

Procédure d'enquête publique. mai-juin 2024

Commune de Maurepas

Enquête publique sur le projet de modification
du plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Rapport et Conclusions

JY Laffont Commissaire enquêteur

Référence E24000012/78

Table des matières

Objet de l'enquête	4
1 Déroulement de l'enquête	4
1.1 Le dossier d'enquête	4
1.2 Entretien avec le demandeur	5
1.3 La publicité de l'enquête	5
1.3.1 La publicité dans les journaux	5
1.3.2 Les autres formes de publicité	5
1.4 Durée de l'enquête et permanences	5
1.5 La fin de l'enquête	6
1.5.1 Les observations recueillies	6
1.5.2 Communication des observations recueillies	6
1.5.3 Réponse du maître d'ouvrage.	6
1.5 Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête	6
2 Analyse des observations	7
2.1 Observations déposées par M. et Mme MONNIER	7
2.1.1 M. et Mme Monnier souhaitent pouvoir construire deux maisons sur l'emplacement actuel de leur terrain de tennis.	7
2.1.2 M. et Mme Monnier souhaitent créer un accès direct de ces terrains sur le Chemin de Paris qui pourrait respecter les arbres existants. Cet accès serait implanté en retrait par rapport à la voie de circulation. Par ailleurs, l'élargissement du trottoir permettrait de gommer la courbe de la voie existante et favoriserait la visibilité pour les voitures.	7
2.1.3 M. et Mme Monnier souhaitent que les deux voies de circulation du Chemin de Paris soient limitées à 30km dans les deux sens.	8
2.2 Observation déposée par l'association « Maurepas d'hier et d'aujourd'hui »	8
2.2.1 L'association, constatant que ses remarques ont été prises en compte, donne un avis favorable au projet de modification.	8
2.2.2 L'association demande que des aménagements soient réalisés aux intersections entre les voies de circulation et les « rigoles royales » de façon à garantir la mise en valeur du site et l'amélioration de la sécurité routière.	9
2.2.3 L'association demande la conservation des arbres remarquables sur les deux parcelles constructibles le long du Chemin de Paris et celles du bois de la Marnière à proximité des « rigoles royales ».	9
2.3 Observations déposées par M. Delattre Dominique	10

2.3.1 M. Delattre voudrait savoir si la sente située entre le 59 et le 61 chemin perdu qui traverse le pâtre de maisons pour rejoindre le chemin des eaux au niveau de l'école de la Marnière, sera conservée ; elle est très utile pour les enfants qui s'y rendent tous les jours d'école.....	10
2.4 Observation déposée par Mme Chapeaucou Carole	10
2.5 Observation déposée M. Poitou Jean	11
2.5.1 Avec le nombre et le volume des documents du dossier, il est très difficile de savoir exactement ce que représentent les modifications du PLU soumises à l'enquête. Une présentation synthétique serai très utile.	11
2.5.2 - Maurepas affiche l'ambition d'être une ville à la campagne. Le dictionnaire est explicite : la campagne est une zone rurale par opposition à la ville. Densifier l'habitat, c'est rendre l'agglomération encore plus urbaine et moins campagnarde. Et c'est aussi réduire l'espace vert et donc le puits de carbone de la commune. Il ne faut pas densifier.	11
2.5.3- Faut-il vraiment construire des maisons pour transformer une portion de voirie en zone de rencontre ?	12
2.6 Observations de M. Keener Denis	12
2.6.1 le PLU ne tient pas compte de la loi de rénovation énergétique et des articles R152-4 à R152-9 en particulier pour les bâtiments remarquables. Le PLU a considérablement augmenté le nombre de bâtiments remarquables.	12
2.6.2 Le "Guide de construction village" compris dans le chapitre 4.3 Annexes au règlement, dont extrait en pièce jointe, proscrit menuiseries isolantes et isolation extérieure. Est-il possible que cette annexe devienne une recommandation et non plus une obligation afin d'éviter de nombreuses procédures?	12
2.6.3 Est-il possible de préciser quelle autorité est en mesure de juger ou de discuter de "l'évolution qualitative respectueuse de l'architecture des bâtiments" et quels sont les recours possibles ? ..	13
3 Avis et conclusion du commissaire enquêteur sur la modification du PLU de la commune de Maurepas.	14
3.1 Sur la légalité de la procédure	14
3.2 Sur le contenu du projet.....	14
4 Liste des pièces annexes du rapport.....	16

Objet de l'enquête

La commune de Maurepas, maître d'ouvrage, souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2019.

Les objectifs du projet de modification sont les suivants :

- La suppression du périmètre de constructibilité limité : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) « Chemin de Paris » au profit d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à maîtriser l'urbanisation du secteur et qui aboutira à terme à une limitation des possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan et des prescriptions paysagères ;
 - Un remaniement de l'OAP Pariwest pour une meilleure lisibilité et l'ajout de prescriptions paysagères ;
 - La suppression de l'emplacement réservé pour voirie situé au pied du donjon en vue de conserver le cadre existant autour de cette tour au lieu de minéraliser et viabiliser les abords de cet édifice ;
 - L'amélioration de l'article relatif à la programmation de logements sociaux ;
 - Des ajustements réglementaires opérés en raison de leur objet ou de leur caractère mineur sans influence sur l'environnement.
- Par une décision en date du 12 mars 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné M. Jean-Yves Laffont comme commissaire enquêteur. (Annexe 1)
 - Par arrêté du 25 avril 2024, Monsieur Jean-Michel Fourgous, Président de Saint Quentin en Yvelines, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification du plan local d'urbanisme. (Annexe 2)

1 Déroulement de l'enquête

1.1 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend :

- L'arrêté d'ouverture d'enquête (5 pages)
- Une notice de présentation de l'enquête publique ((3 pages)
- Un rapport de présentation de l'état initial du site et de l'environnement (25 pages)
- Un rapport de justification des choix (73 pages)
- Un rapport de présentation de l'évaluation environnementale (64 pages)
- Le résumé non technique (18 pages)
- Présentation des OAP, avec un plan spécifique (34 pages)
- Le règlement du PLU, dispositions générales, dispositions communes et dispositions spécifiques (86 pages)
- Un tableau des modifications (11 pages)
- Un plan de zonage
- Une cartographie des secteurs de probabilité de zones humides
- Les avis des PPA
 - Avis de la CCI des Yvelines (1 page) (Annexe 3)
 - Avis de la commune de La Verrière (1 page) (Annexe 4)

- Avis de la commune de Coignières (2 pages) (annexe 5)
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (1 page) (annexe 6)
- Avis de la Chambre d'agriculture (1 page) (annexe 7)
- Avis de l'association Maurepas d'Hier et d'Aujourd'hui (5 pages) (annexe 8)
- Avis de la préfecture des Yvelines (2 pages) (annexe 9)
- Avis du département des Yvelines (2 pages) (annexe 10)
- Avis de la MRAe (20 pages) (annexe 11, uniquement les recommandations))
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (14 pages) (annexe 12)

1.2 Entretien avec le demandeur

Le mardi 2 avril 2024, un premier entretien a été organisé avec Monsieur Philippe Gagnet, responsable de l'urbanisme à la commune de Maurepas.

Durant, cette entrevue ont été examinés les différents aspects du projet dans tous ses aspects : évolution des besoins de la commune, prise en compte des désirs des habitants, respect de l'environnement, volonté d'intégrer le projet dans un ensemble harmonieux et accueillant...

1.3 La publicité de l'enquête

1.3.1 La publicité dans les journaux

- Conformément à la réglementation l'enquête publique doit être annoncée au plus tard dans les 15 jours qui précèdent le début de l'enquête. (annexe 13 : publication dans Les Echos et le Parisien))

1.3.2 Les autres formes de publicité

L'affiche réglementaire a été réalisée et elle a bien été posée sur les différents panneaux communaux. (Annexe 14) avec certificat de pose (Annexe 15).

- De même, les sites internet permettant à toutes les personnes intéressées de déposer leurs observations ont bien été ouverts et annoncés par l'affiche. Deux sites avaient été ouverts, l'un à la commune de Maurepas, le second au siège de la communauté de commune.

1.4 Durée de l'enquête et permanences

Celle-ci s'est déroulée du lundi 27 mai 2024 09h00 au vendredi 28 juin 2024, soit sur 33 jours consécutifs.

Trois permanences ont été tenues :

- Le jeudi 30 mai de 14h00 à 17h00,
- Le samedi 15 juin de 09h00 à 12h00.
- Le vendredi 28 juin de 14h00 à 17h00

Durant toute la période de l'enquête un registre côté et paraphé par le commissaire enquêteur a été tenu à la disposition du public à la mairie de Maurepas.

Une adresse internet était également à la disposition des personnes intéressées. Celles-ci pouvaient également écrire au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Maurepas.

Un double du dossier et du registre étaient également disponibles au siège de l'hôtel d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, siège de l'enquête.

1.5 La fin de l'enquête

1.5.1 Les observations recueillies

Bien que le nombre de visites sur les sites électroniques et les téléchargements de documents aient été très nombreux, les observations et les visites lors des permanences ont été rares puisqu'on ne décompte que deux visites dont une seule a abouti à une remarque écrite. Une remarque a été envoyée par courrier et quatre ont été déposées sur le site électronique.

La raison de cet état de fait réside dans la très faible importance des changements prévus dans le projet de modification du PLU.

En réalité, le projet a pour but essentiel de ne pas laisser le maître d'ouvrage sans solution au moment de l'achèvement du délai du PAPAG « chemin de Paris » prévu pour la fin de l'année 2024.

Une polémique avait éclaté il y a quelques temps car la construction de nombreux logements sur le territoire objet du PAPAG avait été évoquée. Mais la mairie de Maurepas ayant aujourd'hui des objectifs beaucoup plus modestes et les ayant présentés lors d'une réunion publique le jeudi 6 juin 2024, la polémique s'est éteinte et finalement seuls les propriétaires de la parcelle concernée ont déposé une observation après une visite lors d'une permanence.

Quant au projet de réaménagement de l'OAP Pariwest, il ne concerne que des aménagements de circulation piétonnière et est encore insuffisamment détaillé pour donner lieu à discussion.

1.5.2 Communication des observations recueillies

Le vendredi 5 juillet 2024, une synthèse des observations du public a été remise aux représentants de la commune de Maurepas et à ceux de la Communauté de Communes de Saint Quentin en Yvelines.

1.5.3 Réponse du maître d'ouvrage.

En date du jeudi 25 juillet 2024, le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse de la part du maître d'ouvrage.

1.5 Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur considère que les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête sont conformes à la réglementation.

Elles ont permis une information suffisante du public et elles lui ont donné toutes possibilités de s'exprimer librement et complètement sur le sujet.

Tous les éléments nécessaires ont été dûment intégrés dans le dossier de consultation qui était clair et bien présenté.

2 Analyse des observations

- En noir, les observations du public
- En rouge, les réponses du maître d'ouvrage
- En bleu, l'avis du commissaire enquêteur

2.1 Observations déposées par M. et Mme MONNIER.

2.1.1 M. et Mme Monnier souhaitent pouvoir construire deux maisons sur l'emplacement actuel de leur terrain de tennis.

Réponse du maître d'ouvrage :

Au sein du secteur nord de la nouvelle OAP Marnière, il est bien indiqué, dans sa partie dédiée à l'implantation des constructions, qu'un « développement raisonné » est autorisé. Cette notion de « développement raisonné » est notamment définie par « un volume de constructions maximum de deux nouveaux logements de type maisons individuelles non accolées, au sein de la zone de développement cartographiée [...] ». Il est donc bien prévu que deux maisons maximum puissent être construites.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. La réponse du maître d'ouvrage est conforme au projet et conforte le souhait des demandeurs.

