les pratiques de développement durable, favoriser l'information et la participation de tous les citoyens à la durabilité des territoires...).</p>	<p>La Commune peut sensibiliser et mobiliser ses agents pour le développement des pratiques de développement durable.</p> <p>La création de voies de déplacements doux et le développement de des transports en commun, inscrits au PADD, seront des leviers pour sensibiliser tous les maulettois à la réduction de l'usage de la voiture.</p>
<p>- Pauvreté dans le monde et défis internationaux en matière de développement durable (...).</p>	<p>C'est principalement sur la réduction des gaz à effet de serre que Maulette peut agir. La ville est en effet soumise à un important trafic de transit sur la RN12 (39 400 véhicules par jour en 2008) ainsi que, dans une moindre mesure, sur les routes départementales importantes (RD61, RD115, RD912, RD983 : 3 000 à 5 000 véhicules par jour).</p> <p>S'il n'est pas possible d'avoir une influence directe sur ce trafic dans le cadre du PLU, les objectifs inscrits au PADD et à l'OAP marquent la volonté de développer l'usage des transports en commun et des modes de circulation doux, afin de réduire la dépendance des habitants et usagers au véhicule particulier : cela aura pour effet de limiter les émissions de gaz à effet de serre dues au trafic routier.</p>
<p>- Inclusion sociale, démographie et immigration (...).</p>	<p>Le PADD a pour orientation de « Permettre la diversification du parc de logements en termes de statut d'occupation et de taille des logements ».</p>
<p>- Société de la connaissance : éducation et formation, recherche et développement.</p>	<p>Les structures scolaires et périscolaires sont l'école « Les Hirondelles » (maternelle et primaire) et l'accueil de loisirs sans hébergement ; un projet de collège et d'équipement sportif est envisagé sur la commune. Un service de bus dessert les équipements scolaires.</p> <p>L'objectif de « construction d'un collège avec les installations et aménagements qui lui sont nécessaires » est inscrit au PADD.</p>

## **PROTOCOLE DE KYOTO ET PLAN CLIMAT NATIONAL**

Le Protocole de Kyoto, signé le 11 décembre 1997 et entré en vigueur le 16 février 2005, est le premier accord international, bâti sur la Convention cadre des Nations Unies sur les changements climatique (COP3). Il met en place des objectifs légalement contraignants et des délais pour réduire les émissions de gaz à effet de serre des pays industrialisés.

L'article 2 du protocole de Kyoto indique différents leviers d'actions en lien avec la perturbation du cycle planétaire du carbone, dont certains peuvent concerner les territoires locaux :

- Accroissement de l'efficacité énergétique dans les secteurs pertinents des économies nationales (ex: construction, industrie, énergie...) ;
- Adoption de mesures visant à limiter ou à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des transports ;
- Promotion de formes d'agriculture durables tenant compte des considérations relatives aux changements climatiques ;
- Protection et renforcement des puits et des réservoirs des gaz à effet de serre, promotion de méthodes durables de gestion forestière, de boisement et de reboisement ;
- Recherche, promotion, mise en valeur et utilisation accrue de sources d'énergie renouvelables, de technologies de piégeage du dioxyde de carbone et de technologies écologiquement rationnelles et innovantes.

L'article 10 définit les engagements des États sur l'incitation, la stimulation, et les suivis (mesures des progrès) pour un modèle de développement plus économe en carbone. Une suite a été préparée et débattue lors du sommet de Copenhague en décembre 2009.

Dans ce cadre, le plan climat français 2004-2012 visait à mettre en œuvre et à respecter les engagements qu'avait pris la France au travers du protocole de Kyoto, à savoir stabiliser ses émissions de gaz à effet de serre sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990.

Pour cela, le plan français regroupait selon 8 grandes orientations (information, transports durables, bâtiment et écohabitat, énergie, industrie et déchets, agriculture durable et forêt, climatisation durable, plans climat territoriaux, recherche et prospective) des mesures touchant les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne des français.

En 2006 pour sécuriser le respect par la France du protocole de Kyoto et préparer la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre, le gouvernement a décidé de lancer de nouvelles actions. Les priorités d'actions actuelles concernent le bâtiment et les transports, dont les émissions ont augmenté dans le passé (Grenelle 1, RT 2010).

<b>Orientations du protocole de Kyoto</b>	<b>Perspective locale</b>
Accroissement de l'efficacité énergétique dans les secteurs pertinents des économies	La ville de Maulette présente un potentiel de construction qui peut être mobilisé pour développer l'éco construction.

<b>Orientations du protocole de Kyoto</b>	<b>Perspective locale</b>
nationales (ex: construction, industrie, énergie...);	L'article 15 du règlement du PLU recommande que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, notamment par l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés, l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires afin de limiter les dépenses énergétiques, et indique les conditions d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
Adoption de mesures visant à limiter ou à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des transports;	<p>Sur la commune de Maulette, la RN12 est soumise à un trafic routier important. La commune ne possède pas de gare ferroviaire sur son territoire mais est desservie par un réseau de bus communal et intercommunal et est proche de la gare de Houdan.</p> <p>Le PADD fixe pour orientation de développer les transports en commun et les liaisons douces afin de réduire les pollutions liées à la circulation routière.</p>
Promotion de formes d'agriculture durables tenant compte des considérations relatives aux changements climatiques ;	Le PADD a pour orientation de préserver les espaces agricoles. La majeure partie du territoire de Maulette est protégée par un classement en zone A.
Protection et renforcement des puits et des réservoirs de gaz à effet de serre, promotion de méthodes durables de gestion forestière, de boisement et de reboisement;	Le PADD a pour orientation la préservation des espaces naturels et forestiers. Le projet de PLU protège les structures boisées (peupleraies dans la vallée de la Vesgre) par une zone N.
Recherche, promotion, mise en valeur et utilisation accrue de sources d'énergie renouvelables, de technologies de piégeage du dioxyde de carbone et de technologies écologiquement rationnelles et innovantes.	L'article 15 du règlement du PLU indique les conditions d'installation de d'équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïque, vérandas...)

## **STRATEGIE NATIONALE DE LA BIODIVERSITE ET SON PLAN D'ACTION URBANISME**

La France a adopté en 2006 une stratégie nationale pour la biodiversité qui constitue l'application nationale de la Convention sur la Diversité Biologique (CDB) adoptée à Rio en 1992. Cette stratégie vise à stopper la perte de biodiversité en suivant 4 orientations, dont l'une porte sur l'amélioration de la prise en compte par les politiques publiques.

Pour relancer cette politique qui n'a pas atteint ses objectifs, l'année 2010 a été déclarée par l'ONU année internationale de la biodiversité. La stratégie française pour la biodiversité comprend un plan d'action sur l'urbanisme.

Il affirme que la restauration de la nature en ville est un fondement de la ville durable (villes denses, secteurs péri-urbains) et fixe pour la période 2009-2010 quatre orientations :

- poursuivre la rénovation du droit de l'urbanisme (volet environnemental des PLU) et des outils fiscaux et de financement de l'aménagement opérationnel durable,
- encourager les démarches de développement durable des territoires urbains (favoriser la réalisation des Eco-quartiers et les démarches d'Eco-Cités),
- développer le suivi et l'évaluation de la biodiversité dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme sur les territoires urbains,
- renforcer l'expertise, la connaissance, la professionnalisation de tous les acteurs sur ces questions.

<b>Orientations de la stratégie nationale de la biodiversité et de son plan d'action en urbanisme</b>	<b>Perspective locale, prise en compte dans le PLU</b>
Poursuivre la rénovation du droit de l'urbanisme (volet environnemental des PLU) et des outils fiscaux et de financement de l'aménagement opérationnel durable,	Ce domaine ne relève pas de la compétence communale. Toutefois, la Commune a la possibilité de se saisir des outils juridiques mis à sa disposition par le Code de l'urbanisme.

<b>Orientations de la stratégie nationale de la biodiversité et de son plan d'action en urbanisme</b>	<b>Perspective locale, prise en compte dans le PLU</b>
Encourager les démarches de développement durable des territoires urbains (favoriser la réalisation des Eco-quartiers et les démarches d'Eco-Cités),	<p>La ville de Maulette présente un potentiel de construction qui peut être mobilisé pour développer l'éco construction.</p> <p>L'article 15 du règlement du PLU recommande que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, notamment par l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés, l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires afin de limiter les dépenses énergétiques, et indique les conditions d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.</p>
Développer le suivi et l'évaluation de la biodiversité dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme sur les territoires urbains	Le SRCE identifie les continuités écologiques du territoire communal à préserver, qui sont prises en compte par le PLU de Maulette : les trois cours d'eau auxquels sont associés des corridors écologiques valléens multitrames sont protégés par une zone N.
Renforcer l'expertise, la connaissance, la professionnalisation de tous les acteurs sur ces questions.	Ce domaine ne relève pas de la compétence communale. Toutefois, la Commune a la possibilité de soutenir l'économie touchant à l'écoconstruction et ainsi à favoriser la recherche dans ce domaine.



## **CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

### **RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES INSCRITES AU CODE DE L'URBANISME :**

#### ARTICLE L101-2 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- 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.

## **PRESERVER LE CADRE DE VIE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

### **Les orientations générales pour le paysage**

- Préserver les caractéristiques des grandes entités paysagères du territoire communal
- Préserver les points de vue remarquables
- Garantir une bonne qualité paysagère des entrées de ville
- Sauvegarder les éléments forts du paysage communal et notamment le manoir de Maulette, le pré aux moutons, le château de Thionville et son parc



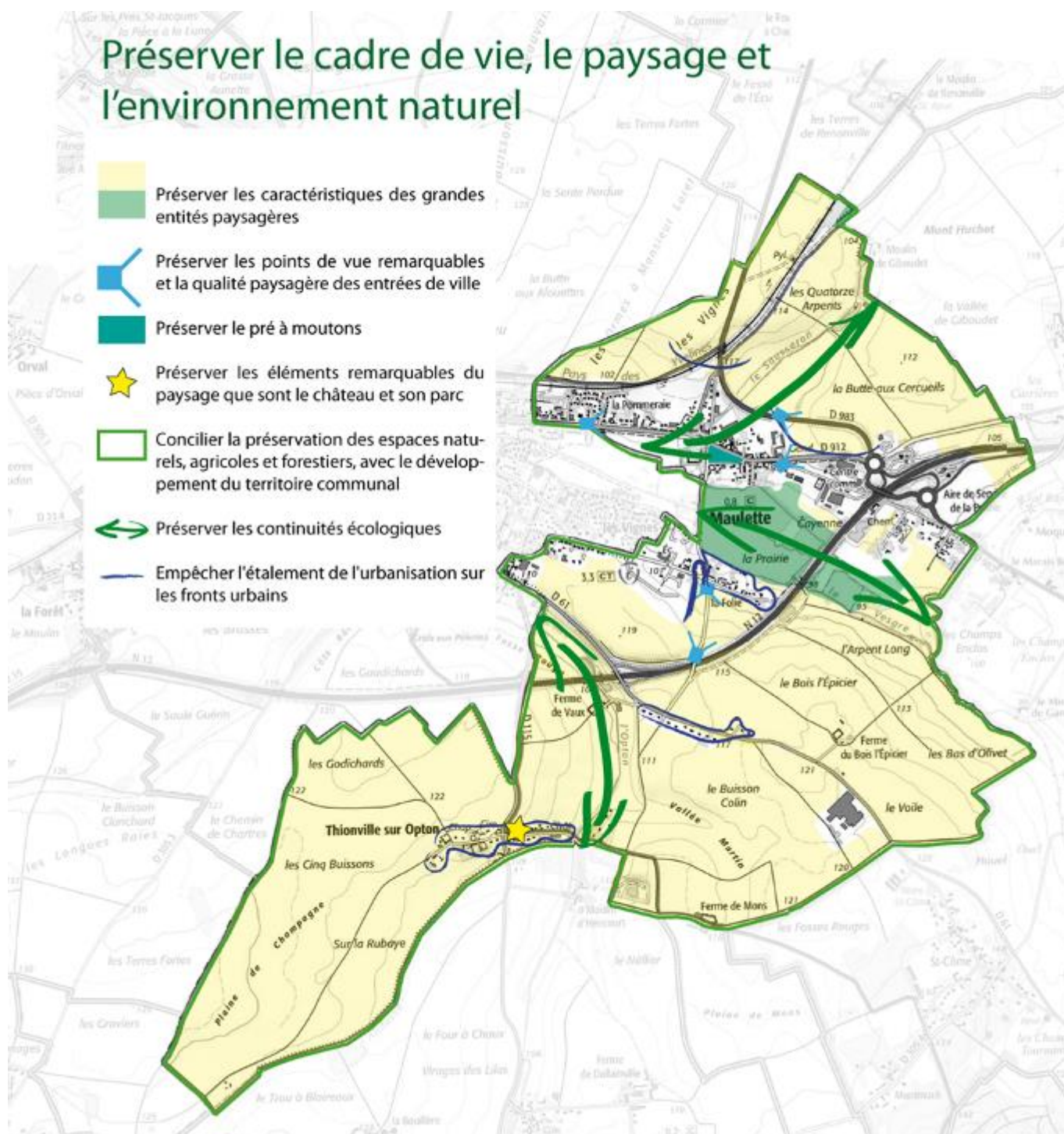
### **Les orientations générales en termes de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

- Préserver les continuités écologiques ainsi que les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Toutefois, lorsque le développement du territoire communal nécessite de réduire les espaces naturels, agricoles et forestiers, déterminer les conditions d'aménagement permettant de réduire l'impact de l'urbanisation sur leurs caractéristiques naturelles

Empêcher l'étalement de l'urbanisation sur les fronts urbains : l'implantation de toute construction nouvelle ne peut pas être effectuée à une distance de la voie plus élevée que celle observée par les constructions existantes de part et d'autre de la construction projetée.

# Préserver le cadre de vie, le paysage et l'environnement naturel

-  Préserver les caractéristiques des grandes entités paysagères
-  Préserver les points de vue remarquables et la qualité paysagère des entrées de ville
-  Préserver le pré à moutons
-  Préserver les éléments remarquables du paysage que sont le château et son parc
-  Concilier la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec le développement du territoire communal
-  Préserver les continuités écologiques
-  Empêcher l'étalement de l'urbanisation sur les fronts urbains



Orientations du PADD	Règles et dispositions générale d'utilisation du sol	Justifications
<p><b>Les orientations générales pour le paysage</b></p>	<p>d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</p> <p>La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</p>	<p>La préservation des paysages, des points de vue remarquables, des entrées de ville et du patrimoine bâti font partie des préoccupations communales. Les éléments paysagers naturels, agricoles et bâtis et les percées visuelles participent à l'identité de la commune de Maulette, le patrimoine témoigne de l'histoire de la commune et représente des repères dans l'espace bâti : le PLU protège ces éléments.</p>
<p><b>Les orientations générales en termes de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Préserver le patrimoine naturel et agricole de la commune est une volonté forte du projet. Le plateau cultivé, les prairies et peupleraies de la vallée de la Vesgre et les ripisylve des cours d'eau s'écoulant dans l'espace agricole sont une valeur identitaire pour Maulette. Le projet vise à la préservation de ces espaces.</p>

## **STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET D'ENERGIE**

### **Les orientations générales concernant l'aménagement, l'urbanisme, la densité et la consommation d'énergie**

- Renforcer la centralité urbaine en limitant le développement de l'urbanisation dans les hameaux et les écarts urbanisés
- Permettre la construction d'un collège avec les installations et aménagements qui lui sont nécessaires
- Permettre la densification des espaces urbanisés centraux et la diversification des fonctions urbaines afin d'optimiser les déplacements des habitants et usagers
- Permettre le comblement des interstices urbains existant dans les franges de l'espace urbanisé proche du centre et de façon plus modérée dans les hameaux et écarts urbanisés. Permettre une extension de l'espace urbanisé proche du centre pour répondre aux besoins en logements et équipements
- Prévoir une extension de la zone d'activités commerciales existante
- Permettre l'utilisation des procédés de construction répondant aux objectifs du développement durable

### **Les orientations générales concernant les transports, les déplacements et les communications numériques**

- Sauf contrainte spécifique, préférer le développement urbain à proximité des espaces desservis par les transports en commun ou de ceux qui pourront être desservis ultérieurement
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier, notamment entre la gare, le centre du village et le futur collège
- Lorsque c'est possible développer les communications numériques

### **Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

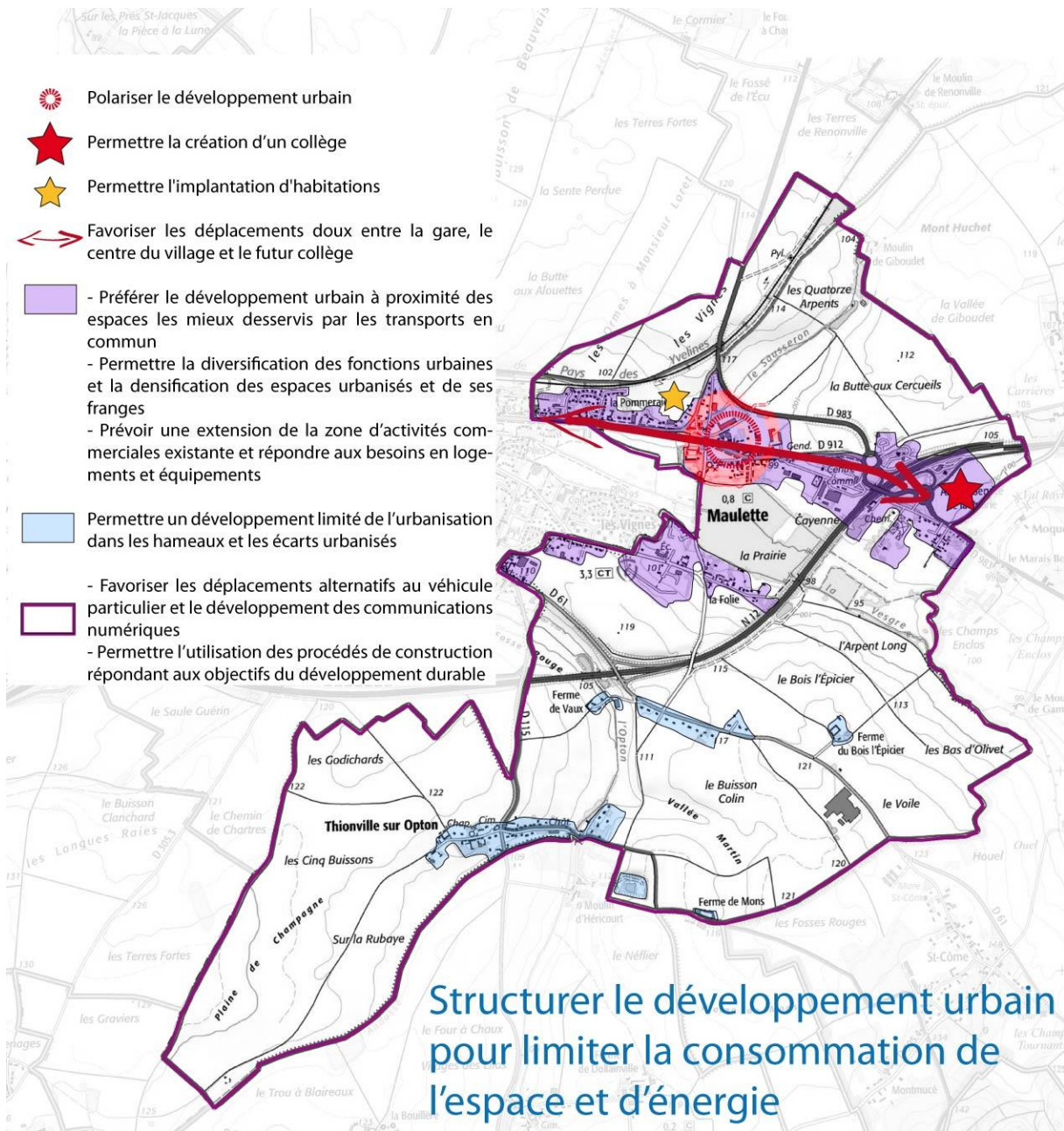
Pour les habitations, les locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés aux habitants de Maulette (hors collège) et les activités économiques : les interstices existants dans l'espace urbanisé et ses franges seront prioritairement mobilisés pour recevoir des nouvelles constructions.







