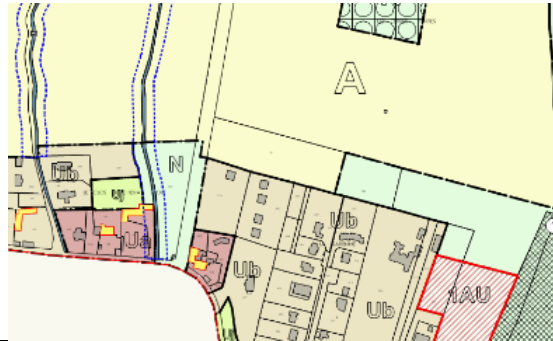


MAREIL-LE-GUYON

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE L'ELABORATION DU PLU PRÉCISIONS DES ÉVOLUTIONS DU DOSSIER POUR DONNER SUITE À LA NOTIFICATION AUX PPA ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

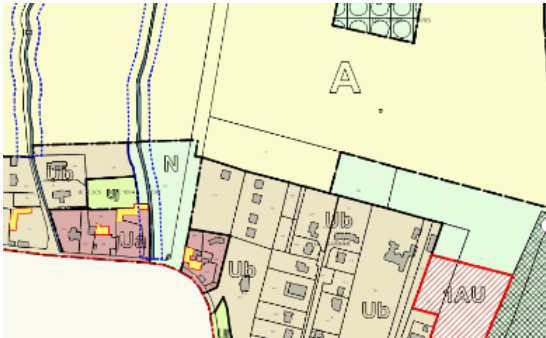
1. MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX AVIS DES PPA DANS LE CADRE DE LA NOTIFICATION

AVIS DES PPA	EVOLUTIONS DU DOSSIER
Avis de la CDPENAF du 8 octobre 2024	
Avis favorable sous réserves	
de reclasser en zone agricole (A) la surface agricole le long du hameau la Garenne au lieu de N	<p>La parcelle ZC 181 à Cheval Mort, passe de la zone N à la zone A.</p> 
de revoir la rédaction du règlement de la zone agricole afin qu'il soit conforme à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme,	<p>Les articles 1 des zones A et N ont été adaptés en fonction de l'article L.151-11 du CU :</p> <p><i>« En plus des exploitations agricoles et forestières, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »</i></p>
de réaliser une étude de délimitation et de caractérisation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement au niveau de l'OAP Cœur de Bourg située sur une zone humide de classe B (probable).	<p>L'OAP Cœur de Bourg explicite dorénavant que <i>« Dans le cadre de demande d'autorisation en urbanisme, des prospections devront être réalisées sur l'emprise de l'aménagement pour valider l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, le projet devra être adapté en conséquence ».</i></p>
Recommandations	

<p>de prendre en compte les circulations agricoles dans le PLU, notamment en ce qui concerne le gabarit des engins et les accès aux parcelles agricoles. La chambre d'agriculture peut accompagner la commune si nécessaire,</p>	<p>Les OAP thématiques sont complétées et intègrent dorénavant une partie sur les circulations agricoles.</p>
<p>de compléter les critères de constructions d'extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zone A et N en s'appuyant sur le tableau ci-joint</p>	<p>Les articles 1 zone A et N ont adaptés en fonction du tableau de la CDPENAF :</p> <p><u>Les annexes</u> des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site ; - d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale ; - que leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m² ; - que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3,5 m à l'égout et dans la limite d'un seul niveau. <p><u>Les extensions</u> des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site ; - que l'emprise, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200m² maximum de surface de plancher ; - et que la hauteur de l'extension soit alignée au point le plus bas de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

AVIS DES PPA	ÉVOLUTIONS DU DOSSIER
Avis de la DDT	
RÉSERVES	
<p>Il est donc attendu un chiffrage de la consommation d'ENAF dans le PADD.</p>	<p>Des objectifs chiffrés en termes de consommation ENAF ont été ajoutés au PADD</p>
<p>En zone A et N : N'autoriser les logements qu'à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et que l'activité requiert une présence permanente et rapprochée. Il est par ailleurs vivement recommandé d'intégrer au règlement que les logements soient en continuité des</p>	<p>Les articles 1 des zones A et N ont été adaptés en fonction :</p> <p><i>Les logements sont autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - si directement nécessaire à l'activité agricole - si constitue le logement de fonction de l'exploitation requérant une présence permanente et rapprochée

