

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE MAULE

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1**

DOSSIER D'APPROBATION

Orientation d'Aménagement à substituer

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
En date du :

APPROUVANT le projet de **MODIFICATION N°1** du PLAN LOCAL D'URBANISME,
de la commune de MAULE

Fait à MAULE, le :

Le Maire de la Commune de MAULE

PROCEDURE

POS APPROUVE LE : 18 juillet 1983

REVISION N°1 APPROUVEE LE : 28 mai 1996 MAIS ANNULEE LE : 7 août 2002

REVISION N°2 PRESCRITE LE : 24 novembre 2003

REVISION N°2 APPROUVEE LE :

DOCUMENT N°

3

MODIFICATIONS

N°	N° :
1 : 30 avril 1987	4 : 22 février 2000
2 : 22 janvier 1991	Révision simplifiée N°1 approuvée le 11 juillet 2013
3 : 19 mai 1992	

ISOCELE SARL D'ARCHITECTURE AU CAPITAL DE 7 000 € . RCS PARIS B 378 186 282
10 RUE OBERKAMPF 75011 PARIS TEL : 01 48 07 52 22 / FAX : 01 48 07 52 32

22 mai 2014



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
RAPPEL LEGISLATIF	2
ZONE DE DADANCOURT	3
ZONE DE LA GARE	5
ZONE DU COLLEGE	7
ZONE DE LA VALLEE D'AGNOU	9



1. Rappel Législatif

A la suite de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la loi Urbanisme et Habitat (UH) a remanié de manière substantielle le contenu des PLU, en opérant notamment une distribution entre le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et un nouvel outil : les **Orientations d'aménagement**.

Le PADD définit des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune. En cohérence avec ces dernières, les Orientations d'aménagement permettent, quant à elles, de traduire certaines politiques et mettre en oeuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées à l'échelle de quartiers ou secteurs particuliers.

Ainsi, l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi UH du 2 juillet 2003, indique que les PLU :

«peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Ces orientations ont une portée normative. Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, également modifié par la loi UH, *«les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques»*.

Les Orientations d'aménagement sont donc des documents opposables, non à la lettre, mais dans l'esprit.



2. Zone de Dadancourt

Le diagnostic de territoire a identifié cette zone située au cœur de la commune, comme une zone à enjeux du fait :

