

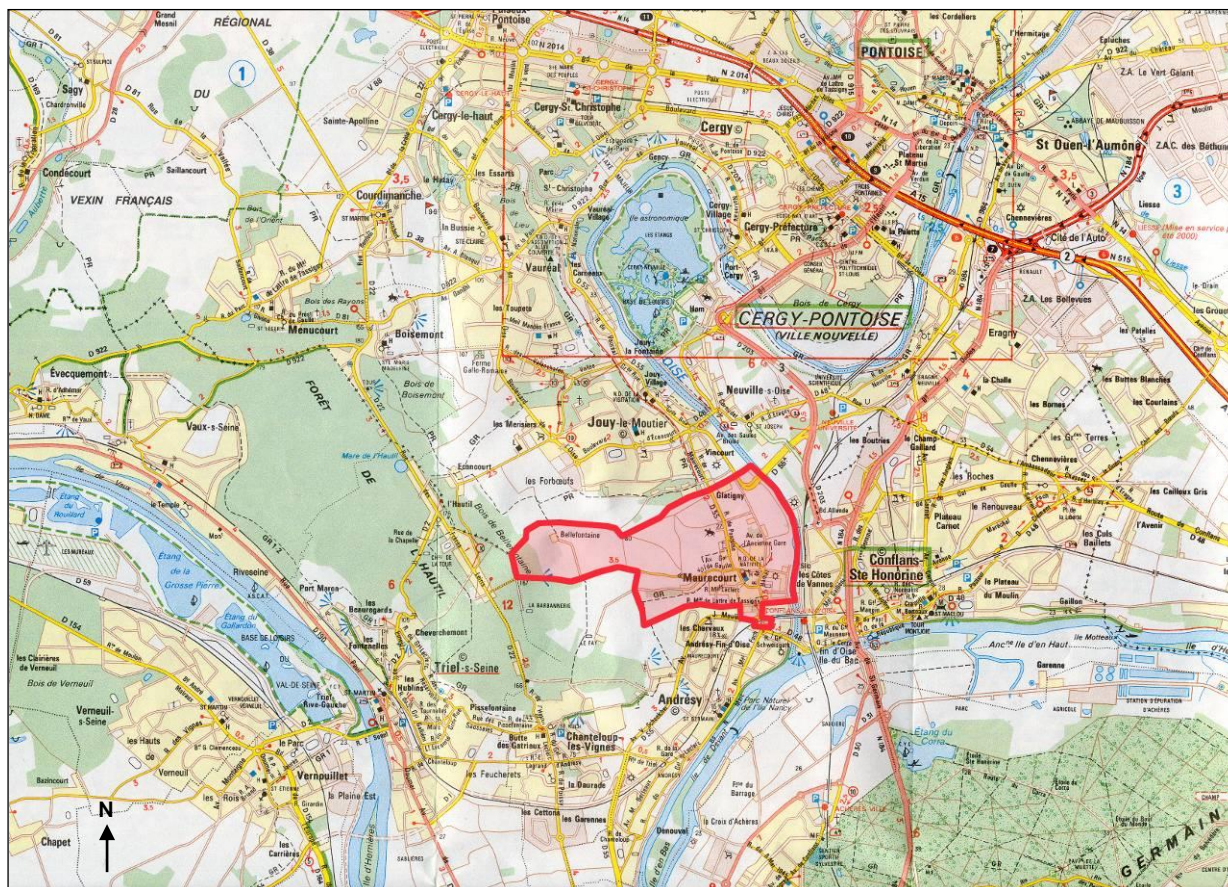
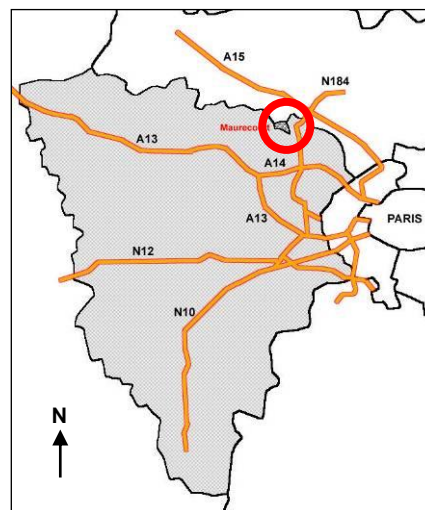
1. Les Données de cadrage générales

a. Situation

Située dans l'extrême Nord du Département des Yvelines, en bordure du Val d'Oise, la commune de Maurecourt s'étend sur une surface de 365 hectares.