2.1.2 M. et Mme Monnier souhaitent créer un accès direct de ces terrains sur le Chemin de Paris qui pourrait respecter les arbres existants. Cet accès serait implanté en retrait par rapport à la voie de circulation. Par ailleurs, l'élargissement du trottoir permettrait de gommer la courbe de la voie existante et favoriserait la visibilité pour les voitures.

Réponse du maître d'ouvrage :

Compte tenu du caractère accidentogène de la réalisation d'un accès sur le Chemin de Paris, il n'apparaît pas opportun d'y permettre un accès direct. En effet, au nord du terrain, la voie forme un très léger virage, d'où une moindre visibilité de la part des véhicules arrivant. Par ailleurs, cet accès viendrait en contradiction avec le groupement d'arbres à protéger, figurant sur le schéma de l'OAP, et qui participe de l'ambiance forestière du site. L'OAP indique toutefois que « des cheminements pourront y être aménagés à condition d'être perméables et de ne pas porter atteinte au maintien de ces sujets ».

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage fait état de la situation actuelle : l'existence d'un « très léger virage » à la sortie de la propriété de M. et Mme Monnier crée une diminution de la visibilité qui pourrait être accidentogène.

Toutefois, la situation devrait évoluer rapidement et ce virage sera presque gommé par l'élargissement du trottoir qui est prévu. La visibilité serait donc rétablie et la sortie du terrain pourrait se faire sans risque d'autant plus que la vitesse est déjà limitée à 30 km à l'heure sur ce tronçon du chemin de Paris.

Enfin, et comme l'écrit le maître d'ouvrage, des cheminements respectant le groupement d'arbres à protéger figurant dans l'OAP pourraient être réalisés.

Le commissaire enquêteur demande donc que la réponse qui sera faite aux demandeurs permette d'intégrer la réflexion sur l'avenir de ce secteur.

2.1.3 M. et Mme Monnier souhaitent que les deux voies de circulation du Chemin de Paris soient limitées à 30km dans les deux sens.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Le champ d'application du PLU ne couvre pas la réglementation de la vitesse sur la voirie. Cette demande ne peut donc pas être prise en compte à l'occasion de l'actuelle procédure de modification de document d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. Il est vrai que cette demande excède les dispositions permises dans un PLU. Toutefois, la justification de deux vitesses différentes sur les deux voies d'une même rue paraît difficile à comprendre pour l'utilisateur.

2.2 Observation déposée par l'association « Maurepas d'hier et d'aujourd'hui »

2.2.1 L'association, constatant que ses remarques ont été prises en compte, donne un avis favorable au projet de modification.

Réponse du maître d'ouvrage :

SQY et la commune prennent acte de cet avis.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

2.2.2 L'association demande que des aménagements soient réalisés aux intersections entre les voies de circulation et les « rigoles royales » de façon à garantir la mise en valeur du site et l'amélioration de la sécurité routière.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il existe déjà un cheminement piéton qui débouche sur une placette à cet endroit, ce qui amène une première valorisation du site. La modification du PLU vise par ailleurs à conserver « un espace paysager non constructible » à l'angle du chemin de Paris et de cette placette, empêchant ainsi l'implantation d'une quelconque construction à cet endroit. Le cheminement se poursuit par ailleurs à l'ouest, le long de la rigole, et il existe enfin une voie piéton/cyclable en site propre, d'où une sécurité renforcée pour ces types de circulations et de modes de déplacements.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. La mise en valeur des « rigoles royales » est une des préoccupations affichées par le maître d'ouvrage lors de la réunion publique du 5 juin 2024.

2.2.3 L'association demande la conservation des arbres remarquables sur les deux parcelles constructibles le long du Chemin de Paris et celles du bois de la Marnière à proximité des « rigoles royales ».

Réponse du maître d'ouvrage :

L'OAP Marnière fixe différentes prescriptions en matière de protection de l'environnement et du paysage du site. Ainsi, sur les parcelles concernées, il y a d'ores et déjà :

- un « espace paysager non constructible » à l'angle de la rigole et du Chemin de Paris ;
- un « groupement d'arbres à protéger » en raison de leur participation à l'ambiance forestière du lieu ;
- une continuité paysagère et écologique non constructible à préserver en lisière de la rigole ;
- une bande paysagère de 5 mètres d'épaisseur à préserver le long du Chemin de Paris ;
- une zone humide à préserver et donc inconstructible de part et d'autre de la rigole royale ;
- une « ancienne haie champêtre à reconstituer en haie vive »...

De plus, tout arbre abattu devra être remplacé à développement équivalent sur le terrain d'assiette du projet. Suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) formulée dans le cadre de la procédure, cette disposition sera par ailleurs étendue au secteur sud de l'OAP Marnière afin d'harmoniser le degré de protection des arbres sur l'intégralité du périmètre. La modification entreprise du PLU vise donc largement à conserver les arbres et plus globalement les végétaux existants au sein du secteur d'OAP.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. L'avis de la MRAe est très développé sur ce sujet.

2.3 Observations déposées par M. Delattre Dominique

2.3.1 M. Delattre voudrait savoir si la sente située entre le 59 et le 61 chemin perdu qui traverse le pâté de maisons pour rejoindre le chemin des eaux au niveau de l'école de la Marnière, sera conservée ; elle est très utile pour les enfants qui s'y rendent tous les jours d'école.

Réponse du maître d'ouvrage :

La sente en question se situe en dehors du périmètre de l'OAP. De ce fait, aucune évolution n'y est prévue dans le cadre de l'actuelle procédure de modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur.

Avis conforme, la sente visée par M. Delattre est en dehors du périmètre de la modification du PLU.

2.4 Observation déposée par Mme Chapeaucou Carole

- **2.4.1** Mme Chapeaucou voudrait savoir si, dans le cadre du remaniement de l'OAP Pariwest, il est prévu ou autorisé que la rue de Montfort sur le plan de zonage UM1c9, soit redensifiée en implantant des immeubles à la place des maisons existantes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme indiqué au sein du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la présente procédure de modification avait pour objectif, sur le secteur Pariwest, de seulement venir préciser les intentions d'aménagement envisagées dans le cadre de l'OAP existante, mais en aucun cas remodeler de manière profonde la zone d'activité. Ainsi, la question de la potentielle densification de la rue de Montfort ne relève pas de l'actuelle procédure de modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. Les dispositions contenues dans le projet de modification du PLU relatives à l'OAP Pariwest sont peu développées et ne permettent pas d'envisager une densification de l'habitat dans ce secteur.

2.5 Observation déposée M. Poitou Jean

2.5.1 Avec le nombre et le volume des documents du dossier, il est très difficile de savoir exactement ce que représentent les modifications du PLU soumises à l'enquête. Une présentation synthétique serai très utile.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le dossier d'enquête publique comprend bien un « Tableau des modifications » d'une dizaine de pages qui présente de façon exhaustive l'intégralité des évolutions proposées. Dans la mesure du possible, SQY tentera d'améliorer ce point à l'occasion de futures procédures.

Avis du commissaire enquêteur.

Avis conforme, le dossier est clair et les permanences du commissaire enquêteur sont là pour que les habitants puissent avoir les explications qu'ils recherchent.

2.5.2 - Maurepas affiche l'ambition d'être une ville à la campagne. Le dictionnaire est explicite : la campagne est une zone rurale par opposition à la ville. Densifier l'habitat, c'est rendre l'agglomération encore plus urbaine et moins campagnarde. Et c'est aussi réduire l'espace vert et donc le puits de carbone de la commune. Il ne faut pas densifier.

Réponse du maître d'ouvrage :

La modification entreprise ne vise justement pas à densifier le quartier. Au contraire, l'objectif de l'OAP Marnière est de lutter contre une trop forte densification en venant la raisonner par rapport aux possibilités de constructions à l'échéance du périmètre d'attente. Comme cela a bien été indiqué au sein du dossier d'enquête publique, en l'absence de cette nouvelle OAP, la constructibilité du secteur aurait été bien plus élevée que ce qui est permis grâce à la modification poursuivie du PLU.

Avis du commissaire enquêteur.

Avis conforme. Au moins pour ce qui concerne l'OAP Marnière, la volonté du maître d'ouvrage a bien été de réduire la constructibilité du secteur. Ce sujet a été longuement présenté lors de la réunion publique du 6 juin 2024.

2.5.3- Faut-il vraiment construire des maisons pour transformer une portion de voirie en zone de rencontre ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Conformément à la réponse apportée ci-dessus, il est rappelé que l'objectif de l'actuelle modification du PLU est bien de contrôler la densification sur cette zone, qui s'élèvera à deux maisons maximum sur le secteur nord de l'OAP. Il est effectivement souhaité que cette évolution s'accompagne d'un élargissement de la place laissée aux circulations douces. C'est pourquoi, un Emplacement Réservé (ER) dédié a été inscrit au plan de zonage, au bénéfice de la commune.

Avis du commissaire enquêteur.

Avis conforme.

2.6 Observations de M. Keener Denis

2.6.1 le PLU ne tient pas compte de la loi de rénovation énergétique et des articles R152-4 à R152-9 en particulier pour les bâtiments remarquables. Le PLU a considérablement augmenté le nombre de bâtiments remarquables.

Réponse du maître d'ouvrage :

Plusieurs des articles mentionnés sont postérieurs à l'approbation du PLU en vigueur qui date de septembre 2019. Or, la modification actuelle n'a pas pour ambition de faire une mise à jour complète du document d'urbanisme par rapport aux nombreuses évolutions règlementaires. Néanmoins, celles-ci seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration actuellement en cours du PLUi-H. Par ailleurs, l'actuelle modification n'est pas venue ajouter de bâtiments remarquables par rapport à ceux déjà repérés lors de l'approbation du PLU en vigueur.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. La réflexion sur le PLUi est partiellement entamée et le document devrait voir le jour dans un nombre réduit d'années.

2.6.2 Le "Guide de construction village" compris dans le chapitre 4.3 Annexes au règlement, dont extrait en pièce jointe, proscrit menuiseries isolantes et isolation extérieure. Est-il possible que cette annexe devienne une recommandation et non plus une obligation afin d'éviter de nombreuses procédures?

Réponse du maître d'ouvrage :

La présente modification n'a pas comme objectif de venir assouplir la réglementation en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions. Ces règles permettent justement de conserver l'esprit « ville à la campagne » de Maurepas qui a été mis en avant par une précédente contribution.

Avis du commissaire enquêteur.

Avis conforme. Sauf exception le PLU doit suivre la réglementation générale.

2.6.3 Est-il possible de préciser quelle autorité est en mesure de juger ou de discuter de "l'évolution qualitative respectueuse de l'architecture des bâtiments" et quels sont les recours possibles ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Il appartient à SQY, en partenariat avec la commune, de fixer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions en fonction de ses ambitions de préservation de l'aspect architectural et historique de la commune. A partir du travail du service instructeur basé sur les règles du PLU et des éventuels avis obligatoires recueillis au cours de l'instruction, l'autorité compétente statue sur la demande en motivant sa décision notamment dans ce cas de préservation du patrimoine architectural, environnemental et paysager.

Toute décision peut faire l'objet d'un recours dans le cadre des conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. La réponse pourrait être plus précise en ce qui concerne les voies de recours.