Une consommation d'espaces reste toutefois nécessaire pour répondre aux besoins.

Les objectifs de modération de consommation de l'espace sont les suivants :

- 3,9 ha pour l'habitation,
- 6 ha pour des équipements collectifs d'intérêt général
- 4470 m<sup>2</sup> pour des infrastructures et des équipements nécessaires à l'extension de l'école
- 3,3 ha pour le développement économique au sud de la zone d'activité existante





-  Polariser le développement urbain
-  Permettre la création d'un collège
-  Permettre l'implantation d'habitations
-  Favoriser les déplacements doux entre la gare, le centre du village et le futur collège
- 
  - Préférer le développement urbain à proximité des espaces les mieux desservis par les transports en commun
  - Permettre la diversification des fonctions urbaines et la densification des espaces urbanisés et de ses franges
  - Prévoir une extension de la zone d'activités commerciales existante et répondre aux besoins en logements et équipements
-  Permettre un développement limité de l'urbanisation dans les hameaux et les écarts urbanisés
  - Favoriser les déplacements alternatifs au véhicule particulier et le développement des communications numériques
  - Permettre l'utilisation des procédés de construction répondant aux objectifs du développement durable

## Structurer le développement urbain pour limiter la consommation de l'espace et d'énergie

Orientations du PADD	Règles et dispositions générale d'utilisation du sol	Justifications
<p><b>Les orientations générales concernant l'aménagement, l'urbanisme, la densité et la consommation d'énergie</b></p>	<p>Le PLU doit viser à l'équilibre entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</li> <li>b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;</li> </ul> <p>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...] en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services [...]</p>	<p>Le projet de PLU vise à permettre les projets communaux et à les encadrer. Afin de permettre l'accueil de 200 habitants supplémentaires d'ici 2030, le projet de PLU s'appuie sur les interstices urbains constructibles et les espaces non bâtis en continuité du tissu urbain existant pour diversifier son parc de logements.</p> <p>La commune souhaite également développer ses activités et ses équipements au sein des zones urbaines existantes.</p>
<p><b>Les orientations générales concernant les transports, les déplacements et les communications numériques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>e) Les besoins en matière de mobilité ;</li> </ul> <p>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.</p>	<p>Le PLU s'inscrit dans une démarche soutenant les déplacements doux au sein de la commune. Des voies douces sont prévues dans le cadre de l'OAP de la rue de Richebourg. L'urbanisation est également privilégiée à proximité des transports en commun, afin de favoriser les connexions entre la gare, le centre du village et le futur collège.</p>
<p><b>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b></p>	<p>Le PLU doit viser à l'équilibre entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</li> <li>b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;</li> <li>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</li> </ul>	<p>Le projet de PLU vise à permettre les projets communaux et à les encadrer. La consommation d'espace est limitée. La commune souhaite développer son offre de logements, d'équipements et d'activités en priorité dans les interstices urbains non construits puis dans la continuité des espaces urbanisés.</p>

## **REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS EN TERMES DE LOGEMENTS, EQUIPEMENTS ET ACTIVITES**

L'objectif démographique est d'environ 200 habitants en plus à l'horizon 2030, ce qui impose de permettre la construction de 75 logements environ en extension urbaine.

### **Les orientations générales concernant l'habitat**

- Permettre la diversification du parc de logements en termes de statut d'occupation et de taille des logements,
- Permettre la construction des logements nécessaires pour répondre aux besoins en logements des habitants actuels et pour répondre aux objectifs de croissance démographique de la Commune.

### **Les orientations générales concernant la création d'équipements et de loisirs**

- Prévoir les espaces nécessaires pour l'adaptation et la création des équipements nécessaires aux besoins actuels et futurs des habitants et usagers du territoire communal
- Permettre la création d'un collège

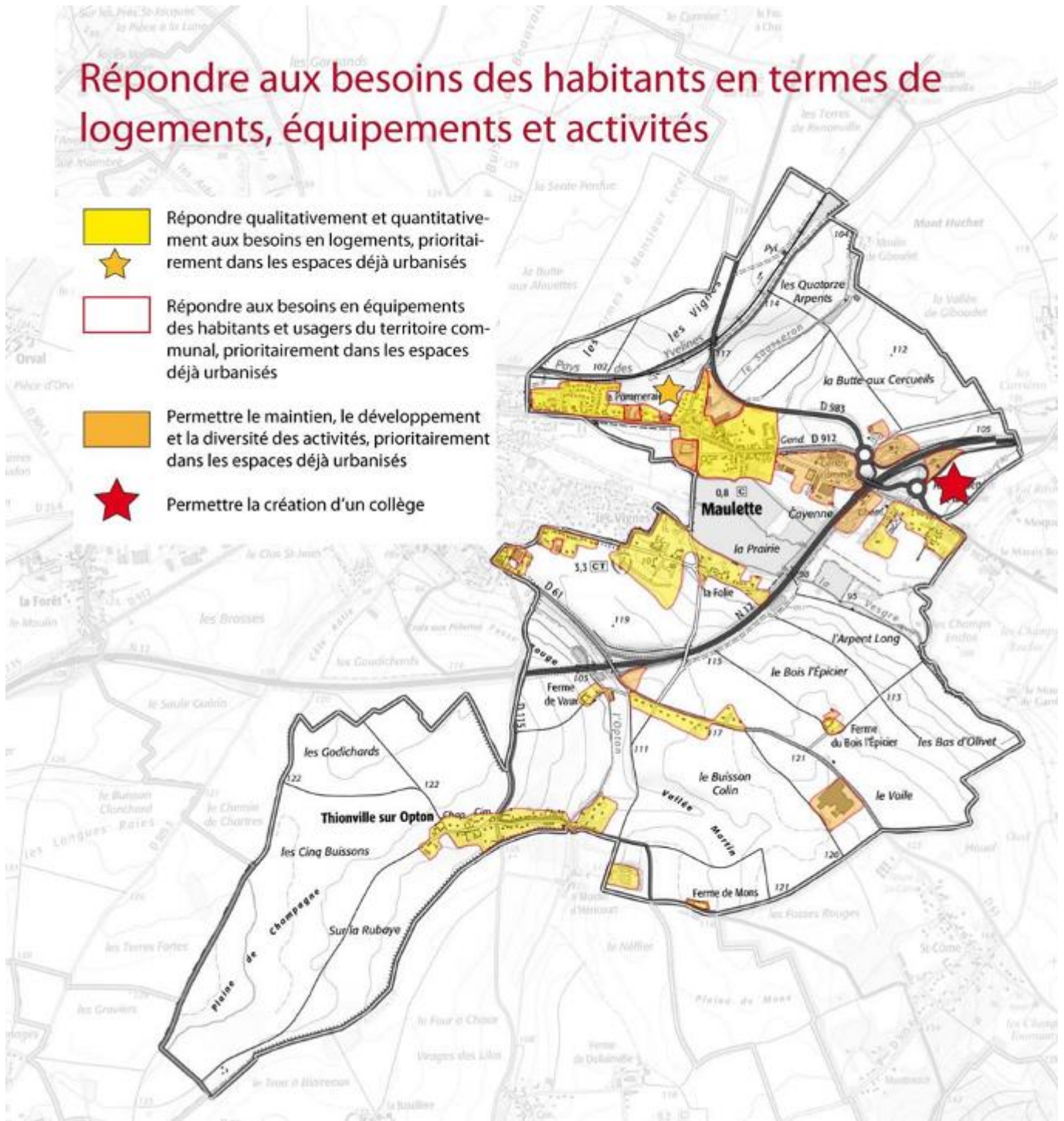
### **Les orientations générales de développement commercial et de développement économique**

- Permettre le maintien et le développement des activités économiques et agricoles
- Permettre la diversité des activités économiques
- Favoriser le maintien des commerces existants dans le Centre-Ville
- Favoriser l'implantation d'activités de type commercial plutôt qu'industriel afin de respecter la séparation historique des types d'activités entre Maulette et Houdan.



# Répondre aux besoins des habitants en termes de logements, équipements et activités

-  Répondre qualitativement et quantitativement aux besoins en logements, prioritairement dans les espaces déjà urbanisés
-  Répondre aux besoins en équipements des habitants et usagers du territoire communal, prioritairement dans les espaces déjà urbanisés
-  Permettre le maintien, le développement et la diversité des activités, prioritairement dans les espaces déjà urbanisés
-  Permettre la création d'un collège



Orientations du PADD	Règles et dispositions générale d'utilisation du sol	Justifications
<b>Les orientations générales concernant l'habitat</b>	<p>Le PLU doit viser à l'équilibre entre :</p> <p>a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</p> <p>b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;</p> <p>Le PLU doit assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...] en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, [...]</p>	<p>Le projet prévoit de permettre l'accueil de nouvelles populations sur son territoire (+200 habitants à l'horizon 2030) mais également d'assurer le maintien de sa population actuelle (en tenant compte du phénomène de desserrement). Le développement de plusieurs typologies de logements est nécessaire pour répondre aux besoins des Maulettois actuels et futurs.</p>
<b>Les orientations générales concernant la création d'équipements et de loisirs</b>		<p>L'attractivité de la commune passe également par les équipements et les loisirs proposés sur le territoire. Le projet de PLU prévoit de développer les équipements communaux (en particulier par la création d'un collège) pour les populations actuelles et futures afin de maintenir l'attractivité de la commune.</p>
<b>Les orientations générales de développement commercial et de développement économique</b>		<p>Le PLU cherche également à développer l'attractivité de la commune en soutenant les activités existantes sur le territoire et le développement de nouvelles activités. Cela permettra de participer à la création d'emplois sur le territoire.</p>

# **CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est déterminé comme suite au code de l'urbanisme :

## **ARTICLE L151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;









5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

SCHEMA DE PRINCIPE

LEGENDE



-  Périmètre de l'OAP : 3,4 ha
-  Espace de pleine terre : maintenu perméable pour les eaux pluviales sur toute sa profondeur. Seuls sont admis les systèmes de gestion des eaux pluviales qui s'avèreraient nécessaires pour l'aménagement de la zone
-  Espace paysager planté d'arbres de haute tige et d'essence locale
-  Lisière paysagère constituée d'arbres de haute tige d'essence locale assurant une transition avec les espaces déjà construits ou cultivés. Cette lisière peut être percée d'une ou plusieurs voies.
-  Principe de desserte pour les voies principales : voie carrossable plantée d'arbres comportant un trottoir ou une voie de déplacements doux de chaque côté
-  Voies de déplacements réservées aux déplacements non motorisés
-  Dégagement visuel de l'accès suffisant pour garantir une bonne sécurité des déplacements motorisés
-  Placettes plantées d'arbres de haute tige d'essence locale



Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
<p><b>Répondre aux besoins des habitants en termes de logements, équipements et activités</b></p> <p>Permettre la diversification du parc de logements en termes de statut d'occupation et de taille des logements</p> <p>Permettre la construction des logements nécessaires pour répondre aux besoins en logements des habitants actuels et pour répondre aux objectifs de croissance démographique de la Commune</p> <p><b>Structurer le développement urbain pour limiter la consommation de l'espace et d'énergie</b></p> <p>Renforcer la centralité urbaine en limitant le développement de l'urbanisation dans les hameaux et les écarts urbanisés</p>	<p>L'OAP de la rue de Richebourg a pour vocation la création de 75 logements environ. Elle participera ainsi à répondre partiellement au besoin en logements de la commune, en plus des 55 logements environ prévus dans le tissu urbain existant, afin de permettre le maintien de la population en place et de soutenir la croissance démographique souhaitée par la ville et inscrite au PADD (+200 habitants environ d'ici 2030).</p> <p>L'OAP est prévue en extension urbaine, en continuité du tissu urbain du village de Maulette. L'objectif d'assurer de bonnes conditions de déplacements est inscrit à l'OAP. Elle se situe à proximité immédiate du centre du village et non loin de la gare ferroviaire de Houdan (moins de 1,5 km par la RD 912), et sera accessible par la route de Richebourg entre deux grands axes : la RD983 et la RD912. Cette situation permet un accès facile des habitants aux commerces, services, équipements et transports en commun. De plus, les voies de desserte</p>

<b>Les orientations du PADD mises en œuvre</b>	<b>La mise en œuvre par les OAP</b>
<p>Permettre une extension de l'espace urbanisé proche du centre pour répondre aux besoins en logements (consommation de 3,9 ha pour l'habitation)</p> <p>Sauf contrainte spécifique, préférer le développement urbain à proximité des espaces desservis par les transports en commun ou de ceux qui pourront être desservis ultérieurement</p> <p>Favoriser les modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier, notamment entre la gare, le centre du village et le futur collège</p> <p><b>Préserver le cadre de vie, le paysage et l'environnement naturel</b></p> <p>Garantir une bonne qualité paysagère des entrées de ville</p> <p>Préserver les continuités écologiques ainsi que les espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>Toutefois, lorsque le développement du territoire communal nécessite de réduire les espaces naturels, agricoles et forestiers, déterminer les conditions d'aménagement permettant de réduire l'impact de l'urbanisation sur leurs caractéristiques naturelles</p>	<p>interne principales s'accompagneront de trottoirs et de voies de déplacements doux de chaque côté, et une voie uniquement réservée aux déplacements non motorisés sera aménagée.</p> <p>Prenant place sur un terrain agricole de culture, l'OAP intègre des objectifs de préservation des continuités écologiques et de bonne insertion paysagère des constructions nouvelles afin d'assurer une bonne qualité paysagère de l'entrée de ville. Sont ainsi prévus le maintien d'espaces de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales où seront aménagés des espaces paysagers plantés d'arbres de haute tige et d'essences locales, ainsi que l'aménagement de lisières paysagères de composition similaire. Ces aménagements permettront de créer une transition végétalisée entre les futures constructions et les espaces déjà construits ou cultivés, et filtreront les vues vers les futures constructions depuis les routes, notamment depuis la RD 983 en entrée de ville. Ces mesures, tout en facilitant l'insertion paysagère des habitations à créer, permettront de plus de créer des relais des continuités écologiques dans le tissu urbain utilisables par la faune (utilisation d'espèces locales).</p>



## MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LA DEFINITION DES REGLES

Le zonage du PLU met en œuvre les orientations du PADD visant à :

### **Préserver le cadre de vie, le paysage et l'environnement naturel**

Les zones A, qui concernent la majeure partie du territoire communal, sont quasi-intégralement préservées par le projet. Seule la zone AU, qui fait l'objet de l'OAP de la rue de Richebourg, prend place en zone A du PLU avant révision ; notons qu'une partie de cette zone (au Sud) était déjà classée en zone AU, le périmètre a donc été redéfini, en particulier à l'Ouest de l'OAP en projet où les terrains repassent d'une zone AU à une zone A. Cette délimitation a été choisie pour faciliter l'exploitation agricole des terrains exclus de la zone AU et pour permettre une meilleure insertion paysagère des constructions.

La zone N protège l'intégralité de la vallée de la Vesgre, préservant ainsi le cours d'eau et les milieux de prairies et de peupleraies associés. Les zones N ponctuelles au Nord (au niveau du Sausseron) et au Sud (bassin de rétention à côté du lieu-dit Moulin d'Héricourt) sont conservées. Une zone Ni, soumise à risque d'inondation, est créée au sud du centre-ville et à côté du château de Thionville-sur-Opton.