Elle fait partie du canton de Conflans Sainte Honorine, a intégré la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise le 1^{er} juillet 2012 et est cernée par les communes d'Andrésy au Sud, Conflans-Sainte-Honorine à l'Est, Neuville-sur-Oise et Jouy-le-Moutier au Nord (situées dans le département du Val d'Oise) et Triel-sur-Seine à l'Ouest.

Située à 30 kilomètres au Nord-Ouest de Paris, à la confluence de la Seine et de l'Oise, Maurecourt est une commune périurbaine de 4 460 habitants (INSEE-RGP 2014), située dans la grande couronne parisienne.



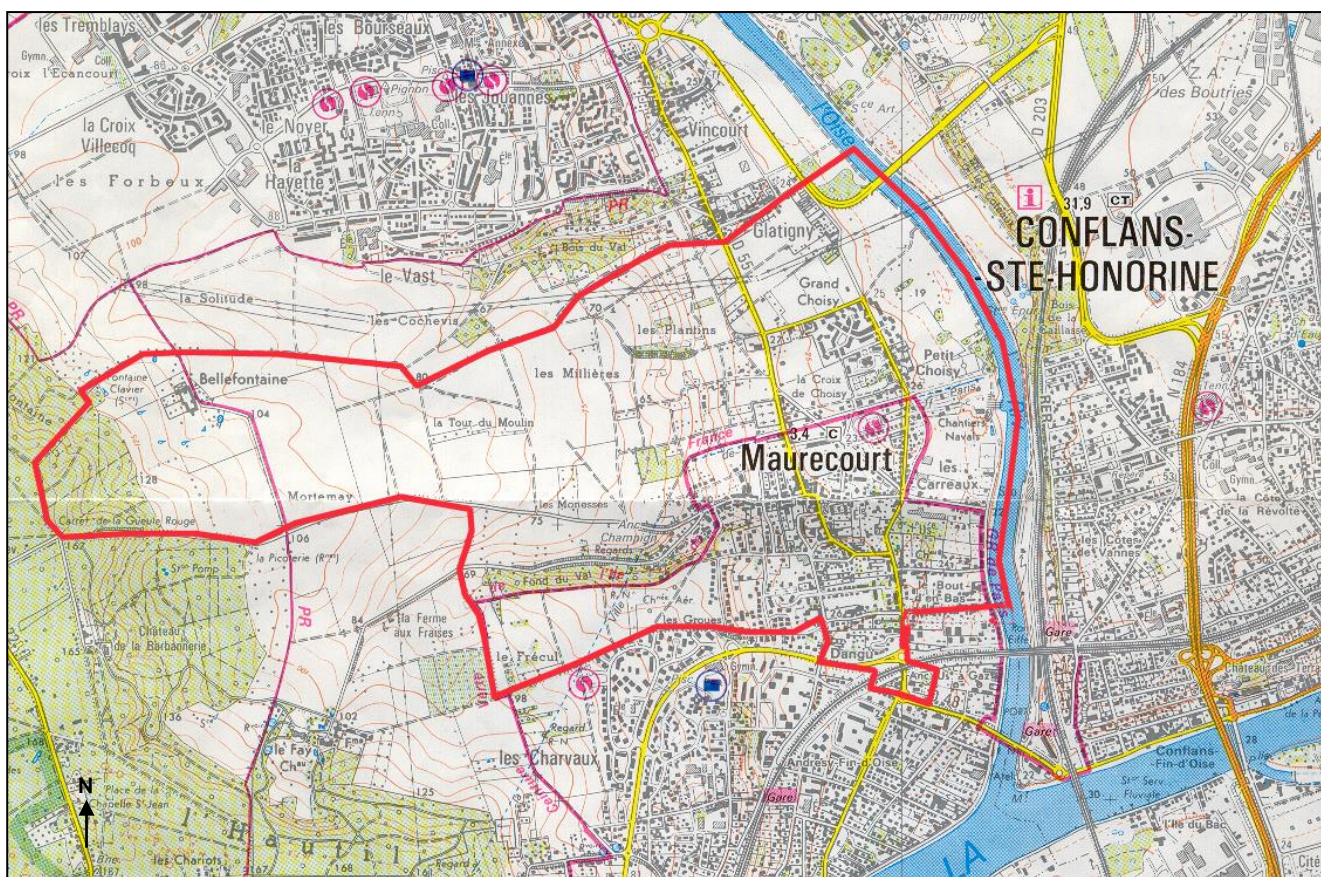
b. Accès et desserte

Le territoire de Maurecourt est facilement accessible et est bien desservi.

En ce qui concerne les dessertes routières, la commune est traversée du Nord au Sud par la **route départementale 55** (Pontoise – Poissy), seul axe routier structurant empruntant le territoire. Cette dernière permet d'accéder rapidement à la **route nationale 184** (SAINT-GERMAIN-EN-LAYE – L'ISLE ADAM), via la **route départementale 48**, et aux autoroutes **A 14 et A 15** (PARIS – ROUEN).