3 Avis et conclusion du commissaire enquêteur sur la modification du PLU de la commune de Maurepas.

3.1 Sur la légalité de la procédure

A l'issue de l'enquête publique le commissaire enquêteur constate que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département des Yvelines, département d'implantation du projet plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la commune de Maurepas et au siège de la communauté de commune de Saint Quentin en Yvelines.
- Ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune et sur un poste informatique mis à disposition sur le site de la commune de Maurepas et au siège de la communauté de commune de Saint Quentin en Yvelines.
- Un registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Maurepas et au siège de la communauté de commune de Saint Quentin en Yvelines.
- Le public pouvait déposer ses observations et propositions et consulter les observations et propositions déposées sur un registre dématérialisé ou les adresser à une adresse courriel ;
- Les permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur ;
- Tous les termes de l'arrêté d'ouverture ont donc bien été respectés ;
- Le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête ;
- Les observations ont été valablement enregistrées.

Le commissaire enquêteur considère donc que l'enquête s'est réalisée dans des conditions parfaitement réglementaires.

3.2 Sur le contenu du projet

En choisissant une procédure de modification de droit commun du PLU, le maître d'ouvrage avait choisi, de manière claire, qu'il ne souhaitait pas faire de profonds changements sur le PLU existant.

De ce point de vue, les 3 objectifs qu'il s'était fixés, à savoir :

- La suppression du périmètre de constructibilité limité : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) « Chemin de Paris » au profit d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à maîtriser l'urbanisation du secteur.
 - Un remaniement de l'OAP Pariwest pour une meilleure lisibilité et l'ajout de prescriptions paysagères ;
 - La suppression de l'emplacement réservé pour voirie situé au pied du donjon.
 - L'amélioration de l'article relatif à la programmation de logements sociaux ;
 - Des ajustements réglementaires semblent être atteints ce qui n'exclut pas des négociations à mener avec certains habitants.
- semblent être atteints.

Une attention particulière doit toutefois être accordée aux avis des Personnes Publiques Associées. (PPA)

Sur les 9 qui se sont exprimées, 4 ont donné un avis favorable sans réserve, (La Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines, la Chambre d'Agriculture de la région Ile de France, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la commune de la Verrière.).

La commune de Coignières a émis des réserves (cf annexe 5) sur le graphique de l'OAP Pariwest, sur l'imprécision des traversées piétonnes et sur l'avenir du site Hachette. Il lui a été répondu (CF même annexe)

La préfecture du département des Yvelines a donné un avis favorable sous réserve de l'augmentation du nombre de logements sociaux dont le déficit se monte à 353 logements.

Le département des Yvelines prend acte du projet mais rappelle que tout projet d'aménagement situé à proximité du réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Urbain de l'EPI 78/92.

L'association Maurepas d'Hier et d'aujourd'hui intervient en tant que personne publique associée, mais ses observations figurent dans le corps du rapport.

Enfin, la MRAe a transmis un avis inhabituellement long pour une modification de cette importance qui énumère 10 recommandations. Il a été répondu à cet avis par la communauté de communes de Saint Quentin en Yvelines et la réponse figurait dans le dossier de consultation (CF annexe 12).

Comme l'affirme la MRAe dans chacun de ses écrits, son avis ne porte pas sur l'opportunité u programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le programme.

L'avis n'est donc ni positif ni négatif sur le projet et par ailleurs, aucune remarque rédhibitoire n'a été faite dans la suite des 10 recommandations.

Le commissaire enquêteur donne donc un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Maurepas en lui demandant d'intégrer dans la rédaction définitive, autant que faire se peut, les observations émises par les PPA.

Fait au Chesnay-Rocquencourt le 28 juillet 2024

Le commissaire enquêteur



JY Laffont

4 Liste des pièces annexes du rapport

- Arrêté de nomination (Annexe 1)
- Arrêté d'ouverture d'enquête (Annexe 2)
- Avis de la CCI des Yvelines (Annexe 3)
- Annexe 1 Avis de la commune de La Verrière (Annexe 4)
- Avis de la commune de Coignières (annexe 5)
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (annexe 6)
- Avis de la Chambre d'agriculture (annexe 7)
- Avis de l'association Maurepas d'Hier et d'Aujourd'hui (annexe 8)
- Avis de la préfecture des Yvelines (annexe 9)
- Avis du département des Yvelines (annexe 10)
- Avis de la MRAe (annexe 11, uniquement les recommandations))
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (annexe 12)
- Publication dans les journaux (annexe 13)
- Affiche « Avis d'enquête publique » (annexe 14)
- Certificat d'affichage (annexe 15)
-

Annexe 1 : Arrêté de nomination

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

12 mars 2024

N° E24000012 /78

La présidente

Décision désignation commissaire**CODE : type n° 1**

Vu enregistrée le 11 mars 2024, la lettre par laquelle la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Maurepas ;

Vu le code de l'environnement et notamment ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Jean-Yves LAFFONT est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Michel RIOU est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, à M. Jean-Yves LAFFONT et à M. Michel RIOU.

Fait à Versailles, le 12 mars 2024.

La présidente,



Jenny GRAND d'ESNON

Annexe 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête

République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'Agglomération

Direction Générale Adjointe
de l'Aménagement du Territoire
Direction de l'Urbanisme et de la Prospective
JCh/AL

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS
DU PRÉSIDENT

OBJET : SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES – MAUREPAS – MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines,

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1^{er} janvier 2016 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19, et R 153-8 ;

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants ;

VU la délibération n°2019-312 du conseil communautaire en date du 26 septembre 2019 portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maurepas;

VU la délibération n° 2022-232 du conseil communautaire en date du 30 juin 2022, portant décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale comme le permet le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, entré en vigueur le 16 octobre 2021;

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France en date du 18 août 2022 considérant que le projet de modification du PLU de Maurepas devait faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

VU l'article L.103-2 du code de l'urbanisme exige que la modification d'un PLU soumise à évaluation environnementale fasse l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de son élaboration

VU la délibération du conseil communautaire n°2022-432 en date du 15 décembre 2022 n°2022-432 portant mise en œuvre ladite concertation ;

VU la délibération n° 2023-147 du conseil communautaire en date du 29 juin 2023, portant approbation du bilan de la concertation relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Maurepas ;

VU l'avis en date du 02 mai 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France joint au dossier d'enquête publique ;

VU la décision n° E24 000012/78, en date du 12 mars 2024, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, portant désignation de Monsieur Jean-Yves LAFFONT, Conseiller général des établissements de santé à l'inspection générale des affaires sociales (retraité), en qualité de Commissaire-enquêteur et Monsieur Michel RIOU Chef de projets industriels en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant, pour l'enquête publique relative à la Modification du PLU de Maurepas ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maurepas pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 27 mai 2024 à 09h00 au vendredi 28 juin 2024 à 17h00.

ARTICLE 2 :

Les objectifs du projet de modification du PLU sont les suivants :

- La suppression du périmètre de constructibilité limité (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) Chemin de Paris au profit d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui vise à maîtriser l'urbanisation de secteur et qui aboutira à terme à une limitation des possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan et de prescriptions paysagères,
- Un remaniement de l'OAP Pariwest pour une meilleure lisibilité et l'ajout de prescriptions paysagères,
- La suppression de l'emplacement réservé pour voirie situé pied du Donjon en vue de conserver le cadre existant au pied de cette tour au lieu de minéraliser et viabiliser les abords de cet édifice,
- L'amélioration de la rédaction de l'article relatif à la programmation de logements sociaux,
- Des ajustements réglementaires opérés de par leur objet ou leur caractère mineur sont sans influence sur l'environnement.

ARTICLE 3 :

Monsieur Jean-Yves LAFFONT a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur pour cette enquête publique et Monsieur Michel RIOU en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant, par décision n° E24 000012/78, en date du 12 mars 2024, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 4 :

Le dossier du projet de modification du PLU de la commune de Maurepas sera déposé **en version papier** et mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs, du lundi 27 mai 2024 à 09h00 au vendredi 28 juin 2024 à 12h00, en **mairie de Maurepas**, 10 place Charles de Gaulle – 78310 Maurepas, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et 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 et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique **en version numérique** pourra également être consulté aux mêmes dates sur un support informatique situé en **Mairie de Maurepas** et à **l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines** accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique **en version numérique** 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.

Le dossier d'enquête publique intègre, notamment, l'évaluation environnementale du projet de Modification du PLU, l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la procédure de Modification.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes.

ARTICLE 5:

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête.

Un **registre « papier »** à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire-enquêteur sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en **mairie de Maurepas**, 2 rue de la République – 78310 Maurepas, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à **l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, siège de l'enquête publique, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes, aux jours habituels et heures habituels d'ouverture au public.

En outre, un **registre dématérialisé** est également mis à la disposition du public du lundi 27 mai 2024 à 09h00 au vendredi 28 juin 2024 à 14h00. Ainsi, le public pourra déposer ses observations et propositions sur ledit registre dématérialisé à l'adresse suivante : plu-maurepas@mail.registre-numerique.fr

Le public pourra aussi consulter ledit registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-maurepas>

Des observations écrites pourront être adressées à Monsieur le Commissaire-enquêteur, à la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines – Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1, rue Eugène Hénaff – BP 10118- 78192 Trappes Cedex, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Ces observations peuvent également être envoyées à l'adresse courriel suivante : modificationplu.maurepas@sqy.fr

Les observations adressées à Monsieur le Commissaire-enquêteur seront imprimées sur papier et seront consultables sous cette forme en Mairie de Maurepas et à l'Hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté, consultable en **mairie de Maurepas** et à **l'Hôtel d'agglomération** de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sera intégré dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public.

ARTICLE 7 :

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra en **mairie de Maurepas** :

- le jeudi 30 mai de 14h00 à 17h00
- le samedi 15 juin de 9h00 à 12h00
- le vendredi 28 juin de 14h00 à 17h00

ARTICLE 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché notamment au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines, en mairie de Maurepas, dans l'ensemble des panneaux d'affichage administratif dont dispose la commune, et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

L'avis d'enquête sera également publié sur les sites internet de la commune de Maurepas et de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines aux adresses suivantes :

[www. Maurepas.fr](http://www.Maurepas.fr) et www.saint-quentin-en-yvelines.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion dans la presse et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1, les registres seront transmis à Monsieur le Commissaire-enquêteur dans les plus brefs délais, pour clôture et signature.

Dès réception des registres et des documents annexés, le Commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions à Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines -- Communauté d'agglomération, ni présenté une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15 du Code de l'environnement.

Une copie du rapport du Commissaire-enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles par Monsieur le commissaire-enquêteur.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture en mairie de Maurepas et au siège de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces au Président de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Coudre, 78192 Trappes.

ARTICLE 10 :

Au terme de de l'enquête, le projet de modification du PLU de la commune de Maurepas sera approuvé par délibération du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estimera nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, des avis, observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du Commissaire-enquêteur.

ARTICLE 11 :

Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'agglomération - 1, rue Eugène Hénaff - 78190 TRAPPES, personne morale de droit public, est responsable de toute décision relative au projet de Modification du PLU de la commune de Maurepas, notamment pour conduire la présente enquête publique.

ARTICLE 12 :

Toute information sur le dossier d'enquête peut être demandée auprès de M. Cyril GIOT (tél : 01/39/44/88/87 – cyril.giot@sqy.fr) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'agglomération - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1, rue Eugène Hénaff – ZA du Buisson de la Coudre - 78190 Trappes (tél accueil : 01.39.44.80.80 - Fax : 01.30.57.12.64).

ARTICLE 13 :

Le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines et le Maire de Maurepas, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, d'assurer l'exécution des dispositions du présent arrêté.

