



Maurepas d'hier et d'aujourd'hui

Association pour la promotion du patrimoine historique et environnemental

Maurepas, le 24 juin 2018

2^{ème} ANALYSE DES ELEMENTS DU REGLEMENT

5 - PLU CARTE DE ZONAGE

(Projet reçu le 11 /06/2018)

5 chemin des Petits Fossés 78310 Maurepas

☎ 01.30.62.63.99 📠 06.61.39.09.26 maurepas.histoire@gmail.com www.maurepas-histoire.net

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)

Demande de modification de zonage de **Urs2c9** ➡ **URs3e9**

Nouveau zonage au niveau du Chemin de Paris

La zone comprenant les numéros 20, 22, et 14 au 18 du Chemin de Paris, ainsi que le lotissement de l'Allée de Ploumanach a été classifiée Urs2c9. Cette classification définie pour le "Tissus pavillonnaire compact" ne correspond pas à la topographie de cette zone. En particulier l'indice "c" selon "l'esprit de la règle" du PLU correspond à une emprise au sol pouvant atteindre 60% du terrain.

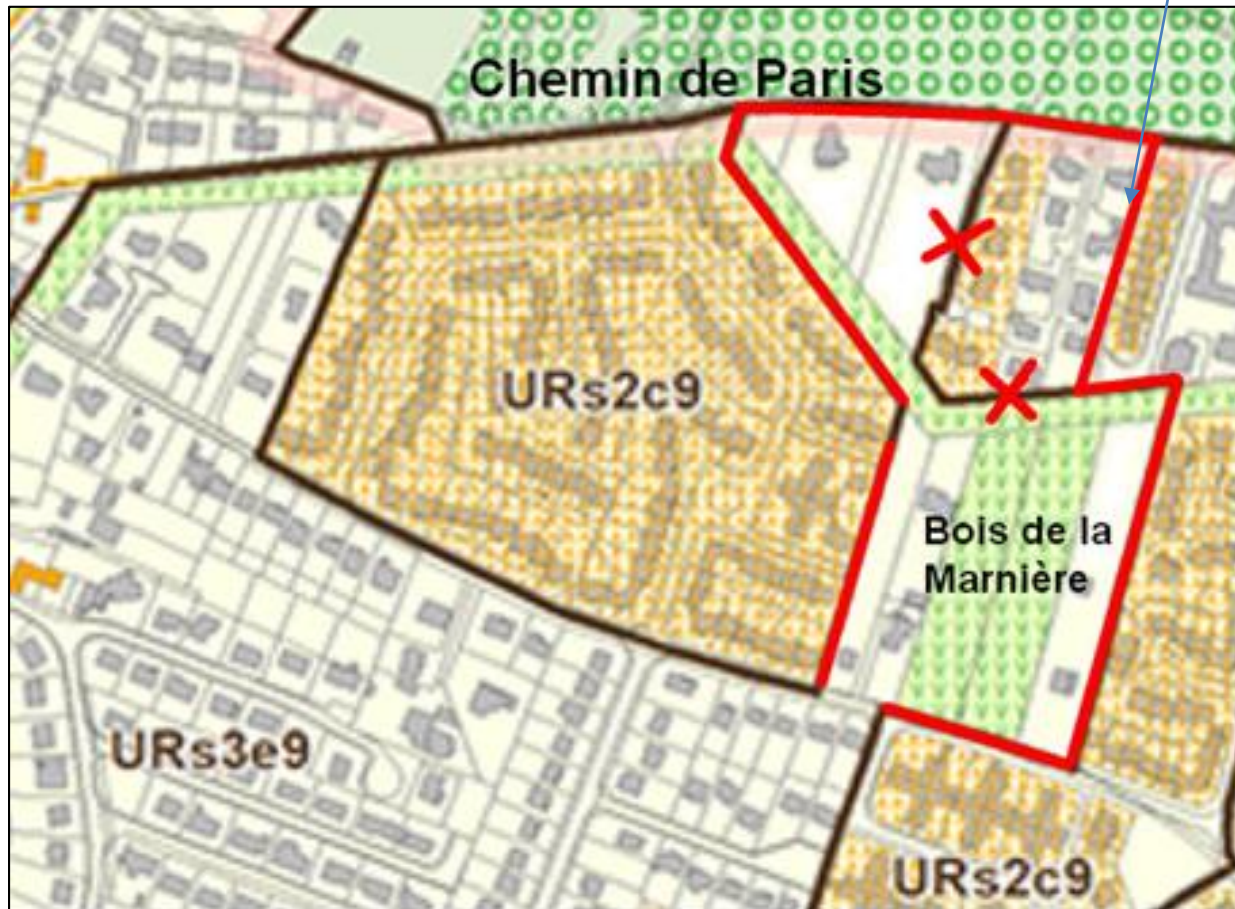
Les constructions de cette zone ont été réalisées en conformité avec les règles d'urbanisme de l'époque : terrain minimum de 500m², COS de 0,3.