Concernant les transports en commun, la commune ne possède pas de gare, mais les Maurecourtois se trouvent à proximité des gares de Conflans Fin d'Oise ou d'Andrésy, qui proposent des destinations vers La Défense (RER A) et Paris Saint-Lazare (SNCF).

Par ailleurs, la commune est desservie par plusieurs lignes de bus (lignes régulières et transports scolaires).



2. Le territoire communal

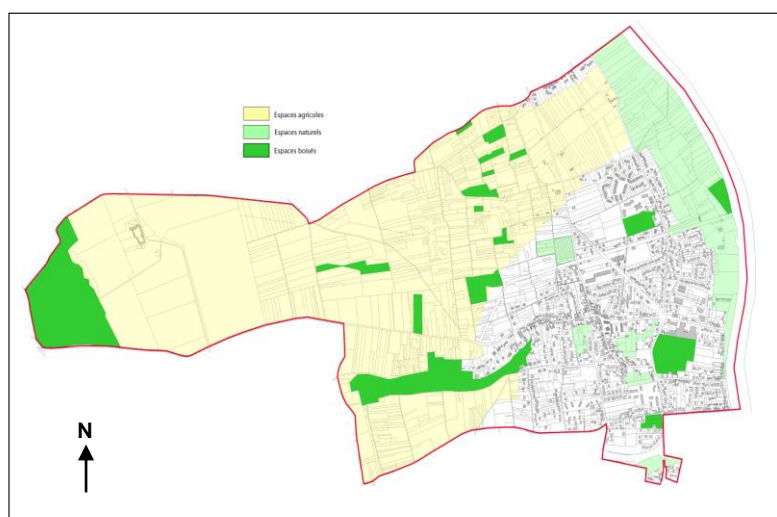
La morphologie de Maurecourt se structure autour de trois entités géographiques, bien marquées :

- A l'Est, la **vallée de l'Oise** (axe Sud-Ouest / Nord-Est) et les premières pentes du plateau agricole, où se sont développées les zones d'habitat ;
- Un **plateau agricole** (alt. moyenne comprise entre 65m et 130m NGF), qui s'étend depuis le Sud, sur la commune d'Andrésey, vers le Nord dans le Vexin français (cultures céréalières sur de grandes exploitations) ;
- Un **coteau boisé**, qui marque la rupture géomorphologique entre le plateau agricole et les prémices du massif de l'Hautil, à l'Ouest.

