PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

MAIRIE DE MAISONS LAFFITTE
Cité du Cheval

Ville de Maisons-Laffitte

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

1.c. Justifications des choix retenus

Dossier d'approbation

CITADIA
even conseil

Arrêt	Enquête publique	Approbation	Modification n°01	Modification n°02	Modification n°03
Vu pour être annexé à la délibération du 20 juin 2016	Du 17 octobre au 18 novembre 2016 inclus	Vu pour être annexé à la délibération du 27 février 2017	Vu pour être annexé à la délibération n° 18/058 du 28 mai 2018	Vu pour être annexé à la délibération n°21/086 du 7 juin 2021	Vu pour être annexé à la délibération n°23/012 du 13 mars 2023

Sommaire

PREAMBULE 4

1. LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION 5

2. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS DE MAISONS-LAFFITTE 6

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 9

1. AXE 1 : UN CADRE DE VIE DE QUALITE A PRESERVER DANS UNE RICHESSE PAYSAGERE 10

2. AXE 2 : AFFIRMER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE 12

3. AXE 3 : UNE CROISSANCE URBAINE RESPONSABLE 14

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP 17

1. OAP N°1 : SECTEURS DE MUTATION 19

2. OAP N°2 : DIVERSIFICATION DE L'HABITAT 20

3. OAP N°3 : CENTRE-VILLE 21

4. OAP N°4 : TRAME VERTE ET BLEUE 22

5. OAP N°5 : DEVELOPPEMENT HIPPIQUE 23

JUSTIFICATION DES REGLES ET DES ZONES DU PLU 24

1 LES GRANDS PRINCIPES DE L'ELABORATION DU ZONAGE 25

2 TABLEAUX DES SUPERFICIES DES ZONES 26

3 LES ZONES URBAINES 27

4 LES ZONES NATURELLES 36

5 JUSTIFICATION DES REGLES ASSOCIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES 37

6 GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU REGLEMENT 42

7 LA COMPLEMENTARITE DES OAP ET DU ZONAGE / REGLEMENT 51

EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURE 53

1. UNE NOUVELLE DONNE REGLEMENTAIRE 54

2. SYNTHESES DES CHANGEMENTS 55

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 69

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 81
1. TRAME VERTE ET BLEUE 82
2. PATRIMOINE ET PAYSAGE BATI 84
3. GESTION DE L'EAU 86
4. AIR ET CLIMAT : TRANSPORTS EN COMMUN, MOBILITE ET QUALITE DE L'AIR 87
5. AIR ET CLIMAT : DEMANDE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE 88
6. LES RISQUES NATURELS, INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES 89
7. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES 90
8. GESTION DES DECHETS 91
INDICATEURS DE SUIVI 93

Préambule

1. Le contenu du rapport de présentation

Les articles R.151-1 à R.151-5 explicitent le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (documents 1.a et 1.b du présent PLU), il comporte des justifications permettant de montrer :

- la cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs du PADD,
- la complémentarité du zonage et du règlement avec les OAP,
- les choix de délimitation des zones et secteurs retenus,
- l'intérêt de toute autre disposition pour laquelle une obligation de justification particulière est exigée.

Par ailleurs, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

2. Les objectifs de la révision du POS de Maisons-Laffitte

La ville de Maisons-Laffitte disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 1994, mis à jour en 1995 et révisé en 2000.

L'enjeu du POS de Maisons-Laffitte, approuvé en 2000, était alors de répondre à un double objectif : « *préserver la qualité résidentielle des différents quartiers et leurs spécificités, tout en favorisant le développement et l'insertion d'activités économiques nouvelles* ».

Depuis l'approbation de ce document d'urbanisme, le contexte législatif et réglementaire a évolué. La loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) du 12 juillet 2010, l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ainsi que la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 26 mars 2014, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ainsi que le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, imposent de prendre en compte de nouveaux enjeux et outils dans les documents d'urbanisme, notamment ceux liés à l'environnement et au développement durable.

Afin d'intégrer l'évolution du contexte législatif et des documents supra-communaux ainsi que les actions déjà engagées et de déterminer de nouveaux axes pour l'aménagement du territoire, la ville de Maisons-Laffitte a décidé de l'élaboration d'un PLU par délibération en date du 18 décembre 2013.

Les objectifs de cette procédure, inscrits dans la délibération du 18 décembre 2013, sont les suivants :

- « *Maîtriser et organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux du territoire communal, selon deux axes l'un portant sur la production l'autre sur la protection ;*
- *Favoriser le développement de l'activité économique, commerciale, artisanale et touristique ;*
- *Réfléchir à l'amélioration de la circulation et du stationnement de la commune et favoriser quand cela est possible les déplacements alternatifs aux véhicules motorisés, y compris les déplacements piétonniers ;*
- *Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle I et II.* »

L'objectif de la Ville de Maisons-Laffitte est de préserver les zones naturelles (notamment en bordure du corridor écologique de la Seine et de la forêt de Saint-Germain en Laye), les secteurs boisés, ceux concernés par les protections des monuments historiques ainsi que ceux destinés aux activités hippiques.

L'enjeu est de préserver, d'un point de vue paysager et morphologique, le secteur de la commune situé à l'Est des rues de la Muette et de Paris, comprenant le Parc (secteur classé et inscrit au titre des Monuments Historiques), le Petit-Parc, le château, l'hippodrome et l'ensemble des équipements liés à l'activité hippique.

Les évolutions du tissu bâti doivent toutefois être possibles, dans le respect de la morphologie urbaine existante, de la Trame Verte et de la qualité du paysage environnant, tout comme le permettait déjà le POS.

Le potentiel d'urbanisation présenté dans le diagnostic territorial (document 1.a. du présent PLU) identifie 5,6 hectares de foncier mutable ou faisant l'objet de programmes de logements en cours ou connus. Ce potentiel se concentre à l'ouest de la rue de la Muette, tout particulièrement en centre-ville, de part et d'autre de l'avenue de Longueil, axe commercial dynamique et reconnu, dans le secteur du marché couvert, extension naturelle de l'hyper-centre animé, sur les axes structurants (rue du Maréchal Foch, avenue du Général de Gaulle et avenue de Saint-Germain) et à proximité immédiate de la gare, desserte privilégiée qui permet d'articuler densification urbaine et offre de transports en commun.

Ce potentiel foncier correspond à une production d'environ 1 215 logements (tableau détaillé dans le chapitre volet foncier du diagnostic territorial).

Il permet de répondre aux besoins de la population correspondant au point mort et d'insuffler un solde migratoire positif pour les dix prochaines années.

Calcul du point mort sur le territoire de Maisons-Laffitte

Données prises en compte	1990-1999	2000-2011	2011-2025
Renouvellement	376	293	169
Desserrement	172	210	533
Logements vacants	149	93	-42
Résidences secondaires et logements occasionnels	-42	127	-36

Calcul du point mort	1990-1999	2000-2011	2011-2025
Logements à construire pour le maintien de la population	**655**	**723**	**625**
Logements à construire pour le maintien de la population/ an	**73**	**60**	**45**

Pour maintenir sa population à horizon 2025, la commune de Maisons-Laffitte a besoin de 625 nouveaux logements, soit une moyenne de 45 logements par an.

Avec un potentiel foncier correspondant à une production d'environ 1 215 logements, le PLU de Maisons-Laffitte est en capacité d'accueillir environ 80 logement par an à horizon 2030 (1 215 logements sur 15 ans).

Cette capacité permettrait de répondre aux besoins liés au point mort et à l'objectif du SDRIF qui impose une augmentation de la densité de 15% autour des gares.

La carte des orientations générales du SDRIF identifie des espaces urbanisés à optimiser et des quartiers à proximité des gares à densifier.

Il s'agit ainsi, sur les premiers, d'augmenter de 10% la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat, et sur les suivants, d'appliquer une hausse de 15%.

En 2012, la superficie des espaces d'habitat est de 301,5 hectares (donnée IAU 2012) sur lesquels 11 168 logements sont répartis (donnée INSEE 2012). En 2012, la densité moyenne des espaces d'habitat à Maisons-Laffitte est donc de :

- 11 168 logements / 301,5 hectare = 37 logements/ha

Sur l'ensemble du territoire, le SDRIF fixe une hausse de 10% et de 15% des espaces d'habitat.

Une hausse de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat entre 2012 et 2030 correspond à :

- Densité moyenne des espaces d'habitat 2012 x 1,15
- 37 x 1,15 = 42,5 logements/ ha
- Soit 42,5 x 301,5 = **12 813 logements en 2030**

Une hausse de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat entre 2012 et 2030 correspond à :

- Densité moyenne des espaces d'habitat 2012 x 1,10
- 37 x 1,10 = 40,7 logements/ ha
- Soit 40,7 x 301,5 = **12 271 logements en 2030**

La commune devrait donc prévoir la construction de logements pour atteindre un objectif fixé dans une fourchette comprise entre 12 271 et 12 813 logements en 2030.

Or, compte-tenu du potentiel foncier réel et des contraintes liées aux caractéristiques du tissu urbain de Maisons-Laffitte (Parc classé et inscrit, Trame Verte et Bleue…), la commune prévoit la construction d'environ 80 logements par an, soit 1 215 logements à produire pour un total de **12 383 logements en 2030** :

- Nombre de logements projetés en 2030 sur la commune : 11 168 logements (en 2012) + 1 215 logements (à produire) = 12 383 logements
- Densité moyenne des espaces d'habitat en 2030 = 12 383 logements/301,5 hectares = 41 logements/ha en 2030

Parmi les 1 215 logements à produire, 491 unités sont destinées à compléter le parc social de la commune et à participer à l'effort de développement de logements conventionnés sur le territoire national. A ce titre, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, un pourcentage de logements locatifs sociaux est prévu conformément à la loi, et dans les zones UA, UB, et les secteurs UCa et UCb de la zone UC, sous réserve de sa faisabilité économique, tout projet de construction de 12 logements ou de 800 m2 de surface de plancher, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux, afin de trouver un équilibre pérenne entre une production soutenue de logements sociaux et des programmes adaptés aux réalités économiques de l'immobilier.