### **Structurer le développement urbain pour limiter la consommation de l'espace et d'énergie**

Deux zones sont distinguées dans le village-centre de Maulette : la zone Ua délimite le secteur anciennement urbanisé regroupant des fonctions d'habitat, équipement et commerce principalement ; en continuité de la zone Ua ainsi qu'en continuité du tissu urbain de Houdan (à proximité du centre-ville), la zone Ug regroupe les espaces de type habitat pavillonnaire. Ces deux zones situées à proximité des transports en commun sont mobilisables pour la production de nouveaux logements en interstices urbains.

La zone AU, où est prévue la construction de 75 logements en extension urbaine, est localisée en continuité de la zone Ua. Son périmètre a été revu et sa surface limitée à 3,9 ha.

La zone Uh, à vocation principalement résidentielle, correspond aux écarts urbanisés de la commune (hameau la Folie, habitations près de la ferme de Vaux, hameau de Thionville-sur-Opton, habitations à l'Est de la RN 12), dont il convient de limiter le développement : situés à l'écart des transports en commun, ces secteurs seront donc moins mobilisables pour répondre aux besoins en logements.

La zone 2AU, destinée à la création d'un collège, concerne des terrains classés en zone A au PLU avant la présente révision. Les zones UI sont mobilisables pour la production d'équipements : deux projets y prennent place respectivement sur 4 470 m<sup>2</sup> (infrastructures et des équipements nécessaires à l'extension de l'école).

La zone Um est réservée aux emprises ferroviaires et aux installations des coopératives agricoles situées à côté.

Enfin, les zones Uj et Uja à vocation d'activités, industries, bureaux et entrepôts permettront le développement de la zone d'activités commerciales existante. Des secteurs non bâtis en continuité de la zone d'activités sont classés en zone UJ. Ce classement reprend pour l'essentiel le classement du PLU avant révision.

#### **Répondre aux besoins en logements des habitants en termes de logements, équipements et activités**

Les zones Ua et Ug, à vocation d'habitat, permettront en partie de répondre au besoin en logements de la commune grâce à la mobilisation des interstices urbains non construits (dents creuses) : 55 logements environ sont constructibles dans le tissu urbanisé. En complément, la zone AU, en extension urbaine, a pour vocation la création de 75 logements, afin de compléter la réponse aux besoins en logements de la commune, pour le maintien des habitants actuels et l'accueil des habitants futurs.

Concernant les équipements, la zone 2AU est destinée à la construction d'un collège. Dans la zone UI, à vocation d'équipements, les équipements d'intérêt collectif projetés sont les suivants : un équipement sportif près du futur collège et un parking pour le groupe scolaire « Les Hirondelles » au lieu-dit La Folie. Le maintien des équipements en place et la création de ces nouveaux équipements permettront de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Les zones Uj et Uja permettront le développement des activités économiques. Le PADD a pour orientation de favoriser davantage l'implantation d'activités commerciales plutôt qu'industrielles (ces dernières étant, de manière historique, plutôt localisées sur la commune voisine de Houdan).

La zone Ua (centre du village) regroupe également des fonctions d'équipement et de commerce, qu'il convient de pérenniser afin que les habitants bénéficient d'une offre de proximité.

La zone A permet le maintien et le développement des activités agricoles.

Plan local d'urbanisme de la  
Commune de Maulette (78)

S. ZONAGE

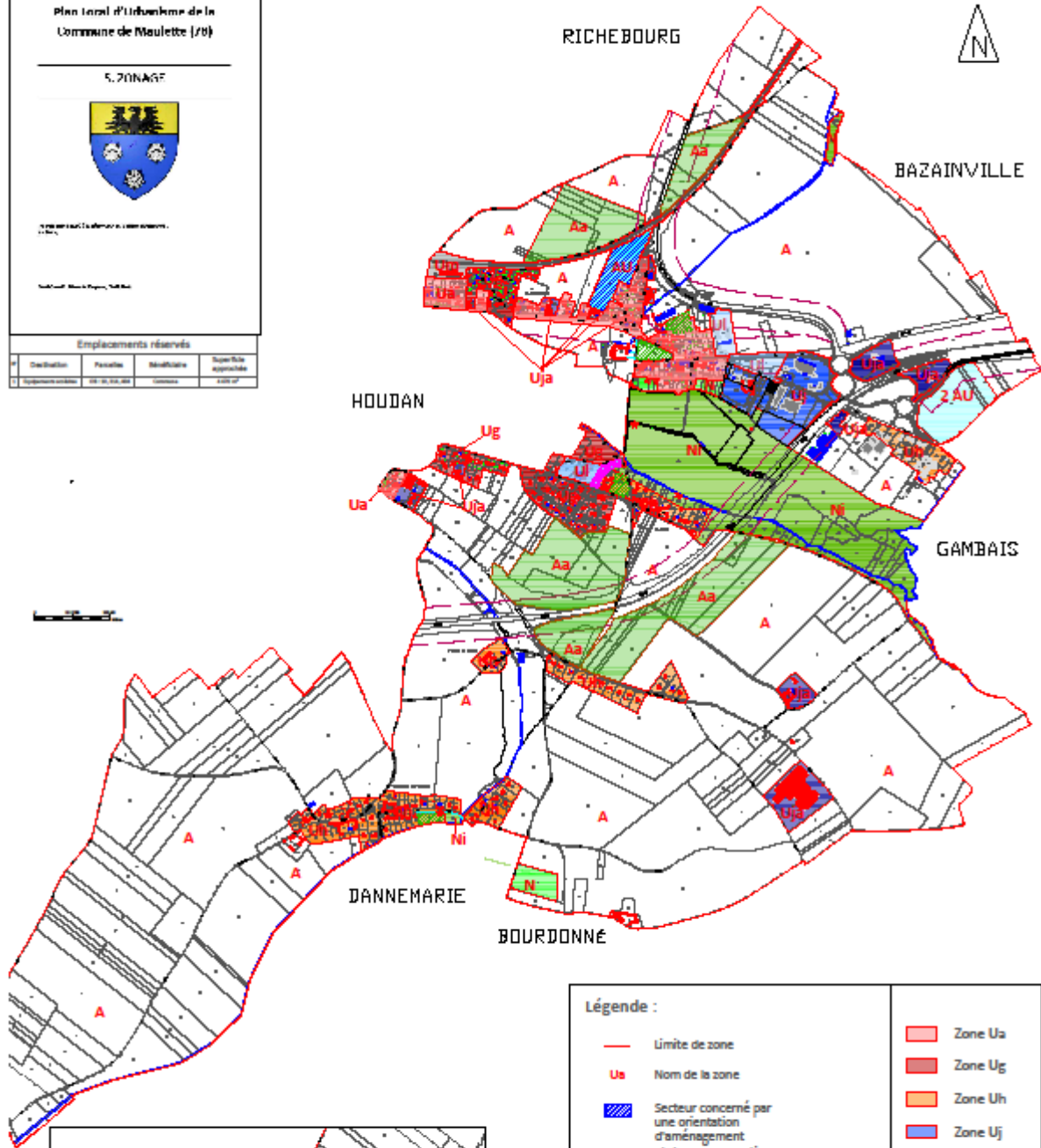


Document d'urbanisme en vigueur  
à la date de publication

Maquette : M. P. P. P. P. P.

Emplacements réservés

N°	Destination	Parcelle	Modificative	Superficie approximative
1	Emplacement réservé	10 78 100 000	Non	1 000 m²



**Légende :**

- Limite de zone
- Us Nom de la zone
- ▨ Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation
- Emplacement réservé
- Bande de retrait des constructions par rapport à la voie prévue à l'article L111-6 du code de l'urbanisme

Éléments de paysage à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

- < Cône de vue
- ★ Bâtiment
- Mur
- ▨ Espace paysager

■	Zone Ua
■	Zone Ug
■	Zone Uh
■	Zone Uj
■	Zone Uja
■	Zone Ui
■	Zone Um
■	Zone A
■	Zone Aa
■	Zone N
■	Zone Ni
■	Zone AU
■	Zone 2AU

**PLAN DE ZONAGE**



## LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT APPLICABLES DANS CHACUNE DES ZONES

L'analyse ci-après distingue des articles du règlement qui déterminent :

- D'une part la desserte des terrains par les réseaux et les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (articles 3, 4 et 16), la réglementation de l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (articles 11), les obligations d'aménagement d'espaces libres et de plantation (articles 13) et les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (articles 15) : ces règles mettent en œuvre des objectifs applicables à l'ensemble de la commune tels que la protection de l'environnement et la préservation du paysage. Ces règles visent également à assurer la sécurité des déplacements et l'hygiène par la réglementation de la desserte des terrains par les différents réseaux.
- D'autre part la vocation des zones (articles 1 et 2), le gabarit des constructions autorisées, leur implantation (articles 6 à 10) et les obligations en matière de stationnement (articles 12) : ces règles sont fortement distinguées en fonction des zones afin de cibler au mieux la mise en œuvre des objectifs du PLU selon les caractéristiques des différents secteurs (caractère naturel, mixité de fonction, etc.).

La superficie minimale des terrains constructibles (articles 5) et le coefficient d'occupation du sol (articles 14) ne peuvent pas être réglementés. C'est l'application des autres articles du PLU qui conduit à imposer une superficie minimale pour que le terrain soit constructible et qui limite la surface de plancher qu'il est possible de créer (retrait imposé par rapport aux limites de propriétés, emprise au sol et hauteur maximales, etc.).

# PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DU PAYSAGE, SECURITE ET L'HYGIENE, DES OBJECTIFS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, AVEC DE FAIBLES DISTINCTIONS

## 1. Desserte des terrains par les réseaux (articles 3 et 4)

Les articles 3 et 4 permettent de règlementer la desserte des terrains par les réseaux et déterminent les obligations en matière d'infrastructures.

Pour toutes les zones, « Les voies de desserte et les accès des terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets. »

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de l'état des voies ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, en zones U et AU :

### « Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. »

En zones U et AU sont de plus ajoutées les dispositions suivantes afin de préserver les espaces verts, éléments de sécurité, réseaux et équipements en place lors de la construction de nouvelles voies :

« Dans la mesure du possible, la localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain et les places de stationnement existantes. Les différentes solutions doivent être étudiées au cas par cas en considérant les différents paramètres. »

Ces dispositions permettent d'assurer une bonne desserte des terrains tout en limitant les difficultés de circulation que peuvent créer de nouvelles constructions. L'article 3 permet d'accompagner la commune dans son objectif de développer les circulations douces et d'améliorer les conditions de circulation sur la commune.

L'article 4 impose :

#### **« - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau, il devra respecter la réglementation en vigueur.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant de limiter le rejet d'eaux pluviales constitue la règle générale.

Les eaux pluviales peuvent être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation.

Les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques de la commune et des syndicats concernés.

#### **- GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public. »

Cet article est identique sur toutes les zones afin de permettre une homogénéisation des raccordements aux réseaux d'assainissement et d'eau potable mais également aux réseaux de télécommunications sur l'ensemble des constructions de la commune. Seule une spécificité est ajoutée en zone UI : « un regard de visite situé sur le domaine public en limite séparative doit être réalisé avant branchement au collecteur ».

## **2. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (articles 16)**

L'article 16 est rédigé comme suit dans toutes les zones (hormis pour la zone 2AU, non réglementée) :

« Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs. »

Cette rédaction permet d'assurer le raccordement aux réseaux de communications électroniques des nouvelles constructions. Ces dispositions visent à favoriser le développement du réseau haut-débit afin de lutter contre la fracture numérique. Le développement des communications numérique est une des orientations du PADD.

### 3. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (articles 11)

Les articles 11 permettent de définir les règles régissant l'aspect extérieur des constructions. D'une manière générale il est imposé que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans leur environnement. Ainsi ce règlement recherche une homogénéisation des parements utilisés, des hauteurs de clôtures, des toitures, etc.

Cette réglementation varie en fonction de la destination de la zone : les prescriptions des zones Ua, Ug, Uh, UI, AU visent à respecter leur caractère résidentiel ; des prescriptions spécifiques sont ajoutées pour la zone Ua, qui correspond au centre du village anciennement urbanisé ; les zones Uj et Uja, à vocation d'activités, disposent de prescriptions spécifiques. La réglementation des articles 11 des zones Um (emprise ferroviaire), A et N est moins prescriptive puisque l'implantation de nouvelles constructions sur ces secteurs est très limitée.

### 4. Obligations d'aménagement d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation (articles 13)

Les articles 13 permettent de réglementer les espaces verts sur les parcelles privées. Dans toutes les zones (hormis en zone Um et en zone 2AU, non réglementée) est imposé le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes. Cette disposition permet de protéger les arbres remarquables, les alignements d'arbres ainsi que les espaces verts du domaine public.

De plus, les espaces libres de constructions et non aménagés en aires de stationnement doivent être végétalisés. Dans certaines zones, un pourcentage d'aménagement d'espaces verts ou de plantation d'arbres est imposé. Ces pourcentages varient d'une zone à l'autre :

- En zones Ua, Ug, Uh et AU : Un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière est aménagé en espace vert.
- En zones Uj et Uja : Un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière est maintenu en pleine terre, et les aires de stationnement sont plantées d'1 arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- En zone UI : Un arbre de haute tige doit être planté tous les 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

En zones Um, A et N, aucun pourcentage n'est imposé afin que la réglementation ne soit pas trop contraignante.

Cette distinction permet d'adapter la superficie d'espaces de pleine terre en fonction des secteurs et aux projets de la commune tout en assurant une part d'espaces verts dans l'espace urbain.

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation d'espaces verts dans les secteurs urbanisés. Elle permet également de prolonger la biodiversité sur l'ensemble du territoire.

Cet article permet de répondre à l'objectif suivant du PADD : « Préserver les continuités écologiques ainsi que les espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Ces dispositions visent à préserver les espaces naturels du territoire ainsi que le caractère verdoyant de l'espace urbanisé. Elles permettent notamment de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver les caractéristiques des grandes entités paysagères du territoire communal
- Préserver les points de vue remarquables
- Garantir une bonne qualité paysagère des entrées de ville
- Préserver les continuités écologiques ainsi que les espaces naturels, agricoles et forestiers

## 5. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (articles 15)

Les articles 15 précisent que « Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Ces dispositions permettent de limiter les impacts des projets de construction sur l'environnement.

# **REPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS ET EN STATIONNEMENT, DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ET DES EQUIPEMENTS, DES OBJECTIFS APPLICABLES DE FAÇON TRES DIFFERENCIEE SELON LES ZONES**

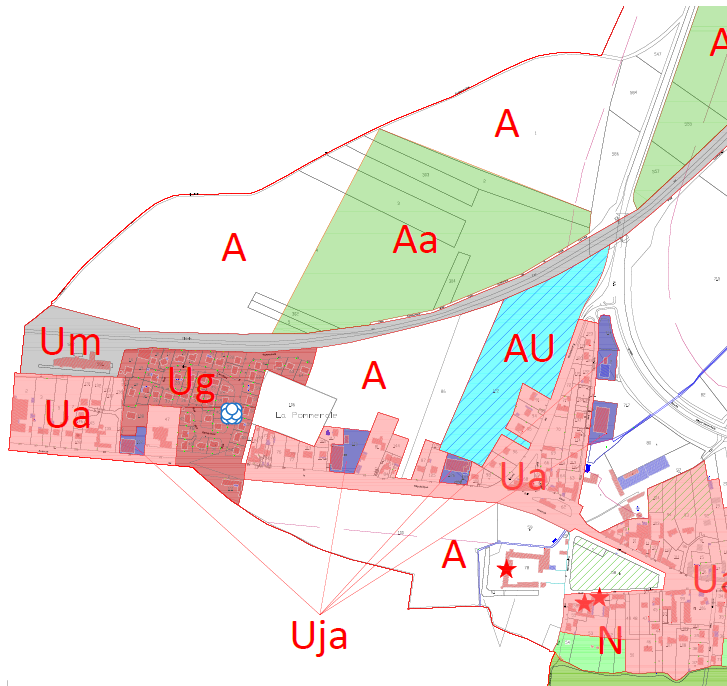
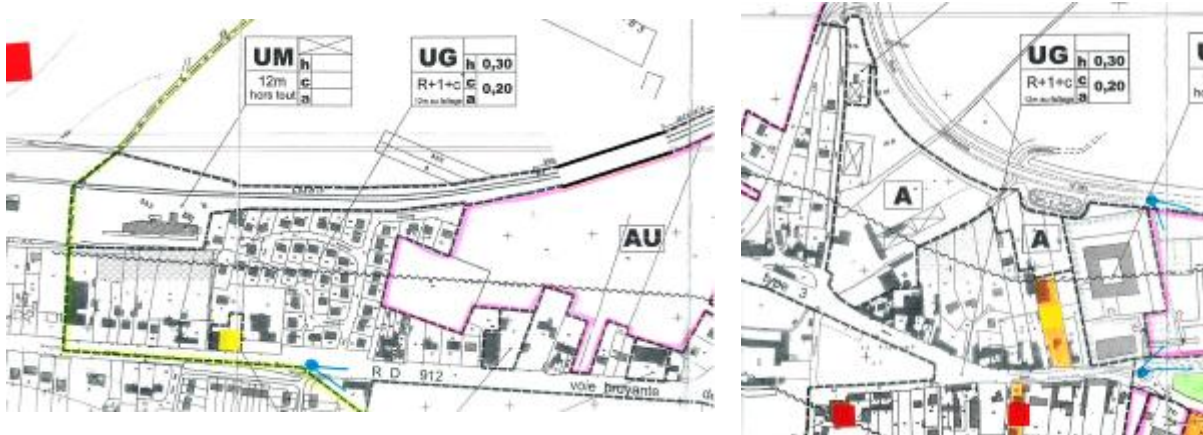
## **1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (articles 12)**

Une adaptation de la réglementation en matière de réalisation d'aires de stationnement est effectuée en cohérence avec le PDUIF. Cette réglementation permet d'encadrer la création de stationnements sur l'espace public et de répondre aux besoins induits par l'augmentation du nombre de logements sur le territoire. La réglementation de la création d'aire de stationnement varie selon les occupations du sol autorisées dans chaque zone.