La commune se situe dans un secteur concerné par les risques de crues de l'Oise. Par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002, les études de périmètre et de prévention des risques d'inondation sur treize communes du secteur, dont Maurecourt, ont fait apparaître la nécessité de prendre en compte par anticipation les dispositions du **Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.)**. **Un nouveau plan ayant été établi le 22 juin 2004, il convient désormais de tenir compte des dispositions de ce dernier.**

Les espaces naturels

La commune de Maurecourt se caractérise par la présence, sur plus des 2/3 de son territoire, d'espaces naturels, non constructibles : zones agricoles ou espaces naturels.



❶ **Les espaces agricoles**, qui couvrent environ 200 hectares, se trouvent dans l'ouest et le nord-ouest du territoire communal. Ils représentent des espaces protégés, au titre des zones agricoles de la ceinture verte de l'agglomération parisienne.

❷ **Les espaces naturels de la vallée de l'Oise**, bien qu'occupés par des activités humaines (équipements sportifs et de loisirs notamment), les espaces naturels aux abords de l'Oise sont de qualité.

❸ **Les coteaux sont boisés**, notamment à l'extrême Ouest du territoire communal (Plateau de l'Hautil). Il s'agit, pour la plus grande part, de taillis de châtaignier sous réserve de chêne, dont l'exploitation, jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, était adaptée aux besoins de la filière bois.

❹ Enfin, il existe également **quelques parcs, au cœur du tissu urbain**, véritables « poumons verts ».

La commune, située aux franges du « Pays du Vexin », a su conserver ses espaces naturels, au point de faire de son cadre de vie sa principale richesse.

Les espaces naturels protégés

La partie ouest de la commune (secteur agricole et boisé) est recensée en **Espace Naturel Sensible** ce qui témoigne d'une reconnaissance de la valeur patrimoniale de ce secteur non bâti.

Le Conseil Général des Yvelines a institué le 10 juillet 1992 une zone de préemption représentant une surface de 118 hectares au titre des Espaces Naturel Sensible sur les zones agricoles à l'ouest de Maurecourt, aux lieux-dits « aux » et « Mortemay » (zones A et A-EBC au PLU).

Par ailleurs, le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN), approuvé par le Conseil Général le 24 juin 1994 et mis à jour le 16 avril 1999, préconise sur le territoire de Maurecourt de prendre les dispositions réglementaires visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation de la fonction de coupure verte et de maîtrise de l'urbanisation pour le plateau situé à l'ouest de la commune (le Glatigny, les Plantins, les Millières, la tour du moulin de Mortemay et le Frécul).

Des éléments patrimoniaux et historiques à préserver

Maurecourt ne possède **aucun monument ou site, classé ou inscrit**.

Cependant, quelques bâtiments anciens ou vestiges de la riche histoire locale sont à prendre en considération (Château de Maurecourt, l'Eglise, la ferme de Bellefontaine, le bâti rural et traditionnel du hameau de Glatigny ; les murs en pierres et clos anciens, symboles du Vexin.

Les différents espaces urbanisés

Les espaces urbains représentent 34% du territoire communal (soit environ 125 hectares). Ils sont essentiellement situés le long de la vallée de l'Oise et sur les pentes du coteau qui la borde.

Il existe trois grandes catégories d'habitat sur le territoire communal :

1. Le centre ancien et le hameau de Glatigny

La commune dispose d'un centre ancien, qui s'est développé pendant des décennies grâce au dynamisme agricole de Maurecourt, mais également à celui de la batellerie, notamment à partir du milieu du XIX^{ème} siècle.

Au nord de la commune, dans le hameau de Glatigny (qui s'étend sur le territoire de Jouy-le-Moutier), subsiste également un bâti rural traditionnel, à préserver.

Le bâti du centre ancien se caractérise par la présence d'anciens corps de ferme (avec cour intérieure) et de petites maisons de ville traditionnelles, typiques du VEXIN (constructions ou hauts murs en pierres à l'alignement ; commerces traditionnels au rez-de-chaussée, essentiellement à proximité de l'église ; hauteurs limitées à R+1 en moyenne ; couleurs dominantes grises ou beiges...). Au cœur du centre historique, derrière les murs, se « cachent » de nombreux jardins ou vergers.

