

NOTICE DE PRESENTATION

Enquête publique unique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maurepas et relative à la proposition de périmètre délimité (PDA) des abords du donjon

Contexte et objet de l'enquête publique

Les textes applicables relatifs à l'élaboration et au contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont issus, notamment du Code de l'Urbanisme et, en particulier, des articles L.153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants. Les articles L153-31 à L153-35- articles R153-11 à R153-12, règlent plus particulièrement le régime juridique de la procédure de révision.

Le régime juridique applicable à la proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du donjon formulée par l'unité départementale est défini par le code du patrimoine et plus particulièrement les articles L.621-30 à Article L.621-32 et R 621 92 à R.621-96-16.

Par ailleurs, l'enquête publique portant sur la révision du PLU et le PDA est régie par le Code de l'Environnement, et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

1) Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maurepas

La commune de Maurepas a prescrit par délibération du conseil municipal n°2015/16 en date du 10 février 2015 la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixé les objectifs et les modalités d'une concertation relative à ladite révision.

Suite à la redéfinition du périmètre de l'agglomération opérée au 1er janvier 2016 et à l'intégration de Maurepas dans l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la commune par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2016 a donné son accord pour que la communauté d'agglomération achève la révision, et le conseil communautaire par délibération en date du 19 septembre 2016 a arrêté les modalités de collaboration entre Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune-membre de Maurepas pendant l'achèvement de ladite procédure de révision

Les objectifs du projet communal qui sous-tendent la révision du PLU sont d'intégrer la nouvelle politique communale et l'évolution du contexte global pour garantir et maintenir un équilibre entre espaces urbains et naturels dans un esprit de « ville à la campagne ».

Maurepas souhaite ainsi, préserver l'identité de la ville et le caractère de ses quartiers en :

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

Un second débat d'orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), après s'être tenu au sein du conseil municipal, s'est déroulé au sein du conseil communautaire le 21 décembre 2017. En effet l'objectif démographique inscrit dans le PADD initial devait être ajusté au regard des nombreuses études engagées par la Ville entre 2015 et 2017 (études Pariwest, centre-ville, patrimoine et paysage du vieux village), des montages opérationnels de production de logements (PIL), de la modification du PLU approuvée en 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales

d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il présente le projet communal pour les années à venir et constitue, ainsi, la clé de voûte du PLU.

Les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil d'Agglomération et du Conseil Municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU comme le prévoit l'article L.153.12 du code de l'urbanisme.

Le diagnostic du territoire, établi dans le cadre des études, a permis de dégager les grands enjeux sur la base desquels le projet de PADD est fondé.

Le travail collaboratif avec les élus de Maurepas et les réunions et ateliers de concertation menés avec les habitants (22 et 27 novembre 2017) ont permis d'affiner les orientations du PADD.

Les grands objectifs du projet communal visent à conforter le « Maurepas de demain », comme ville à la campagne attractive et dynamique pour être à la fois, une ville intelligente et connectée, une ville animée et dynamique, un territoire où il fait bon vivre à tout âge, dans un cadre de vie exceptionnel à la biodiversité préservée. Le projet communal se décline en 3 orientations :

1) VERS UNE EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE DANS UN CADRE PRESERVE

Cette orientation vise à favoriser et renforcer les grandes qualités historiques, géographiques, paysagères, naturelles, patrimoniales, architecturales et environnementales de la commune, pour en faire le socle du projet communal et garantir la pérennité de la qualité de vie Maurepasienne. Cette orientation est articulée autour de deux défis :

1/ valoriser les atouts environnementaux et patrimoniaux en :

- Limitant l'étalement urbain,
- Protégeant les espaces Boisés,
- Assurant le maintien des activités agricoles,
- Favorisant la biodiversité et les continuités écologiques,
- Protégeant et permettant la mise en valeur du patrimoine identifié.

2/ Etre une ville écologiquement vertueuse et capable de s'adapter aux changements en :

- Limitant l'empreinte écologique du territoire,
- Développant une approche écoquartier pour tout projet d'envergure sur le territoire,
- Facilitant les mobilités actives et les reports modaux,
- Optimisant le système d'assainissement urbain,
- Garantissant la santé environnementale des habitants et usagers,
- Concevant des espaces urbains et des bâtiments pour assurer leur durabilité.

2) VERS UNE HAUTE QUALITE DE VIE ET DE SERVICES POUR LES MAUREPASIENS

Cette orientation vise à permettre à toutes les populations de répondre à leurs besoins sur le territoire de Maurepas, dans toutes les dimensions de la vie quotidienne, notamment sur les questions du logements, d'équipements, d'espaces publics, de déplacements et de citoyenneté. Cette orientation s'articule autour de trois défis :

1/ Offrir des services de qualité en :

- Optimisant et améliorant les équipements,
- Favorisant l'animation de la ville,
- Renforçant la mixité fonctionnelle et sociale,
- Favorisant l'émergence d'une ville intelligente,
- Assurant un équilibre des commerces,
- Assurant les parcours résidentiels des Maurepasiens.