<p>constructions agricoles dans la limite de 1 logement de 150 m² de surface de plancher par exploitation agricole. ¹</p>	<p>- si intégré ou en continuité des constructions à destination agricole existantes - dans la limite d'un logement de 150 m² maximum de surface de plancher par exploitation agricole.</p>
<p>En zone A et N : De même, le règlement autorise l'artisanat et le commerce de détail en zone A et N, ce qui est interdit dans ces secteurs + Ajout de la mention suivante pour les exploitations agricoles : « le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. ».</p>	<p>Les articles 1 des zones A et N ont été adaptés en fonction de l'article L.151-11 du CU : « En plus des exploitations agricoles et forestières, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »</p>
<p>Rappeler au règlement écrit que, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 avril 2003, une demande d'autorisation de défrichement est requise pour tout projet de construction dans les espaces boisés d'une superficie supérieure à 1 hectare, en dehors des Espaces Boisés Classés (EBC).</p>	<p>Les dispositions générales du règlement écrit intègrent dorénavant l'arrêté préfectoral du 10 avril 2003</p>
<p>de renforcer les dispositions du règlement du PLU pour encourager l'amélioration de la qualité thermique des constructions ainsi que leur confort d'été. Cela pourrait inclure des mesures telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La promotion de la conception bioclimatique, qui optimise l'utilisation des ressources naturelles comme la lumière et la chaleur solaire pour réduire les besoins en énergie ; • L'incitation à des constructions exemplaires sur le plan énergétique ; • L'autorisation de pentes de toitures comprises entre 0° et 30°, afin de maximiser le rendement des panneaux solaires. 	<p>Le règlement écrit en zones Ua, Ub et 1AU</p> <p>Les toitures Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3 cm est conseillé. Le toit est à deux pentes variant entre 35° et 50° des exceptions pourront être accordées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les vérandas et les annexes (abri de jardin, bûcher) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10° ; - pour les toitures présentant un dispositif de capteur solaire intégré à la pente du toit ou, une toiture végétalisée, une toiture à deux pentes inférieure à 35° ou un toit plat pourront être autorisés.
<p>Le nombre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal ayant évolué depuis la transmission du porter à connaissance réglementaire. la liste et le plan des SUP du PLU sont à actualiser. (voir avis)</p>	<p>La liste des Servitudes d'Utilité Publique a évolué.</p>

AVIS DES PPA	ÉVOLUTIONS DU DOSSIER
Avis de Chambre d'Agriculture de la région IDF du 21 octobre 2024	
<p>La Chambre d'agriculture confirme que la question des circulations agricoles est effectivement une préoccupation majeure dans les territoires périurbains et même ruraux. Elle regrette cependant que ce sujet reste à l'état de question alors qu'il aurait mérité un approfondissement. Dès lors qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur le développement des mobilités actives et des itinéraires de randonnée, il serait opportun de préciser que la desserte des parcelles et sites de production agricole ne doit pas être remise en cause.</p>	<p>Les OAP thématiques sont complétées et intègrent dorénavant une partie sur les circulations agricoles.</p>
<p>Sur le plan de zonage, la délimitation des zones A et N correspond bien à la réalité de l'occupation des sols, à l'exception d'un petit secteur limitrophe du hameau de Cheval Mort classé en zone N. S'agissant d'une parcelle à usage, il conviendrait de la classer en zone A</p>	<p>La parcelle ZC 181 à Cheval Mort, passe de la zone N à la zone A.</p>  <p>Le plan de zonage illustre la modification de la zone de la parcelle ZC 181 à Cheval Mort. La zone A est représentée en vert clair, la zone N en bleu clair, et la zone Ua en rose. La parcelle ZC 181 est indiquée par une zone hachurée rouge qui s'étend à cheval sur la limite entre la zone N et la zone A.</p>
<p>Toutefois, une correction est à apporter tableau des destinations autorisées car les nouvelles constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ne peuvent pas être autorisées en zone A.</p>	<p>Les articles 1 zone A et N ont été adaptés en fonction.</p>