Il convient de souligner que les possibilités de construction de logements aidés sont contraintes par la rareté et le coût du foncier, qui fait également obstacle à la réalisation de logements privés par souci de compétitivité.

Justification des choix retenus pour établir le PADD

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont conduit la commune de Maisons-Laffitte à faire le choix d'un développement raisonné, soutenable et durable, garant de la préservation de la qualité du cadre de vie.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Maisons-Laffitte se décline en 3 axes qui n'affichent pas de hiérarchie entre eux, l'objectif étant de composer avec l'ensemble des enjeux :

- Axe 1 : Un cadre de vie de qualité à préserver dans une richesse paysagère
- Axe 2 : Affirmer un développement économique et touristique
- Axe 3 : Une croissance urbaine responsable

1. Axe 1 : Un cadre de vie de qualité à préserver dans une richesse paysagère

L'axe 1 du PADD répond aux enjeux relatifs au cadre paysager identifiés dans l'état initial de l'environnement. Il prend notamment en compte la nécessité de :

- *« Préserver durablement la diversité des milieux offerts par la Coulée Verte*
- *Renforcer la continuité des berges de la Seine et en assurer le maintien du potentiel écologique*
- *Maintenir une continuité entre la forêt de Saint-Germain-en-Laye et le Parc*
- *Affirmer la volonté de protection des réserves boisées*
- *Protéger durablement une trame « jardin » suffisamment fournie et boisée pour pérenniser son rôle de refuge pour la biodiversité*
- *Maintenir durablement les alignements existants qui constituent des corridors écologiques*
- *Améliorer la connaissance de la biodiversité communale*
- *Préserver les habitats des espèces remarquables »*



1.1. Le cadre de vie : un atout à préserver et à mettre en valeur

La commune de Maisons-Laffitte est dotée d'un cadre paysager remarquable et unique. Traversé par la Seine, le territoire comprend un réservoir-corridor d'envergure nationale qui assure la présence de la biodiversité au sein même du tissu urbain. Son inscription au cœur de la vallée de la Seine, ouvre des perspectives paysagères qui constituent des points de vue remarquables.
Forte de ce constat, la commune a souhaité afficher sa volonté de préserver et mettre en valeur le cadre de vie en œuvrant en faveur de la protection des paysages et espaces naturels.

Le PADD affirme également l'ambition d'articuler le développement urbain avec les objectifs de protection de la Trame Verte et Bleue et du patrimoine bâti.

Ces objectifs sont en cohérence avec les orientations du SDRIF qui reconnaissent la nécessité de préserver et valoriser les espaces verts et de loisirs de l'ensemble de la commune de Maisons-Laffitte ainsi que le corridor de la Seine.

1.2. Faire connaître la richesse du patrimoine historique et naturel

Maisons-Laffitte possède un patrimoine bâti remarquable, témoin d'un passé prestigieux. On recense ainsi 21 monuments historiques (dont 4 classés et 5 inscrits) et 2 sites classés. Outre ces monuments et sites officiellement reconnus, la commune présente une richesse de patrimoines hippique, religieux, vernaculaire, social, bâti de villégiature ou public, fondateurs de l'identité communale.
Afin de garantir leur préservation et de faire connaître cette richesse patrimoniale, le PADD définit les actions à mettre en œuvre (recensement, création de parcours, amélioration de la signalétique…).

Cet objectif est également décliné concernant la Trame Verte et Bleue afin de garantir la visibilité et la préservation de l'ensemble de ces composantes (alignements d'arbres, coulée verte aménagée, espaces boisés, espaces ouverts enherbés, la Seine et ses berges naturelles, bassins et fontaines, jardins et cœurs d'îlots boisés, jardin familial…).

1.3. Respecter la diversité des ambiances paysagères

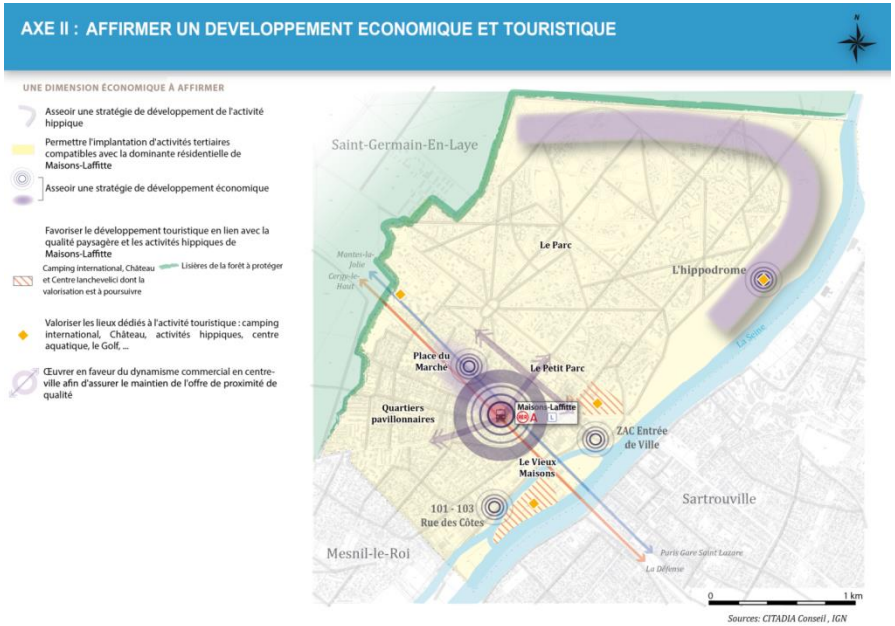
L'organisation urbaine de Maisons-Laffitte est porteuse d'ambiances riches et diversifiée. Les entités urbaines variées définissent un paysage à préserver mêlant espaces naturels et résidentiels (secteur ancien et cœur de ville, secteur d'habitat collectif, secteur pavillonnaire, demeures de caractère, secteur à dominante hippique, espaces naturels…).

Le PADD rappelle cette nécessité de préservation des caractéristiques de l'organisation urbaine en insistant plus particulièrement sur les enjeux écologiques, en raison de la proximité immédiate de la forêt de Saint-Germain-en-Laye. L'enjeu de préservation du Parc Inscrit (espace boisé qui occupe 60% du territoire communal), du Petit Parc et des secteurs pavillonnaires (comptabilisant de nombreux jardins boisés) est ainsi clairement affiché.

2. Axe 2 : Affirmer un développement économique et touristique

L'axe 2 du PADD répond aux enjeux relatifs au chapitre dédié à l'économie, identifiés dans le diagnostic. Il prend notamment en compte la nécessité de :

- « *Maintenir et développer l'activité hippique sur le territoire*
- *Optimiser la situation stratégique de la commune pour le développement d'activités*
- *Mettre en place des stratégies pour le maintien et l'accueil de nouvelles entreprises*
- *Œuvrer en faveur de l'équilibre habitat/emploi*
- *Développer le réseau numérique afin de maintenir les TPE et auto entreprises*
- *Conforter les initiatives au service des TPE et du télétravail*
- *Maintenir la diversité commerciale en confirmant notamment l'interdiction de toute nouvelle implantation de bureaux et de services en rez-de-chaussée de l'avenue de Longueil*
- *Protéger le commerce de proximité en assurant des continuités commerciales*
- *Renforcer l'attractivité touristique du territoire reconnu comme station touristique*
- *Maintenir et développer les activités touristiques et lieux d'hébergement de qualité* »



2.1. Renforcer le soutien au maintien et au développement de l'activité hippique

L'activité hippique, premier domaine d'emploi de la commune, constitue un pôle économique majeur et contribue à l'image de marque de Maisons-Laffitte. De nombreux équipements et infrastructures sont dédiés à l'activité hippique qui occupe environ 220 hectares, concentrés au sein du Parc.

Afin de préserver cette activité caractéristique de la « cité du cheval », le PADD affiche la volonté de renforcer le soutien au développement de l'activité hippique en inscrivant quatre objectifs majeurs : le maintien de l'hippodrome et des équipements, le maintien du réseau viaire et des pistes cavalières, la possibilité d'implanter de nouvelles activités et la nécessité de soutenir l'installation des professionnels et des employés du secteur.

2.2. Soutenir l'image de « Ville d'entreprises »

Dans la poursuite des objectifs du Plan d'Occupation des Sols, le PADD du Plan Local d'Urbanisme affiche la volonté de poursuivre les efforts en faveur d'un équilibre entre la part du territoire dédiée à l'habitat et celle dédiée à l'activité.

Avec 18 000 m^2 de surfaces d'activités créés ces dix dernières années, principalement ciblées sur le centre-ville et les quartiers ouest du territoire, un nombre d'actifs et d'emplois qui augmente et une activité tertiaire qui se développe, il s'agit de soutenir l'image de « Ville entreprises » par le biais des actions inscrites dans le PADD : tirer parti de l'accessibilité de la commune, créer des zones pour l'accueil des activités et favoriser l'accès au réseau de communication numérique.

Par ailleurs, afin que ce développement ne remette pas en cause la qualité du cadre de vie communal, le PADD rappelle la nécessité d'assurer une cohabitation aisée entre les activités et l'habitat.

2.3. Valoriser les atouts touristiques

Forte de la présence du château, de l'hippodrome, de la piscine et du golf, la commune de Maisons-Laffitte a obtenu le label de station touristique en 2015.

Elle accueille une clientèle touristique de franciliens et d'européens du Nord mais également une clientèle d'affaire, attirée par les salons de la région parisienne.

En conséquence, le PADD affirme la volonté de valoriser les atouts du territoire pour renforcer l'attractivité touristique. Deux objectifs sont inscrits : favoriser le maintien de la qualité des équipements et du patrimoine et favoriser la qualité et la diversité de l'offre d'hébergement afin d'attirer aussi bien des visiteurs en quête d'une offre culturelle ou de loisir que la clientèle d'affaire.

2.4. Soutenir et conforter l'attractivité commerciale du centre-ville

Le tissu commercial de proximité constitue une partie intégrante de la vie des Mansonniens. Il répond aux besoins quotidiens des habitants et est vecteur de convivialité en favorisant le lien social. Le tissu commercial de Maisons-Laffitte est constitué de 250 commerces et de quelques moyennes et grandes surfaces. Tous les corps de métiers sont représentés et l'offre se singularise par sa qualité.