# LA ZONE U – SECTEUR UA

## 1. Les évolutions

Ua avant révision et après révision



S A N T



Le secteur Ua de la zone U du PLU après révision correspond uniquement aux espaces anciennement urbanisés de la commune, dans le centre du village. Ces espaces composés de bâti traditionnel étaient auparavant groupés au sein d'une unique zone Ug avec les espaces d'habitations individuelles qui les jouxtent et qui sont, dans le cadre du présent projet de révision, classés en zone U – secteur Ug (voir paragraphe suivant).

Cette séparation permet de distinguer le centre ancien du village avec son bâti traditionnel et la mixité des fonctions (habitat, équipement, commerce) des zones uniquement pavillonnaires.

Une réglementation conforme aux formes urbaines actuelles observées est imposée dans le règlement du PLU.

Dans la zone Ua, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- Les terrains de camping ou de caravaning, les aires d'accueil des gens du voyage,
- L'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- Les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- L'ouverture de carrière.

Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes (article 2, règles communes avec la zone Ug) :

- L'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé sous réserves que ces installations soient de nature à ne pas créer de nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux.
- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être permises par les dispositions relatives au périmètre de protection de monument historique.
- En bordure de la RN 12 et de la RD 912 classées respectivement voies bruyantes de type 2 et de type 3, les constructions situées dans une bande de 250 m de part et d'autre des emprises de la RN 12 et de 100 m de la RD 912, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux normes en vigueur.
- H En bordure de la voie ferrée, les constructions doivent présenter un isolement acoustique conforme aux normes en vigueur.



## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

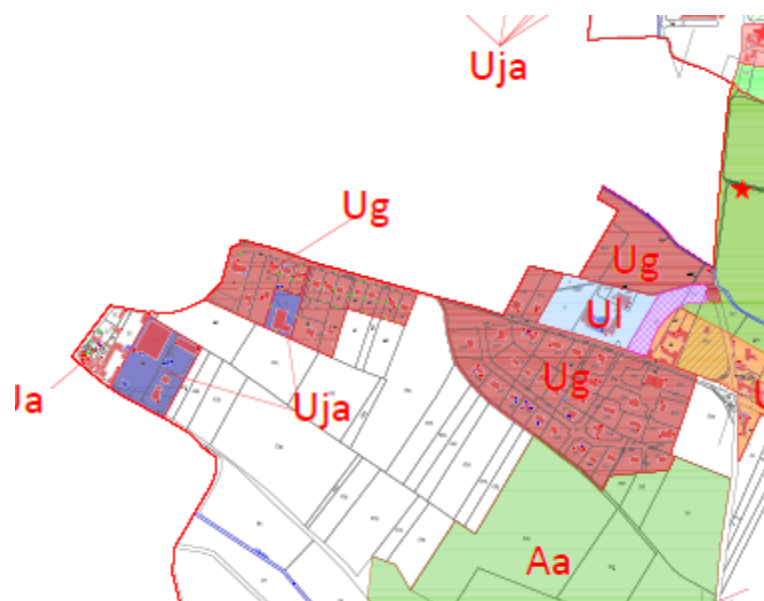
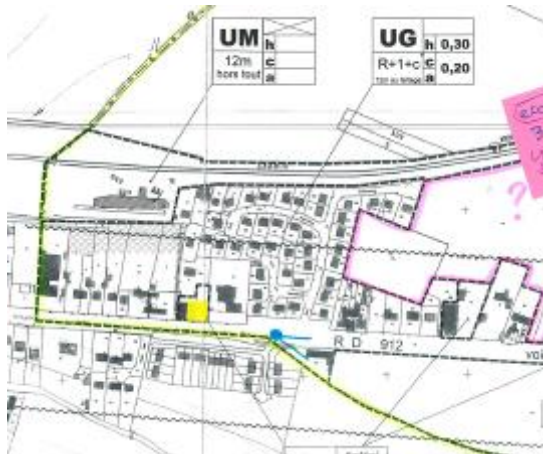
	Après Révision (Ua)	Evolution
<b>Article 6 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Dans une <b>bande de constructibilité de 25 m</b> comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques,  <b>soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 4 m des voies et emprises publiques.</b>	Le PLU révisé permet l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Cette règle permet d'homogénéiser l'implantation des nouvelles constructions par rapport à celles existantes. Cela permet quel que soit le secteur de construction, d'implanter les nouvelles constructions de façon continue avec les constructions existantes. Les nouvelles constructions principales devront s'implanter dans une bande de 25 mètres de l'alignement afin de préserver les fonds de jardins perméables.
<b>Article 7 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<b>soit sur une ou plusieurs limites séparatives</b> (y compris en limite de fond de parcelle) <b>soit en retrait des limites séparatives.</b>  Avec : une distance $\geq$ <b>la hauteur du bâtiment</b> mesurée à l'égout du toit, <b>avec un minimum de 6 m en face de toute baie,</b> une distance $\geq$ <b>la moitié de la hauteur du bâtiment</b> mesurée à l'égout du toit, <b>avec un minimum de 3 m en l'absence de baie.</b>	Les règles imposées permettent l'implantation des nouvelles constructions sur ou en retrait des limites séparatives. Ainsi, dans le centre bourg il est possible de s'implanter en continuité des constructions déjà existantes et prolonger le front urbain. L'implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives permet de maintenir un espace urbain aéré.
<b>Article 8 :</b> <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Une <b>distance de recul <math>\geq</math> la hauteur de la façade la plus haute</b> mesurée à l'égout du toit <b>avec un minimum de 8 m</b> Cette distance est réduite <b>de moitié avec un minimum de 3 m en l'absence de baie,</b>	Cette réglementation permet de maintenir un espace urbain aéré. Les constructions ne peuvent pas s'implanter accolées les unes aux autres sur une même propriété afin de préserver les continuités vertes au sein de la trame bâtie de la commune.

	<b>Après Révision (Ua)</b>	<b>Evolution</b>
<b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b>	<b>≤ 45 % de la superficie du terrain.</b>	L'emprise au sol est augmentée dans le PLU révisé par rapport au PLU antérieur (35 %). Cette disposition permet de densifier l'espace urbain et ainsi de répondre aux objectifs de création de logements du SDRIF.
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<b>≤ 12 m</b>	La réglementation conserve l'homogénéité des hauteurs des constructions entre la zone Ua et la zone Ug auparavant regroupées, en conservant la hauteur de 12 mètres, cohérente avec les hauteurs des constructions actuelles, afin de préserver le paysage bâti du village.

# LA ZONE U – SECTEUR UG

## 1. Les évolutions

Ug avant révision et après révision



Le secteur Ug de la zone U du PLU après révision correspond uniquement aux espaces de type habitat pavillonnaire situés en continuité des espaces anciennement urbanisés (secteur Ua, voir paragraphe précédent) de la commune, dans le centre du village, avec lesquels ils étaient auparavant groupés au sein d'une unique zone Ug.

Cette séparation permet de distinguer ces zones uniquement pavillonnaires (à vocation unique d'habitat) du centre ancien du village avec son bâti traditionnel et la mixité de ses fonctions (habitat, équipement, commerce).

Une réglementation conforme aux formes urbaines actuelles observées est imposée dans le règlement du PLU.

Dans la zone Ug, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- Les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- L'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- Les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- Toute nouvelle construction habitée ou occupée par des tiers située à une distance inférieure à la hauteur d'un silo (avec un minimum de 25 m) des cellules de stockage de céréales et de la tour de manutention d'un silo soumis à déclaration et toute construction de bâtiment ou local occupé par du personnel (non nécessaire au strict fonctionnement d'un silo) à une distance inférieure à 10 m des cellules de stockage et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration,
- L'ouverture de carrière.

Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes (article 2, règles communes avec la zone Ua) :

- L'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé sous réserves que ces installations soient de nature à ne pas créer de nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux.
- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être permises par les dispositions relatives au périmètre de protection de monument historique.
- En bordure de la RN 12 et de la RD 912 classées respectivement voies bruyantes de type 2 et de type 3, les constructions situées dans une bande de 250 m de part et d'autre des emprises

de la RN 12 et de 100 m de la RD 912, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux normes en vigueur

- En bordure de la voie ferrée, les constructions doivent présenter un isolement acoustique conforme aux normes en vigueur.

## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Après Révision (Ug)	Evolution
<b>Article 6 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Avec un <b>retrait <math>\geq</math> 4 m des voies et emprises publiques.</b>	Le PLU révisé impose l'implantation des constructions en retrait des voies et emprises publiques. Cette règle permet d'homogénéiser l'implantation des nouvelles constructions par rapport à celles existantes et d'homogénéiser la règle sur l'ensemble des zones pavillonnaires autour du centre ancien.
<b>Article 7 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<b>En retrait d'au moins une limite séparative latérale, En retrait des limites de fond de parcelle,</b>  Avec : une <b>distance <math>\geq</math> la hauteur du bâtiment</b> mesurée à l'égout du toit, <b>avec un minimum de 6 m en face de toute baie,</b> une <b>distance <math>\geq</math> la moitié de la hauteur du bâtiment</b> mesurée à l'égout du toit, <b>avec un minimum de 3 m en l'absence de baie.</b>	Les règles imposées imposent l'implantation des nouvelles constructions en retrait d'au moins une limite séparative latérale. Ainsi, en continuité du centre bourg il est possible de s'implanter en continuité des constructions déjà existantes et prolonger le front urbain. L'implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives permet de maintenir un espace urbain aéré.
<b>Article 8 :</b> <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Une <b>distance de recul <math>\geq</math> la hauteur de la façade la plus haute</b> mesurée à l'égout du toit <b>avec un minimum de 8 m</b>  Cette distance est réduite <b>de moitié avec un minimum de 3 m en l'absence de baie,</b>	Cette réglementation permet de maintenir un espace urbain aéré. Les constructions ne peuvent pas s'implanter accolées les unes aux autres sur une même propriété afin de préserver les continuités vertes au sein de la trame bâtie de la commune.
<b>Article 9 :</b> <b>Emprise au sol des constructions</b>	<b><math>\leq</math> 40 % de la superficie du terrain.</b>	L'emprise au sol est augmentée dans le PLU révisé par rapport au PLU antérieur (35 %). Cette disposition permet de densifier l'espace urbain et ainsi de répondre aux objectifs de création de logements du SDRIF.

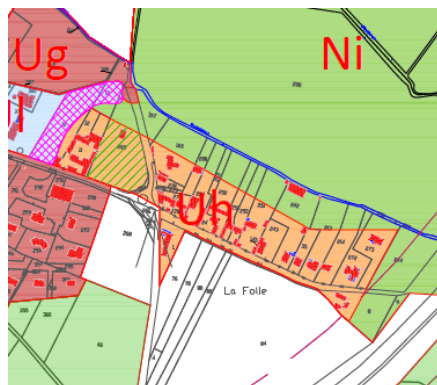
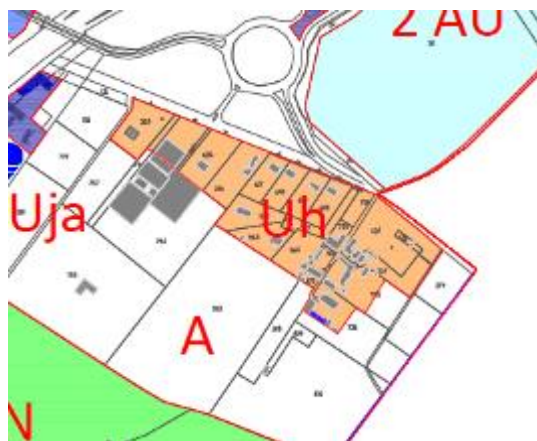
	Après Révision (Ug)	Evolution
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<b>≤ 10 m</b>	La réglementation limite à 10 mètres, cohérente avec la hauteur des constructions nouvelles, en cohérence avec la hauteur des constructions actuelles, afin de préserver le paysage bâti du village.

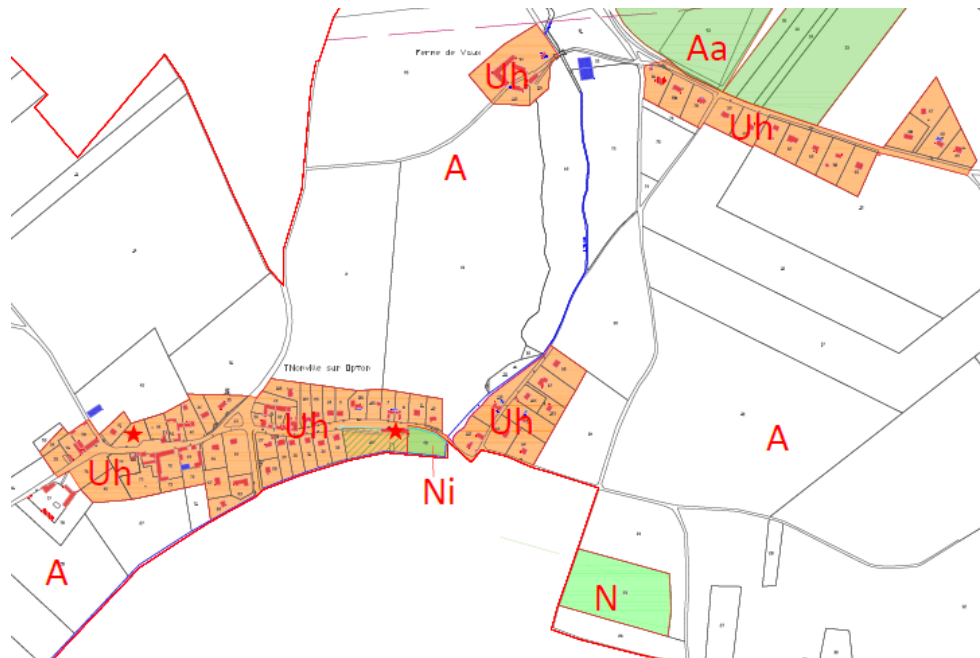
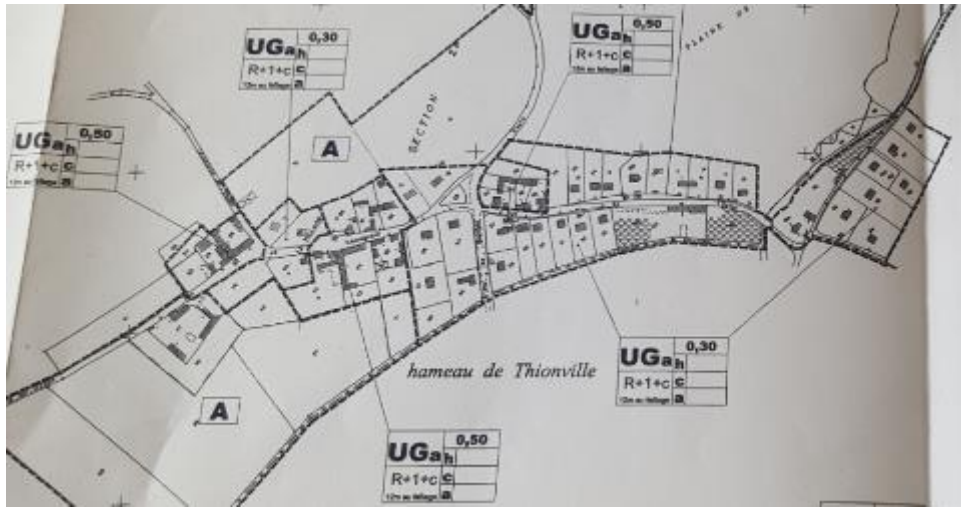
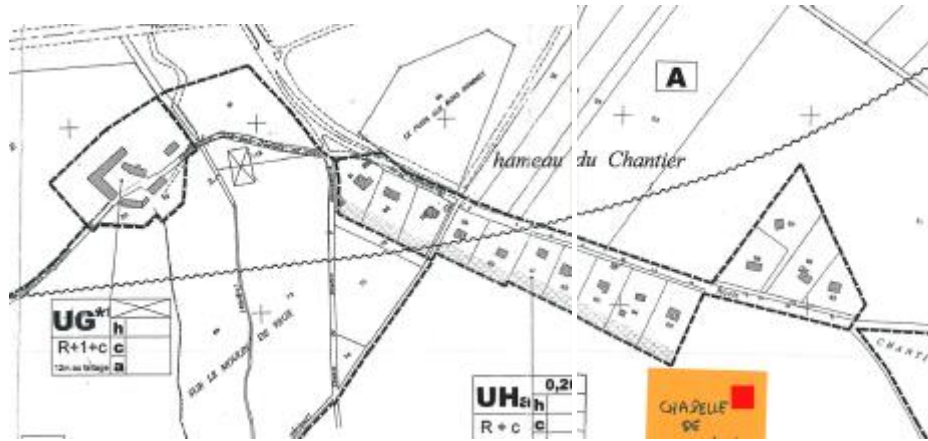


## LA ZONE U – SECTEUR UH

### 1. Les évolutions

Uh avant révision et après révision





Le secteur Uh de la zone U du PLU après révision correspond uniquement aux espaces à vocation principalement résidentielle situés dans les écarts urbanisés de la commune et dont il convient de limiter le développement (habitations à l'Est de la RN12, hameau la Folie, habitations près de la ferme de Vaux, hameau de Thionville-sur-Opton). Ces espaces étaient auparavant groupés dans la zone Ug avec le centre ancien du village et les zones pavillonnaires adjacentes (secteur Uga pour le hameau de Thionville), sauf les habitations situées le long de la RD61 à l'Est de la ferme de Vaux, qui bénéficiaient d'une zone spécifique Uha

Cette séparation permet de limiter les possibilités d'urbanisation de ces zones d'habitation situées à l'écart du centre du village, et de les regrouper en un seul zonage.

Une réglementation conforme aux formes urbaines actuelles observées est imposée dans le règlement du PLU.