POUR EXTRAIT CONFORME

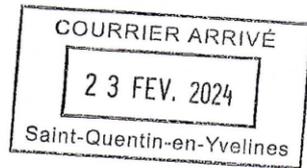
FAIT À TRAPPES

LE 25 AVR. 2024



Jean-Michel FOURGOUS
Président de Saint-Quentin-en-Yvelines

Annexe 3 : Avis de la CCI Versailles -Yvelines



Versailles, le 15 février 2024

Monsieur Jean-Michel FOURGOUS
Président
Communauté d'Agglomération de
St Quentin-en-Yvelines
1, rue Eugène Hénaff
BP10118
78192 TRAPPES CEDEX

Réf : DOP/2024/MLM/009

Votre contact :

Martine Lechâble-Morichon - Assistante - Direction des Opérations
tél : 07 72 20 44 19 - mail : mlechable-morichon@cci-paris-idf.fr

Monsieur le Président,

Vous sollicitez, par courrier en date du 9 février dernier, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (CCID 78), pour avis, sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Maurepas.

Après étude du dossier, la CCID 78 émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.


Christophe HORTUS
Responsable Stratégies de Territoire &
Etudes

Chambre de commerce et d'industrie départementale de Versailles-Yvelines
21 avenue de Paris - 78000 Versailles
T. 01 30 84 78 11 (appel direct) - F. 01 39 49 41 33 - www.cci-paris-idf.fr

Annexe 4 : avis de la commune de La Verrière



Le 05 mars 2024

Affaire suivie par : Najat BOUALI
 Direction des Services Techniques
 Sandrine GUIGNARD
 Tél. : 01 30 13 76 40
 servicestechniques@mairie-laverriere.fr

Hôtel de l'Agglomération de Saint-Quentin-en-
 Yvelines
 Direction Générale Adjointe
 1 rue Eugène Henaff – BP 10118
 78192 Trappes Cedex

Objet : Avis aux personnes publiques associées et consultées – Modification n°1 du PLU -

Monsieur le Président,

Vous nous avez sollicité, en tant que personnes publiques associées afin de formuler l'avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Maurepas au courrier réceptionné le 07 février dernier.

Dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), il est mentionné des intentions valorisantes de la ville de Maurepas concernant des aménagements futurs. Ainsi, il est évoqué la préservation du secteur village, la valorisation du centre-ville, la revitalisation de la zone Pariwest tout en améliorant le fonctionnement de la trame verte et bleue nécessaires au cadre de vie des habitants de la ville de Maurepas et des commerces implantés.

En conséquence, la ville de La Verrière ne peut que soutenir cette modification du PLU qui s'inscrit dans une volonté de recherche d'une identité urbaine respectueuse de son histoire et soucieuse du développement de son pôle économique majeur.

De surcroît, l'évolution du PLU permettra aux Verriérois de continuer à profiter du dynamisme économique et de contribuer à bâtir un avenir plus prospère et harmonieux.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération la plus distinguée.



 Le Maire,
 Nicolas DAINVILLE.

Toute correspondance doit être adressée indistinctement à Monsieur le Maire
 Mairie de La Verrière - avenue des Noës - 78320 LA VERRIERE - Téléphone : 01 30 13 76 00 - Télécopieur : 01 30 13 76
 www.ville-laverriere.com

Annexe 5 : Avis de la commune de Coignièrès



Communauté d'Agglomération
de Saint-Quentin-en-Yvelines
Monsieur Jean-Michel FOURGOUS
Président de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines
Za du Buisson de la Coudre
1 Rue Eugène Hénaff
78190 TRAPPES

Service Urbanisme
Dossier suivi par : Céline LACROIX
01.30.13.17.73 – celine.lacroix@coignieres.fr
V/ Réf. : SQY/2024D/141 suivie par A.LARGILLET et C.GIOT
N/Réf. : DFR/CLE/LLI/ABD/CLX – 2024-UD-24-49 -
Lettre avec accusé réception AR : 2C 169 477 5371 8

Le 27 Février 2024

Objet : MAUREPAS – MODIFICATION N°1 DU PLU – RÉPONSE SUITE CONSULTATION PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en mairie le 08 Février 2024, vous avez sollicité l'avis de la commune, en tant que personnes publiques associées, sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maurepas.

Comme vous le savez, parallèlement à cette consultation, nous travaillons ensemble pour permettre à la commune de Coignièrès de se doter d'un outil règlementaire à la hauteur des ambitions et enjeux de son territoire. Notre projet de révision du PLU, qui sera arrêté en avril et mai 2024, a ainsi notamment pour objectif d'améliorer le cadre de vie des Coignièriens en leur offrant des espaces publics et un paysage améliorés par des promenades, des trames vertes et bleues.

La zone de Pariwest de Maurepas, limitrophe avec la commune de Coignièrès constituée à ce niveau de zones naturelles et agricoles, avec notamment un corridor écologique identifié a donc attiré toute mon attention et je souhaite vous formuler les remarques suivantes sur le remaniement de l'OAP Pariwest qui vise à une meilleure lisibilité et l'ajout de prescriptions paysagères :

- Le graphique de cette OAP vient schématiser une préservation des lisières en partie dessinées sur le territoire de la commune de Coignièrès. Aussi, je vous saurais gré d'ajuster ce graphique afin que les principes ne concernent que le territoire de Maurepas ;
- Les traversées pour assurer une continuité paysagère et piétonne ne sont pas schématisées de la même manière entre la légende et le plan ;
- La partie rédigée de cette même OAP précise (cf. page 22 - point n°3 – tirets 2 et 3), je cite : « assurer le traitement paysager des franges rurales en préservant les vues vers l'espace rural de Coignièrès et les continuités écologiques », « de veiller au traitement des lisières urbaines en proposant des épannelages variés en fonction du contexte urbain avoisinant ». Parallèlement, le plan de zonage indique dans cette zone un indice « b19 » permettant une possibilité de construction de 80% d'emprise au sol et 19 mètres de hauteur sur un terrain. Ces deux informations nous semblent antinomiques. Par conséquent, il serait nécessaire de préciser la rédaction de l'OAP en indiquant par quels procédés ou outils, le traitement paysager des franges rurales, la préservation des vues vers l'espace rural et des continuités écologiques ou encore le traitement des lisières urbaines seront garantis.

Hôtel de Ville - Place de l'église Saint-Germain-d'Auxerre - 78310 COIGNIÈRE
Tél. : 01 30 13 17 77 - Fax : 01 34 61 61 05 - www.coignieres.fr
Siret n°: 217 801 687 0009



- Enfin, l'OAP précise que le site Hachette est une zone pour favoriser des secteurs à vocations d'activités artisanales et industrielles, en phase avec le schéma de cohérence de l'étude relative à la requalification du secteur Pariwest qui précise que ce secteur est un cœur industriel. Hors, le plan de zonage indique un zonage « UA », au lieu d'un secteur « UAi » qui semblerait plus approprié. Intégrer le site Hachette à la zone UAid16 plus au Nord, serait plus cohérent tant avec l'OAP qu'avec l'étude réalisée.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à cette demande,

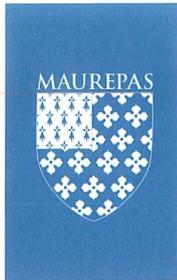
Et vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sincères salutations.

Didier FISCHER,

Maire,
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération
de Saint-Quentin-en-Yvelines



Annexe 5 : bis réponse de la commune de Maurepas



Monsieur Jean-Yves LAFFONT
Commissaire enquêteur

Maurepas, le jeudi 30 mai 2024

Pôle Aménagement et Environnement

Urbanisme
Philippe Gagnet
Responsable de l'urbanisme
01.30.66.54.81
p.gagnet@maurepas.fr
Réf : URBANISME/219/2024D/2515

Objet : modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Maurepas (avis de la commune de Coignières)

Monsieur,

Dans le cadre des avis sollicités par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) pour la procédure d'urbanisme visée en objet, la commune de Coignières a émis un avis en retour, en date du 27 février 2024.

Cette commune voisine demande d'ajuster le figuré graphique apporté à la carte de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « revitalisation de Pariwest » (secteur de la zone d'activités Pariwest). Le document graphique opposable a, en effet, été complété, au projet de modification, par des figurés graphiques et la commune de Coignières souhaite donc que ce graphisme (flèches) soit strictement limité au seul territoire communal de Maurepas.

En perspective de cet ajustement technique, le commentaire suivant a été ajouté dans le mémoire de SQY en réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 2 mai 2024 (annexé au dossier d'enquête publique) :

« Concernant le tracé des liaisons destinées aux modes actifs sur le schéma de l'OAP Pariwest, les flèches ajoutées pour illustrer le principe d'assurer une continuité paysagère et piétonne, n'ont pas de portée conforme mais simplement indicative. La position de principe des liaisons a été calée sur la trame viaire existante, pour compléter selon un axe nord-sud les continuités est-ouest déjà existantes et mailler ainsi la zone de Pariwest. Cependant, l'objectif de la modification n'est pas de respecter à la parcelle près le tracé ajouté, mais bien d'avoir une réflexion pour conserver/créer des ouvertures visuelles, accompagnées de continuité piétonnes sur un axe Nord-Sud, au sein de la zone de Pariwest. Ce point sera clarifié dans l'OAP afin d'éviter toute mauvaise interprétation de ces flèches. »

Je suis donc favorable à la légère modification du tracé de ces figurés, à limiter au territoire communal de Maurepas, au terme de la procédure.

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

Mairie de Maurepas
1 place Charles de Gaulle - CS 40527 - 78311 MAUREPAS CEDEX
01 30 66 54 00 - mairie@maurepas.fr
maurepas.fr

Impression sur papier 100 % recyclé

Pour les autres remarques émises par la commune de Coignières (développement de la rédaction du traitement des lisières en lien avec le coefficient de biotope défini au zonage du plan local d'urbanisme de Maurepas révisé en 2019, devenir du site de l'entreprise Hachette), elles ne relèvent pas de l'actuelle procédure de modification soumise à l'enquête mais d'une future évolution structurelle du document d'urbanisme.

Ces questions seront donc à traiter dans la mise en œuvre du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H), prescrit en avril 2023 par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines (SQY).

En effet, ces interrogations devront être analysées, notamment en intégrant la récente Loi « climat », la politique nationale du « zéro artificialisation nette (ZAN) », le schéma directeur et d'aménagement de la région île de France (SDRIF-e) en cours de finalisation et les études intercommunales menées sur la zone Pariwest qui conduiront, certainement, à revoir l'économie générale du plan et l'écriture de l'OAP.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes respectueuses salutations.

Grégory GARESTIER

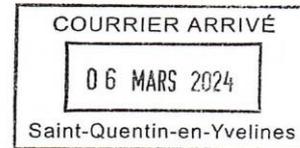
Maire

Conseiller départemental

Vice-président de Saint-Quentin-en-Yvelines



Annexe 6 : avis de la chambre des Métiers



Saint Quentin en Yvelines
M. le Président Jean-Michel FOURGOUS
9 rue Eugène-Hénaff
BP 10118
78192 TRAPPES CEDEX

N/Réf : RK/HM/CQ – 019.2024
V/Réf : SQY/2024D/141
Objet : Modification n°1 du PLU de Maurepas
Dossier suivi par : Henry Maillard
✉ : henry.maillard@cma-idf.fr

Versailles, le 27 février 2024.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 01 février 2024, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maurepas conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Après lecture du dossier par notre Service de Développement Economique et Territorial, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de modification n°1. Ces modifications qui nous ont été soumises seront sans incidence pour l'exercice des activités artisanales.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Le Service de Développement Economique et Territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Francis BUSSIÈRE
Président de la CMA Ile-de-France
Par délégation, Le Président de
la CMA des Yvelines

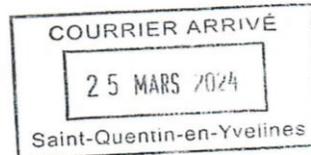
Ronan KERAUDREN

Annexe 7 : Avis de la chambre d'agriculture



Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

/ Réf. : 2024_ST_050_LM_LB



Paris, le 11 mars 2024

Monsieur le Président
Jean-Michel FOURGOUS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAIN
QUENTIN-EN-YVELINES
1 rue Eugène Hénaff
BP 10118 - 78192 TRAPPES CEDEX

**Objet : Modification n°1 du PLU de MAUREPAS
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAUREPAS. Le dossier a été reçu au siège de notre Compagnie le 7 février dernier.