La polarité commerciale majeure se situe sur l'avenue de Longueil et se prolonge dans les artères voisines directement desservies par cette avenue.

Afin de préserver cet atout, le PADD affirme le souhait de conforter le tissu commercial, tout particulièrement au centre-ville.

3. Axe 3 : Une croissance urbaine responsable

L'axe 3 du PADD répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic relatifs aux chapitres dédiés à la population et l'habitat, aux équipements et services, aux transports et déplacements ainsi qu'au volet foncier. Il prend notamment en compte la nécessité de :

- *« Prendre en compte les objectifs d'accueil de population fixés par les documents supra communaux, en fonction des capacités foncières*
- *Prendre en compte l'objectif national de construction de logements sociaux, en fonction des capacités foncières*
- *Accueillir une offre de logements diversifiée, répondant notamment aux besoins des jeunes décohabitants et adaptée au vieillissement de la population et ainsi prévenir l'évolution démographique du territoire*
- *Poursuivre la reconquête du centre-ville*

- *Maintenir un niveau d'équipements qualitatifs sur le territoire*
- *Adapter les équipements aux évolutions démographiques et à la croissance de l'emploi*
- *Assurer une bonne répartition territoriale des équipements de proximité*
- *Assurer la continuité de la politique familiale engagée par la commune par le maintien des équipements adaptés à cette population jeune*
- *Assurer une politique attentive aux personnes âgées*
- *Permettre une meilleure couverture numérique pour accompagner les enjeux de développement économique*

- *Préserver les espaces naturels*
- *Développer des formes d'habitat plus denses, moins consommatrices d'espace, en cohérence avec le tissu urbain environnant*
- *Définir des règles permettant de répondre aux enjeux de construction et compatibles avec la préservation de l'identité de la commune en fonction des secteurs*
- *Cibler les secteurs de mutabilité, les dents creuses et les secteurs potentiels de densification*
- *Identifier les secteurs les plus pertinents et leur potentiel en matière de logements et d'accueil d'activités*

- *Poursuivre les efforts en faveur des modes alternatifs à la voiture*
- *Faciliter les déplacements en mode doux et favoriser la pratique de zones partagées*
- *Assurer des conditions de stationnement favorable pour ne pas saturer les voies et nuire à la circulation sur le territoire »*

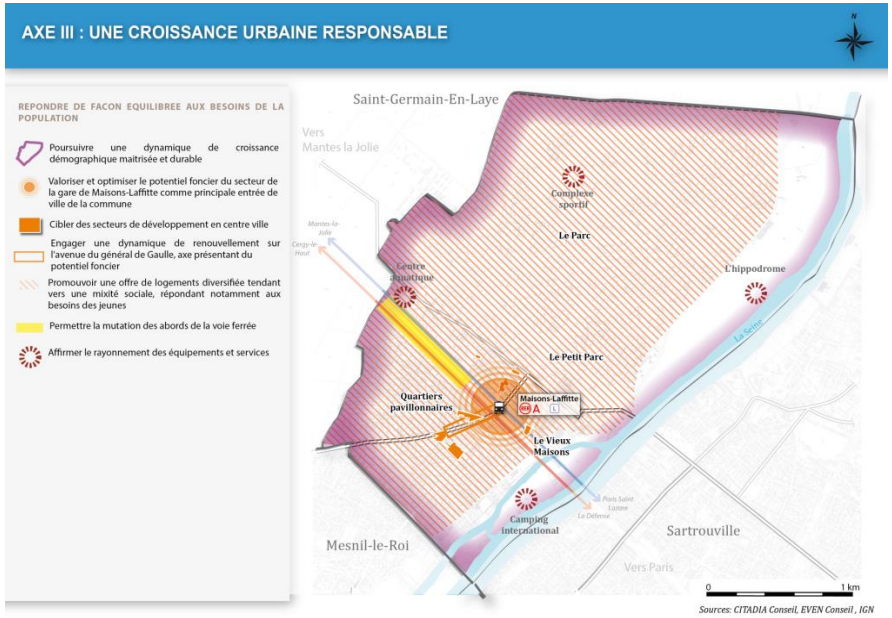
L'axe 3 du PADD répond également aux enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement concernant l'énergie, la gestion des déchets et de la ressource en eau ainsi que les risques et nuisances. Il prend ainsi en compte la nécessité de :

- *« Accompagner la tendance observée des Mansonniens à la réduction des déplacements automobiles au profit de modes plus doux*
- *Inscrire les nouveaux projets en cohérence avec l'accès aux transports*
- *Répondre par les dispositions du PLU aux obligations en matière de performance énergétique pour encourager les actions de rénovation et d'isolation du parc privé*
- *Permettre aux particuliers et porteurs de projet d'exploiter les énergies renouvelables*

- *Prévoir un dimensionnement suffisant des espaces de collecte en amont de toute construction*
- *Poursuivre les efforts en faveur d'une gestion durable et efficace des déchets*
- *Participer à la préservation de la ressource en eau »*

- *Renforcer la gestion des eaux pluviales en s'appuyant davantage sur des techniques alternatives*
- *Décliner le règlement d'assainissement dans le PLU*

- *Prévenir les impacts d'éventuelles crues de la Seine en intégrant les contraintes fixées par le PPRI dans les projets urbains*
- *Adapter les constructions dans les zones soumises à l'aléa de remontée de nappes*
- *Assurer l'information sur les risques et mouvements de terrains et leurs prises en compte dans la réalisation de projets*
- *Limiter l'exposition de la population aux risques technologiques*
- *Informer sur la présence de sites potentiellement pollués dans le territoire*
- *Préserver durablement les zones calmes voire en créer des nouvelles »*



3.1. Développer un habitat répondant aux besoins et à la structure de la population

La population de Maisons-Laffitte se caractérise par une croissance en constante augmentation, une pyramide des âges équilibrée et une population aisée au niveau d'études élevé. Concernant l'habitat, le parc de logements, composé essentiellement de logements de grande taille, observe une douce progression en raison d'une pression foncière importante. La qualité de l'offre de logements est complétée par celle des équipements et des services, complète que ce soit dans les domaines de la petite enfance, des équipements scolaires, culturels, sportifs ou de santé.

Le PADD affirme la volonté de conforter cette dynamique d'évolution, dans le souci de répondre aux besoins de la population. Il inscrit ainsi des orientations en faveur de la diversification de l'habitat et des actions pour le développement du niveau de services et d'équipements, en corrélation avec l'évolution démographique.

Le projet communal affiche la nécessité de maintenir un rythme et une offre de logements attractive et d'assurer la mixité sociale, notamment intergénérationnelle. En regard, il expose que les projets devront tenir compte des disponibilités foncières, dans un contexte où la pression est particulièrement forte. Le centre-ville est ciblé comme secteur de reconquête où l'évolution de l'habitat existant doit être possible afin de répondre aux objectifs de densification, notamment fixés par le Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) qui impose que les documents d'urbanisme locaux permettent une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

3.2. Des efforts en matière de construction respectueux du cadre de vie

Cette orientation du PADD, qui conditionne les efforts en matière de construction au respect du cadre de vie, tient compte des enjeux identifiés dans le volet foncier du diagnostic.

Un peu moins de la moitié du territoire communal est constituée d'espaces ouverts artificialisés et d'espaces agricoles, forestiers et naturels. En

conséquence et conformément à l'article L.151-4 du code de l'Urbanisme, le PADD fixe un objectif de consommation de l'espace, indiquant que « *Maisons-Laffitte ne consommera pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ».

Le territoire étant contraint dans son développement du fait des richesses paysagères et patrimoniales à préserver, le PADD affiche la volonté de cibler les efforts de densification du tissu bâti en centre-ville. Cette localisation permet d'optimiser l'offre en équipements, services et transports et d'œuvrer en faveur de la ville des courtes distances. Le PADD précise que les secteurs de mutabilité doivent être essentiellement ciblés autour de la gare et le long de la voie ferrée.

En outre, afin de préserver la qualité du cadre de vie, le PADD indique que les futures opérations devront être réalisées dans le respect des formes urbaines.

3.3. Une évolution urbaine qui s'articule avec les objectifs de développement durable

Le PADD affiche la volonté d'articuler l'évolution urbaine avec les objectifs de développement durable. Il fixe des orientations en matière de transports collectifs et de modes de circulation douce, de maîtrise de la demande en énergie et des émissions de gaz à effet de serre, de gestion des déchets et de la ressource en eau.

Desservi par le RER A, la ligne L SNCF-Transilien et 3 lignes de bus, le territoire bénéficie d'une offre de transports en commun variée et complémentaire qu'il s'agit de maintenir et développer. Le PADD affirme cette nécessité et rappelle le besoin d'assurer les conditions de circulations apaisées pour les modes doux, en complément des voies douces existantes (coulée verte, longeant la Seine ; itinéraires piétons inscrits au Schéma Départemental de la Randonnée pédestre ; allées ombragées, dans les espaces boisés du Parc…).

Concernant la maîtrise de la demande en énergie et des émissions de gaz à effet de serre, le PADD émet des objectifs en faveur de la réduction des consommations énergétiques des logements et du développement des énergies renouvelables.

Enfin, le PADD s'engage pour la valorisation des déchets, la préservation de la ressource en eaux et la gestion optimale de l'assainissement.

3.4. Prendre en compte les risques et les nuisances

Afin d'assurer la préservation de la qualité de vie, le PADD comporte une orientation pour la prise en compte des risques et des nuisances.

Cette orientation inscrit des objectifs pour la prise en compte des nuisances sonores, des risques naturels (inondation et mouvements de terrain) notamment par le biais du respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine et de l'Oise, des risques industriels et de la pollution des sols.

L'objectif est de garantir la protection de la population et des biens matériels.