Dans la zone Uh, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie, à l'artisanat ou au commerce
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- L'ouverture de carrière.

Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes (article 2) :

- Le secteur Uh est concerné par le passage d'une canalisation de gaz exploitée par la société GRTgaz. Les constructions et installations sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :
  - o Sur une distance de 5m de part et d'autre de la canalisation, une zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est effective.
  - o Sur une distance de 415 m de part et d'autre de la canalisation, une zone intermédiaire où des restrictions de constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est effective.
- Sur une distance de 505 m de part et d'autre de la canalisation, une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme est effective.

- En bordure de la RD 912 classée voie bruyante de type 3, les constructions situées dans une bande de 100 m de la RD 912, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux normes en vigueur.

## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

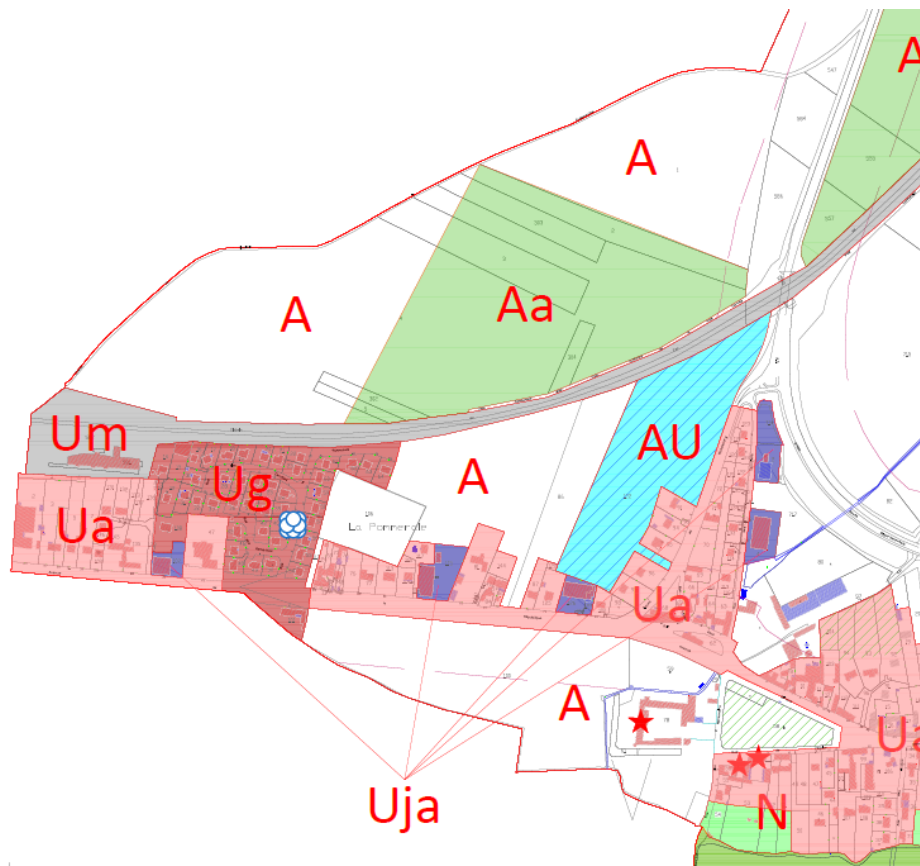
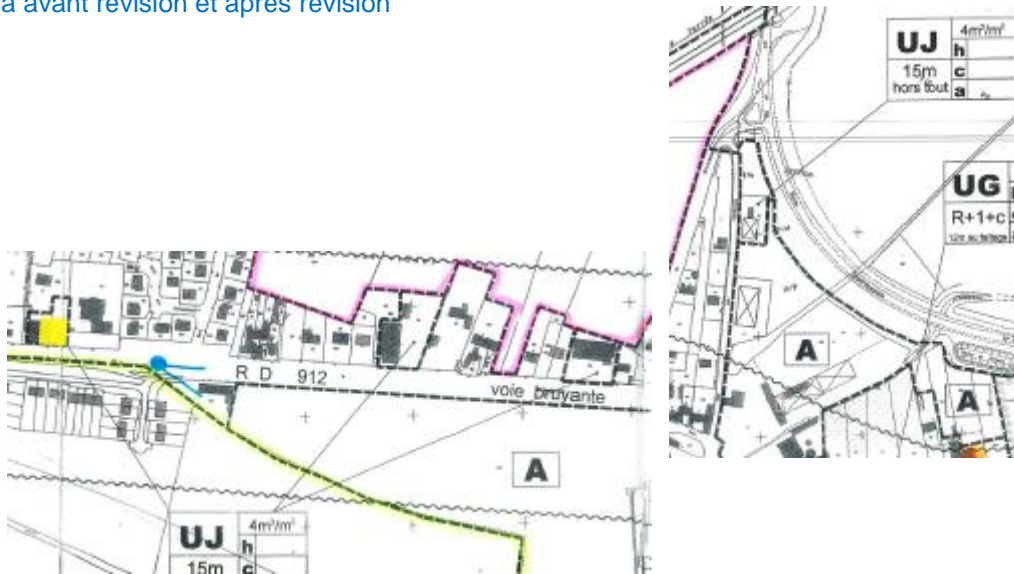
	Après Révision (Uh)	Evolution
<b>Article 6 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans <b>une bande de constructibilité de 30 m</b> comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques</li> <li>- Avec un <b>retrait <math>\geq</math> 5 m des voies et emprises publiques.</b></li> </ul>	<p>Le PLU révisé impose l'implantation des constructions en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>Cette règle permet d'imposer une spécificité à ces secteurs situés à l'écart du centre du village qu'il convient de ne pas densifier en raison de l'éloignement des commerces, équipements et transports en commun notamment, et de les homogénéiser entre eux et par rapport aux constructions existantes. Cela permet quel que soit le secteur de construction, d'implanter les nouvelles constructions de façon continue avec les constructions existantes.</p> <p>L'arrière des terrains est maintenu perméable.</p>
<b>Article 7 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p><b>En retrait de toutes les limites séparatives,</b></p> <p>Avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>une distance <math>\geq</math> <b>la hauteur du bâtiment</b> mesurée à l'égout du toit, <b>avec un minimum de 6 m en face de toute baie,</b></li> <li>une distance <math>\geq</math> <b>la moitié de la hauteur du bâtiment</b> mesurée à l'égout du toit, <b>avec un minimum de 3 m en l'absence de baie.</b></li> </ul>	<p>Les règles imposent l'implantation des nouvelles constructions en retrait des limites séparatives.</p> <p>Ainsi, en dehors du centre bourg il n'est pas possible de s'implanter en continuité des constructions déjà existantes afin de maintenir un espace bâti aéré.</p>
<b>Article 8 :</b> <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>Une <b>distance de recul <math>\geq</math> la hauteur de la façade la plus haute</b> mesurée à l'égout du toit <b>avec un minimum de 8 m,</b></p> <p>Cette distance est réduite <b>de moitié avec un minimum de 3 m en l'absence de baies,</b></p>	<p>Cette réglementation permet de maintenir un espace bâti aéré. Les constructions ne peuvent pas s'implanter accolées les unes aux autres sur une même propriété afin de préserver les continuités vertes au sein de la commune.</p>
<b>Article 9 :</b> <b>Emprise au sol des constructions</b>	<b><math>\leq</math> 35 % de la superficie du terrain.</b>	<p>L'emprise au sol maximale est conservée dans le PLU révisé par rapport au PLU antérieur. Cette disposition permet d'éviter la densification de ces secteurs situés à l'écart du centre du village, des commerces et équipements et des transports en commun.</p>

	Après Révision (Uh)	Evolution
<b>Article 10 :</b> <b>Hauteur</b> <b>maximale des</b> <b>constructions</b>	$\leq 10$ m	La réglementation permet de caler les hauteurs des constructions futures sur celles des constructions existantes.

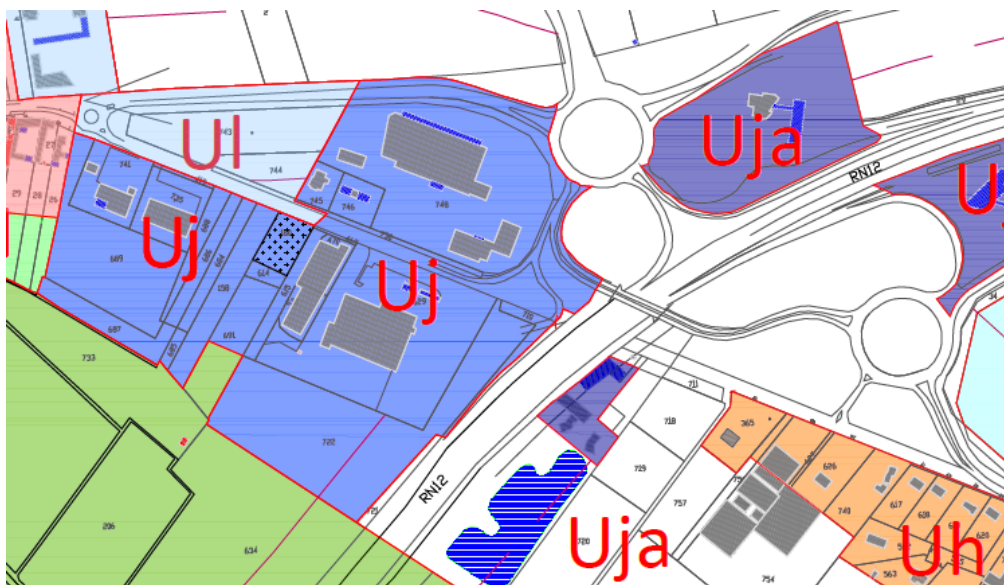
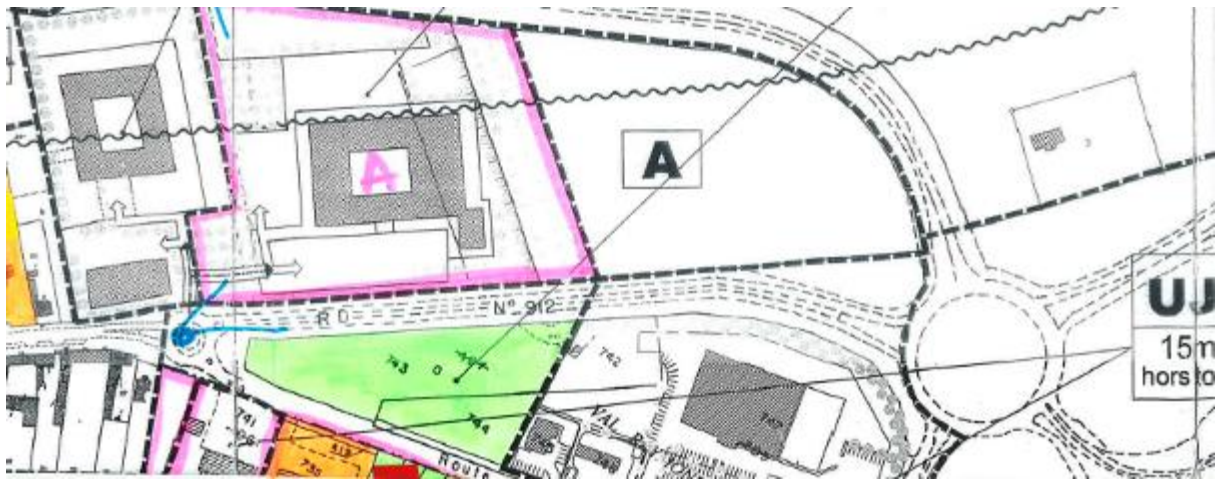
# LA ZONE U – SECTEURS UJ ET UJA

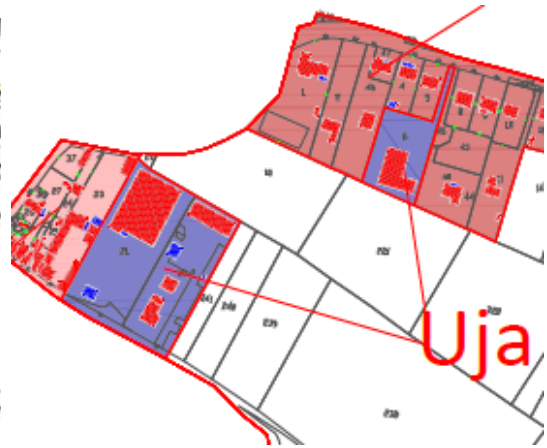
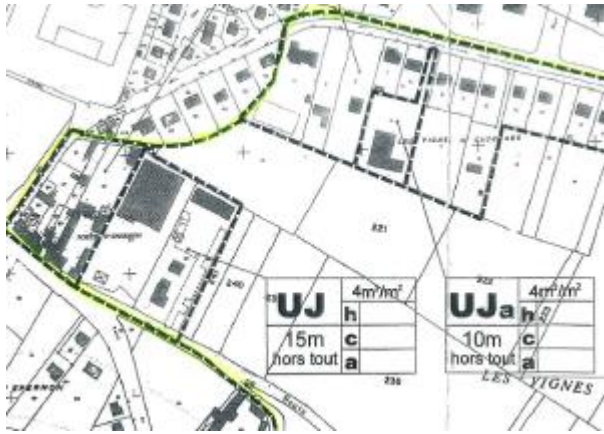
## 1. Les évolutions

Uj et Uja avant révision et après révision









Les secteurs d'activités Uj et Uja de la zone U sont adaptés aux constructions existantes d'activités, industries, bureaux et entrepôts. Des secteurs classés Uj et Uja supplémentaires ont été créés pour correspondre aux constructions en place et permettre l'extension des zones d'activités mais conserve les gabarits des constructions actuelles.

Dans les zones Uj et Uja, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardins, piscines...)
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- L'ouverture de carrière.

Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes (article 2) :

- Les entrepôts sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - D'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans le secteur,
  - D'être intégrée dans la construction à usage d'activité.
- En bordure de la RN 12 et de la RD 912 classées respectivement voies bruyantes de type 2 et de type 3, les constructions situées dans une bande de 250 m de part et d'autre des emprises de la RN 12 et de 100 m de la RD 912, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux normes en vigueur.

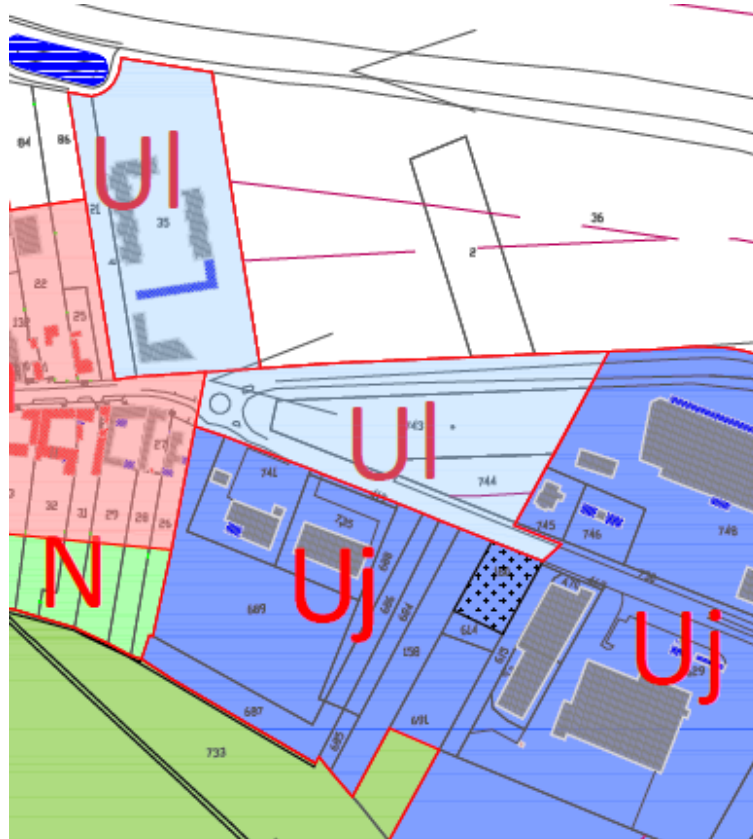
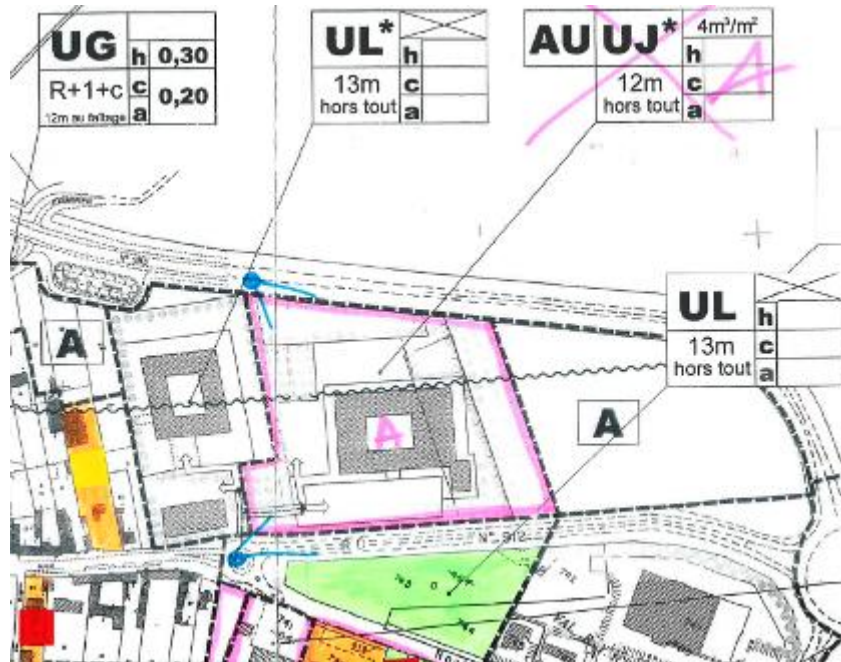
## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Après Révision (Uj et Uja)	Evolution
<b>Article 6 :</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<b>Avec un retrait <math>\geq 10</math> m des routes départementales et <math>\geq 5</math> m des autres voies et emprises publiques.</b>	L'implantation des constructions en retrait des limites permet une adaptation de l'implantation des nouvelles constructions aux constructions adjacentes afin de préserver une continuité du bâti et une homogénéité du paysage urbain.
<b>Article 7 :</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<b>En retrait des limites séparatives</b> de telle manière que la largeur de la marge d'isolement $\geq$ la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, <b>sans pouvoir être inférieure à 3 m,</b>	
<b>Article 8 :</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé	Les articles 8 et 9 ne sont pas règlementés afin de permettre le développement d'activités sur ces secteurs.  L'évolution des activités déjà présentes est permise ainsi que l'implantation de nouvelles activités dans le respect du gabarit des constructions adjacentes.
<b>Article 9 :</b> Emprise au sol des constructions	Non règlementé	
<b>Article 10 :</b> Hauteur maximale des constructions	<b><math>\leq 15</math> m dans le secteur Uj, <math>\leq 10</math> m dans le secteur Uja.</b>	Les hauteurs des constructions en zones Uj et Uja sont déterminées en fonction des hauteurs déjà existantes sur ces secteurs. Le PLU révisé permet l'évolution des constructions actuelles ainsi que l'implantation de nouvelles constructions s'intégrant harmonieusement dans les zones d'activités existantes.