2/ Renforcer la qualité urbaine en :

- Assurant la continuité et la lisibilité des espaces publics,
- Veillant à la bonne insertion urbaine et paysagère des projets dans le tissu existant,
- Développant la citoyenneté.

3/ Permettre la fluidité et la diversité des mobilités en :

- Maîtrisant la place de la voiture en ville,
- Pacifiant les circulations,
- Favorisant la multimodalité,
- Renforçant le réseau de transports collectifs,
- Encourageant les mobilités actives.

3) VERS UNE ATTRACTIVITE RENFORCEE

Cette orientation vise à renforcer les qualités du territoire de Maurepas et d'inscrire la commune dans le XXIème siècle, pour en faire une ville numérique et intelligente, une ville durable, une ville compacte et de proximité et une ville dynamique et innovante. Cette orientation s'articule autour de deux défis :

1/ Améliorer l'accessibilité et la visibilité de Maurepas en :

- Valorisant l'image et l'identité de la ville,
- Assurant la desserte de la commune et les liaisons avec les pôles majeurs environnants,
- Devenant une ville numérique.

2/ Etre attractive pour les entreprises et les populations en :

- Préservant un équilibre de population sans dépasser 25 000 habitants,
- Confortant et dynamisant le centre de Maurepas en lien avec Elancourt,
- Développant des produits innovants pour l'accueil des entreprises,
- Redynamisant la ZA Pariwest en lien avec Coignières,
- Agissant pour un développement économique diversifié.

Ces orientations ont été présentées lors de la commission aménagement de SQY le 05 décembre 2017, ainsi qu'à la commission Cadre de vie de la commune de Maurepas le 05 décembre 2017.

Ces orientations ont été présentées lors du conseil des Maires réuni en conférence intercommunale le 07 décembre 2017.

Le Conseil municipal a débattu sur les orientations de ce PADD le 12 décembre 2017.

L'ensemble des modalités de la concertation préalable prévue par la délibération du Conseil municipal en date du 10 février 2015 susvisée a été respecté.

- La concertation s'est déroulée de février 2015 à septembre 2018. Un dispositif d'information et d'échanges a été mis en place (articles, réunions et ateliers publics, site internet de la commune, exposition itinérante...) et a dépassé le contenu minimal fixé par la délibération précitée.
- La concertation s'est ainsi opérée au moyen du dispositif suivant :
 - 1 exposition évolutive et itinérante (13 panneaux explicatifs),
 - 3 réunions publiques : le 30 novembre 2015, le 22 novembre 2017, le 6 juin 2018 et 2 ateliers participatifs : le 27 novembre 2017 et le 6 juin 2018,
 - 1 adresse électronique,
 - des courriers « papiers » et électroniques transmis à l'attention de M. le Maire,
 - une plaquette d'information sur l'élaboration du PADD (10 000 exemplaires ont été distribués dans le magazine municipal de janvier 2018),
 - 4 articles publiés dans la presse municipale, 4 articles publiés dans la presse locale,
 - Des informations mises à jour régulièrement sur le site internet de la ville de Maurepas et une application numérique relative aux propositions de prescriptions patrimoniales ;

Les observations recueillies lors de la concertation peuvent être classées en 7 thèmes :

- Demandes de classement en zone constructible – secteur des hameaux de Villeneuve et Parc au Loup,
- Evolutions des secteurs Riboud,
- L'urbanisation des abords de la RD13,
- Pariwest- demandes spécifiques pour les activités commerciales,
- Le Carrefour de la Malmedonne,
- Le secteur des Pyramides,
- L'agriculture locale.

Le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2018 :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLU :

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

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

Maurepas demain se veut être Une ville à la campagne dynamique et attractive avec comme enjeux majeurs :

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

Ces enjeux se déclinent en 3 orientations :

1) Vers une excellence environnementale dans un cadre préservé

Il s'agit de favoriser et de renforcer les grandes qualités historiques, géographique, paysagères, naturelles, patrimoniales, architecturales et environnementales de la commune, pour en faire le socle du projet communal et garantir la pérennité de la qualité de vie Maurepasienne.

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

Cet axe vise à permettre à toutes les populations de répondre à leurs besoins sur le territoire de Maurepas, dans toutes les dimensions de la vie quotidienne, notamment sur les questions du logement, d'équipements, des espaces publics, des déplacements et de la citoyenneté.