Justification des choix retenus pour établir les OAP

Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R151-6, R151-7, R151-8 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elles constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre et comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

(…) »

A Maisons-Laffitte, 5 OAP ont été définies :

- OAP n°1 : Secteurs de mutation
- OAP n°2 : Diversification de l'habitat
- OAP n°3 : Centre-ville
- OAP n°4 : Trame Verte et Bleue
- OAP n°5 : Développement hippique

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

1. OAP n°1 : Secteurs de Mutation

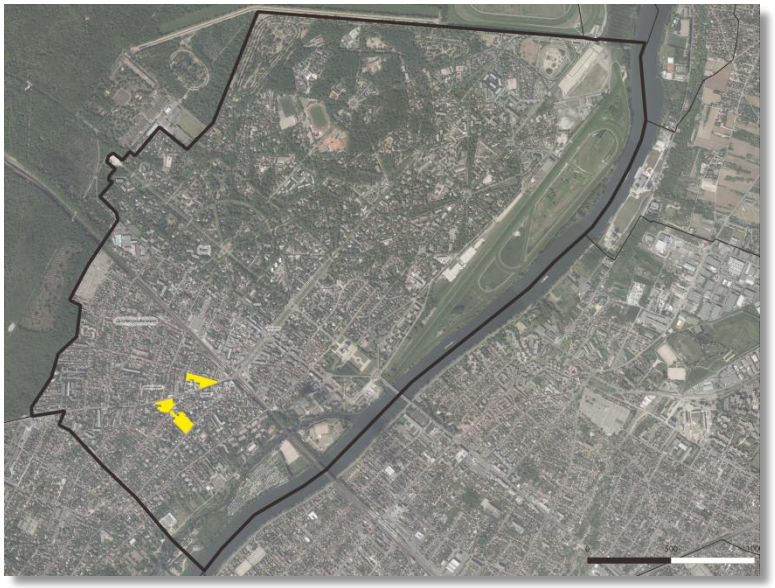
1.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

L'OAP n°1 comprend trois secteurs : l'un situé entre l'avenue Général de Gaulle et la rue Saint-Nicolas, le second entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue du Maréchal Foch et le troisième entre la rue du Maréchal Foch et l'avenue Saint-Germain.

Ces trois secteurs bénéficient d'une situation stratégique : au cœur du tissu bâti, ils se situent à proximité immédiate du centre-ville animé et de la gare desservie par le RER A et la ligne L SNCF-Transilien.

Ils font par ailleurs l'objet d'une convention d'actions foncières signée entre la Ville de Maisons-Laffitte et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.

L'objectif est de permettre un aménagement mixte, connecté et intégré à son environnement, sur chacun des trois secteurs.



1.2. Les principes d'aménagement

L'OAP permet de décliner les orientations suivantes du PADD concernant :

Les déplacements

« *Articuler l'évolution urbaine avec la desserte en transports collectifs* » (objectif 3.3 de l'axe 3 du PADD)

Le développement urbain

« *Tendre vers une mixité fonctionnelle dans les secteurs identifiés comme propices à cette cohabitation des usages* » (objectifs 2.2 de l'axe 2 du PADD)

« *Maintenir un rythme et une offre de logements attractive et diversifiée en cohérence avec les opportunités et les disponibilités foncières* » (objectifs 3.1 de l'axe 3 du PADD)

« *Permettre l'évolution de l'habitat existant notamment par la poursuite de la reconquête du centre-ville* » (objectifs 3.1 de l'axe 3 du PADD)

« *Pérenniser et développer les services, assurant tout le confort nécessaire à la population présente et à venir* » (objectifs 3.1 de l'axe 3 du PADD)

« *Encadrer l'effort de construction sur le territoire en priorité sur les secteurs du centre-ville bien desservis en transports* » (objectifs 3.2 de l'axe 3 du PADD)

« *Poursuivre la reconquête du centre-ville en permettant : d'offrir les conditions de mise en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble / de favoriser les opérations de densification raisonnées en diffus dans le centre-ville, desservi par la gare, dans le respect des formes environnantes* » (objectifs 3.2 de l'axe 3 du PADD)

« *Cibler les secteurs de mutabilité autour de la gare qui permettent la construction de programmes mixtes, compatibles avec les secteurs pavillonnaires alentours* » (objectifs 3.2 de l'axe 3 du PADD)

La Trame Verte et Bleue

« *Intégrer les nouveaux projets dans le souci permanent du respect, de l'harmonie et de la diversité architecturale* » (objectifs 1.2 de l'axe 1 du PADD)

2. OAP n°2 : Diversification de l'habitat

2.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

L'OAP n°2 est multisectiorielle et concerne des opérations situées rue d'Achères, rue de la Muette, rue de Lorraine et rue de Solférino. A proximité immédiate du centre-ville et de son offre commerciale, et de la gare, ces secteurs constituent des opportunités foncières stratégiques, au cœur du tissu urbain de Maisons-Laffitte.

Afin de participer à l'objectif national de construction de logements sociaux, l'enjeu est de pouvoir mettre en œuvre des opérations d'habitat composée à 100% d'une offre sociale. L'opération pourra ainsi accueillir une cinquantaine de nouveaux logements rue d'Achères, une quarantaine la rue de Lorraine, une demi-dizaine rue de la Muette et une soixantaine rue de Solférino. Au total, près de 160 logements vont être réalisés.



2.2. Les principes d'aménagement

L'OAP permet de décliner les orientations suivantes du PADD concernant :

Les déplacements

« *Articuler l'évolution urbaine avec la desserte en transports collectifs* » (objectif 3.3 de l'axe 3 du PADD)

Le développement urbain

« Assurer une mixité sociale participant à l'objectif national de construction de logements sociaux et tenant dûment compte des capacités foncières résiduelles sur le territoire » (objectifs 3.1 de l'axe 3 du PADD)

« Maintenir un rythme et une offre de logements attractive et diversifiée en cohérence avec les opportunités et les disponibilités foncière » (objectifs 3.1 de l'axe 3 du PADD)

« *Encadrer l'effort de construction sur le territoire en priorité sur les secteurs du centre-ville bien desservis en transports* » (objectifs 3.2 de l'axe 3 du PADD)

« Participer aux objectifs d'accueil de population définis au niveau supracommunal en tenant compte des spécificités de la ville » (objectifs 3.2 de l'axe 3 du PADD)

La Trame Verte et Bleue

« Intégrer les nouveaux projets dans le souci permanent du respect, de l'harmonie et de la diversité architecturale » (objectifs 1.2 de l'axe 1 du PADD)

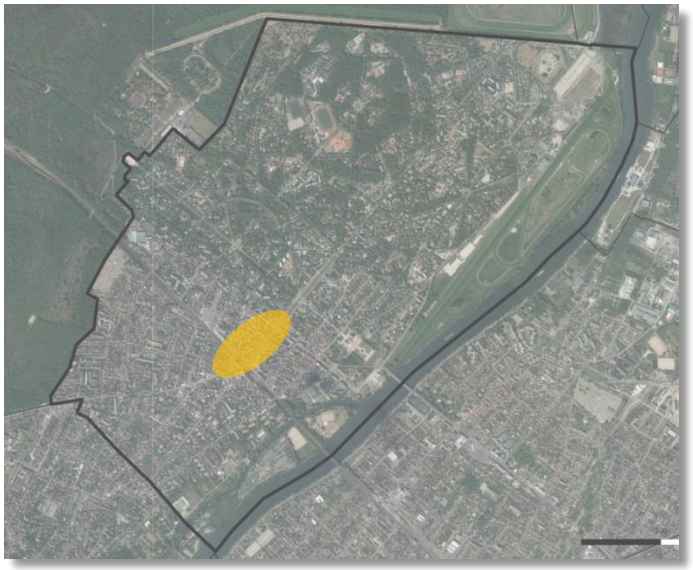
3. OAP n°3 : Centre-ville

3.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Le secteur concerné par l'OAP n°3 se situe au centre-ville. Il comprend le pôle de la gare et ses alentours ainsi que le tissu urbain situé de part et d'autre de l'avenue de Longueil.

Le tissu bâti du centre-ville présente une certaine hétérogénéité constituant des opportunités d'évolution du bâti (surélévations…) tandis que l'avenue de Longueil se caractérise par un front bâti constitué (implantation à l'alignement) et une ambiance urbaine marquée (forte présence de l'offre commerciale, axe marqué par le trafic automobile…).

L'objectif est de maintenir l'attractivité de l'avenue de Longueil et d'étendre cette dynamique commerciale vers la gare (avenue du Général de Gaulle et avenue Saint-Germain), vers le nord (rue de Paris et rue de la Muette), en direction du marché (rue des Plantes, rue Jean Mermoz, rue du Fossé, allée Claude Lamirault) ainsi qu'à l'est, rue du Prieuré.



3.2. Les principes d'aménagement

L'OAP permet de décliner les orientations suivantes du PADD concernant :

Les déplacements

« Assurer les conditions de circulation apaisée, notamment pour les usagers des modes doux en réfléchissant au développement possible de pistes cyclables, de cheminements piétons et d'espaces partagés... » (objectif 3.3 de l'axe 3 du PADD)

Le développement urbain

« Conforter le tissu commercial et l'animation du centre-ville, en protégeant le commerce de proximité existant » (objectifs 2.4 de l'axe 2 du PADD)

« Maintenir un rythme et une offre de logements attractive et diversifiée en cohérence avec les opportunités et les disponibilités foncière » (objectifs 3.1 de l'axe 3 du PADD)

« Permettre l'évolution de l'habitat existant notamment par la poursuite de la reconquête du centre-ville » (objectifs 3.1 de l'axe 3 du PADD)

« Pérenniser et développer les services, assurant tout le confort nécessaire à la population présente et à venir » (objectifs 3.1 de l'axe 3 du PADD)

« *Encadrer l'effort de construction sur le territoire en priorité sur les secteurs du centre-ville bien desservis en transports* » (objectifs 3.2 de l'axe 3 du PADD)

La Trame Verte et Bleue et le patrimoine bâti

« Intégrer les nouveaux projets dans le souci permanent du respect, de l'harmonie et de la diversité architecturale » (objectifs 1.2 de l'axe 1 du PADD)

4. OAP n°4 : Trame Verte et Bleue

4.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

L'OAP n°4 est une orientation thématique qui concerne l'ensemble du territoire communal. L'objectif est de préserver et valoriser les composantes de la Trame Verte et Bleue afin d'assurer la cohérence du réseau et sa pérennité.