Cette modification a notamment pour objet de créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur « Marnière », de remanier celle du secteur « Pariwest », de supprimer l'emplacement réservé n° 1 et de procéder à divers ajustements mineurs du règlement écrit.

Ces changements étant sans incidence notable sur l'agriculture, notre Compagnie émet un avis favorable sur cette modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma plus haute considération.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

✓ Certified by // yousign

Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France - 19 rue d'Anjou - 75008 PARIS
REPUBLICQUE FRANCAISE
Etablissement public - loi du 31/01/1924 - Siret 13002381500017 - APE 9411Z
www.ile-de-france.chambagri.fr

Annexe 8 : Avis de l'association Maurepas d'hier et d'aujourd'hui

Les observations ont été traitées dans le corps du rapport



Maurepas d'hier et d'aujourd'hui

Association pour la promotion du patrimoine historique et environnemental

Maurepas, le 29 février 2024

À l'intention de :

Monsieur Jean Michel FOURGOU, Président de Saint-Quentin en Yvelines

Monsieur Gregory GARESTIER, Maire de Maurepas

Messieurs Alexis LARGILLET et Cyril GIOT Direction Urbanisme et Prospective de Saint-Quentin en Yvelines

Références. SQY/2024D/141

ANALYSE DE LA MODIFICATION N ° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE MAUREPAS / FÉVRIER 2024

Maurepas d'hier et d'aujourd'hui

5 chemin des Petits Fossés 78310 Maurepas

☎ 06.61.39.09.26 maurepas-histoire@gmail.com www.maurepas-hier-aujourd'hui.com

Association loi 1901 enregistrée sous le numéro 1613 le 30 juin 1970 par la sous-préfecture de Rambouillet.

Agréée au titre de la protection de la nature et de l'amélioration du cadre de vie (Arrêtés préfectoraux du 05.04.78)

Annexe 9 : Avis de la préfecture des Yvelines

copie conforme de URBANISME/166/2024A/1856 le 19-04-2024 15:01



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Versailles, le **17 AVR. 2024**

Service de l'urbanisme des territoires / UP
Affaire suivie par : Loïc SEDILLOT
Tél. : 06 73 63 45 01
Mél. : loic.sedillot@yvelines.gouv.fr
Réf :
sut_up_2024_03_22_mairie_avis_modification_1_plu_Maurepas_pref_V2-
1.odt

Monsieur Grégory GARESTIER
Maire de Maurepas
Hôtel de ville
1 Place Charles de Gaulle
78310 MAUREPAS

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) du Maurepas.

La procédure change le règlement écrit et le plan de zonage, et consiste notamment à :

- Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), suite à la caducité du périmètre de constructibilité limité au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, chemin de Paris,
- Supprimer l'emplacement réservé (ER) n°1,
- mettre à jour la cartographie des zones humides,
- Mettre à jour le lexique,
- Modifier les règles d'implantation et de hauteur pour les constructions,
- Compléter l'OAP Pariwest par des prescriptions paysagères et l'ajout d'un maillage de liaisons douces.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'empêche pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Enfin, le projet n'entraîne pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, résultantes dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminution des possibilités de construire ou de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

opie conforme de URBANISME/166/2024A/1856 le 19-04-2024 15:01

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L.151-36 du Code de l'urbanisme.

Sur le fond, votre commune est soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui impose un taux de logement social de 25 %. Au 1er janvier 2023 votre commune ne disposait que de 20,95 % de logements sociaux, soit un déficit de 353 logements sociaux.

L'OAP de la Marnière, créée à l'occasion de la présente modification permettait initialement la réalisation de 26 logements. Aujourd'hui, elle ne permet, dans ses parties Nord et Sud, que la construction de neuf logements, en raison des fortes contraintes paysagères et environnementales soulevées par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe).

Sans nier les contraintes évoquées ci-dessus, il apparaît que la réduction du nombre de logements et l'absence d'impératif de réalisation de LLS dans l'OAP, va aggraver le déficit de logements sociaux.

L'évolution envisagée reste modeste, mais un effort en la matière est cependant souhaitable dès que possible.

En conséquence, j'émet un avis **favorable**, assorti de l'observation exposée ci-dessus, sur le projet de modification du PLU communal.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération. *et de mes cordiales salutations.*

Pour le Préfet et par délégation,
La Sous-Préfète de Rambouillet,



Florence GHILBERT

Annexe n10 : Avis du département des Yvelines



Yvelines
Le Département

Trappes, le 05 mars 2024

MONSIEUR JEAN-MICHEL FOURGOUS
PRESIDENT
DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
1, RUE EUGENE-HENAFF
BP 10118 -78192 TRAPPES CEDEX

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départementale
De Saint-Quentin-en-Yvelines
Affaire suivie par : Annick Douan
Courriel : Adouan@yvelines.fr
Téléphone : 07.65.17.58.94

Monsieur le Président,

Par courrier du 1^{er} février 2024 reçu le 7 février 2024, la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines, compétente en matière de documents d'urbanisme, a transmis pour avis au Département le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maurepas.

Cette procédure de modification n°1 consiste en des évolutions des règlements écrit et graphique et sur les OAP et vise, plus particulièrement, à apporter les évolutions suivantes au PLU :

- préciser la rédaction du règlement, en ajustant notamment des définitions lexicales en matière de mixité sociale ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Marnière » venant encadrer l'urbanisation du secteur situé entre le Village et le quartier Bessières-Marnière, suite à la suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) « Chemin de Paris », précédemment instauré sur ce secteur, et à la fin de la période de construction limitée de 5 ans lui étant liée ;
- créer un emplacement réservé (ER) n°20 pour aménagement de voirie (Chemin de Paris) au niveau de la nouvelle OAP « Marnière » ;
- supprimer l'ER n°1 pour aménagement de voirie situé rue de la Tour, à proximité des ruines du donjon de Maurepas,
- apporter des précisions relatives aux circulations douces dans l'OAP n°3 portant sur la revitalisation de la zone d'activités économique Parivest.

Le Département :

- **prend acte** des ajustements du règlement écrit et souscrit notamment au calage de définitions du PLU de Maurepas sur celles du PLU de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY), plus particulièrement en matière de mixité sociale, ce qui renforce leur cohérence sur le territoire de SQY ;
- **considère** que l'instauration de l'OAP Marnière permet d'envisager la construction de quelques maisons en nombre limité tout en conservant les principales caractéristiques environnementales et paysagères du cœur du secteur Bessière-Marnière (zone humide, boisements,...), assurant ainsi une densification modérée à son pourtour sans générer d'extension urbaine ni de consommation d'espaces naturels ou agricoles en périphérie de la commune. Le Département fait cependant observer que tout principe de raccordement sur la RD 13 de l'OAP Marnière ou d'une voirie la desservant directement, s'il s'avérait nécessaire, devrait faire l'objet d'une concertation étroite avec les services du Département ;
- **prend acte** de la suppression de l'ER n°1 pour voirie situé à proximité du donjon de Maurepas au profit de la Commune, mais **attire l'attention d'une part sur la question de la dégradation apparente de l'accotement** (en lien probable avec un ruissellement récurrent rue de la Tour en forte pente), **d'autre part sur une valorisation souhaitable de ce patrimoine historique (tour en ruine) ;**

- **souscrit à l'instauration, dans POAP Pariwest, d'un principe de maillage de liaisons douces et de continuités paysagères selon un axe Nord-Sud afin de relier Maurepas à Coignières, qui s'inscrit dans le cadre de l'étude relative à la périphérie commerciale Pariwest / Forum-Gibet/ Portes de Chevreuse menée de 2019 à 2021. Ces cheminements doux ont pour but de requalifier l'espace urbain et de développer des modes de déplacements alternatifs reliant les 2 communes (vers le Village pour Maurepas, vers les espaces agricoles sur Coignières). Toutefois, le Département rappelle son financement à hauteur de 21 000 € (soit 14%) de cette étude, menée par la CASQY en partenariat avec les services de l'Etat (ainsi qu'il est indiqué dans les documents de la modification) et souligne l'intérêt de la poursuite d'un projet de restructuration et de réaménagement plus large et approfondie de cette zone d'activités économiques.**

Par ailleurs, le Département souhaite également rappeler :

- que, dans un cadre plus général, pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, ou situé à proximité du réseau routier départemental (RD 11, RD 97, RD 98 et RD 161), les interfaces avec ce réseau devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Urbain de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.
- qu'un projet de végétalisation de la cour du collège Dumas, à Maurepas, est en cours d'étude.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU actualisé lorsqu'il sera définitivement approuvé et exécutoire, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

P/ Le Président du Conseil Départemental
La Directrice du Territoire d'Action
Départementale de Saint-Quentin-en-Yvelines

Louise Bersihand



- Copie : Monsieur le Maire de Maurepas

Annexe 11 : Recommandations de la MRAe

1. L'Autorité environnementale recommande :

- a. D'expliquer, dans le cadre du PLU, les intentions programmatiques à long terme sur la zone « Pariwest »
- b. De décrire et caractériser les incidences de la transformation de cette zone notamment en termes d'exposition aux nuisances et pollutions des habitants et usagers en les confrontant aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé
- c. De quantifier précisément l'artificialisation des sols occasionnée par l'exécution du PLU
- d. De présenter en conséquence les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser les incidences du PLU sur l'environnement et la santé humaine

2. L'Autorité environnementale recommande de préciser les réponses et les suites données aux différentes observations issues de la concertation préalable.

3. L'Autorité environnementale recommande de mieux traduire le respect de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) de l'évaluation environnementale par une explicitation et une justification des choix relevant d'abord de l'évitement, puis de la réduction, voire de la compensation.

4. L'Autorité environnementale recommande de se saisir de la procédure de modification n° 1 du PLU de Maurepas pour proposer des orientations et des prescriptions répondant au programme d'actions du PCAET, en particulier sur les secteurs sensibles aux effets d'îlots de chaleur urbains.

5. L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer à la baisse l'exigence de trois places de stationnement minimum par logement dans l'OAP « Marnière », par cohérence avec les dispositions du règlement en la matière, afin de ne pas favoriser l'utilisation des véhicules individuels motorisés.

6. L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus, notamment au regard des solutions alternatives envisageables, concernant :

- a. L'artificialisation du secteur sud de l'OAP « Marnière » et l'importance des aires de retournement
- b. Le tracé des liaisons destinées aux modes actifs sur le schéma de l'OAP « Pariwest ».

7. L'Autorité environnementale recommande :

- a. D'identifier précisément les écoulements qui alimentent les zones humides sur les terrains du secteur de l'OAP « Marnière »
- b. De garantir que les fonctionnalités liées à ces zones ne seront pas perturbées par l'urbanisation et, le cas échéant, d'adapter en conséquence les conditions de cette urbanisation pour préserver les fonctions des zones humides.