AVIS DES PPA	ÉVOLUTIONS DU DOSSIER
Avis du Département des Yvelines 24 octobre 2024	
<p>Le territoire de la commune de Mareil-le-Guyon est traversé par 2 itinéraires de randonnée pédestre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le GRL 1 (Itinéraire de Grande Randonnée) inscrit au PDIPR par délibération communale <lu 03/05/1994, • Le PR86 (Itinéraire de Promenade et Randonnée) inscrit au PDIPR par délibération communale <lu 21/12/2012. 	<p>Les éléments du Département ont permis d'ajouter une partie sur les itinéraires de promenade et de randonnées au rapport de présentation.</p>

<p>à l'exception <l'une portion <lu GRI 1 (CR n°13), ces itinéraires ne figurent pas sur la carte en page 21 <lu résumé non technique du PLL' au chapitre ìmobilités Douces.</p> <p>-\ contrario, les itinéraires existants indiqués sur cette carte ne sont pas inscrits au PDIPR.</p> <p>Les projets Je développement de randonnée pédestre de la commune pourraient être étu<liés avec le C:DRP78 (Voir carto dans avis)</p>	
<p>,Les portails d'accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.</p>	<p>Les articles 3 des zones Ua et Ub ont été mis à jour en conséquence.</p> <p><i>« Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé. »</i></p>

AVIS DES PPA	ÉVOLUTIONS DU DOSSIER
<p>Avis du Centre National de la propriété Forestière (CNPFF) du 23 octobre 2024</p>	
<p>Inscrire au PADD une réflexion sur la desserte des parcelles boisées en utilisant les dispositions des articles L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme. En effet, ce serait très utile pour veiller à laisser libres les accès aux zones boisées et faciliter la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage faute de quoi ces espaces risquent de ne plus pouvoir être, ni mis en valeur ni sécurisés en cas de tempête. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'aux départementales et nationales (art. R.433 9 du code de la route). Insérer donc un paragraphe au PADD ainsi rédigé par exemple :</p> <p>« Développement de l'activité sylvicole</p> <ul style="list-style-type: none"> • veiller à préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés et les places de dépôt de bois; • étudier et déployer jusqu'aux départementales un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus ; • Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment – cf. art. L.101-2 7°). » 	<p>Le PADD a été développé et traite dorénavant des activités sylvicoles au sein de l'orientation « Objectif 2b : Prôner un développement raisonné de la commune »</p>
<p>Préciser au règlement écrit, à propos des EBC (art L113-1 du code de l'urbanisme), afin d'éviter les freins administratifs à la gestion des parcelles boisées, ce qui serait préjudiciable au bon fonctionnement des écosystèmes forestiers, en accord avec les</p>	<p>Les dispositions générales du règlement écrit sur les Espaces Boisés Classés ont été mises à jour.</p>

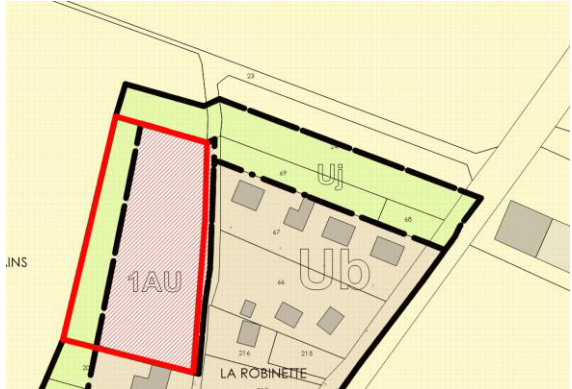
orientations réglementaires du SDRIF (pages 40 et 41), et conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

« En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- une forêt publique soumise au régime forestier. »

2. MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DU PNHVC REÇU HORS DÉLAI DE NOTIFICATION AUX PPA

AVIS DES PPA	ÉVOLUTIONS DU DOSSIER
Avis du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse du 27 novembre 2024	
<p>Valorisation des prairies</p> <p>Il est recommandé de renforcer la mise en valeur des prairies dans le rapport de présentation en considérant les points suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il convient de les considérer comme un élément clé des "milieux naturels", au même titre que les boisements. Cette approche permettrait de mieux souligner leur importance pour la trame verte et bleue ainsi que pour la biodiversité locale. • Il est important de mentionner, dans la carte à la page 55, les numéros et les noms des deux Zones d'intérêt Écologique et Communal (ZIEC) présentes sur la commune, à savoir la n°029 « Prairies de la Ferme de l'Hirondelle» et la n°28 « Prairies de Bazoches sur-Guyonne ». De plus, il serait judicieux d'amender le descriptif en se basant sur les données fournies dans le Porte à connaissance. 	<p>Au rapport de présentation Les ZIEC sont clairement mentionnées et détaillées.</p> <p>Une partie sur la trame herbacée a été ajoutée au sein de l'OAP thématique destinée à la trame Verte et Bleue.</p>
<p>La carte identifiant les espaces urbains constitués nécessite une correction, en retirant la parcelle n°0257 de la zone agricole en culture le long de la Rubeille d'Orgeuil. Cette</p>	<p>Au rapport de présentation p92, la cartographie a été mise à jour.</p>

<p>zone ne correspond pas à la définition d'un espace urbain constitué, et son inclusion est en contradiction avec l'enveloppe urbaine spécifiée dans le Plan du Parc.</p>	
<p>Dans l'ensemble, le zonage est correct. Toutefois, certains éléments méritent d'être réévalués. Le secteur inconstructible - Espaces verts à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme qui était appliqué dans le plan de zonage de 2012 pour les parcelles n°0068 et n°0069, a été supprimée. Il serait judicieux d'introduire ces parcelles dans le zonage Uj afin de préserver la continuité visuelle entre la RD 191 et le vallon de la Guyonne, et d'éviter que les constructions d'annexes n'affectent négativement cet aspect.</p>	<p>Au zonage les deux parcelles mentionnées passent en zone Uj.</p>  <p>Le plan de zonage illustre une zone d'annexes (1AU) délimitée par une ligne rouge et hachurée, qui est actuellement en zone Uj. Cette zone est adjacente à une zone Uj (vert clair) et une zone Ub (gris). Des parcelles sont numérotées (07, 05, 06, 04, 03, 02, 01, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100). Le nom 'LA ROBINETTE' est visible en bas à droite.</p>
<p><u>OAP Le bourg de Mareil</u> La représentation graphique de la bande inconstructible dans l'OAP, tant sur le zonage que sur le plan, est simplifiée par rapport à celle du zonage de 2012, qui est en adéquation avec le plan du parc. Il est essentiel de maintenir la même épaisseur de la bande inconstructible pour garantir la cohérence avec les fonds de parcelles le long de la rue des Lettrées, ainsi qu'une continuité visuelle avec les jardins situés au nord de la zone (parcelles n°0068 et n°0069) depuis la RD 191, qui donne sur le vallon de la Guyonne. Il serait donc judicieux de:</p> <ul style="list-style-type: none">• Redéfinir la bande inconstructible et l'adapter à l'enveloppe urbaine du plan du parc.• Préciser les percées visuelles définies de manière indicative dans l'OAP, en incluant la continuité visuelle des jardins (parcelles n°0068 et n°0069).• Réévaluer l'emplacement des aménagements de stationnement sur la bande inconstructible et, par conséquent, sur la lisière, tout en respectant l'alignement des maisons existantes. Opérationnellement, les véhicules ne devraient pas être positionnés au fond des parcelles.• Préciser la hauteur maximale des bâtiments sur la lisière urbaine à R+1.• Étant donné la sensibilité de ce terrain, il est fortement recommandé de solliciter l'accompagnement du	<p>Au sein des OAP sectorielles, la hauteur des constructions est dorénavant exprimée en valeur métrique. Les autres demandes sont sans suite.</p>