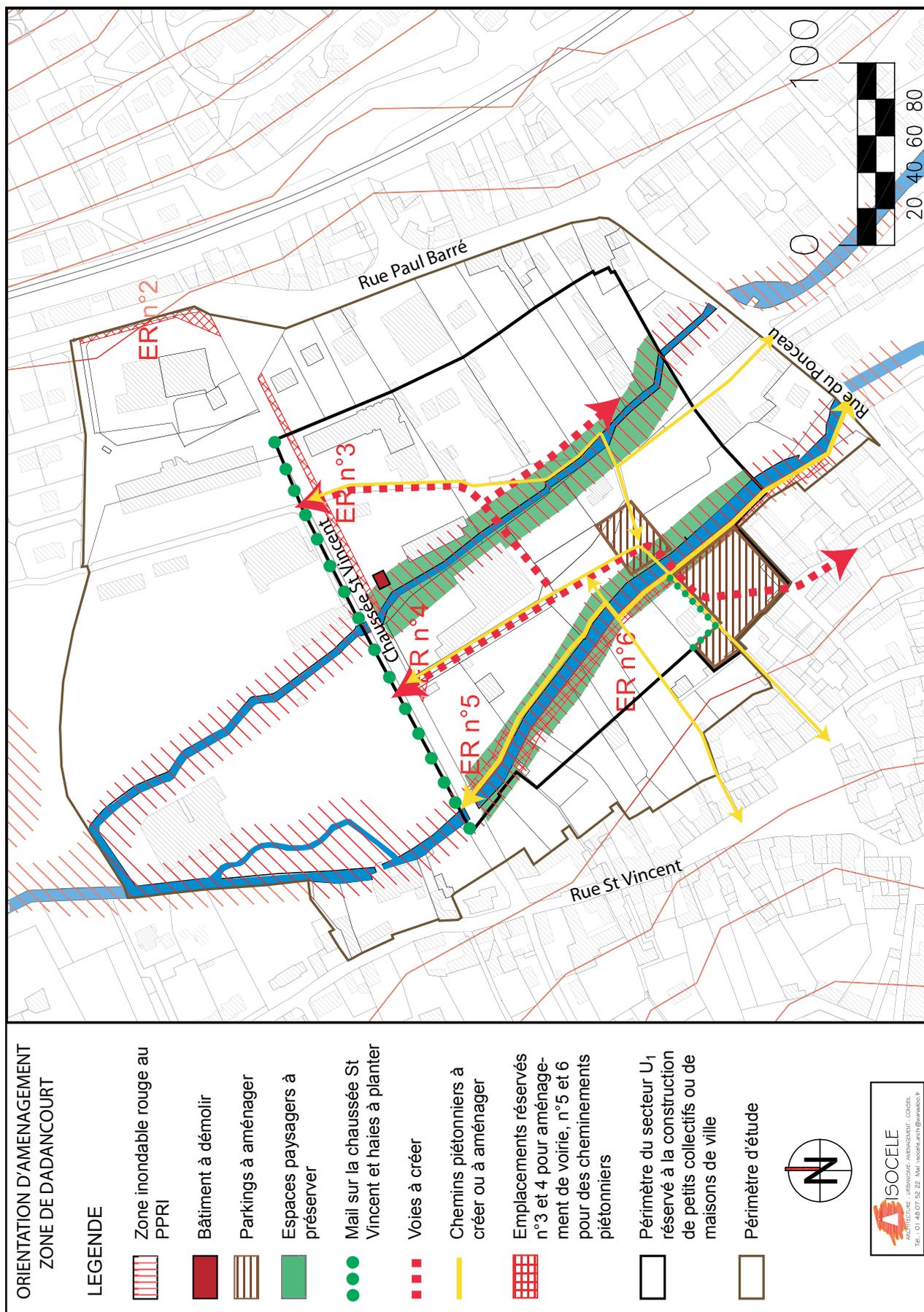
- De sa situation entre le centre ancien et la RD 191,
- De sa proximité avec le seul passage « véhicule » sous la voie SNCF vers le quartier de la Cauchoiserie où réside la moitié de la population de MAULE,
- D'un besoin de parkings pour améliorer le fonctionnement du centre ville,
- De la localisation sur ce site de deux surfaces commerciales (le supermarché et la quincaillerie),
- De la localisation sur ce site d'un silo désaffecté et d'un cœur d'îlot non mis en valeur parce que mal desservi,
- D'une dominante naturelle de qualité.

Le schéma d'aménagement prévoit :

- Un schéma de circulation (voiture et piétonnier) qui doit permettre de desservir le cœur d'îlot,
- La localisation de deux zones de parking de part et d'autre d'un bras de la Mauldre,
- La préservation d'espaces paysagers le long de la Mauldre,
- La création d'un mail sur la chaussée Saint-Vincent,
- La création d'un espace tampon (haie + cheminement piéton ou haie) entre la zone de stationnement à l'ouest de la Mauldre et la zone bâtie au nord du parking,
- La création des emplacements réservés n°5 et 6 pour aménagements de voirie (création du mail sur la chaussée St Vincent) et n°7 et 8 pour la création de cheminements piétons le long de la Mauldre,
- Le périmètre du secteur U₁ est réservé à la construction de petits collectifs et de maisons de ville type «cœur de Maule».

Le règlement de la zone définira les règles de constructibilité.

La commune n'ayant pas la maîtrise foncière, l'aménagement du secteur U1 sera soumis à l'initiative privée. Il ne sera pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble mais devra respecter le schéma de l'orientation d'aménagement suivant.