Cette orientation majeure est essentielle pour garantir la préservation des caractéristiques paysagères et environnementales du territoire communal, tout particulièrement le corridor écologique de la Seine ainsi que la riche trame boisée du Parc et du Petit Parc.

4.2. Les principes

L'OAP permet de décliner les orientations du PADD concernant l'axe 1 relatif au cadre de vie de qualité à préserver :

Le cadre de vie

« Préserver la forte présence de la végétation dans les espaces privés et publics, qui apportent aux quartiers une forte valeur paysagère, offrent des repères et enrichissent les ambiances » (objectifs 1.1 de l'axe 1 du PADD)

« Valoriser et respecter les spécificités du patrimoine et paysagères des grandes entités urbaines: Parc, Petit-Parc et quartier pavillonnaire, vieux-Maisons » (objectifs 1.1 de l'axe 1 du PADD)

La richesse patrimoniale

« Préserver les témoins paysagers et architecturaux de l'histoire de Maisons-Laffitte, garants de son identité » (objectifs 1.2 de l'axe 1 du PADD)

« Mettre en cohérence les réservoirs et corridors de biodiversité en:

- *Renforçant la continuité de la coulée verte sur les berges de la Seine, en tenant compte des coupures et autres obstacles, notamment l'hippodrome.*
- *Participant à la restauration de la Trame Bleue et à l'amélioration de la qualité de l'eau de la Seine. »* (objectifs 1.2 de l'axe 1 du PADD)

« Protéger durablement une trame « jardin » suffisamment fournie et boisée pour pérenniser son rôle de refuge pour la biodiversité » (objectifs 1.2 de l'axe 1 du PADD)

« Maintenir durablement les alignements d'arbres qui constituent des corridors écologiques » (objectifs 1.2 de l'axe 1 du PADD)

La diversité des ambiances paysagères

« Préserver les spécificités du Parc Inscrit, élément marquant du réseau de Trame Verte et Bleue communale et intercommunale en:

- *Protégeant la diversité et la richesse de la faune et la flore.*
- *Affirmant la volonté de protection des réserves boisées.*
- *Maintenant une continuité entre la forêt de Saint-Germain-en-Laye et le Parc.*
- *Poursuivant les initiatives de gestion différenciée.*
- *Améliorant les connaissances de la faune et la flore du Parc »* (objectifs 1.3 de l'axe 1 du PADD)

« Protéger la trame verte des secteurs résidentiels du Petit-Parc et pavillonnaire en préservant l'ambiance végétalisée créée par les jardins privés boisés. » (objectifs 1.3 de l'axe 1 du PADD)

5. OAP n°5 : Développement hippique

5.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

L'OAP n°5 concerne le secteur du Parc de Maisons-Laffitte où se concentre l'activité hippique. Cette orientation thématique a pour objectif le maintien et le développement de l'activité, caractéristique de l'identité communale de la « cité du cheval ».

L'activité hippique s'étend sur environ 220 hectares (dont 92 ha pour l'hippodrome, le plus grand d'Ile-de-France, et 130 pour le centre d'entrainement, le deuxième de France) et comprend huit centres équestres.

Cette OAP doit permettre de soutenir l'essor de l'activité hippique en permettant notamment la création de boxes et logements au niveau du rond Racine, la poursuite du développement du rond Sévigné, la réhabilitation des tribunes de l'hippodrome ou encore la construction de logement social.

5.2. Les principes

L'OAP permet de décliner les orientations suivantes du PADD concernant :

L'activité hippique

« Œuvrer pour maintenir l'attractivité de l'hippodrome et du centre d'entraînement, équipements structurants pour la filière équestre permettant un rayonnement au-delà du territoire de Maisons-Laffitte » (objectifs 2.1 de l'axe 2 du PADD)

« Maintenir le réseau viaire et les pistes cavalières reliant les écuries au centre d'entraînement, offrant au Parc de Maisons-Laffitte un caractère privilégié de ville nature » (objectifs 2.1 de l'axe 2 du PADD)

« Permettre l'implantation de nouvelles activités liées à l'économie équestre et poursuivre le développement du lotissement du Rond Sévigné » (objectifs 2.1 de l'axe 2 du PADD)

« Aider à l'installation des professionnels et des employés de l'activité hippique, notamment par le soutien à la création de logements dédiés » (objectifs 2.1 de l'axe 2 du PADD)

Le tourisme

« Renforcer l'attractivité touristique du territoire en profitant de ses atouts » (objectifs 2.3 de l'axe 2 du PADD)

« Favoriser le maintien de la qualité des équipements et du patrimoine - Château, Hippodrome, Berges de Seine, centre culturel- permettant d'accueillir les acteurs du secteur, notamment France Galop et assurant l'intérêt et l'attractivité des lieux » (objectifs 2.3 de l'axe 2 du PADD)

Le développement urbain

« Assurer une mixité sociale participant à l'objectif national de construction de logements sociaux et tenant dûment compte des capacités foncières résiduelles sur le territoire » (objectifs 3.1 de l'axe 3 du PADD)

Justification des règles et des zones du PLU

Pour traduire le PADD, la révision du PLU conduit à :

- des évolutions de zonage,
- la mise en œuvre d'outils complémentaires pour la mixité sociale, la préservation des éléments de paysage, etc, et l'adaptation des outils existants tels que les emplacements réservés,
- l'adaptation des dispositions règlementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la commune.

1 Les grands principes de l'élaboration du zonage

Le PLU découpe le territoire communal en deux types de zones distinctes :

- les zones urbaines (U),
- les zones naturelles (N).

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UB, UC… et en secteurs : UAb, UCa…

Se superpose aux zones et secteurs un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la préservation du patrimoine bâti ou de la trame verte et bleue.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

Le zonage de Maisons-Laffitte s'attache à préserver les zones naturelles (notamment en bordure du corridor écologique de la Seine et de la forêt de Saint-Germain en Laye), les secteurs boisés, ceux concernés par les protections des monuments historiques ainsi que ceux destinés aux activités hippiques. Le secteur de la commune situé à l'Est des rues de la Muette et de Paris, comprenant le Parc, le Petit-Parc, le château, l'hippodrome et l'ensemble des équipements liés à l'activité hippique est ainsi préservé d'un point de vue paysager et morphologique. Les évolutions du tissu bâti sont toutefois possibles, dans le respect de la morphologie urbaine existante, de la Trame Verte et de la qualité du paysage environnant, tout comme le permettait déjà le POS.

Les possibilités de densification et d'évolution urbaines se concentrent à l'ouest, tout particulièrement en centre-ville, de part et d'autre de l'avenue de Longueil, axe commercial dynamique et reconnu, dans le secteur du marché couvert, extension naturelle de l'hyper-centre animé et à proximité immédiate de la gare, desserte privilégiée qui permet d'articuler densification urbaine et offre de transports en commun.

2 Tableaux des superficies des zones

Types de zones	Surfaces (en ha)
U	518,6 ha
N	174,2 ha
TOTAL	**692,8 ha**

Zones	Surfaces (en ha)	
UA	13,63	33,14
UAa	9,12	
UAb	2,15	
UAc	8,25	
UB	8,8	
UC	113,40	117,33
UCa	1,52	
UCb	2,41	
UD	23,43	24,82
UDa	1,39	

UE	78,74	86,43
UEa	7,69	
UH	140,92	166,21
UHa	19,9	
UHb	5,39	
UHP	70,22	
UL	5,09	
UZ	6,04	6,67
UZa	0,63	
N	6,07	174,26
Na	142,18	
Nb	3,85	
Nc	12,27	
Nd	9,88	
TOTAL	**692,8**	

3 Les zones urbaines

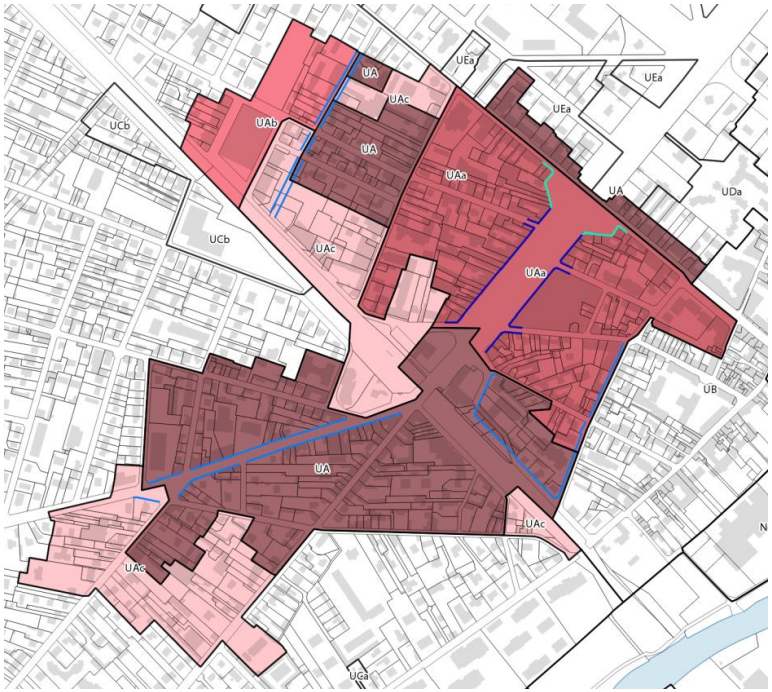
3.1 La zone UA

Caractéristiques générales

Cette zone comprend l'ensemble des caractéristiques urbaines constitutives d'un centre-ville animé. Elle a pour vocation d'accueillir toutes les activités de commerces, de bureaux, d'activités artisanales et de services, en compatibilité avec l'habitat.

A l'intérieur de la zone UA, trois sous-secteurs sont définis :

- UAa : correspondant à l'avenue de Longueil
- UAb : correspondant au secteur du marché
- UAc : correspondant aux secteurs d'accueil d'activités économiques



Comparaison avec le POS

La zone UA existait déjà au POS. Il s'agissait d'une zone urbaine mixte (habitations, commerces, activités, bureaux et services) correspondant au centre-ville.

Elle comprenait cinq secteurs correspondant à des règles différentes notamment concernant la destination des constructions. Le PLU a simplifié ce découpage en maintenant trois secteurs sur cinq.