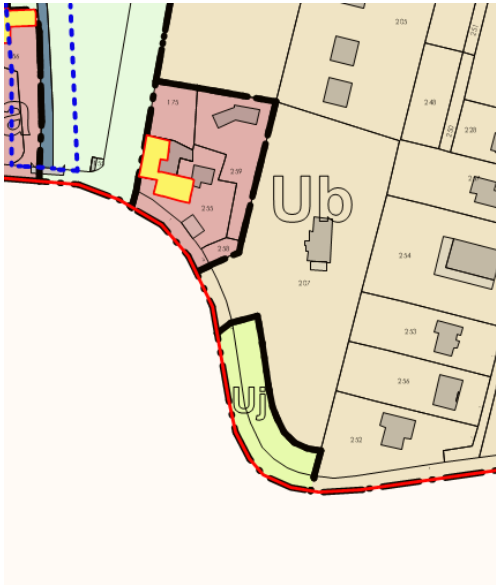
<p>Parc naturel régional (PNR) pour ce projet.</p>	
<p><u>OAP Centre bourg</u> De plus, il existe une contradiction entre le texte et le graphique concernant l'impact de ces aménagements sur les abords protégés de la Guyonne. Il est crucial de souligner qu'un terrassement de cette envergure comporte des risques environnementaux. En continuité avec les recommandations précédentes sur le plan de zonage, il est essentiel de réduire la distance par rapport aux abords protégés, tout en respectant les enjeux paysagers et de biodiversité sur une faible largeur en bordure du site.</p>	<p>Le schéma de l'OAP Centre Bourg a été mis à jour en conséquence.</p>
<p><u>OAP TVB</u> Il est donc recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer le repérage des éléments de la sous-trame verte herbacée, en incluant les prairies et les haies, et en identifiant les continuités à restaurer. • Évaluer la fonctionnalité écologique de la sous-trame verte herbacée, en identifiant les zones de fragmentation et les obstacles à la circulation des espèces. • Revoir la hiérarchie des enjeux entre les espaces boisés et les prairies, en accordant une place équivalente à la sous-trame verte herbacée. Il est également important de définir des objectifs précis en matière de préservation, de restauration et de création de continuités herbacées. 	<p>L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue a été mise à jour et intègre une partie à part entière sur la trame herbacée. Le plan de l'OAP a également été complété en conséquence.</p>
<p><u>OAP MOBILITE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La piste cyclable, interrompue projeté au niveau du Cheval Mort, devrait être reliée au chemin de la Fontaine Saint-Martin pour prévoir une continuité prospective du réseau cyclable. • La création de nouveaux itinéraires devrait s'appuyer sur des chemins existants ou prévoir des solutions pour sécuriser le foncier nécessaire. 	<p>L'OAP Thématique sur les mobilités douces a été complétée notamment au regard des itinéraires existants.</p>