- Le lotissement de l'Allée de Ploumanach : bien que constituée de Pavillons de type Riboud, cette résidence ne fait pas partie du programme d'urbanisation du secteur. Elle a été réalisée plus tardivement, par la Société Foncière des Yvelines. Cette société a sous-traité la construction des pavillons à la SOPAIC filiale du Groupe Riboud. L'emprise au sol de ces pavillons représente 20% de la surface des terrains.
- Les constructions des numéros 14 au 18, réalisées par des constructeurs indépendants, ont une emprise au sol inférieure à 30% de la superficie des terrains.
- Les constructions individuelles des numéros 20 et 22, ont également une emprise au sol inférieure à 30% de la superficie des terrains.
- Ces terrains sont délimités par les rigoles royales, le bois de Maurepas, "le Bois de la Marnière" correspondant à la trame verte de Maurepas.

Nous proposons donc de rattacher cette zone aux numéros 10 et 12 du chemin de Paris, avec la classification **URs3e9 "permettant de conforter un tissus pavillonnaire peu dense", correspondant à la situation réelle du terrain.**

Nouveau zonage au niveau du Chemin de Paris

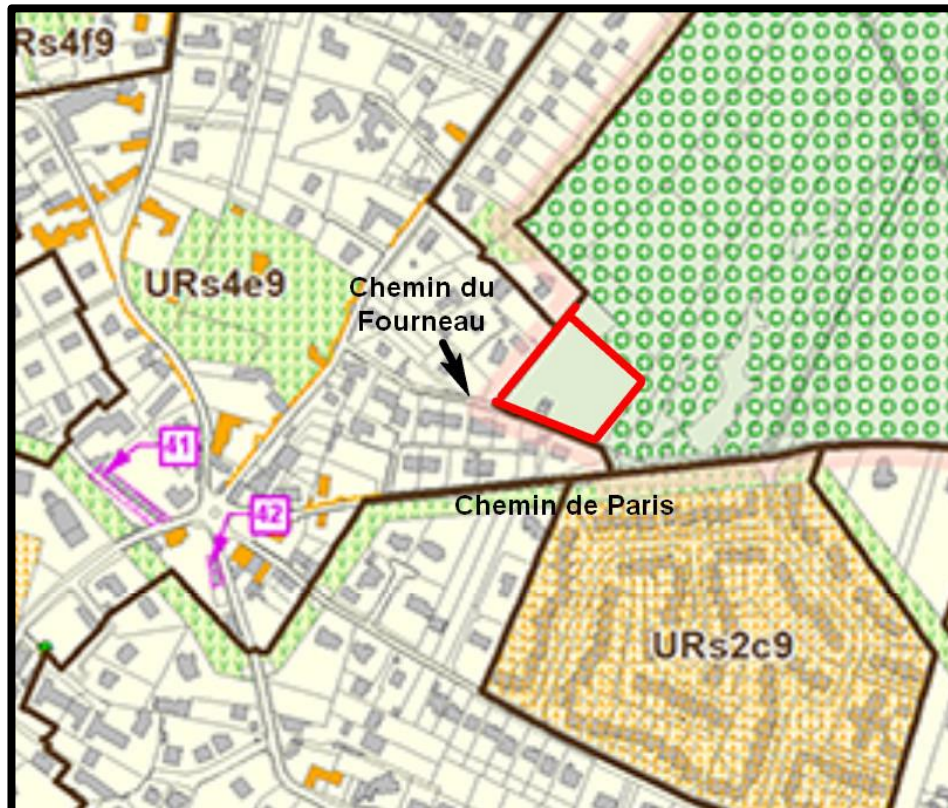
classification URs3e9 "permettant de conforter un tissu pavillonnaire peu dense",
correspondant à la situation réelle du terrain.



Pour le terrain situé chemin du Fourneau demande d'ajouter des protections supplémentaires

- Espace boisé classé comme les parcelles boisées mitoyennes à celle-ci
- Espace paysager à protéger cf Article L151-23 du code de l'urbanisme

Maintenir cet espace en zone naturelle avec une meilleure protection afin de le garantir inconstructible « espace non bâti » sur toute la parcelle.



Article L151-23 du code de l'urbanisme

- Article L151-23

- **Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81**

- Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
- Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.