3. Zone de la Gare

Le diagnostic de territoire a identifié cette zone, comme une zone à enjeux du fait :

- De l'importance de sa surface,
- De la nature du propriétaire (RFF),
- De sa proximité avec la gare SNCF,
- De la présence d'un silo désaffecté,
- De la nature de l'occupation actuelle du site,
- De sa position en « jonction » entre la Cauchoiserie et la ville ancienne.

Le schéma d'aménagement prévoit :

- La création d'une voie de desserte de l'opération à proximité des voies de la SNCF avec un espace planté entre cette voie nouvelle et l'emprise SNCF afin d'améliorer la perception de l'entrée de ville par le train,
- La démolition du silo,
- La réalisation d'un parking combiné avec une zone d'accueil de l'activité artisanale sous un ensemble immobilier à vocation de logement, de bureaux et d'équipements publics tout en préservant des vues depuis la route d'Herbeville,
- Le maintien de cônes de vues sur les coteaux,
- L'aménagement d'un espace piétonnier largement dimensionné avec le maintien des alignements de platanes de la route d'Herbeville,
- La création de liaisons piétonnières au sein de cet aménagement d'ensemble entre la Cauchoiserie et la gare SNCF et le parc Fourmont,
- La création d'un emplacement réservé sur le site de l'installation classée HUITRIC pour un aménagement de voirie, sous réserve des conclusions de la DRIRE sur la pollution du site.

Le règlement de la zone définira les règles de constructibilité.

La commune souhaite s'assurer de la Maîtrise foncière pour l'aménagement de ce quartier. Il sera soumis à un aménagement d'ensemble pouvant prendre la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, une fois la maîtrise foncière communale obtenue. Les principes d'aménagement du schéma suivant devront être respectés.





4. Zone du Collège

Le diagnostic de territoire a identifié cette zone comme une zone à enjeux du fait :

- Des problèmes de circulation sur la rue de Mareil,
- Des problèmes de fonctionnement et de sécurité aux abords du collège,
- Du besoin de traiter les franges urbaines constituées de terres agricoles en friches,
- D'intégrer le projet d'extension du cimetière.

Le schéma d'aménagement prévoit :

- La suppression du cul de sac de la rue de Mareil par la création d'un pont sur la Mauldre et d'une voie routière, qui créera une sortie à l'est du stade du Radet, directement sur la RD 191, avec la pose d'une signalisation par feux tricolores sur la RD 191, le terrain (insertion de la RD 191 entre la voie de chemin de fer et la rivière) ne permettant pas la réalisation d'un rond-point circulaire,
- L'urbanisation modérée et maîtrisée du terrain bordé à l'ouest par le boulevard Saint Jacques et au sud par la rue du Moulin à papiers, création de 40 logements maximum, répartis en deux parties constructibles A et B avec des formes urbaines différentes et une troisième partie C non constructible:
 - Partie A de type habitat individuel groupé discontinu (effet «rue») située en dessous du cimetière avec des parcelles d'une superficie moyenne minimale de 300m² avec la volonté d'offrir des logements aux primo-accédants.
 - Partie B de type habitat individuel isolé (effet «tissu aéré») à l'est du terrain avec une superficie moyenne minimale de 500m² et avec la volonté de diversifier la population et de conserver le caractère et le visuel pavillonnaire dans le grand paysage.
 - Partie C: non constructible, avec un espace vert central offrant une vue dégagée sur le fond de vallée et le coteau opposé, et des parkings entre les parties A et B.
- La création d'un maillage de voies desservant la nouvelle zone à urbaniser. Ces voies nouvelles assurent la liaison avec le réseau viaire existant,
- Un traitement paysager des abords des voies nouvelles et à proximité des habitations existantes du secteur Ub,
- La prise en compte du projet d'extension du cimetière.