Le secteur UAa recouvre l'ancien secteur UAa situé de part et d'autre de l'avenue de Longueil, l'ancien secteur UAd afin de favoriser la densification de cet espace situé dans la continuité immédiate du tissu urbain dense de l'hyper-centre ainsi que l'ancien secteur UAe se situant dans le prolongement de l'ancien secteur UAd rue du Fossé à l'angle de la rue Mermoz. Le secteur UAa du PLU a pour objectif de concentrer les activités commerciales et d'optimiser les possibilités d'évolution du bâti dans un secteur déjà relativement dense et central.

Le secteur UAb du PLU correspond au secteur du marché couvert. Son périmètre a été modifié, l'ilot entre la rue de Lorraine et le marché ayant été intégré dans le secteur UAc.

Le secteur UAc du PLU correspond au secteur UAe du POS. Son périmètre a été modifié dans certains secteurs (îlot entre la rue de Lorraine et le marché, secteur angle Fossé Mermoz, secteur du pavillon Adèle, intégration du garage NISSAN,…). Il s'agit dans ce secteur de favoriser l'implantation des activités économiques tout particulièrement avenue du Général de Gaulle, avenue Saint-Germain, rue Jean Mermoz le long de la voie ferrée… Par ailleurs, la création de logements sociaux est également encouragée.

La zone UA a également évolué à la marge puisque l'îlot de la caserne des pompiers est intégré à la zone dense. Les pavillons au-delà du pourtour du marché situés avant le passage Jean Mermoz qui faisaient partie de la zone UA sont intégrés en zone pavillonnaire UC, ainsi que 2 pavillons rue d'Achères situés en face de la Place de la Libération.

Objectifs de la zone UA dans le cadre du présent PLU

La zone UA répond aux objectifs du PADD qui affiche la volonté de :

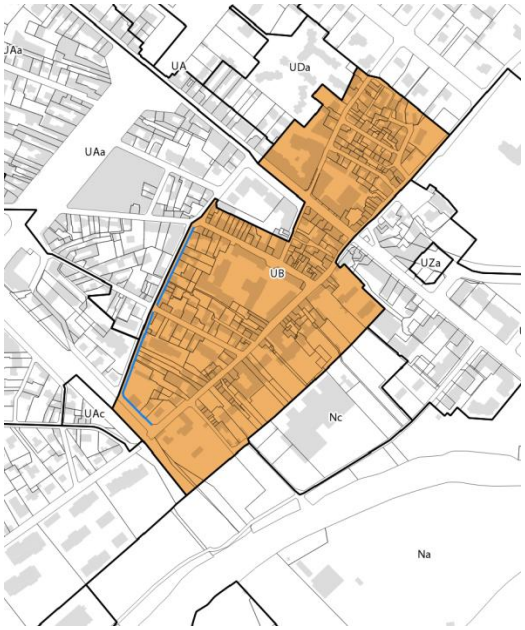
- *« Tendre vers une mixité fonctionnelle dans les secteurs identifiés comme propices à cette cohabitation des usages »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)
- *« Assurer une cohabitation aisée entre les activités économiques et la dominante résidentielle de Maisons-Laffitte en favorisant l'installation d'activités tertiaires, de services compatibles avec les enjeux de maintien de la qualité du cadre de vie »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)
- *« Valoriser la présence d'une offre immobilière de bureau qualitative bénéficiant d'un positionnement intéressant à proximité de la gare »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)
- *« Conforter le tissu commercial et l'animation du centre-ville, en protégeant le commerce de proximité existant »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)
- *« Permettre l'évolution de l'habitat existant notamment par la poursuite de la reconquête du centre-ville »* (Objectif 3.1 de l'axe 3 du PADD)
- *« Encadrer l'effort de construction sur le territoire en priorité sur les secteurs du centre-ville bien desservi en transports »* (Objectif 3.2 de l'axe 3 du PADD)
- *« Favoriser les opérations de densification raisonnées en diffus dans le centre-ville, desservi par la gare de Maisons-Laffitte, dans le respect des formes urbaines environnantes »* (Objectif 3.2 de l'axe 3 du PADD)
- *« Cibler les secteurs de mutabilité, autour de la gare qui permettent la construction de programmes mixtes, compatibles avec les secteurs pavillonnaires alentours, et le long de la voie ferrée sur un linéaire prenant départ à l'emplacement de la Passerelle et remontant vers la forêt »* (Objectif 3.2 de l'axe 3 du PADD)
- *« Articuler l'évolution urbaine avec la desserte en transports collectifs »* (Objectif 3.3 de l'axe 3 du PADD)

3.2 La zone UB

Caractéristiques générales

Cette zone correspondant au village primitif de Maisons-sur-Seine. Elle fait l'objet de mesures particulières ayant pour but la conservation de son caractère originel. Il s'agit d'une zone mixte d'habitation, de commerces, d'artisanat et d'enseignement. Les dispositions projetées visent également à l'amélioration des conditions d'habitation.

Des prescriptions particulières assurent la protection et la mise en valeur d'éléments de paysage.



Comparaison avec le POS

La zone UB existait déjà au POS. Ses limites sont reprises à l'identique et les objectifs de préservation de la morphologie existante, caractéristiques du patrimoine bâti mansonnien sont maintenus.

Néanmoins, le zonage a été simplifié reprenant la suppression du secteur UBa qui affectait une partie de la zone UB spécifiquement à l'activité artisanale et aux équipements. La nouvelle zone UB favorise la mixité fonctionnelle sur l'ensemble de la zone.

Objectifs de la zone UB dans le cadre du présent PLU

La zone UB répond aux objectifs du PADD qui affiche la volonté de :

- *« Valoriser et respecter les spécificités du patrimoine et paysagères des grandes entités urbaines: Parc, Petit-Parc et quartier pavillonnaire, vieux-Maisons »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Intégrer les nouveaux projets dans le souci permanent du respect, de l'harmonie et de la diversité architecturale »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Préserver les témoins paysagers et architecturaux de l'histoire de Maisons-Laffitte, garants de son identité »* (Objectif 1.2 de l'axe 1 du PADD)
- *« Tendre vers une mixité fonctionnelle dans les secteurs identifiés comme propices à cette cohabitation des usages »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)

3.3 La zone UC

Caractéristiques générales

Il s'agit d'une zone urbaine mixte accueillant de l'habitation et des activités multiples. Elle correspond majoritairement à un tissu urbain pavillonnaire, caractérisé par un découpage du parcellaire en lanière et développé à partir du XIXe siècle sur des terrains maraîchers.

Cette zone comprend en outre :

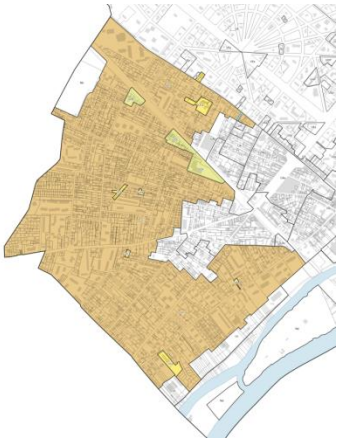
- un secteur UCa à dominante d'activités
- un secteur UCb à dominante d'activités et de logements sociaux

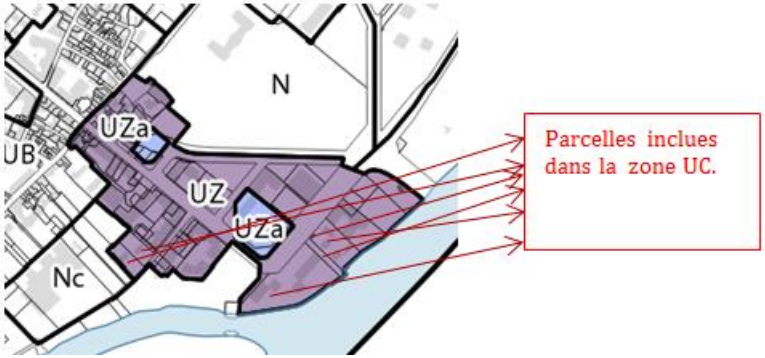
Comparaison avec le POS

La zone UC et le secteur multi sites UCa existait déjà au POS.

Les limites de la zone UC ont été modifiée, certains secteurs ayant été reclassés en zone UA (secteur du pavillon Adèle, intégration du garage NISSAN,…) afin de permettre une optimisation du foncier disponible. Concernant les secteurs UCa, l'un d'entre eux a été supprimé rue Saint-Nicolas. Un secteur rue des Côtes est également modifié afin de prendre en compte la parcelle à vocation économique dans le nouveau zonage.

Le secteur UCb a été créé afin d'encourager l'implantation d'activités économique et la création de logements sociaux.