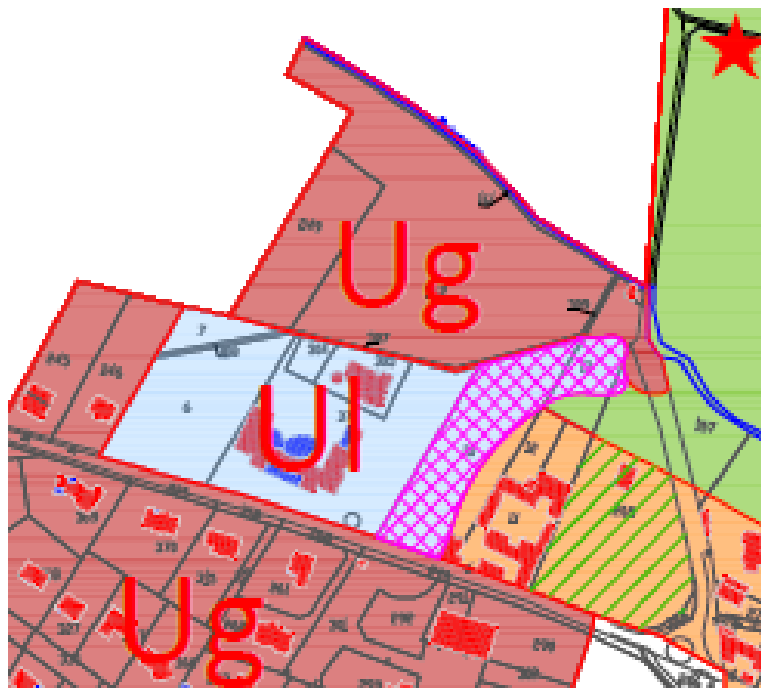
## LA ZONE U – SECTEURS UL

### 1. Les évolutions

UI avant révision et après révision







Le secteur UI de la zone U a été adapté aux constructions d'équipements existantes, pour permettre leur extension et le développement de nouveaux équipements. Les gabarits des constructions actuelles sont conservés.

Dans la zone UI, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Sont interdits les constructions, installations et dépôts de toute nature non visés par l'article U2.

Sont ainsi uniquement autorisées, sous conditions, les constructions suivantes (article 2) :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de faire l'objet d'une bonne insertion paysagère,
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,
- Les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique,
- Les terrains de camping et de caravanning sous réserve d'une bonne insertion paysagère
- En bordure de la RN 12 et de la RD 912 classées respectivement voies bruyantes de type 2 et de type 3, les constructions situées dans une bande de 250 m de part et d'autre des emprises de la RN 12 et de 100 m de la RD 912, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux normes en vigueur.



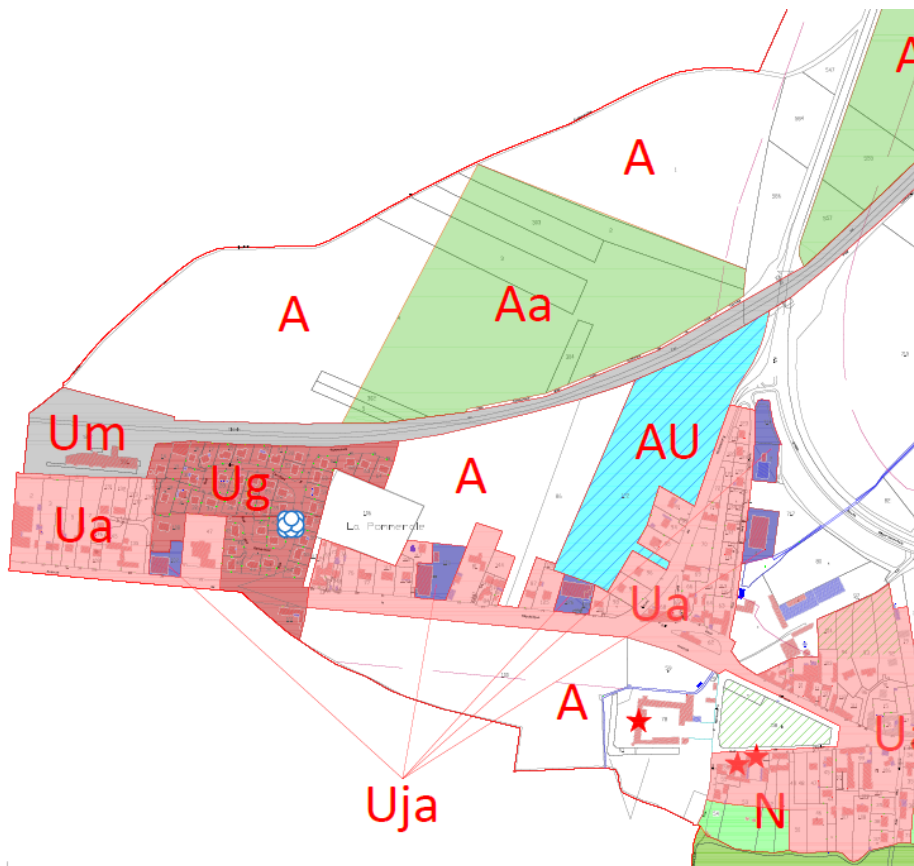
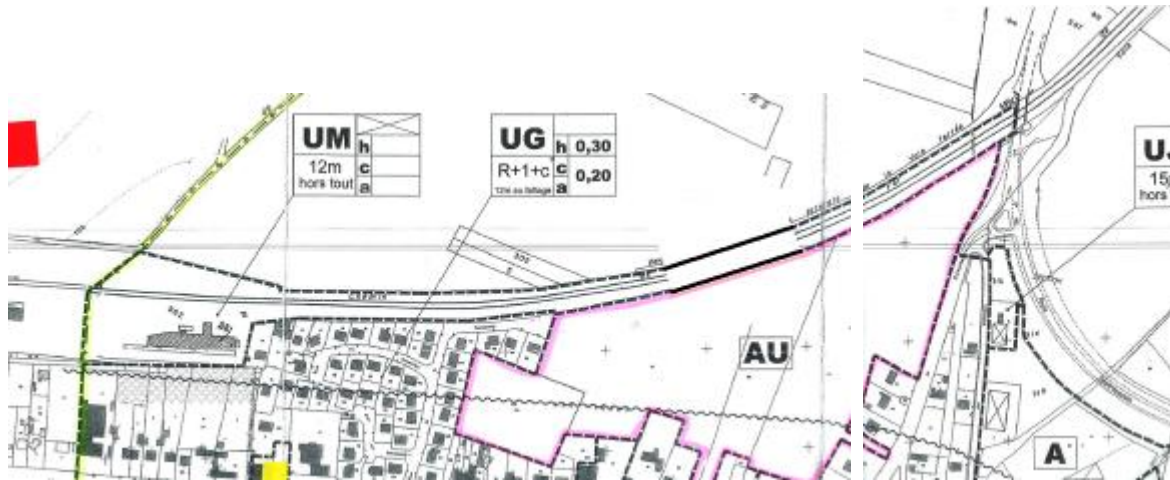
## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Après Révision (UI)	Evolution
<b>Article 6 :</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,  Soit avec un retrait $\geq 1$ m des voies et emprises publiques.	L'implantation des constructions sur ou en retrait des limites permet une adaptation de l'implantation des nouvelles constructions aux constructions adjacentes afin de préserver une continuité du bâti et une homogénéité du paysage urbain.
<b>Article 7 :</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Soit sur les limites séparatives,  Soit avec un retrait $\geq 1$ m des limites séparatives.	
<b>Article 8 :</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés afin de faciliter le développement d'équipements sur ce secteur.  L'évolution des équipements déjà présents est permise ainsi que l'implantation de nouveaux équipements dans le respect du gabarit des constructions adjacentes.
<b>Article 9 :</b> Emprise au sol des constructions	Non réglementé	
<b>Article 10 :</b> Hauteur maximale des constructions	$\leq 13$ m	Les hauteurs des constructions en zone UI sont déterminées en fonction des hauteurs déjà existantes sur ces secteurs. Le PLU révisé permet l'évolution des constructions actuelles ainsi que l'implantation de nouvelles constructions s'intégrant harmonieusement au sein des constructions existantes.

# LA ZONE UM

## 1. Les évolutions

Um avant révision et après révision



S A N T

La zone Um délimite l'emprise de la voie ferroviaire et ses abords. Elle est étendue sur toute la longueur de la voie sur la commune. Elle est également affectée aux installations de coopératives agricoles qui y sont édifiées.

Dans la zone Um, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Sont interdites toute occupation ou utilisation des sols non visées à l'article U2.

Sont ainsi uniquement autorisées, sous conditions, les constructions suivantes (article 2) :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de faire l'objet d'une bonne insertion paysagère,
- Les installations nécessaires aux coopératives agricoles existantes dans le secteur,
- En bordure de la voie ferrée, les constructions doivent présenter un isolement acoustique conforme aux normes en vigueur.

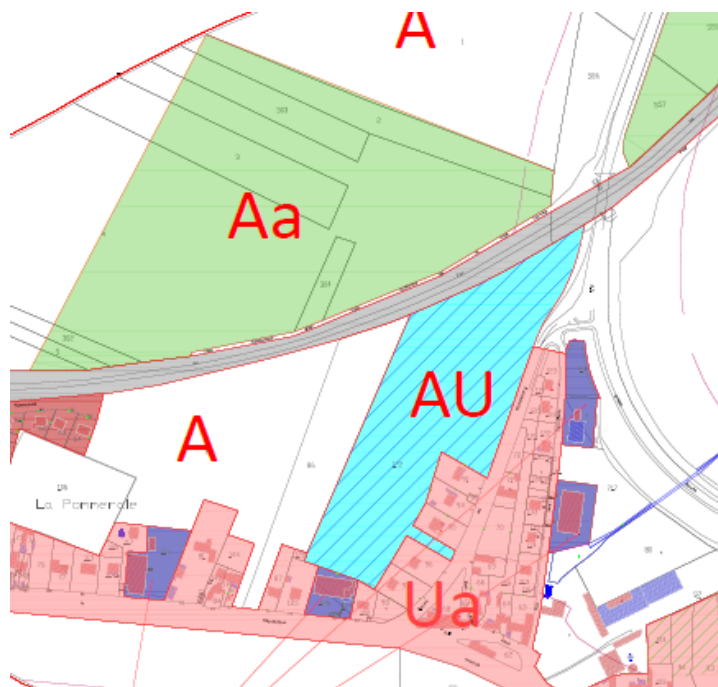
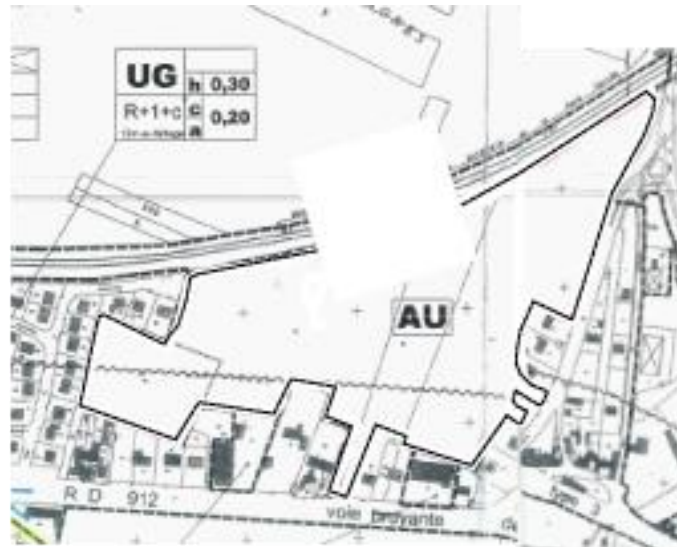
## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Après Révision (Um)	Evolution
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Soit à l' <b>alignement des voies et emprises publiques</b> , Soit avec un <b>retrait <math>\geq 1</math> m des voies et emprises publiques</b> .	La réglementation pour la zone Um du PLU révisé permet de rapprocher les constructions des voies et emprises publiques et des limites séparatives et n'impose plus de règles pour les constructions nouvelles non contiguës.  Elle est plus permissive que dans le PLU antérieur afin de permettre la construction des installations nécessaires au bon fonctionnement de la voie ferroviaire et l'entretien de ses abords et aux activités de la coopérative agricole.
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Soit <b>sur les limites séparatives</b> , Soit avec un <b>retrait <math>\geq 1</math> m des limites séparatives</b> .	
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Non réglementé.	
<b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b>	Non réglementé.	
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<b><math>\leq 12</math> m</b>	

## LA ZONE AU

### 1. Les évolutions

AU avant révision et après révision



Afin de limiter la consommation d'espace agricole tout en répondant aux besoins en logements de la commune, la zone ouverte à l'urbanisation a été réduite par rapport au PLU antérieur. Elle est destinée à la création de logements, ainsi que d'équipements. Cette extension s'inscrit dans le prolongement du centre ville (zone Ua). Elle permet de conserver les gabarits des constructions existantes en zone Ua et d'assurer une continuité avec les nouvelles constructions envisagées.

Dans la zone AU, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Toute construction nouvelle non mentionnées à l'article AU 2
- Les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- L'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- Les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- Toute nouvelle construction habitée ou occupée par des tiers située à une distance inférieure à la hauteur d'un silo (avec un minimum de 25 m) des cellules de stockage de céréales et de la tour de manutention d'un silo soumis à déclaration et toute construction de bâtiment ou local occupé par du personnel (non nécessaire au strict fonctionnement d'un silo) à une distance inférieure à 10 m des cellules de stockage et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration,
- L'ouverture de carrière.

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (article 2) :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à destination d'habitat.

## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

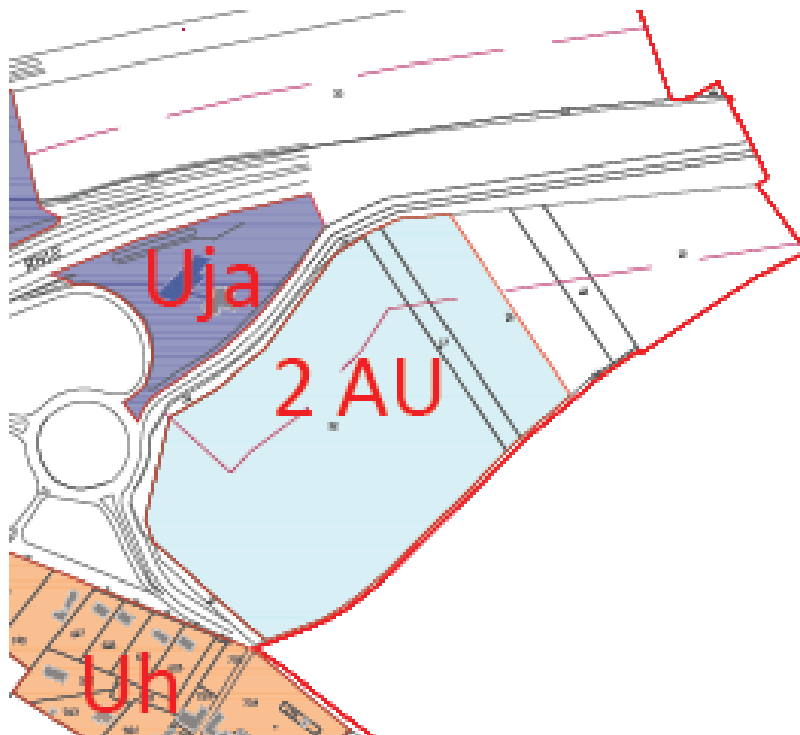
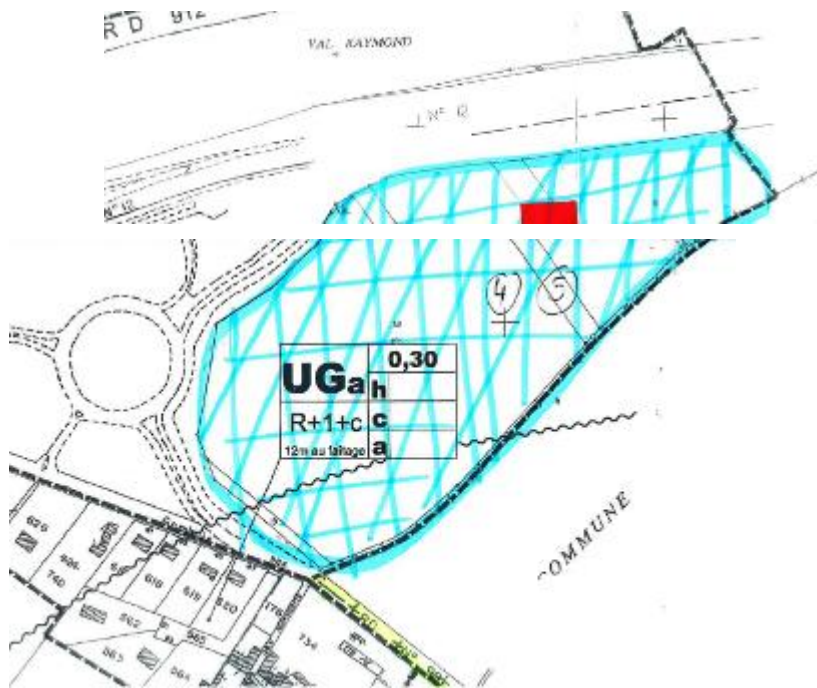
	Après Révision (AU)	Evolution
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Avec un <b>retrait <math>\geq</math> 4 m des voies et emprises publiques.</b>	<p>La réglementation de la zone AU permet d'assurer une continuité de l'espace bâti en assurant une homogénéisation de l'implantation des constructions avec la zone Ua adjacente.</p> <p>Les hauteurs imposées autorisent l'implantation de logements et d'équipements sur ce secteur.</p> <p>Les retraits imposés par rapports aux limites permettre de garantir une bonne insertion des constructions dans l'espace environnant.</p> <p>L'emprise au sol des constructions est la même qu'en zone Ug, légèrement inférieure à celle de la zone Ua.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle y autorise la création de 75 logements tout en intégrant des dispositions favorisant la préservation des continuités écologiques, une bonne insertion paysagère et une bonne qualité de l'entrée de ville, ainsi que de bonnes conditions de déplacements.</p>
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Soit <b>sur l'une des deux limites séparatives latérales</b>, soit en retrait des deux limites séparatives latérales,</p> <p><b>En retrait des limites de fond de parcelle.</b></p> <p>Avec:</p> <p>une <b>distance <math>\geq</math> la hauteur du bâtiment</b> mesurée à l'égout du toit, <b>avec un minimum de 6 m en face de toute baie,</b></p> <p>une <b>distance <math>\geq</math> la moitié de la hauteur du bâtiment</b> mesurée à l'égout du toit <b>avec un minimum de 3 m en l'absence de baie.</b></p>	
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>Une <b>distance de recul <math>\geq</math> la hauteur de la façade la plus haute</b> mesurée à l'égout du toit <b>avec un minimum de 8 m,</b></p> <p>Cette distance est réduite <b>de moitié avec un minimum de 3 m en l'absence de baie,</b></p>	
<b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b>	<b><math>\leq</math> 40 % de la superficie du terrain.</b>	
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<b><math>\leq</math> 10 m</b>	



## LA ZONE 2AU

### 1. Les évolutions

2AU avant révision et après révision



Afin de limiter la consommation d'espace agricole tout en répondant aux besoins en équipements de la commune, la zone est ouverte à l'urbanisation sous condition de modification ou révision du PLU. Cette procédure est liée au fait qu'elle ne dispose pas des équipements internes nécessaires à l'implantation de constructions, et elle n'est pas desservie à sa périphérie par des équipements de capacité suffisante pour y permettre l'implantation de constructions. De ce fait, elle est actuellement très peu réglementée.

Au regard de sa proximité avec le réseau routier existant, des études permettant de caractériser le niveau des nuisances sonores et pollutions existantes devront être menées avant l'aménagement du site. De plus, le secteur est identifié comme une zone exposée aux bruits dans les cartes Stratégiques de Bruits du réseau routier des Yvelines. La présence de voies à grande circulation, et les marges de recul qui y sont liées, rendent nécessaire la réalisation d'une étude urbaine telle que mentionnée à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme avant d'envisager l'aménagement de ce site.

La zone 2AU est destinée à la création d'équipements collectifs (collège et SDIS). Cette extension se situe à proximité immédiate de l'aire de service de la RN12 et du hameau de Mocsouris (séparés par une route).

Dans la zone 2AU, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Sont interdits les constructions, installations et dépôts de toute nature non visés par l'article 2AU.2.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article 2) :

- Les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

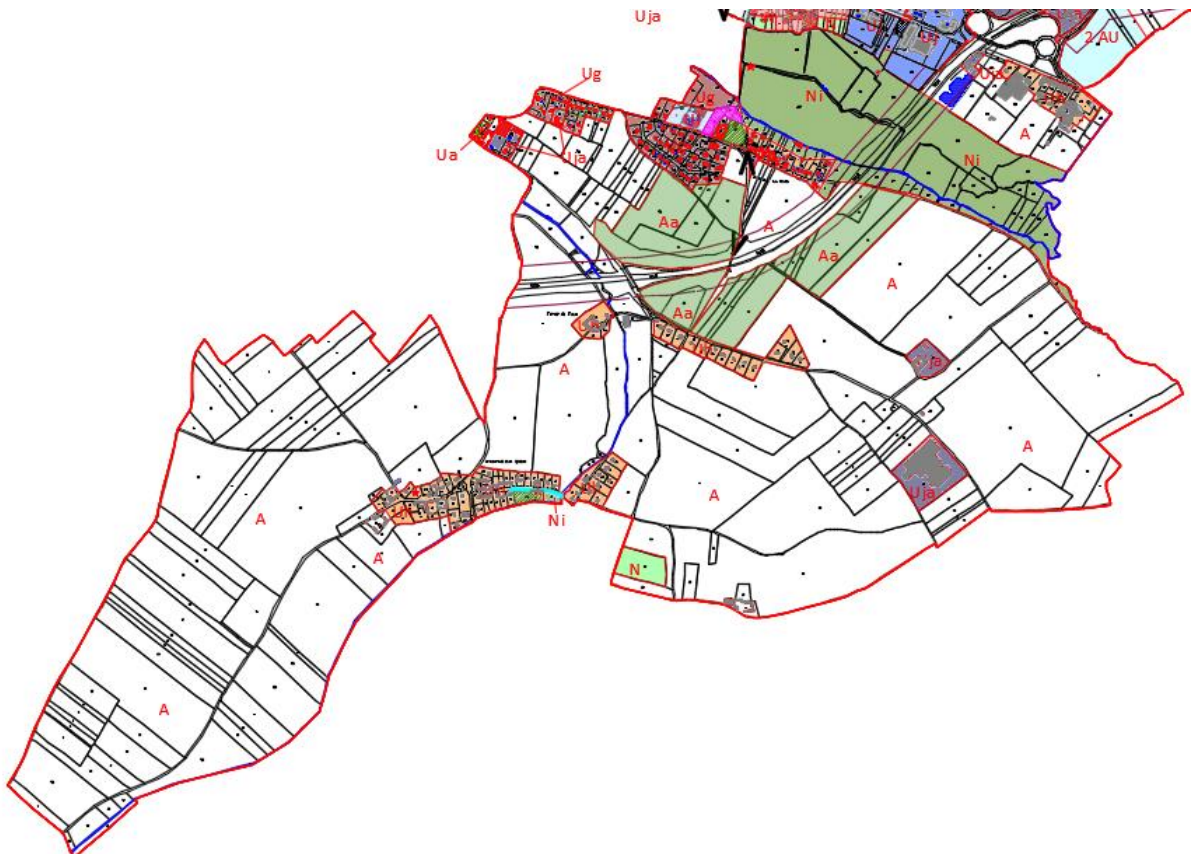
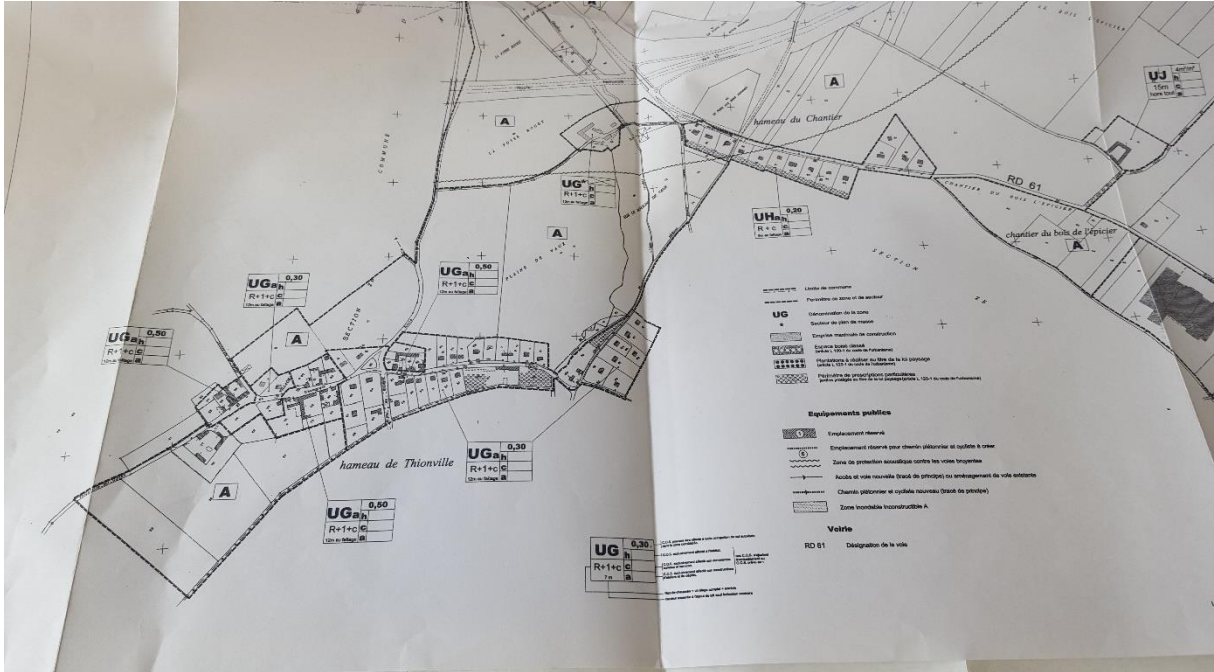
## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Après Révision (2AU)	Evolution
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,</p> <p>Soit avec un retrait <math>\leq 1</math> m des voies et emprises publiques.</p>	<p>La zone 2AU devra être réglementée de manière à assurer une continuité de l'espace bâti et une homogénéisation de l'implantation des constructions avec les zones Uja et Uh adjacentes (hauteur maximale des constructions : 10 m).</p> <p>Les hauteurs qui seront imposées devront cependant permettre l'implantation d'équipements sur ce secteur.</p> <p>L'implantation des constructions sur ou en retrait (faible) des limites permet de garantir l'implantation d'équipements.</p>
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,</p> <p>Soit en retrait de toutes les limites séparatives,</p> <p>En cas d'implantation en retrait, celui-ci <math>\geq 1</math> m.</p>	
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Non réglementé.	
<b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b>	Non réglementé.	
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	Non réglementé.	

# LA ZONE A

## 1. Les évolutions

A avant révision et après révision



La zone A du PLU révisé évolue peu par rapport au PLU antérieur.

Dans la zone A, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées à l'article 2.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article 2) :

- Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

La zone A comporte un secteur Aa destiné à préserver les vestiges archéologiques. En plus des occupations et utilisations des sols interdites dans l'ensemble de la zone, y sont interdits toute construction et tous terrassements et affouillements de plus de 1 mètre de profondeur.

## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

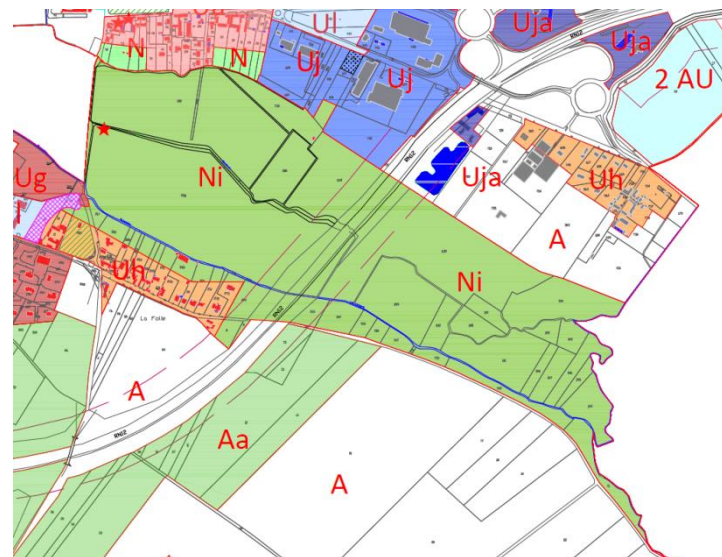
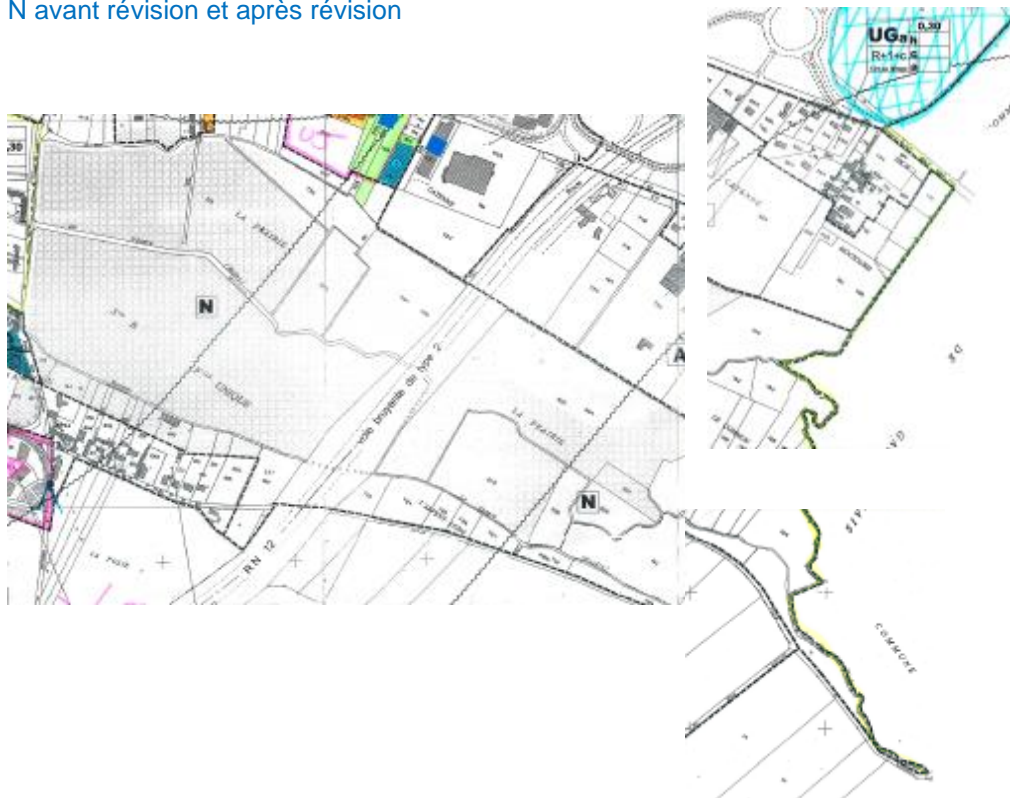
	Après Révision (A)	Evolution
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>≥ 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales,</p> <p>≥ 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux,</p> <p>≥ 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions respectent le caractère agricole de ces espaces. Des retraits sont imposés par rapport aux limites afin de limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage agricole de la commune.</p> <p>Les constructions sont entourées d'espaces plantés ou d'aménagements paysagers végétaux.</p>
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Avec un retrait ≥ la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit et ≥ 6 m.	
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>Une distance ≥ la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit et ≥ 4 m.</p> <p>Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2.5 m si la façade ne comporte pas de baie.</p>	
<b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b>	Non réglementé.	Les constructions étant très limitées en zone A et contraintes par les règles d'implantation précédentes, l'emprise au sol n'a pas besoin d'être réglementée.
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	≤ 15 m.	La hauteur déterminée permet de répondre aux besoins induits par l'activité agricole tout en préservant le paysage de la commune.



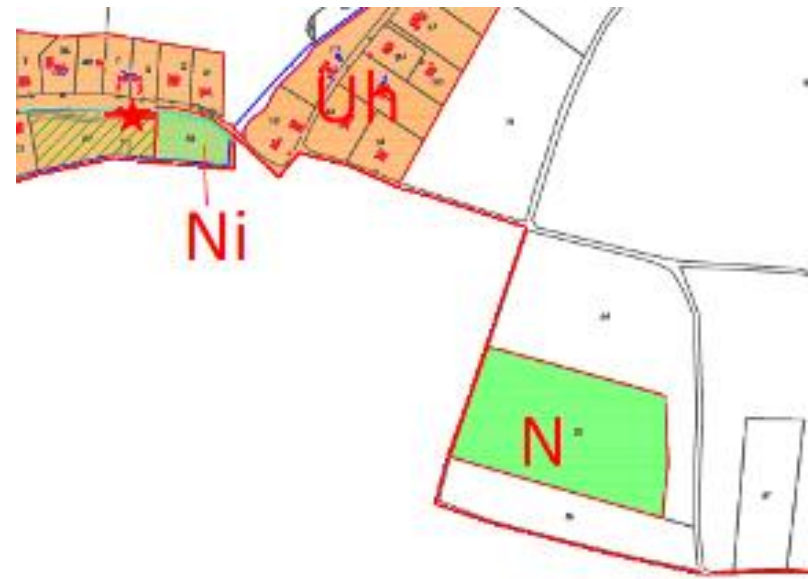
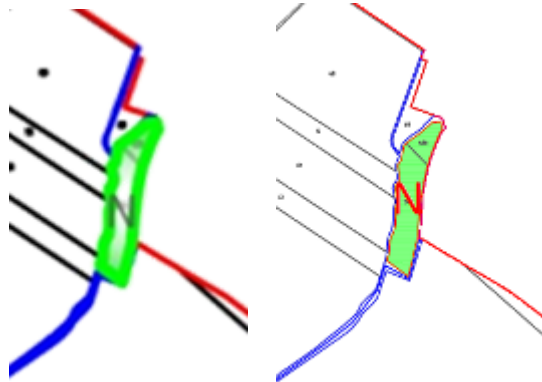
## LA ZONE N

### 1. Les évolutions

N avant révision et après révision







La zone N du PLU révisé concerne, comme la zone N du PLU antérieur, la vallée de la Vesgre ainsi que deux secteurs de faible surface comprenant un plan d'eau au Nord et au Sud de la commune. Un sous-secteur a été rajouté par rapport PLU antérieur : le sous-secteur Ni dans le hameau de Thionville-sur-Opton est concerné par le risque d'inondation, ce zonage est étaendu à la vallée de la Vesgre.