3. ÉVOLUTION DU DOSSIER AU REGARD DE L'AVIS DE LA MRAE ET DU MÉMOIRE EN RÉPONSE

AVIS DE LA MRAE	ÉVOLUTIONS DU DOSSIER
MRAE du 30/10/2024	
<p>1) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reprendre le scénario de référence pour qu'il reflète les tendances constatées depuis 2010, voire depuis 1999 et présenter l'analyse des incidences sur l'environnement de chacun des scénarios envisagés et d'en détailler les effets pour chacun des secteurs de projet. - présenter des solutions de substitutions raisonnables aux choix retenus une fois le choix de l'option démo graphique arrêté, notamment dans le cadre des OAP et justifier ainsi ces choix au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine. 	<p>Au sein du rapport de présentation à la p142 (évaluation environnementale), les scénarios alternatifs (hypothèses haute et basse) et leurs impacts sur l'environnement sont étayés.</p>
<p>(2) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic écologique sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, ainsi qu'une analyse des incidences potentielles du PLU sur les fonctionnalités écologiques de ces secteurs afin de prévoir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaire.</p>	<p>L'OAP Cœur de Bourg et l'OAP sectorielle Bourg de Mareil explicitent dorénavant que « <i>Dans le cadre de demande d'autorisation en urbanisme, des prospections devront être réalisées sur l'emprise de l'aménagement pour valider l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, le projet devra être adapté en conséquence</i> ».</p>
<p>(3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer rigoureusement les incidences de l'artificialisation permises par le projet de PLU sur l'environnement</p>	<p>Au sein du rapport de présentation à la p164 (évaluation environnementale), une partie dédiée à l'incidence de l'artificialisation permise par le PLU a été réalisée.</p>
<p>(4) L'Autorité environnementale recommande :- de mieux justifier les choix de croissance démographique et de mettre en cohérence le scénario choisi avec le PADD ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de renforcer la mobilisation du potentiel de densification du centre-bourg et de reconsidérer les OAP sectorielles permettant l'extension du tissu urbain afin de limiter les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels 	<p>Au sein du rapport de présentation à la p141 (évaluation environnementale, la justification de la compatibilité entre le scénario retenu et le PADD a été étoffée.</p>

<p>(5) L'Autorité environnementale recommande de renforcer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les milieux humides et la biodiversité et prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires pour éviter, les réduire ou, à défaut, les compenser.</p>	<p>L'OAP Cœur de Bourg et l'OAP sectorielle Bourg de Mareil explicitent dorénavant que « <i>Dans le cadre de demande d'autorisation en urbanisme, des prospections devront être réalisées sur l'emprise de l'aménagement pour valider l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, le projet devra être adapté en conséquence</i> ».</p>
<p>(6) L'Autorité environnementale recommande de définir la hauteur des constructions dans les secteurs d'OAP afin de garantir un moindre impact visuel du bâti, notamment en entrée de ville, et une bonne intégration aux paysages ruraux caractéristiques de la commune.</p>	<p>La hauteur des constructions au sein des OAP est dorénavant inscrite à la fois en termes de mesures métriques et en nombre de niveaux.</p>

2. MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET A L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS	ÉVOLUTIONS DU DOSSIER
<p>Observations des administrés</p> <p><i>M. Eric BONNETON (@1 et L1) conteste de la requalification en zone jardin Uj (secteur de jardins en zone urbaine), en bordure de la route de Chevreuse, d'une partie de sa parcelle ZC n°207. Il rappelle que sa parcelle n'est en contact avec aucune lisière agricole ou naturelle. Il considère que cette zone Uj va à l'encontre du renouvellement urbain et limite la densification prônée par le PADD et les OAP. Il ajoute qu'une telle zone Uj aurait plutôt sa place sur l'OAP ZONE 1AU / CHEVAL MORT qui se trouve, elle, en lisière de zone naturelle et qui fait face à une zone agricole à environ 200 m de son terrain.</i></p> <p><i>Il demande des explications quant à la définition d'une zone de 1400 m² en milieu de sa parcelle ZC n°207. Cette zone de couleur violette a été identifiée dans l'étude de densification au sein de la Partie 5. Présentation du projet et justifications (pièce 2.3 en ligne). Il est précisé, en page 47/51 du rapport de présentation Partie 4. Diagnostic foncier et consommation d'espace, un potentiel d'un logement sur une parcelle de 1400 m². Il rappelle que sa parcelle présente au global une superficie de 6477 m². Il porte de son côté un projet de lotissement en 4 lots dont 3 lots à bâtir avec une entrée commune depuis la route de Chevreuse.</i></p>	<p>Au rapport de présentation, la p 121 justifiant l'instauration de zone Uj a été étoffée.</p> <p>En réponse à la demande Monsieur Bonneton, la zone Uj a été retravaillée en bordure de la parcelle ZC n 207 pour correspondre au plus près des besoins.</p> 