Objectifs de la zone UC dans le cadre du présent PLU

La zone UC répond aux objectifs du PADD qui affiche la volonté de :

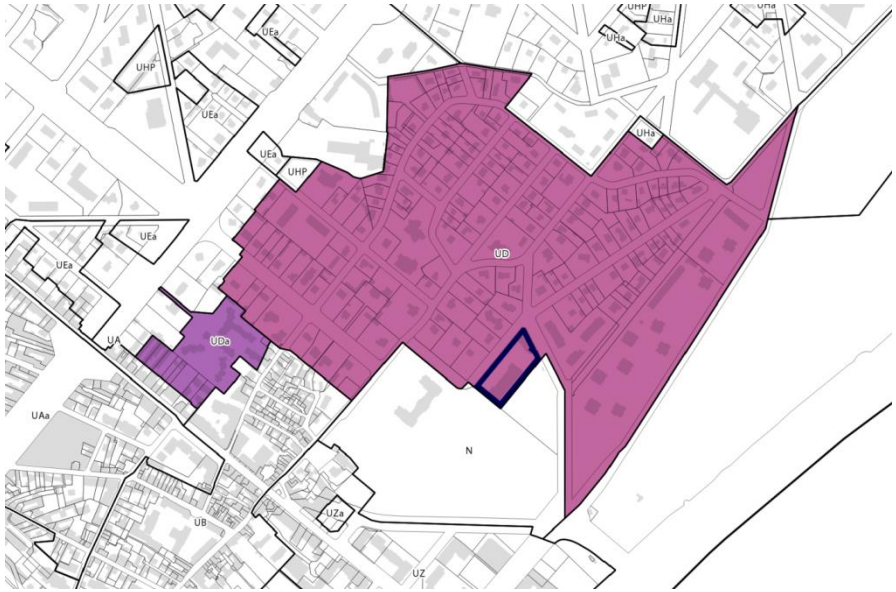
- *« Valoriser et respecter les spécificités du patrimoine et paysagères des grandes entités urbaines: Parc, Petit-Parc et quartier pavillonnaire, vieux-Maisons »* (Objectif .1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Intégrer les nouveaux projets dans le souci permanent du respect, de l'harmonie et de la diversité architecturale »* (Objectif .1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Préserver la forte présence de la végétation dans les espaces privés et publics, qui apportent aux quartiers une forte valeur paysagère, offrent des repères et enrichissent les ambiances »* (Objectif .1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Préserver les témoins paysagers et architecturaux de l'histoire de Maisons-Laffitte, garants de son identité »* (Objectif .1.2 de l'axe 1 du PADD)
- *« Protéger la trame verte des secteurs résidentiels du Petit-Parc et pavillonnaire en préservant l'ambiance végétalisée créée par les jardins privés boisés »* (Objectif .1.3 de l'axe 1 du PADD)
- *« Créer des zones pour l'accueil d'activités économiques en réponse à l'équilibre habitat/emploi »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)
- *« Assurer une cohabitation aisée entre les activités économiques et la dominante résidentielle de Maisons-Laffitte en favorisant l'installation d'activités tertiaires, de services compatibles avec les enjeux de maintien de la qualité du cadre de vie »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)
- *« Tendre vers une mixité fonctionnelle dans les secteurs identifiés comme propices à cette cohabitation des usages »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)
- *« Maintenir un rythme, une offre attractive et diversifiée de logements en cohérence avec les opportunités et les disponibilités foncières. »* (Objectif 3.2 de l'axe 3 du PADD)
- *« Assurer une mixité sociale participant à l'objectif national de construction de logements sociaux et tenant dûment compte des capacités foncières résiduelles sur le territoire. »* (Objectif 3.2 de l'axe 3 du PADD)

3.4 La zone UD

Caractéristiques générales

Il s'agit d'une zone principalement résidentielle recouvrant le quartier dit du "Petit Parc". Les limites correspondent à l'emprise du Petit Parc attenant au Château et loti à la fin du XIXe siècle.

Elle comprend un secteur UDa, secteur résidentiel constituant un espace de transition d'une part entre le tissu urbain du centre-ville et celui du Parc et d'autre part entre le tissu urbain du vieux Maisons et celui du Petit Parc.



Comparaison avec le POS

La zone UD ainsi que le secteur UDa existaient déjà au POS. Le périmètre de la zone UD a été élargi à l'Hôtel Royal afin d'en permettre sa rénovation et sa

réhabilitation pour la création de logements, notamment sociaux au niveau de l'annexe. Le secteur UDa a été élargi aux parcelles arrières de la rue de Paris afin d'assurer une meilleure transition de la ville dense vers le Parc et le Petit Parc.

Objectifs de la zone UD dans le cadre du présent PLU

La zone UD répond aux objectifs du PADD qui affiche la volonté de :

- *« Préserver la forte présence de la végétation dans les espaces privés et publics, qui apportent aux quartiers une forte valeur paysagère, offrent des repères et enrichissent les ambiances »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Valoriser et respecter les spécificités du patrimoine et paysagères des grandes entités urbaines: Parc, Petit-Parc et quartier pavillonnaire, vieux-Maisons »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Intégrer les nouveaux projets dans le souci permanent du respect, de l'harmonie et de la diversité architecturale »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Préserver les témoins paysagers et architecturaux de l'histoire de Maisons-Laffitte, garants de son identité »*
- *« Protéger la trame verte des secteurs résidentiels du Petit-Parc et pavillonnaire en préservant l'ambiance végétalisée créée par les jardins privés boisés »* (Objectif 1.3 de l'axe 1 du PADD)
- *« Maintenir un rythme, une offre attractive et diversifiée de logements en cohérence avec les opportunités et les disponibilités foncières. »* (Objectif 3.2 de l'axe 3 du PADD)
- *« Assurer une mixité sociale participant à l'objectif national de construction de logements sociaux et tenant dûment compte des capacités foncières résiduelles sur le territoire. »* (Objectif 3.2 de l'axe 3 du PADD)

3.5 La zone UE

Caractéristiques générales

Ce secteur urbain se situe dans le cadre de la grande composition du château dessinée par Mansart autour de l'avenue Albine. Il a été développé à la suite de cessions par lots du Parc du Château. Il a pour caractéristique d'être abondamment boisé.

Cette zone à un caractère principalement résidentiel. Toutefois, on trouve également des activités, des bureaux, quelques commerces et des équipements collectifs.

Cette zone est à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, écologique.

Un secteur UEa permet de prendre en compte les spécificités des terrains de moins de 1 000m^2 afin de permettre l'évolution des constructions situées sur ces parcelles tout en préservant de la densification urbaine le reste de la zone UE. Il est constitué des terrains qui étaient, au 1er janvier 1981, déjà bâtis et inférieurs à 1 000m^2.

Comparaison avec le POS

La zone UE et le secteur UEa existaient déjà au POS et leurs limites n'ont pas été modifiées.



Objectifs de la zone UE dans le cadre du présent PLU

La zone UE répond aux objectifs du PADD qui affiche la volonté de :

- *« Préserver la forte présence de la végétation dans les espaces privés et publics, qui apportent aux quartiers une forte valeur paysagère, offrent des repères et enrichissent les ambiances »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Valoriser et respecter les spécificités du patrimoine et paysagères des grandes entités urbaines: Parc, Petit-Parc et quartier pavillonnaire, vieux-Maisons »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Intégrer les nouveaux projets dans le souci permanent du respect, de l'harmonie et de la diversité architecturale »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Préserver les témoins paysagers et architecturaux de l'histoire de Maisons-Laffitte, garants de son identité »* (Objectif 1.2 de l'axe 1 du PADD)
- *« Protéger durablement une trame « jardin » suffisamment fournie et boisée pour pérenniser son rôle de refuge pour la biodiversité »* (Objectif 1.2 de l'axe 1 du PADD)
- *« Préserver les spécificités du Parc Inscrit, élément marquant du réseau de Trame Verte et Bleue communale et intercommunale »* (Objectif 1.3 de l'axe 1 du PADD)

3.6 La zone UH

Caractéristiques générales

Ce secteur urbain, qui s'est développé à la suite de cessions par lots du Parc du Château, a pour caractéristique principale d'être abondamment boisé.

Cette zone supporte principalement des habitations, mais également des activités, quelques commerces, des bureaux, des activités hippiques et des équipements collectifs.

Tout comme la zone UE, la zone UH est à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, écologique mais également en raison de la grande densité des équipements et des aménagements liés à l'activité hippique.

La zone UH se distingue néanmoins de la zone UE en raison de sa plus faible densité et de sa moindre hauteur.

Cette zone comprend en outre :

- un secteur UHa constitué des terrains qui étaient, au 1er janvier 1981, déjà bâtis et inférieurs à 1000 m² ;
- un secteur UHb constitué des terrains délimités :
  - par les avenues Desaix, Cercle de la Gloire, Moskowa et Forbin, avenues classées du Parc. Ce terrain correspond à la parcelle cadastrée AN 41 d'une superficie totale de 19 555 m².
  - par les avenues Eglé, Montesquieu, Cercle de la Gloire et d'Austerlitz. Ce terrain correspond à la parcelle cadastrée AN 34 d'une superficie totale de 20 968 m².

Comme le secteur UEa, le secteur UHa permet de prendre en compte les spécificités des terrains de moins de 1 000m² qui étaient, au 1er janvier 1981, déjà bâtis et inférieurs à 1 000m² afin de permettre l'évolution des constructions situées sur ces parcelles tout en préservant de la densification urbaine le reste de la zone UH.

Le secteur UHb permet de tenir compte de la morphologie particulière des deux sites concernés, résidences horizontales réalisées après-guerre afin de permettre la rénovation et l'évolution de leur habitat individuel.

Comparaison avec le POS

La zone UH et les secteurs UHa et UHb existaient déjà au POS. Les limites de la zone UH n'ont pas été modifiées à l'exception de la parcelle cadastrée AN 34 intégrée à la zone UHb. Les limites du secteur UHa ont été reprises.



Objectifs de la zone UH dans le cadre du présent PLU

La zone UH répond aux objectifs du PADD qui affiche la volonté de :

- *« Préserver la forte présence de la végétation dans les espaces privés et publics, qui apportent aux quartiers une forte valeur paysagère, offrent des repères et enrichissent les ambiances »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Valoriser et respecter les spécificités du patrimoine et paysagères des grandes entités urbaines: Parc, Petit-Parc et quartier pavillonnaire, vieux-Maisons »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Intégrer les nouveaux projets dans le souci permanent du respect, de l'harmonie et de la diversité architecturale »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Préserver les témoins paysagers et architecturaux de l'histoire de Maisons-Laffitte, garants de son identité »* (Objectif 1.2 de l'axe 1 du PADD)
- *« Protéger durablement une trame « jardin » suffisamment fournie et boisée pour pérenniser son rôle de refuge pour la biodiversité »* (Objectif 1.2 de l'axe 1 du PADD)
- *« Préserver les spécificités du Parc Inscrit, élément marquant du réseau de Trame Verte et Bleue communale et intercommunale »* (Objectif 1.3 de l'axe 1 du PADD)

3.7 La zone UHP

Caractéristiques générales

Cette zone supporte principalement des constructions à usage d'activités hippiques et équestres.

Elle constitue un secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre économique, hippique, esthétique, historique et écologique.

Comparaison avec le POS

La zone UHP existait déjà au POS. Ces limites sont celles du POS auxquelles ont été ajoutées les zones naturelles à urbaniser du POS (NA-UHPa et NA-

UHPb) (site du Rond Sévigné, écuries, carrières) et une portion de la zone naturelle (NDa) autour des tribunes de l'hippodrome, afin de tenir compte de leur urbanisation effective.