Un centre ancien, caractéristique des villages traditionnels du Vexin, qui regroupe l'essentiel des commerces de proximité ainsi que les principaux équipements administratifs.

2. Les opérations de logements collectifs

Au cœur du tissu pavillonnaire, on retrouve quelques petites opérations de logements collectifs, sociaux ou en accession.

Il s'agit de petites opérations relativement bien intégrées dans leur environnement urbain.

3. Le tissu pavillonnaire

Les opérations récentes de logements présentent à Maurecourt, comme ailleurs, un caractère indifférencié, peu susceptible d'améliorer le paysage. Cependant, ces opérations n'ont pas étouffé les composantes de l'identité de Maurecourt, nettement perceptibles au Sud, au centre et à l'Est de la commune.

On distingue deux époques principales de constructions :

- *Les lotissements des années 1950 jusqu'en 1965*

Le long de l'Oise, petit pavillonnaire composé de parcelles de 200 à 600 m² de superficie, dont la largeur est souvent inférieure à 10m, maisons de bois, meulière, briques ou enduit R ou R+1. Ces lotissements se caractérisent par une absence d'unité.

- *Les lotissements récents* sur des lots variant de 600 à 1 000 m², où apparaît l'urbanisme « moderne » : large parcelle, large voie.

La maison est posée au milieu de son terrain, ne déterminant que des espaces « lâche » médiocrement composés. On y trouve des maisons de « constructeur » uniformes et répétitives.

Ces quartiers homogènes, certes, ne se distinguent les uns des autres que par de légères modifications de façade ou de clôture.

2^{ème} partie

LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

I. Rappel réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MAURECOURT a été approuvé par délibération en date du 12/07/2004, modifié par délibération en date du 25/10/2006

La commune de MAURECOURT a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

Cet article L 153-45 du code de l'urbanisme **permet**

- en dehors des cas où une procédure d'enquête publique s'impose en vertu de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme,
- dans des cas de majoration des possibilités de construire prévues à l'article L 151-28 du code de l'urbanisme,
- ou lorsque la procédure a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

de procéder à la modification simplifiée du PLU.

La présente procédure répond à l'objectif suivant : **modifier l'article 11 du règlement de la zone UA**

Le présent dossier expose et justifie point par point l'ensemble des modifications apportées au règlement du PLU

II. SYNTHÈSE DE LA PROCÉDURE

- Décision du maire engageant la procédure et élaboration du projet de modification simplifiée (article L 153-45 du CU)

- Notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 à L 132-9 du code de l'urbanisme (article L 153-52 du CU)

- Publication et affichages des modalités de mises à disposition (articles L 153-47, R 153-20 et R 153-21 du CU).

- Mise à disposition du public du projet de modification et des avis des personnes publiques associées pendant un mois pour observations (article L 153-47 du CU)

- Bilan de la mise à disposition et délibération motivée du Conseil municipal (article L 153-47 du CU)

- Transmission de la délibération du Conseil municipal au contrôle de légalité et mesure de publicité (article L 153-48 du CU)

Notice explicative et justificative

Modification de l'article 11 du règlement de la zone UA

L'article 11 du règlement de la zone UA prévoit notamment que les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades, l'article UA 11 est ainsi rédigé :

Les ouvertures :

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

En vue de favoriser la réalisation de construction répondant à des objectifs de développement durable, et en application des évolutions de la réglementation thermique et des labellisations liées, il est décidé de ne plus réglementer les percements en toiture sur les façades visibles depuis les voies pour l'ensemble de la zone UA.

Pour mémoire, la RT 2012 impose à minima 1/6^e de la surface habitable en surface vitrée. Le maintien de la règle précédente, antérieure à la dernière réglementation thermique, conduirait en l'état à ne plus aménager les combles, ce qui serait contraire aux objectifs urbains.

Il est donc nécessaire de procéder à la modification de l'article 11 de la zone UA dont la rédaction modifiée sera la suivante :

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les ouvertures

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

L'encombrement des percements des toitures n'est pas réglementé, mais une harmonie d'ensemble sera exigée.