8. L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'état initial de la biodiversité en conduisant les inventaires nécessaires et de garantir l'évitement, la réduction ou, à défaut, la compensation des atteintes aux espèces, aux habitats et aux fonctions identifiées.

9. L'Autorité environnementale recommande de prévoir le même degré de préservation des arbres actuels sur les emprises des secteurs nord et sud de l'OAP « Marnière » ou, à défaut, de justifier les choix différenciés entre nord et sud à l'appui de critères objectifs s'agissant de l'état de conservation de ces arbres.

10. L'Autorité environnementale recommande :

- a. D'évaluer les niveaux de pollutions sonores et atmosphériques du secteur « Pariwest », à l'état initial et à l'état projeté ;
- b. De prendre les mesures visant à éviter ou à réduire significativement l'exposition à ces pollutions des populations

Annexe 11 : réponse de la communauté de Communes de Saint Quentin en Yvelines aux observations de la MRAe

1. Présentation du projet de modification du PLU n°1

Contexte et présentation du projet de modification n°1 du PLU

Dans son avis n°MRAe 2019-0038 sur le projet de PLU de Maurepas en 2019, l'Autorité environnementale rappelait que l'un des motifs ayant conduit à demander une évaluation environnementale de la révision du PLU était : « le développement urbain et économique de la zone d'activités "Pariwest" dont l'augmentation induite des activités humaines peut influencer directement et indirectement sur les nuisances et pollutions auxquelles seront notamment exposés les futurs usagers des secteurs dans lesquels le PLU de Maurepas prévoit de concentrer une partie des nouveaux logements à construire». L'Autorité environnementale considère que le projet de transformation de la zone Pariwest à long terme (au-delà de 2030) n'est pas suffisamment expliqué par la collectivité, de telle sorte qu'il n'est pas possible, dans le cadre du PLU et de son évaluation environnementale, d'anticiper toutes les incidences sur l'environnement et la santé humaine de cette transformation. Pour l'Autorité environnementale, il conviendrait donc de présenter les conclusions des études produites et les intentions programmatiques globales des collectivités (commune de Maurepas et communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines) sur la durée, au-delà des seules dispositions relatives aux mobilités actives. Si la zone « Pariwest » est appelé à devenir un pôle d'importance majeure, il convient de caractériser toutes les incidences de cette évolution sur la santé et le cadre de vie des usagers et habitants, notamment en termes d'exposition aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques générées par l'évolution des mobilités et l'augmentation du trafic automobile, ou encore en termes d'imperméabilisation des sols et de végétalisation des espaces. L'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini les valeurs de référence au-delà desquelles la santé est altérée, que ce soit pour la pollution atmosphérique ou la pollution sonore. Pour l'Autorité environnementale, ces valeurs de référence doivent être utilisées pour évaluer l'incidence de l'exécution du PLU sur la santé humaine.

(1) L'Autorité environnementale recommande :

- D'expliquer, dans le cadre du PLU, les intentions programmatiques à long terme sur la zone « Pariwest »**
- De décrire et caractériser les incidences de la transformation de cette zone notamment en termes d'exposition aux nuisances et pollutions des habitants et usagers en les confrontant aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé**
- De quantifier précisément l'artificialisation des sols occasionnée par l'exécution du PLU**

□ De présenter en conséquence les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser les incidences du PLU sur l'environnement et la santé humaine

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

La commune et l'intercommunalité ne disposent pas à l'heure actuelle de plan de réaménagement global de la zone Pariwest. Des études ont été réalisées, incluant de la concertation, afin de réfléchir au réaménagement de ce secteur. Cependant ces études sont restées à une échelle très globale et ne permettent pas d'envisager un projet de réaménagement complet et suffisamment précis pour aller jusqu'à fixer des prescriptions dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La présente procédure de modification avait pour objectif sur le secteur Pariwest, de seulement venir préciser les intentions d'aménagement envisagées dans le cadre de l'OAP existante, mais en aucun cas remodeler de manière profonde la zone d'activité.

Une évolution de l'OAP sur Pariwest sera étudiée lors de l'élaboration du PLUi-H (Plan local d'urbanisme intercommunal sur les 12 communes de l'aire territoriale de SQY et dont l'élaboration a été prescrite en 2023) ou à plus long terme. Modifier de manière approfondie une telle OAP comme il est demandé implique à minima de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ce qui rentre dans le cadre d'une procédure de révision du PLU permettant d'envisager le développement global de la zone Pariwest qui s'étend sur 2 communes de l'agglomération : Coignières et Maurepas et non plus d'une simple modification.

Concernant les incidences de la transformation de la zone, la révision du PLU approuvée en 2019 comprend une évaluation environnementale qui étudie l'impact de l'OAP sur l'environnement et la santé des habitants. Cette évaluation a été mise à jour en prenant en compte les changements introduits par la modification. L'évolution de l'OAP étant limitée (ajout de principe visant à assurer une continuité paysagère et piétonne entre le Sud et le Nord de la zone d'activité), l'évaluation environnementale a été mise à jour proportionnellement à l'importance de la mise en oeuvre des modifications prévues sur le secteur Pariwest, comme le précise l'article R122-20 du Code de l'environnement.

L'évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis l'approbation de la révision (2019) sera ajoutée au dossier de modification du PLU comme demandé par la MRAe dans sa recommandation N°1 - point 3. Pour cela, seront mobilisées, les données fournies par le portail de l'artificialisation (donnée OCS GE).

Concernant le dernier point, la modification ne prévoyant pas de changement majeur sur l'OAP, l'évaluation environnementale réalisée lors de la révision de 2019 semble toujours pertinente. Pour rappel, la mutation du secteur permise à travers l'OAP est déjà en grande majorité réalisée avec la construction de logements le long de la rue de Chevreuse. L'OAP ne permettant pas de mutation vers de l'habitat à d'autres secteurs de Pariwest.

Pour mémoire, la construction de logement réalisée dans le cadre d'une « procédure intégrée logement » (PIL) et la reconversion de la RD13 en boulevard urbain ont donné lieu à des études d'impact, appuyées sur les études techniques circulation, air et bruit qui

s'imposaient. Conformément à ses obligations, SQY étudiera les conséquences du réaménagement global de Pariwest, notamment sur l'air et la santé, quand le programme global du secteur sera à un niveau de définition suffisant.

Modalités d'association du public en amont du projet de modification n°1 du PLU

Dans le cadre de la procédure de modification no 1 du PLU de Maurepas, une concertation préalable s'est tenue pendant un délai de deux mois, du 13 février 2023 au 14 avril 2023. Respectant les modalités fixées par délibéré - ratiion du conseil communautaire du 15 décembre 2022, cette concertation préalable a consisté en une communication (magazine municipal, presse, etc.), un recueil d'observations (registre et boîte mail dédiées) et une réunion publique tenue le 3 avril 2023 (ayant réuni environ 150 personnes). Approuvé par délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023, le bilan de la concertation est joint au dossier. L'Autorité environnementale constate que l'analyse des observations émises lors de la concertation ne permet pas de rendre compte des réponses qui y ont été apportés.

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les réponses et les suites données aux différentes observations issues de la concertation préalable.

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Des compléments au bilan de la concertation seront ajoutés en annexe du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe. Cela permettra d'ajouter ces éléments au dossier d'enquête publique sans modifier le bilan de la concertation qui ne peut être modifié qu'à travers une délibération du Conseil Communautaire, ce qui aurait des conséquences sur la suite du déroulé de la procédure.

CF le 5. Annexes du présent mémoire.

2. L'évaluation environnementale

Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

En application de l'article R.104-18 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale a notamment pour rôle de présenter les « mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement ». L'Autorité environnementale constate que l'application de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) ne fait pas l'objet d'une présentation spécifique. Il conviendrait de mieux expliciter les dispositions qui relèvent, en premier lieu, de l'évitement et celles qui relèvent d'une réduction des incidences négatives, et de justifier le cas échéant, l'absence d'incidence résiduelle nécessitant la mise en oeuvre de mesures compensatoires.

(3) L'Autorité environnementale recommande de mieux traduire le respect de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) de l'évaluation environnementale par une

explicitation et une justification des choix relevant d'abord de l'évitement, puis de la réduction, voire de la compensation.

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Le III.C « solutions de substitution examinées » du rapport d'évaluation environnementale sera complété pour faire ressortir les choix qui relèvent de mesures d'évitement ou de réduction.

Les dispositions de la nouvelle OAP « Marnière » et les évolutions des dispositions de l'OAP « Pariwest » et du règlement seront également examinées sous cet angle afin de répondre à la recommandation de la MRAe.

Articulation avec les documents de planification existants

La modification n°1 du PLU de Maurepas est l'occasion de vérifier la compatibilité du futur PLU modifié avec les documents cadres de rang supérieur.

S'agissant du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvé le 27 mai 2021, soit postérieurement au PLU en vigueur (2019), l'évaluation environnementale indique que « l'objet de la modification ne lui a pas permis d'intégrer certaines des dispositions du plan d'action du PCAET, par exemple le développement des espaces multi-usages ou des espaces de co-working » (p. 20). Le dossier relève la compatibilité de certaines dispositions déjà en vigueur avec le PCAET, sans prévoir les évolutions qui permettraient une déclinaison du PCAET. Or, trois ans après l'adoption du PCAET, soit déjà à mi-parcours¹¹ et au vu de l'importance des enjeux d'atténuation du changement climatique et d'adaptation aux effets de celui-ci, il apparaît impératif pour la commune et la communauté d'agglomération d'entamer une démarche volontariste de traduction opérationnelle et ambitieuse des actions du PCAET dans le PLU. A titre d'exemple, le PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines entend réduire la vulnérabilité du territoire au risque « îlots de chaleur urbains » (ICU) par une identification des critères de lutte contre les ICU dans les documents d'urbanisme (projet FP22, action 2). Or, la zone Pariwest est particulièrement vulnérable à l'effet d'ICU. Le PLU devrait, en accord avec la logique d'action du PCAET, prévoir de nouvelles prescriptions d'OAP favorisant l'émergence d'un projet moins vulnérable (revêtements, îlots de fraîcheur, types de matériaux, formes urbaines, etc). En ce qui concerne le secteur de l'OAP Marnière, qui constitue déjà un îlot de fraîcheur, le PLU devrait définir des orientations permettant la non dégradation de la situation, notamment par le maintien des surfaces de pleine terre et du niveau de végétalisation.

(4) L'Autorité environnementale recommande de se saisir de la procédure de modification n°1 du PLU de Maurepas pour proposer des orientations et des prescriptions répondant au programme d'actions du PCAET, en particulier sur les secteurs sensibles aux effets d'îlots de chaleur urbains

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

L'évaluation environnementale du PLU de Maurepas a examiné la mise en oeuvre du PCAET de SQY dans le PLU de Maurepas et a conclu à sa compatibilité. Concernant spécifiquement la préservation des îlots de fraîcheur et la lutte contre les îlots de chaleur, tout aménagement sur le territoire de Maurepas mettra en oeuvre :

- Les règles de pourcentage minimal d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre (article U.3.1), les règles de plantations (art. U.5) portant sur les terrains privés ;
- Et les dispositions de l'OAP "trame verte et bleue et circulations douces" portant sur les espaces publics, notamment :
 - La demande de maintenir ou d'augmenter le nombre de strates de végétation ;
 - La demande de végétaliser au moins 30 % de la superficie des allées de plus de 5 m de large,
 - La demande de mettre en oeuvre une gestion alternatives et intégrées des eaux pluviales privilégiant des solutions d'hydrauliques douces aériennes et gravitaires ;
 - La demande de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'évaluation environnementale de la modification n °1 sera complétée avec les informations ci-dessus.