Le règlement du secteur 1AU1 dit «du collège» définira les règles de constructibilité.

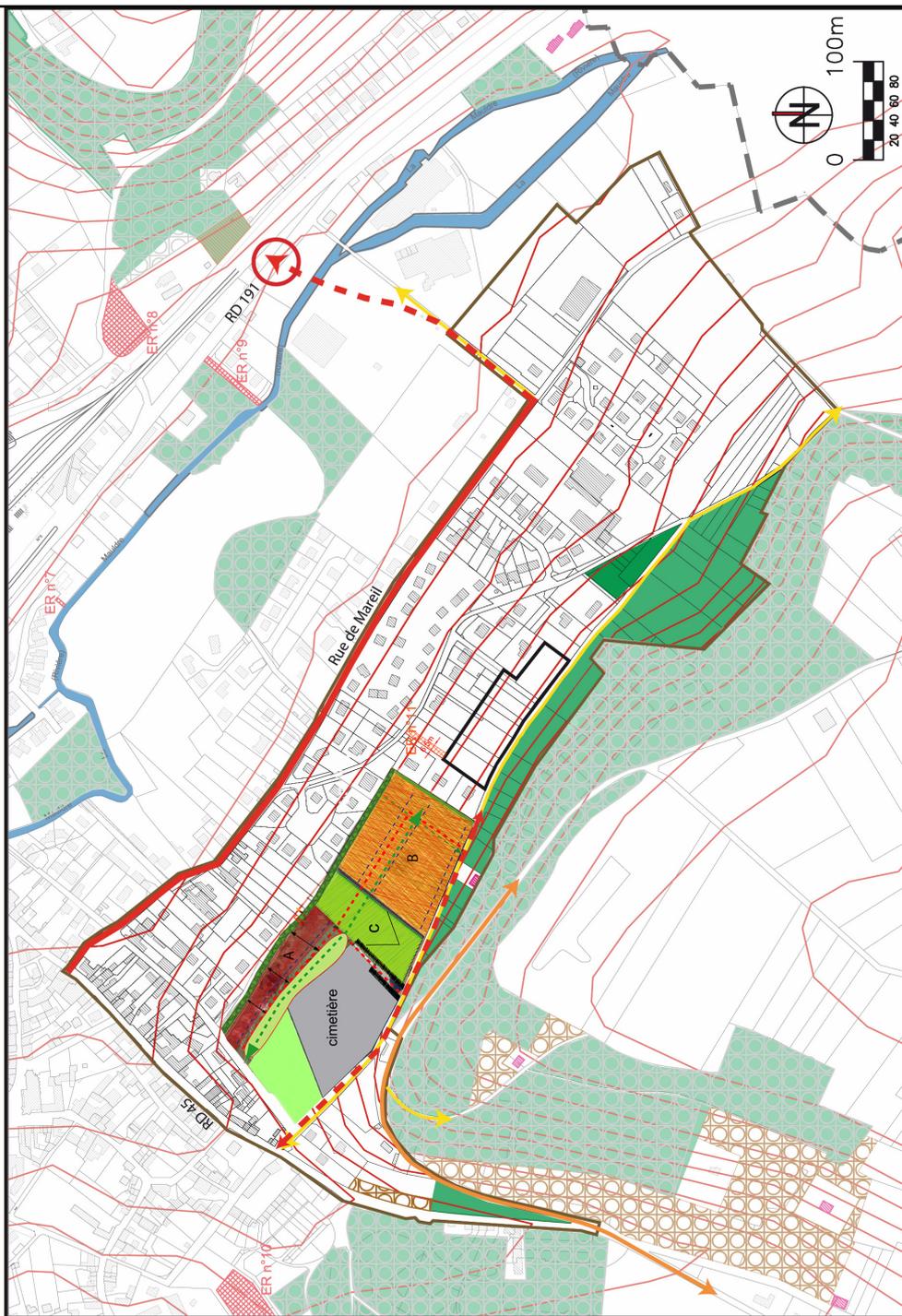
La récupération des eaux de pluie se fera par des bassins sous voiries avant rejet avec un débit limité dans le réseau d'eau pluviale en raison de la forte pente du terrain et de l'impossibilité d'infiltration.