3) Vers une attractivité renforcée

Cet axe vise à renforcer les qualités du territoire de Maurepas et d'inscrire la commune dans le XXI^{ème} siècle, pour en faire une ville numérique et intelligente, une ville durable, une ville compacte et de proximité et une ville dynamique et innovante ;

Le projet de PLU intègre 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- 1 orientation d'aménagement et de programmation thématiques pour affirmer les ambitions du territoire sur la Trame Verte et Bleue : OAP « trame verte et bleue et circulations douces ».
- 2 orientations d'aménagement et programmation sectorielles pour permettre de mettre en œuvre des projets de développement et de renouvellement identifiés : OAP « Revalorisation du centre-ville » et OAP « Revitalisation de Pariwest »
- 1 orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale : OAP « préservation du village »

Le projet de PLU délimite 3 zones :

- 1 zone urbaine U intégrant 6 secteurs (UM, UR, URs, UA, UAi et UE),
- 1 zone naturelle N intégrant des secteurs Ne
- 1 zone agricole A intégrant un secteur Ap

La zone U est divisée en secteurs dans lesquels une combinaison d'indices permet de préciser localement le droit des sols applicable.

> Le premier indice permet de différencier les vocations des différents secteurs, ils sont identifiés par les lettres suivantes A (activités), M (mixte), R (résidentiel), Rs (résidentiels stricts), E (équipement),

> Le deuxième indice permet de différencier les formes urbaines en fonction des contextes, ils sont identifiés par un nombre de 1 à 5. Ce second indice permet de définir dans le règlement les règles d'implantation et d'insertion.

> Le troisième indice permet de différencier les règles de densité applicables dans chacun des secteurs. Elles sont identifiées par des lettres minuscules de « a » à « f ». Ce troisième indice permet de définir les règles applicables à l'emprise au sol et à la part d'espace vert à réaliser.

> Le quatrième indice définit la hauteur maximale autorisée pour les constructions, celle-ci est définie en mètres. Le règlement du PLU, précise la correspondance entre cette hauteur maximale autorisée au point le plus haut de la construction, la hauteur de façade permise et le nombre de niveaux autorisés ;
La zone agricole, A, regroupe les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées. Le secteur Ap de la Zone A, permet de définir des règles plus strictes pour garantir la protection de certains paysages

la zone naturelle et forestière, N, regroupe les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » La zone N comprend des secteurs Ne, dans lesquels la constructibilité limitée d'équipements collectifs est possible ;

Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales :

- 19 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,

- 1 emplacement réservé pour la création de logements,
- 202,5 ha d'espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- 3,5 km d'alignements d'arbres à préserver ou à créer,
- 7 arbres ou groupements d'arbres remarquables à protéger,
- 26,3 ha d'espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- 960 m² de mares à protéger ou à mettre en valeur,
- 52 bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- 62,8 ha d'ensembles urbains remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- 700m de murs remarquables à protéger,
- 2 périmètres de constructibilité limitée,
- 1 grand secteur de mixité sociale
- des linéaires et des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale ;

Le règlement du PLU est organisé en 3 volumes :

Le premier volume précise selon la nomenclature du zonage :

> Les dispositions générales du PLU

> Les dispositions communes applicables à toutes les zones

> Les dispositions particulières applicables aux zones urbaines

> Les dispositions particulières applicables à la zone agricole

> Les dispositions particulières applicables aux zones naturelles.

Le deuxième volume présente les dispositions spécifiques applicables aux éléments patrimoniaux

Le troisième volume est consacré aux annexes ;

Enfin, le projet de PLU intègre une évaluation environnementale réalisée suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 23 avril 2018, rendue après sollicitation d'un avis au cas par cas.

Cette évaluation environnementale a été réalisée par Urban Eco Scoop et fait apparaître :

1) Un PLU compatible avec les normes supérieures

L'évaluation environnementale du PLU conclut que le PLU de Maurepas est compatible avec le SDRIF, le PDUIF, le SDAGE et le PGRI « Seine Normandie » et avec le SAGE « Mauldre ». Il prend également bien en compte les orientations du SRCE d'Ile de France.

Le PLU devra prendre en compte le futur Schéma régional des carrières. Dans cette attente, la prise en compte du Schéma départemental des carrières a été examinée.

L'importance des enjeux climatiques a fait examiner la bonne prise en compte du Schéma régional « climat-air-énergie ». Outre le volet « déplacement » de la maîtrise de l'énergie, le PLU s'engage pour l'efficacité énergétique du bâti, en neuf et en rénovation, et pour la valorisation des sources locales d'énergies renouvelables.

Enfin le PLU de Maurepas a une incidence globale positive sur les sites Natura 2000.

2) Les pièces du PLU ont une incidence globalement positive sur l'environnement

Le PADD traite de pratiquement tous les thèmes de l'environnement. Il est particulièrement attentif aux thèmes des déplacements et du paysage urbain, en relation avec l'aménagement très routier des voies structurantes de la commune. Il présente cependant un effet mitigé sur quelques points.