Une déclinaison plus complète du programme d'action du PCAET sera mise en oeuvre dans le cadre du futur PLUi « à 12 communes » de SQY en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'approbation à venir du plan des mobilités en Île-de-France, issu de la révision du PDUiF, le PLU devra être compatible avec les orientations de ce dernier, notamment visant à réduire la motorisation individuelle. Le PDUiF recommande que le nombre de places de stationnement automobile ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire. Il indique que « le surdimensionnement de l'offre de stationnement résidentiel constitue en effet un facteur favorisant l'accroissement de la motorisation. Le PDUiF préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune ». D'après le rapport de présentation du PLU modifié (p. 15) « en application du PDUiF, les normes minimales de stationnement pour les logements ne peuvent donc pas être supérieures à 2,0 places par logement. » Par ailleurs, le règlement (p. 48) du PLU de Maurepas encadre les normes de stationnement des logements comme suit : en dehors du cercle de proximité de 500 m autour des gares, il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Pourtant, les normes de stationnement appliquées aux zones de développement nord et sud de l'OAP Marnière consistent, par exception, à imposer la réalisation d'« au moins 3 places par logement à réaliser sur l'unité foncière sur laquelle s'implante la construction (dont au moins une intégrée au bâti) ». Les places (hors place intégrée au bâti) « devront être perméables ». En imposant à ces nouvelles constructions un minimum de trois places par logement (dont une intégrée au bâti), la modification ne permet pas de limiter l'usage de l'automobile en faveur de mobilités

alternatives et introduit un régime dérogatoire aux normes applicables en vertu du règlement du projet de PLU. Selon l'évaluation environnementale elle-même, l'OAP « prescrit la création d'un nombre de places de stationnement excessif par rapport aux normes du PDUIF » (p. 38).

(5) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer à la baisse l'exigence de trois places de stationnement minimum par logement dans l'OAP Marnière, par cohérence avec les dispositions du règlement en la matière, afin de ne pas favoriser l'utilisation des véhicules individuels motorisés

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

La Ville et SQY ont accordé une grande importance au contexte lors de la réalisation de l'OAP. Afin de bien comprendre le nombre de place de stationnement par logement demandé, il est important de préciser le contexte urbain du quartier :

- De rares places de stationnement public et excentrées (les plus proches sont à 200 m au niveau du groupe scolaire de la Marnière).
- De petites poches de stationnement existantes déjà saturées. L'occupation régulière et continue des trottoirs dans le quartier démontre la saturation dans ce domaine.
- L'absence de stationnement le long de la voie principale bordant directement le secteur nord (chemin de Paris) et le secteur sud (chemin perdu)

Le raisonnement était qu'à partir du moment où il est demandé 2 places de stationnement par logement, les nuisances en terme de stationnement du quartier s'appliqueraient également sur les nouvelles constructions de l'OAP Marnière. Le plus souvent, le garage est présenté comme seconde place de stationnement mais utilisé dans les faits à des fins complètement différentes,

mais toujours liées à l'habitat (usage de buanderie, cellier, etc...). Le manque de place se reportant ainsi sur le domaine public, source de nuisances pour les riverains, voire des risques en terme de sécurité routière.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF, mais l'OAP représentant un nombre de logement tellement minime par rapport au total sur la commune, cette exception n'est pas de nature à remettre en question la compatibilité du PLU avec le document supra-communal.

Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'évaluation environnementale présente l'étude de plusieurs variantes pour l'aménagement des secteurs nord et sud de l'OAP Marnière (p. 27). Les solutions retenues sont les moins denses et privilégient l'acceptabilité du projet par les riverains. Des inconvénients persistent selon le dossier : le fait de créer, sur les deux secteurs, trois aires de retournement au total pour les véhicules de secours et une « artificialisation de la majeure partie des terrains » pour le secteur sud. Le rapport ne détaille pas les raisons pour lesquelles ces incidences n'ont pas été évitées.

Sur le tracé des liaisons destinées aux modes actifs de l'OAP « Pariwest », qui consistent en des « liaisons nord-sud vers Coignières, au travers du parking de l'hypermarché et le long de l'emprise du projet arrêté de multiplexe » (évaluation environnementale, p. 27), les choix retenus ne sont pas présentés au regard d'éventuelles variantes. Pour l'Autorité environnementale, la seule mention de l'étude urbaine « Repenser la périphérie commerciale » n'est pas suffisante, il est nécessaire de présenter les méthodes et les caractéristiques qui aboutissent à ce choix.

(6) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus, notamment au regard des solutions alternatives envisageables, concernant :

- l'artificialisation du secteur sud de l'OAP Marnière et l'importance des aires de retournement ;

- le tracé des liaisons destinées aux modes actifs sur le schéma de l'OAP Pariwest

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Concernant l'artificialisation engendrée par le secteur Sud de l'OAP marnière et l'importance des aires de retournement.

L'OAP demande une implantation de maisons isolées pour respecter le caractère du quartier (maison de petite et moyenne taille). Le parti pris de construire avec une implantation isolée est une volonté d'urbanisme afin de les disséminer dans un parc largement végétalisé pour s'insérer au mieux dans ces zones faiblement urbanisées, et développer les continuités écologiques des rigoles et du bois de la Marnière. Dans un urbanisme de transition.

Pour le secteur nord, le piquage actuel sur le chemin de Paris est conservé, et les prescriptions paysagères et de protection le long du chemin de Paris ne permettraient pas d'en créer un deuxième.

La zone d'implantation des futures constructions sur la partie Nord de l'OAP Marnière est constituée d'un terrain de tennis existant, elle est donc déjà imperméabilisée. Les nouvelles constructions étant limitées, l'imperméabilisation supplémentaire serait finalement très faible.

Ce parti pris sur les formes urbaines rend nécessaire la réalisation d'accès d'une longueur supérieure à 50 mètres, or une telle profondeur nécessite une aire de retournement pour permettre l'intervention des véhicules pompiers.

Afin de tout de même prendre en compte la recommandation de la MRAe, l'OAP sera précisée afin d'indiquer que les accès et aires de retournement devront être perméables et végétalisés, en étant par exemple réalisés en gazon renforcé.

Enfin, la Ville et SQY souhaitent rappeler que les terrains compris dans l'OAP Marnière sont classés en zone urbaine (U) depuis le PLU de 2013. La modification vient créer une OAP qui permettra de limiter l'impact de l'urbanisation sur ce secteur avec une zone humide protégée et des espaces à préserver de l'urbanisation.

Concernant le tracé des liaisons destinées aux modes actifs sur le schéma de l'OAP Pariwest, les flèches ajoutées pour illustrer le principe d'assurer une continuité paysagère et piétonne,

n'ont pas de portée conforme mais simplement indicative. La position de principe des liaisons a été calée sur la trame viaire existante, pour compléter selon un axe nord-sud les continuités est-ouest déjà existantes et mailler ainsi la zone de Pariwest. Cependant, l'objectif de la modification n'est pas de respecter à la parcelle près le tracé ajouté, mais bien d'avoir une réflexion pour conserver/créer des ouvertures visuelles, accompagnées de continuité piétonnes sur un axe Nord-Sud, au sein de la zone de Pariwest.

Ce point sera clarifié dans l'OAP afin d'éviter toute mauvaise interprétation de ces flèches.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

Milieus naturels et biodiversité (OAP « Marnière »)

L'Autorité environnementale observe qu'au-delà de la protection des zones humides, l'évaluation environnementale ne met pas en évidence, sur le terrain, les écoulements de nature à maintenir l'alimentation hydrique du secteur. Or, les futures zones de développement s'implantent à proximité directe des zones humides. En l'état, le dossier ne garantit pas que les fonctions des zones humides ne seront pas, à terme, dégradée par l'urbanisation.

(7) L'autorité environnementale recommande :

- **d'identifier précisément les écoulements qui alimentent les zones humides sur les terrains du secteur de l'OAP « Marnière » ;**
- **de garantir que les fonctionnalités liées à ces zones ne seront pas perturbées par l'urbanisation et, le cas échéant, d'adapter en conséquence les conditions de cette urbanisation pour préserver les fonctions des zones humides.**

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Les dispositions communes du règlement du PLU de Maurepas rappellent les dispositions issues de la loi sur l'eau, notamment les articles R. 214-1 et suivant du code de l'environnement (procédures « IOTA »).

Pour prévenir la destruction de zones humides et encadrer la construction du périmètre de l'OAP « Marnière », le PLU de Maurepas a vérifié la présence de zones humides et les a protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées couvrent respectivement 2 385 m² (secteur Nord) et 3 880 m² (secteur Sud), et relèvent donc de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature « IOTA » sous le régime de déclaration.

L'étude de la fonctionnalité de cette zone humide et la détermination des mesures nécessaire pour la pérenniser sera assurée dans le cadre de la procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

S'agissant de la préservation du patrimoine végétal sur les parcelles de l'OAP Marnière, l'Autorité environnementale note que les espaces boisés préservés par des dispositions

spécifiques sont bien identifiées. L'évaluation environnementale conclut que ces dispositions permettent de : « maintenir la fonctionnalité de la liaison d'intérêt écologique local entre la forêt de Maurepas et le bois de la Marnière » (p. 26). Toutefois, la collectivité n'a réalisé aucun diagnostic écologique de la qualité des milieux naturels, comprenant l'inventaire des habitats naturels, de la flore, dont la strate arborée (absence d'étude phytosanitaire des arbres), et de la faune. Ces études sont pourtant nécessaires pour analyser l'état initial de la biodiversité. Il n'est donc pas possible, pour l'Autorité environnementale, d'apprécier les atteintes que pourrait occasionner l'exécution du PLU sur les habitats, les espèces et les fonctions écologiques. Elle relève que les secteurs d'urbanisation se situent en coeur d'îlot boisé, et que cette urbanisation est donc susceptible d'avoir des effets négatifs notables sur la continuité de la strate arborée et des espèces qui y sont inféodées (notamment les oiseaux, les chiroptères, les mammifères terrestres et certains groupes d'insectes), notamment du fait des nouvelles voiries et aires de retournement participant à l'artificialisation du secteur et au risque de dérangement de la faune.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'état initial de la biodiversité en conduisant les inventaires nécessaires et de garantir l'évitement, la réduction ou, à défaut, la compensation des atteintes aux espèces, aux habitats et aux fonctions identifiées

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Pour contextualiser, l'ensemble des terrains objets de la future OAP Marnière sont classés en terrains constructibles au PLU de 2013 (zone urbaine à dominante pavillonnaire).

SQY et la commune, conscientes des potentialités (maintien en zone urbaine résidentielle stricte) mais aussi des fragilités de ces espaces tampons entre espaces urbains et naturels, ont donc choisi de mettre en place un périmètre d'attente valable 5 ans à l'approbation de la révision du PLU en 2019 afin d'en définir les conditions d'aménagement.

Deux études complètes de biodiversité (avec études faune- flore du bureau Alisea dont une mise à jour en 2010) ont été menées pour la rédaction du PLU de 2013, déterminant la rigole royale et le bois de la Marnière en trame écologique.

De plus, dans le cadre des études environnementale, une évaluation environnementale a été menée dans le cadre de l'élaboration de la révision du PLU approuvée en 2019 par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en- Yvelines.

Egalement une OAP « trame verte et bleue et circulations douces » couvre l'ensemble du territoire communal depuis le PLU de 2019.

Le projet de modification est totalement compatible avec les orientations de cette OAP « trame verte et bleue et circulations douces.