En raison, d'une part de la situation complexe des terrains et d'autre part de l'insuffisance de la voirie et des réseaux la sous secteur 1AU1 située à l'est de la zone étudiée ci-dessus est reclassée en 2AU.

La commune n'ayant pas la maîtrise foncière, l'aménagement de cette zone du collège sera soumis à l'initiative privée et à une opération d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement du schéma suivant devront être respectés.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT - ZONE DU COLLEGE



LEGENDE

- Espaces paysagers à préserver ou à créer
- EBC à créer - largeur 3m
- Chemins piétonniers à créer ou à aménager
- Chemin de Petite Randonnée de la Vallée de la Mauldre
- Principes de voirie
- Aménagement de carrefour
- Placette de retournement
- Emplacements réservés n°11: voie d'accès, n°12: supprimé
- Périmètre du sous-secteur ZAU
- Périmètre d'étude
- Voie structurante à créer
- Mail planté piétonnier à créer
- Parking paysager à créer
- Zone bâtie A (habitat individuel groupé discontinu) : créer un effet de 'rue'
- Zone bâtie B (habitat individuel isolé) : aérer le tissu urbain
- Espace ouvert paysagé
- Extension du cimetière
- Liaison piétonne à créer
- Cône de vue sur la vallée et le coteau opposé
- Espacement entre groupes bâtis
- Entrée de quartier à marquer, à valoriser et à paysager
- Lisière végétale de qualité à créer
- Haie bocagère à conserver
- Orientation des faîtages





5. Zone de la Vallée d'Agnou

Le diagnostic de territoire a identifié cette zone, comme une zone à enjeux du fait :