Dans la zone N, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées à l'article 2.
- Pour le secteur Ni :  
Toute imperméabilisation du sol est interdite.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article 2) :

- Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique,
- Les constructions et installation nécessaires aux exploitations forestières.

## 2. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Après Révision (N)	Evolution
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>≥ 100 m de la RN 12</p> <p>≥ 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales,</p> <p>≥ 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux,</p> <p>≥ 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions respectent le caractère naturel de ces espaces. Des retraits sont imposés par rapport aux limites afin de limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage naturel de la commune.</p> <p>Le caractère verdoyant de ces espaces est ainsi préservé puisque les constructions sont entourées d'espaces verts ou d'espaces plantés. Les continuités écologiques sont ainsi maintenues et prolongées dans ces espaces.</p>
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Avec un retrait ≥ la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit et ≥ 6 m	
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>Une distance ≥ la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit et ≥ 4 m en présence de baie.</p> <p>Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2.5 m si la façade de comporte pas de baie.</p>	
<b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b>	Non réglementé.	Les constructions étant très limitées en zone N et contraintes par les règles d'implantation précédentes, l'emprise au sol n'est plus réglementée (dans le PLU antérieur, elle était limitée à 15% des unités de propriété).
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	≤ 10 m.	La hauteur déterminée permet la construction d'équipements d'intérêt collectif et d'installations nécessaires à l'exploitation forestière, tout en préservant le paysage naturel de la commune.

## LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE, A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE PATRIMONIAL OU ECOLOGIQUE

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Ainsi, les bâtiments, murs et cônes de vue remarquables sont identifiés au plan de zonage dans le but de les préserver :

- Bâtiments remarquables : il s'agit de bâtiments situés dans le centre ancien du village (dont l'église) et du château de Thionville, inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel.
- Murs remarquables : il s'agit du mur en pierre à l'angle de la RD912 et de la rue des Abreuvoirs.
- Cônes de vue remarquables : cinq cônes de vue inscrits au PADD sont localisés sur le plan de zonage afin de préserver les perspectives remarquables et la qualité paysagère des entrées de ville. Ils sont localisés en entrées Ouest et Nord du centre du village de Maulette ainsi qu'en sortie Ouest du centre du village, et vers l'entrée et la sortie Sud du hameau la Folie.

La protection de ces éléments permet de mettre en œuvre les axes du PADD suivant :

« Les orientations générales pour le paysage :

- Préserver les points de vue remarquables
- Garantir une bonne qualité paysagère des entrées de ville
- Sauvegarder les éléments forts du paysage communal et notamment le manoir de Maulette, le pré aux moutons, le château de Thionville et son parc »

En application de l'article L151-23, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ».*

Aussi, afin de renforcer la protection des continuités écologiques dans l'espace bâti, les espaces verts à préserver sont inscrits au plan de zonage pour être protégés. Il s'agit des éléments suivants :

- le pré aux moutons classé en zone A,
- une prairie potentiellement humide du hameau La Folie,
- le parc du château de Thionville.

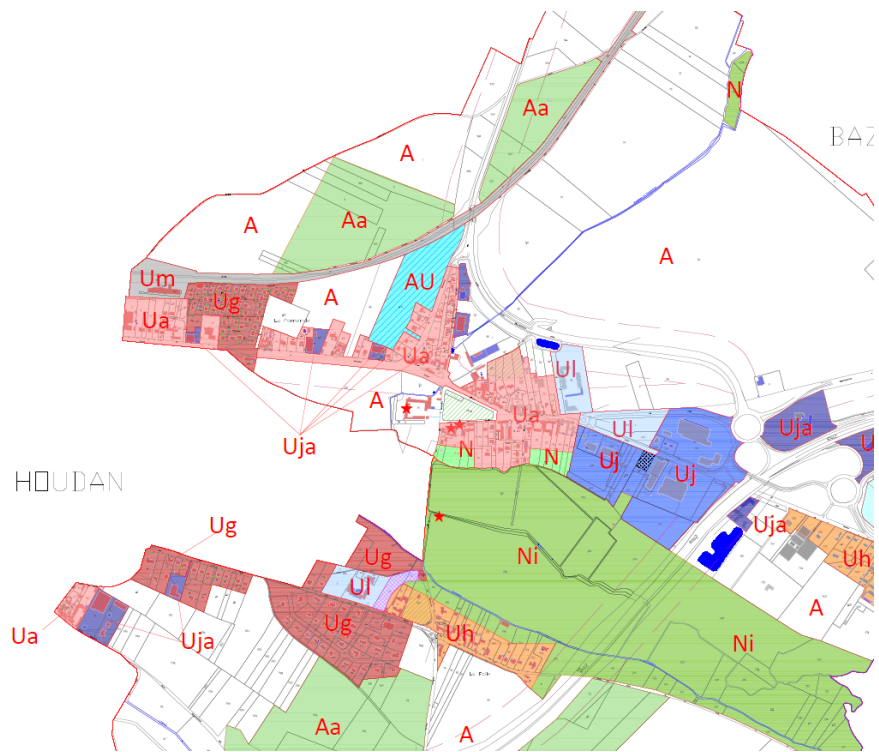
Le prolongement de la trame verte dans les zones urbanisées (structures boisées, espaces verts, haies, arbres d'alignement, etc.) permet aux espèces de traverser des espaces bâtis hostiles.

Elle permet aussi de connecter les espaces verts créant des continuités écologiques car elles contribuent au maintien du tissu vivant en favorisant la reproduction, le repos, la nourriture et le déplacement des populations animales et végétales.

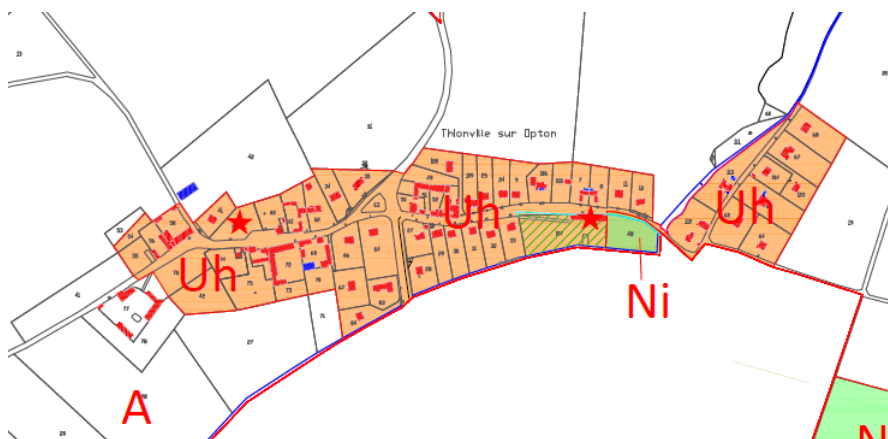
Afin de permettre la préservation de ces espaces, ils ont été identifiés dans le PADD, avec pour orientation de sauvegarder ces éléments forts du paysage. Cela va de pair avec l'orientation de préserver les continuités écologiques.

Le règlement mis en place permet la préservation de ces espaces et incite au développement de la surface des espaces plantés et des surfaces de pleine terre sur toute la commune en imposant sur certaines zones des obligations de plantation ou de préservation des espèces existantes.

Village de Maulette et hameau la Folie :



Hameau de Thionville-sur-Opton :



Légende :

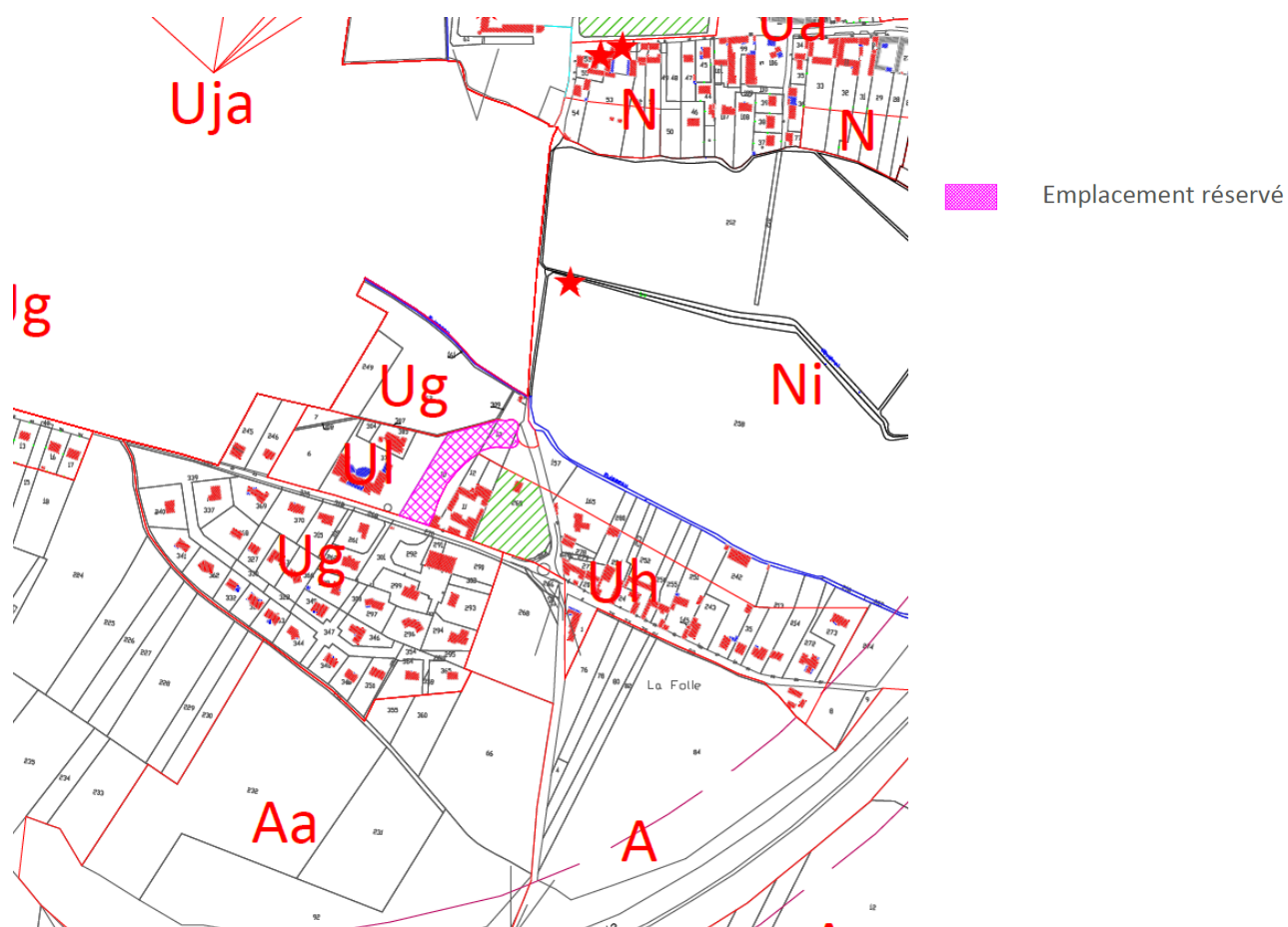
Eléments de paysage à préserver:

	Cône de vue
	Bâtiment
	Mur
	Espace paysager

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est destinés à créer un parking pour le groupe scolaire. Il permet de répondre aux orientations suivantes du PADD concernant les équipements :

- « Prévoir les espaces nécessaires pour l'adaptation et la création des équipements nécessaires aux besoins actuels et futurs des habitants et usagers du territoire communal. »



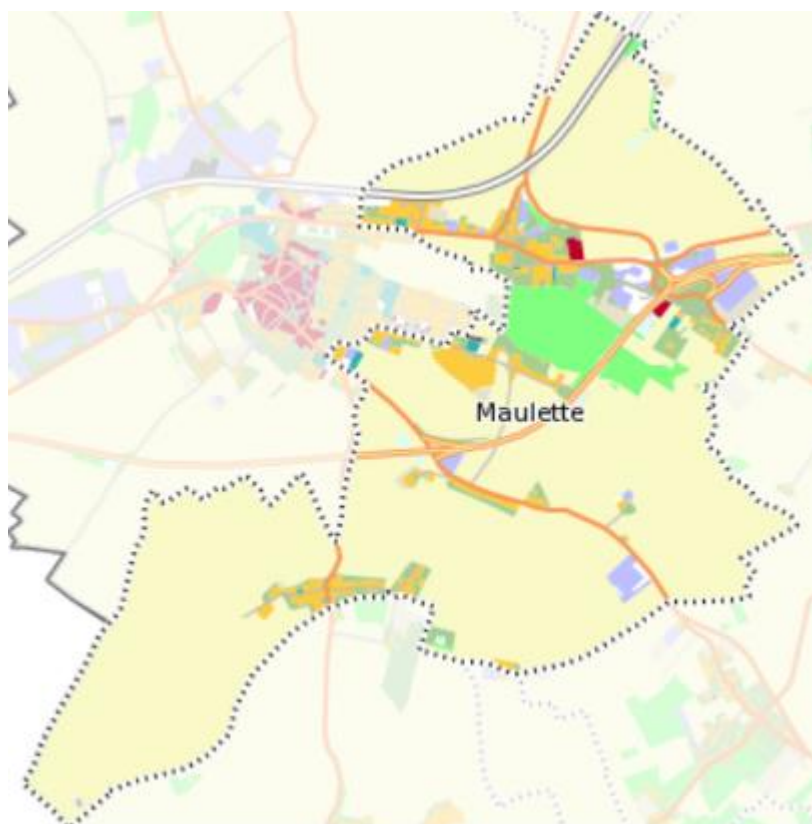
Emplacements réservés				
N°	Destination	Référence cadastrale	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Equipement scolaire	Parcelles OB : 10, 314, 404	Commune de Maulette	4470 m <sup>2</sup>



# ANALYSE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNEES PRECEDANT L'APPROBATION

Le PADD fixe pour objectif de limiter la consommation d'espace afin de préserver l'environnement naturel, le paysage et le cadre de vie.

Selon le mode d'occupation des sols établi par l'IAU pour l'année 2012, la Commune de Maulette comporte :



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	34,29	0,00	0,43	34,71	0,43
2 Milieux semi-naturels	10,22	-1,03	1,08	10,27	0,06
3 Espaces agricoles	624,04	-8,87	0,00	615,17	-8,87
4 Eau	2,40	0,00	0,00	2,40	0,00
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>670,95</b>	<b>-8,52</b>	<b>0,13</b>	<b>662,56</b>	<b>-8,39</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	39,57	-0,18	1,24	40,64	1,07
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>39,57</b>	<b>-0,18</b>	<b>1,24</b>	<b>40,64</b>	<b>1,07</b>
6 Habitat individuel	30,60	-0,13	5,60	36,08	5,47
7 Habitat collectif	0,54	0,00	0,98	1,52	0,98
8 Activités	16,36	-0,07	0,14	16,43	0,07
9 Equipements	1,60	0,00	0,43	2,03	0,43
10 Transports	31,31	0,00	0,17	31,48	0,17
11 Carrières, décharges et chantiers	0,11	-0,11	0,31	0,31	0,20
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>80,53</b>	<b>-0,20</b>	<b>7,52</b>	<b>87,85</b>	<b>7,32</b>
<b>Total</b>	<b>791,06</b>	<b>-8,89</b>	<b>8,89</b>	<b>791,06</b>	<b>0</b>

- 662,56 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dont :

- 34,71 ha de forêt : qui sont protégés au PLU par un classement en zone N.
  - 10,27 ha de milieux semi-naturels : qui correspondent à des espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée situés dans ou à proximité de la trame bâtie, notamment près des zones d'activités.
  - 615,17 ha d'espaces agricoles. Les espaces agricoles du territoire sont identifiés en zone A au PLU, qui permet de protéger l'activité agricole sur le territoire. Seule une zone de 3,9 ha est ouverte à l'urbanisation pour la création de logements (soit 0,6 % de la surface agricole de la commune) et 1 ha pour la création du futur collège (0,2 %). Les espaces agricoles ont diminué de moins de 9 ha entre 2008 et 2012, principalement au profit de l'habitat individuel, qui a augmenté de 5,47 ha.
  - 2,40 ha d'eau qui correspondent à des bassins de rétention.
- 40,64 ha d'espaces ouverts artificialisés : qui correspondent à des surfaces libres engazonnées, des parcs ou jardins, des jardins de l'habitat rural et jardins de l'habitat individuel situés dans ou à proximité immédiate de la trame bâtie.

Depuis 10 ans, les consommations d'espaces ont surtout affecté les espaces agricoles. Les photos aériennes présentées ci-dessous montrent l'évolution entre 2006/2010 et 2016 (source : Géoportail).

Est du village de Maulette : consommation de 1,35 ha à destination d'équipement (gendarmerie).



Centre commercial : consommation de 1,46 ha à destination d'activité économique.



Mocsouris : consommation de 0,47 ha à destination d'activité agricole.





Hameau la Folie : consommation de 7,64 ha à destination de logements.