Les OAP ont un effet global positif sur l'environnement. Elles traitent des thèmes adaptés aux enjeux relevés dans leurs périmètres respectifs.

La démarche écoquartier prescrite par l'OAP « Trame verte et bleue, et circulations douces » infuse dans l'ensemble des OAP sectorielles, qui ont donc un effet positif sur l'adaptation du territoire au changement, la nature ordinaire, les continuités écologiques, une attention forte à la végétalisation...

Conséquence des facultés des OAP, les OAP sectorielles sont particulièrement performantes sur les thèmes des déplacements et du paysage urbain.

Le règlement a un effet relativement équilibré, à la mesure des possibilités que lui confère le code de l'urbanisme sur les différents thèmes de l'environnement.

3) Des mesures compensatoires et procédures de suivi

Un certain nombre de mesures ont déjà été intégrées dans le PLU : amendements du PADD, du règlement et du plan de zonage, création de l'OAP « Trame verte et bleue, et déplacements doux »...

Concernant la santé des populations, lié à la proximité de secteurs d'habitat, préexistant et en mutation, le long de la RN10, de part et d'autre de la RD13 et à proximité de la zone d'activité Pariwest, la ville de Maurepas et la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines poursuivront les actions engagées pour la requalification de la RN10 (plateau urbain de Trappes, carrefour de la Malmedonne...), la requalification en boulevard urbain de la RD13 et la requalification de la zone d'activités.

Ces aménagements permettraient la réduction à la source des nuisances et pollutions subies par les habitants et les usagers du territoire. La requalification de la RN10 et de la RD13 excèdent le strict cadre du PLU, mais les actions de tous en sa faveur doivent être menées à bien.

La Ville et l'Agglomération s'engagent par ailleurs à soutenir la production locale d'électricité à partir de sources renouvelables (photovoltaïque...), et son stockage (hydrogène...).

Pour permettre le suivi à 9 ans des effets de la mise en œuvre du PLU, un jeu d'indicateurs de suivi complexes et à évaluer à des fréquences adaptées selon leur complexité est proposé.

2) Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) du donjon :

Le périmètre de protection du donjon, monument historique inscrit par arrêté du 19 juillet 1926, a fait l'objet une proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA) formulée par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines par courrier en date du 22 juillet 2016.

Cette proposition de modification du périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres a pour vocation la préservation raisonnée des abords des monuments historiques en tendant à focaliser l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) sur les territoires jugés les plus sensibles au regard du Donjon en excluant les zones dont l'évolution prévisible ne présente pas un caractère menaçant pour l'intégrité du monument historique.

Le commissaire enquêteur consultera le propriétaire ou l'affectataire domanial du donjon concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

Pour valider ce nouveau périmètre de protection du Donjon, il convient d'émettre un avis sur le périmètre proposé par l'ABF et de le présenter dans le cadre d'une enquête publique unique avec le projet de PLU.

La suite de la procédure

Enfin, le projet de PLU intègre une évaluation environnementale réalisée suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 23 avril 2018, rendue après sollicitation d'un avis au cas par cas.

Le projet de révision du PLU de Maurepas arrêté et la proposition PDA du Donjon ont été transmis pour avis à l'Etat et aux autres personnes publiques concernées. Par la suite, il sera soumis à enquête publique accompagnée des éventuels avis ainsi recueillis.

Le dossier du projet de révision du PLU de la commune de Maurepas, la proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du donjon et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire-enquêteur destiné à recueillir les observations du public, seront déposés et mis à la disposition du public, pendant de 37 jours consécutifs, **du lundi 1^{er} avril 2019 inclus au mardi 07 mai 2019 inclus :**

- en **mairie de Maurepas**, 2 Place d'Auxois, 78310 Maurepas, aux jours et heures habituels d'ouverture au public

- à **l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, siège de l'enquête publique, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Coudre, 78192 Trappes, aux jours habituels d'ouverture au public de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté aux mêmes dates sur un poste informatique situé en mairie de Maurepas accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, aux jours aux jours habituels d'ouverture au public de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Le dossier d'enquête publique est aussi disponible durant l'enquête publique sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr .

L'enquête publique est ainsi le moment privilégié au cours duquel le public peut faire ses observations, demandes ou propositions, par rapport au projet de révision du PLU mais non encore approuvé de manière à faire évoluer le projet, Une autorité indépendante et neutre est présente pour recevoir ces observations et formuler un avis : le commissaire enquêteur.

Au terme de l'enquête publique, la révision du PLU de la commune de Maurepas et la proposition de PDA sera approuvée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, en **décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du Commissaire enquêteur.**