Toujours, dans le cadre de cette modification n° 1 du PLU, le bureau d'étude Urban Eco missionné par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a réalisé

l'étude de détermination précise des zones humides comme demandé par la MRAE pour évaluation environnementale.

Le résultat des sondages est inclus au document de PLU (document 1.1 – complément EISE, annexe expertise zone humide).

Précisons que ce document comporte déjà un rappel des trames écologiques existantes et une synthèse faune-flore de la commune également (pages 11 à 17).

En complément du contexte historique, pour la partie Nord de l'OAP Marnière, la zone de développement autorisée pour les constructions est occupée aujourd'hui en très grande partie par un terrain de tennis déjà imperméabilisé. L'accès se fera par l'allée déjà existante et à travers le jardin existant de la maison adjacente. L'imperméabilisation et l'impact sur la biodiversité seront donc extrêmement faibles voire nuls au vu de l'utilisation actuelle de ces terrains. Les espaces non imperméabilisés sont protégés à travers l'OAP par différentes mesures de protection (bande paysagère de 5 m/voie, groupement d'arbres à protéger, zone de préservation écologique et paysagère en lisière de rigole figurant dans le document 3.1 de l'OAP).

Pour la partie Sud, les zones de développement autorisées sont aujourd'hui occupées par des jardins avec certaines parcelles déjà partiellement bâties (partie Est). L'impact là aussi sera moindre, l'OAP s'attardant sur la préservation des espaces présentant une couverture boisée.

L'OAP sera également modifiée pour demander la perméabilité des accès et aires de retournement, permettant ainsi de réduire encore l'impact des nouvelles constructions sur la biodiversité.

Le périmètre de constructibilité limitée n'est valable que jusqu'à novembre 2024, il est donc impératif qu'une OAP soit opposable à cette date pour cadrer l'urbanisation et limiter les possibilités d'impacter la biodiversité sur les terrains concernés.

S'agissant de la protection des arbres, l'Autorité environnementale remarque que la formulation des prescriptions n'est pas la même pour le secteur nord et pour le secteur sud. Pour le secteur nord, l'OAP indique que « tout arbre abattu doit être remplacé à développement équivalent sur le terrain d'assiette du projet. Les arbres de remplacement doivent, à terme, avoir une taille équivalente à l'arbre qu'ils remplacent (se référer à la rubrique « Unité de plantation » en Section 4. Lexique du Règlement 4.1. Titres I à VI – Dispositions générales, dispositions communes applicables à toutes les zones, dispositions spécifiques applicables selon les zones U, A et N) » (p. 32). Pour le secteur sud, en revanche, l'OAP indique que « les arbres existants seront à conserver, sauf en cas de nécessité absolue liée aux travaux du secteur, dans la limite des orientations demandées dans le cadre de la présente OAP. En cas d'abattage, les arbres devront être remplacés par un ou plusieurs sujets de volume foliaire équivalent, sauf si la configuration des espaces libres ou la disposition des plantations conservées sur le terrain rendent impossible leur développement, dans ce cas, des plantations de strate inférieure seront à privilégier » (p. 34).

(9) L'Autorité environnementale recommande de prévoir le même degré de préservation des arbres actuels sur les emprises des secteurs nord et sud de l'OAP Marnière ou, à défaut, de justifier les choix différenciés entre nord et sud à l'appui de critères objectifs s'agissant de l'état de conservation de ces arbres.

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

La Ville et SQY acceptent de procéder à une harmonisation du degré de préservation de arbres entre le secteur Nord et Sud de l'OAP Marnière. Les prescriptions de la partie Nord seront appliquées à la partie Sud, afin d'avoir un degré de protection accrue.

Mobilités et déplacements (OAP Pariwest)

Les circulations piétonnes et cyclables sont favorisées à travers l'inscription de principes de liaisons au sein de l'OAP « Revitalisation de Pariwest ». L'évaluation environnementale (p. 25) précise : « L'OAP Pariwest est complétée pour sécuriser les déplacements piétons/cycles et faciliter l'accès au supermarché et aux commerces spécialisés de cette zone d'activité très routière. »

Le projet de la commune pour cette zone est ainsi susceptible d'accroître les déplacements individuels motorisés générateurs de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. L'Autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale ne permet pas, contrairement à ce qui avait motivé la décision de soumission, d'évaluer correctement ces incidences sur la santé et le cadre de vie et de justifier la mise en oeuvre de mesures visant à éviter ou à réduire significativement l'exposition des populations aux pollutions et nuisances liées au développement du secteur.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- **d'évaluer les niveaux de pollutions sonores et atmosphériques du secteur « Pariwest », à l'état initial et à l'état projeté ;**
- **de prendre les mesures visant à éviter ou à réduire significativement l'exposition à ces pollutions des populations.**

La modification se cantonne à encourager le développement des modes de déplacements actifs, l'impact ne peut être que positif sur la pollution sonore et atmosphérique. L'évaluation environnementale a été mise à jour pour prendre en compte les évolutions induites par la modification du PLU. Le PLU dans son entièreté (et donc l'OAP Pariwest) a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale au moment de sa révision en 2019.

De plus, lors de la réalisation des logements le long de la rue de Chevreuse, ces sujets ont d'ores et déjà été pris en compte à travers deux études d'impact, réalisées dans le cadre de la conduite de deux procédures intégrées pour le logement, accompagnées de deux enquêtes publiques.

La Ville et SQY rejoignent cependant la MRAe sur la nécessité de réaliser de telles études à l'occasion d'une évolution plus approfondie de Pariwest. Ces études seront réalisées à cette occasion pour s'assurer d'une bonne prise en compte des risques et nuisances à destination des populations.

4. Conclusion

Dans le présent mémoire en réponse, une réponse a été apportée à chaque recommandation émise par l'autorité environnementales dans son avis du 2 mai 2024, et ces éléments seront portés à la connaissance du public dans le dossier d'enquête sur la modification du PLU. S'agissant de la création de l'OAP Marnière, un des points essentiels de cette modification, il est nécessaire de rappeler que cette nouvelle OAP est la concrétisation d'une dizaine d'années de réflexion et de concertation dans ce quartier.

En effet, dans une version antérieure du PLU approuvé de 2013, ce secteur était largement urbanisable pour un potentiel estimé d'une centaine de constructions. En cours de révision du PLU, avant 2019, des opérations de logements dans le secteur désormais désigné comme « secteur nord de l'OAP projeté » ne correspondaient pas à la vision de la commune et à l'attente des résidents.

Ainsi, les projets d'urbanisation excessive avaient pu être évités à l'initiative de la Ville par décision de refus de permis de construire, et approbation de la révision du PLU en 2019 par SQY, décisions confirmées favorablement par le juge administratif.

La révision du PLU de 2019 enrichie de l'évaluation environnementale menée pendant son élaboration avait donc instauré un périmètre de constructibilité limitée de 5 ans s'achevant en fin d'année 2024.

L'actuel projet de modification et de création d'OAP Marnière encadre le devenir de cet espace couvert par ce périmètre provisoire et permet de définir un projet d'aménagement global respectueux de l'environnement, en interface entre le massif forestier nord, les rigoles royales et le bois communal de la Marnière au sud.

Les études menées lors de la modification conduisent à renforcer considérablement les protections paysagères, les lisières boisées et accroître le potentiel des corridors écologiques existants et définis au PLU de 2019 (réduction des surfaces d'implantation du bâti, obligation de plantations, bandes paysagères de protection des boisements et des coulées vertes, coefficient de biotope,...).

La détermination des zones humides proposées au projet de modification participe encore plus à cette logique de protection environnementale :

en l'espace de 10 ans, le potentiel d'urbanisation du secteur de l'OAP Marnière aura été divisé par 10, en cohérence avec les dispositions conservatoires de protection qui avaient prévalu lors de la révision de 2019, afin de pouvoir mener les études environnementales qui valident bien le potentiel remarquable de ce secteur en coeur de zone urbaine.

Annexe 14 : Avis d'enquête publique

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
COMMUNE DE MAUREPAS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAUREPAS

Par arrêté en date du 25 avril 2024, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maurepas pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 27 mai 2024 à 09h00 au vendredi 28 juin 2024 à 17h00.

Monsieur Jean-Yves LAFFONT a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur pour cette enquête publique et Monsieur Michel RIOU en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant, par décision n° E24 000012/78 en date du 12 mars 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier du projet de modification du PLU de la commune de Maurepas, et toutes pièces qui les accompagnent, sont déposés en version papier et mis à la disposition du public en mairie de Maurepas, 1 place Charles de Gaulle – 78310 Maurepas, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique en version numérique est également consultable aux mêmes dates sur un support informatique situé en mairie de Maurepas et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, accessibles aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique en version numérique 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

Il est aussi consultable à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-maurepas>

Le dossier d'enquête publique intègre, notamment, l'évaluation environnementale du projet de Modification du PLU, l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes.

Un registre « papier » à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire-enquêteur est mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en mairie de Maurepas et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

En outre, un registre dématérialisé est également mis à la disposition du public du lundi 27 mai 2024 à 09h00 au vendredi 28 juin 2024 à 17h00.

Ainsi, le public peut déposer ses observations et propositions sur ledit registre dématérialisé à l'adresse suivante :

plu-maurepas@mail.registre-numerique.fr

Le public peut aussi consulter ledit registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-maurepas>

Ces observations peuvent également être envoyées à l'adresse courriel suivante modificationplu.maurepas@sqv.fr

Des observations écrites pourront être adressées à Monsieur le Commissaire-enquêteur, à la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines – Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1, rue Eugène Hénaff – BP 10118- 78192 Trappes Cedex, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Les observations adressées à Monsieur le Commissaire-enquêteur seront imprimées sur papier et seront consultables sous cette forme en Mairie de Maurepas et à l'Hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra en mairie de Maurepas :

- Jeudi 30 mai de 14h00 à 17h00
- Samedi 15 juin de 9h00 à 12h00
- Vendredi 28 juin de 14h00 à 17h00

Au terme de l'enquête, le projet de Modification du PLU de la commune de Maurepas sera approuvé par délibération du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estimera nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, des avis, observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du Commissaire-enquêteur.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces auprès du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes.

Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'agglomération - 1, rue Eugène Hénaff - 78190 TRAPPES, personne morale de droit public, est responsable de toute décision relative au projet de la révision du PLU de la commune de Maurepas, notamment pour conduire la présente enquête publique.

Toute information sur le dossier d'enquête peut être demandée auprès de M. Cyril GIOT (tél : 01/39/44/88/87 – cyril.giot@sqv.fr) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'agglomération - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1, rue Eugène Hénaff – ZA du Buisson de la Couldre - 78190 Trappes (tél accueil : 01.39.44.80.80 - Fax : 01.30.57.12.64).

annexe 15 : Certificat d'affichage

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

OBJET : Arrêté portant ouverture d’une enquête publique préalable à la modification du plan local d’urbanisme (PLU) de Maurepas

Je soussigné, **François LIET**, Adjoint au maire de la commune de Maurepas, certifie que l’avis d’ouverture d’enquête publique prescrite par l’arrêté du Président de la communauté d’agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 25 avril 2024 portant ouverture d’une enquête publique préalable à la modification du plan local d’urbanisme (PLU) de Maurepas a bien été affiché en mairie et sur l’ensemble des panneaux administratifs de la commune à compter du 10 mai 2024.

L’avis au public est également publié sur le site internet de la commune de Maurepas (www.maurepas.fr).

Fait et délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Maurepas, le 17 mai 2024

Pour le Maire et par délégation,
François LIET
Adjoint au maire délégué
à l’Aménagement urbain durable
et aux Mobilités