<p>M. Daniel LEBAR (@4 et RP2) indique que l'annexe « Palette des couleurs » dont il est fait état dans le règlement ne semble pas figurer parmi les pièces du dossier consultables par le public.</p> <p>Il écrit également : « Aux articles 1 (pages 55 et 62) du Règlement des zones A et N, il est indiqué les trois possibilités d'autorisation de construction de logements. La troisième possibilité est : « si intégré aux constructions à destination agricole existantes ou situé à moins de 50 m des constructions à destination agricole existantes ». Cette troisième possibilité est à mon avis à exclure. En effet cette rédaction est la porte ouverte à la construction (sans lien avec l'activité agricole) de logements intégrés ou proches des constructions existantes, et donc est de nature à diminuer les espaces agricoles et à favoriser le " mitage " des campagnes. »</p>	<p>La palette chromatique du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a été annexée au règlement écrit.</p> <p>Au règlement écrit, les articles 1 des zones A et N ont été retravaillés en ce sens suite aux avis des PPA.</p>
<p>Un mareillois souhaitant rester anonyme (@3) :</p> <p>« Je souhaite partager une possibilité de mobilité douce pour la commune de Mareil et de Bazoches, soit 1000 habitants ou 80 % des trajets "travail" sont réalisés en voiture,</p> <p>La distance à parcourir est de 6 kms pour rejoindre la gare de Villiers saint Frédérique en partant du lieu dit Cheval Mort via le chemin du Gasouin ou de Bazoches via la route de la garenne et la sente du pas de l'âne,</p> <p>Temps de parcours en voiture 8 minutes en circulation fluide,</p> <p>Temps de parcours en vélo électrique 20 minutes, (moins de 15 mn en partant du cœur de village de Mareil),</p> <p>Sur les 6 Kms à réaliser il existe déjà la piste cyclable de la route du Pontel de 3 kms en double sens, il est prévu la transformation du chemin du Gasouin en mobilité douce VELO ET PIETON ? environ 600 m, il reste 2,4 kms à aménager dont 2,2 kms déjà goudronnés, seul 200 m de chemin de terre en bout du chemin de la croix de Messire Jean,</p>	<p>Cette observation a contribué à étoffer l'OAP thématique sur les mobilités actives.</p>

<p>Il manque un local vélo sécurisé en gare de Villiers St Frédéric et l'éclairage de la totalité du parcours</p> <p>Il est possible d'associer également la commune de Le Tremblay / Mauldre</p> <p>Très heureux de pouvoir contribuer via ce petit message au développement des mobilités douces et de l'intercommunalités, je vous remercie vivement de m'en avoir donné la possibilité. »</p>	
<p>En plus de la palette des couleurs, je constate que la « liste des espèces invasives telles que définies par le PNR » n'est pas jointe en annexe du règlement comme annoncé dans ledit règlement. Ces deux annexes vont-elles être ajoutées ?</p>	<p>La palette chromatique et la liste des espèces locales à favoriser du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ont été annexées au règlement écrit.</p>
<p>Le règlement écrit renvoie aux OAP pour ce qui a trait aux règles de volumétrie et d'implantation dans les zones 1AU. Dans l'OAP <i>Bourg de Mareil</i>, « La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions à destination d'habitat devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble en tenant compte des vues lointaines. Il s'agira de préserver les vues lointaines depuis la RD 191 ». Dans l'OAP Cheval Mort, « il pourra être proposé un épannelage des hauteurs sans jamais dépasser le R+1+C/A ».</p> <p>Les gabarits maximums des constructions ne devraient-ils pas être précisés de manière plus claire et repris au sein du règlement ? En effet, les OAP s'imposent dans un régime de compatibilité avec les projets et non de conformité. En outre, les effets sur le paysage mareillois risquent d'être particulièrement notables, notamment depuis les entrées de ville, et il apparaît utile d'encadrer un peu plus des hauteurs des constructions et l'épannelage au sein des opérations.</p>	<p>Aux OAP, les principes de hauteur ont été précisés.</p>
<p>Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations.</p> <p>À la suite des observations exprimées par le public, le maître d'ouvrage a apporté une réponse adaptée.</p>	

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le

ID : 078-217803667-20250325-20250320_06-DE

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir considéré que les avantages que présente le projet l'emporte sur les inconvénients qu'il génère,

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

Je donne un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Mareil-le-Guyon.