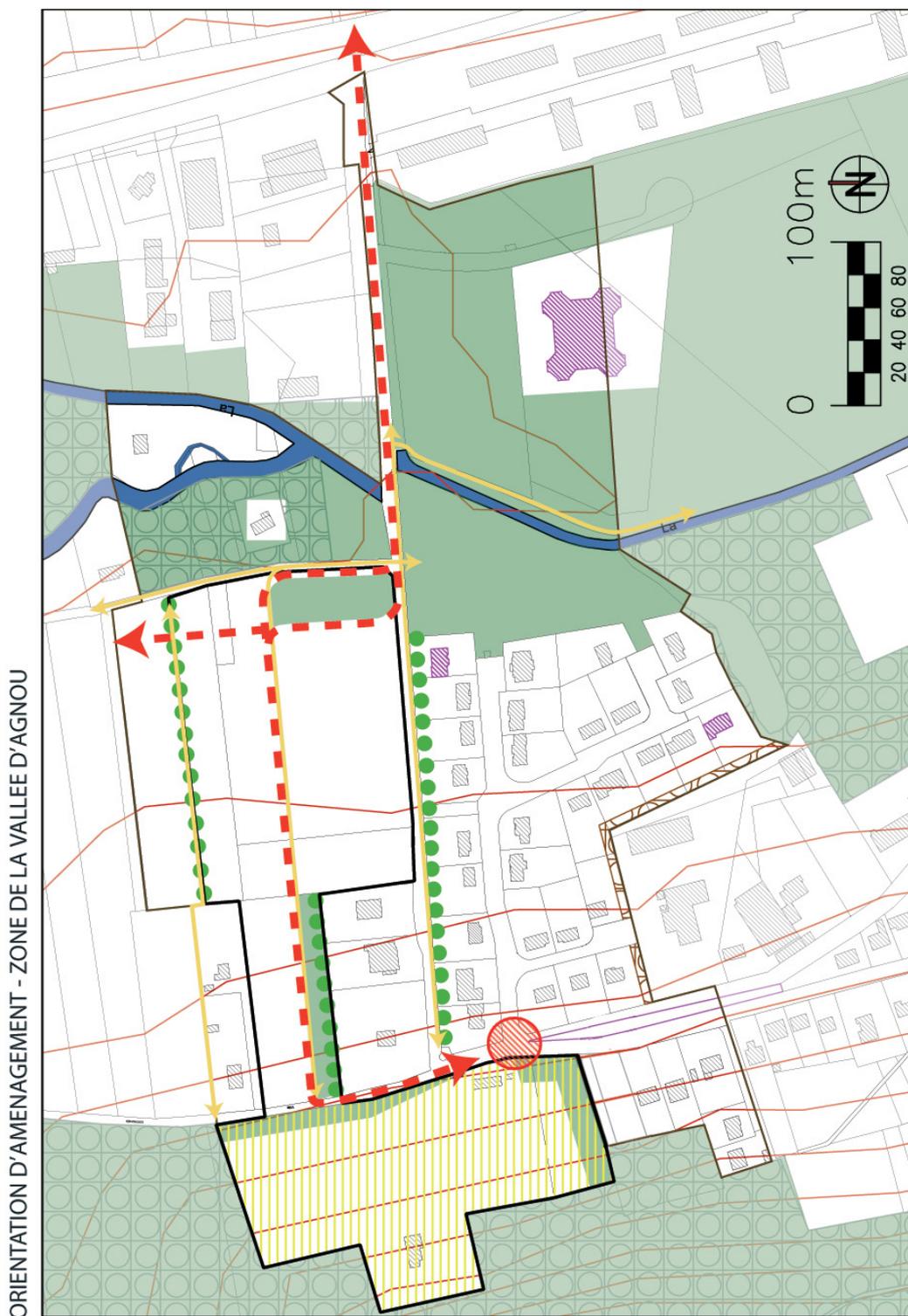
- du besoin de désenclavement des quartiers nord de la commune,
- de son classement en zone urbanisable au SDRIF,
- de la proximité d'une opération récente de qualité (lotissement de la Tourelle),
- de la présence d'une grande unité foncière susceptible d'accueillir un équipement d'accueil des personnes âgées.

Le schéma d'aménagement prévoit :

- l'aménagement du chemin rural n°80 «dit chemin de derrière le Parc» et la création d'un ouvrage sur la Mauldre reliant le CR n°80 à la RD 191. Ces aménagements permettront le désenclavement des quartiers Nord de Maule,
- une voirie centrale desservant les futurs pavillons,
- une voirie permettant une éventuelle extension de l'urbanisation au nord,
- la prise en compte de la zone inondable du PPRI à l'est, par la création notamment d'un espace paysager,
- la plantation d'une bande paysagère et la création d'un cheminement piétonnier en limite de zone agricole afin de gérer la transition entre la future zone à urbaniser et la zone agricole,
- la création d'une haie en limite avec les pavillons existants,
- la création d'un maillage piétonnier au sein de la zone,
- la création d'un secteur réservé à la construction d'établissements médicaux et paramédicaux et d'accueil des personnes âgées.

Le règlement de la zone définira les règles de constructibilité.

La commune n'ayant pas la maîtrise foncière, l'aménagement de chacun de ces deux sous-secteurs sera soumis à l'initiative privée et à une opération d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement du schéma suivant devront être respectés.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT - ZONE DE LA VALLEE D'AGNOU

LEGENDE

-  Principes de voirie
-  Chemins piétonniers existants ou à créer
-  Espaces paysagers à préserver ou à créer
-  Bande paysagère à maintenir ou à créer
-  Secteur réservé à la construction d'établissements médicaux, paramédicaux et d'accueil des personnes âgées
-  Périmètre des sous-secteurs Ucl et 1AU₃
-  Périmètre d'étude
-  Carrefour à aménager



Modifié le 20 février 2014