Objectifs de la zone UHP dans le cadre du présent PLU

La zone UHP répond aux objectifs 2.1 de l'axe 2 du PADD qui affiche la volonté de :

- *« Œuvrer pour maintenir l'attractivité de l'hippodrome et du centre d'entraînement, équipements structurants pour la filière équestre permettant un rayonnement au-delà du territoire de Maisons-Laffitte »*
- *« Maintenir le réseau viaire et les pistes cavalières reliant les écuries au centre d'entraînement, offrant au Parc de Maisons-Laffitte un caractère privilégié de ville nature »*
- *« Permettre l'implantation de nouvelles activités liées à l'économie équestre et poursuivre le développement du lotissement du Rond Sévigné »*



3.8 La zone UL

Caractéristiques générales

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques et des équipements.



Comparaison avec le POS

La zone UL existait déjà au POS et ses limites ont été reportées à l'identique au PLU.

Objectifs de la zone UL dans le cadre du présent PLU

La zone UL répond aux objectifs du PADD qui affiche la volonté de :

- *« Créer des zones pour l'accueil d'activités économiques en réponse à l'équilibre habitat/emploi »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)
- *« Pérenniser et développer les services, assurant tout le confort nécessaire à la population présente et à venir »* (Objectif 3.1 de l'axe 3 du PADD)
- *« Affirmer le rayonnement des équipements et services développés sur le territoire »* (Objectif 3.1 de l'axe 3 du PADD)

3.9 La zone UZ

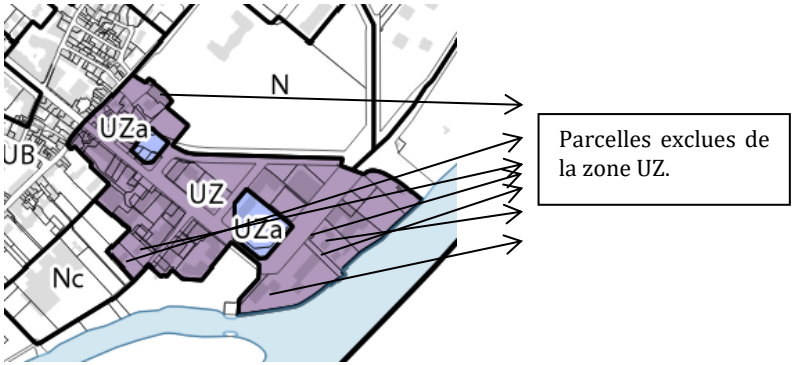
Caractéristiques générales

Cette zone correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de « l'entrée de Maisons ».

Il s'agit d'une zone mixte affectée à la réalisation de logements, d'activités, d'artisanats, de bureaux, de commerces, d'équipements hôteliers, de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend également des espaces verts, des espaces piétons et des bandes cyclables.

Elle se distingue par sa morphologie urbaine relativement dense (emprise au sol et hauteur) correspondant à des immeubles en collectif jusqu'à R+5.

La zone UZ comprend un secteur UZa destinées à accueillir des équipements touristiques correspondant à des hôtels, résidence de tourisme et structures para-hôtelières.



Comparaison avec le POS

La zone UZ correspond au périmètre de la ZAC de « l'entrée de Maisons » qui était reporté sur le plan du POS. Le secteur UZa a été créé afin de dédier une partie du site à l'accueil d'équipements touristiques.

Objectifs de la zone UZ dans le cadre du présent PLU

La zone UZ répond aux objectifs du PADD qui affiche la volonté de :

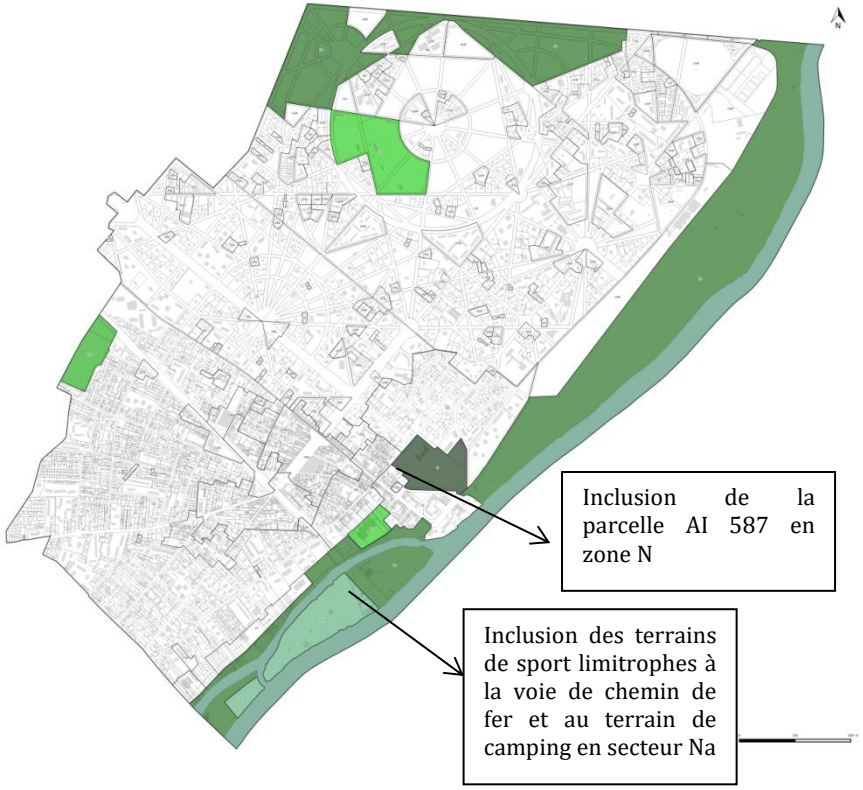
- *« Intégrer les nouveaux projets dans le souci permanent du respect, de l'harmonie et de la diversité architecturale »* (Objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD)
- *« Affirmer un développement économique et touristique »* (Axe 2)
- *« Tendre vers une mixité fonctionnelle dans les secteurs identifiés comme propices à cette cohabitation des usages »* (Objectif 2.2 de l'axe 2 du PADD)
- *« Maintenir un rythme et une offre de logements attractive et diversifiée en cohérence avec les opportunités et les disponibilités foncières »* (Objectif 3.1 de l'axe 3 du PADD)
- *« Participer aux objectifs d'accueil de population définis au niveau supracommunal en tenant compte des spécificités de la ville »* (Objectif 3.2 de l'axe 3 du PADD)

4 Les zones naturelles

Caractéristiques générales

La zone N est une zone naturelle à protéger du fait de sa qualité écologique et paysagère.

Outre les jardins du château qu'elle identifie, la zone N comprend quatre sous-secteurs : Na, qui correspond à des terrains d'entraînement au nord-ouest du Parc et aux berges de Seine ; Nb, qui correspond au cimetière ; Nc, qui correspond à un secteur du Parc et un secteur entre la rue du Bac et la rue de la Digue destinés à accueillir des équipements sportifs et récréatifs ; et enfin Nd, qui correspond au camping implanté sur l'Ile de la Commune et une partie sur l'Ile Laborde.



Comparaison avec le POS

La zone naturelle existait déjà au POS (nommée zone « ND »).

Le périmètre du secteur Nb a été conservé tel quel.

En revanche, les modifications suivantes ont été apportées :

- En zone N, l'Hôtel Royal a été exclu de la zone naturelle afin d'améliorer les possibilités d'intervention pour la restauration, l'entretien, et la mise en valeur du bâtiment ;
- Les anciens secteurs « Nc » et « Nd » ont été regroupés au sein d'un unique secteur « Nc », puisque la destination et les règles applicables sur ces secteurs sont similaires ;
- Le camping a été exclu du secteur Na, et un nouveau secteur « Nd » a été créé afin de prendre en compte les besoins d'aménagement spécifiques au camping.

Objectifs de la zone N dans le cadre du présent PLU

La zone N répond aux objectifs du PADD qui affiche la volonté de :

- *« Mettre en valeur et préserver le cadre de vie »* (objectif 1.1 de l'axe 1)
- *« Préserver et offrir une meilleure visibilité au réseau de Trame Verte et Bleue »* (objectif 1.2 de l'axe 1)
- *« Respecter la diversité des ambiances paysagères »* (objectif 1.3 de l'axe 1)
- *« Assurer des modalités de développement en cohérence avec les risques d'inondations et de mouvements de terrains »* (objectif 3.4 de l'axe 3)

5 Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

5.1 Les prescriptions graphiques liées à la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activités

Linéaires commerciaux, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Des axes commerciaux ont été repérés sur le document graphique.

Afin de soutenir et conforter l'attractivité commerciale du centre-ville de Maisons-Laffitte en cohérence avec l'objectif 2.4 de l'axe 2 du PADD, qui précise qu'il s'agit de « conforter le tissu commercial et l'animation du centre-ville, en protégeant le commerce de proximité existant », des règles spécifiques ont été introduites dans le secteur UAa de la zone UA, dans les zones UB et UZ :

- Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaire commerciaux » est interdit.
- Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.

Ces dispositions doivent garantir le maintien et le développement de l'activité commerciale dans le centre-ville et notamment de part et d'autre de l'avenue de Longueil, axe commercial présentant une offre diversifiée et de qualité qu'il s'agit de préserver afin de répondre aux besoins des habitants et pérenniser la dynamique économique.

Distance couverte par les linéaires commerciaux :	3,49 km

Linéaires de bureaux

Sur les linéaires de bureaux repérés sur le document graphique et situés le long de la voie ferrée, toutes les occupations ou utilisations des sols sont interdites à l'exception des constructions à destination de bureaux.

L'objectif est d'assurer la création d'un front bâti dédié à l'activité tertiaire, à proximité immédiate des transports en commun et de constituer ainsi un espace tampon entre la voie ferrée, source de nuisances sonores, et les quartiers résidentiels avoisinants.

Les risques liés aux inondations

Le risque inondation lié à la proximité de la Seine est encadré par le PPRI de la Vallée de Seine et de l'Oise. Afin d'assurer une prise en compte optimale de ce plan de prévention, son zonage règlementaire a été intégré au zonage du PLU.

Les risques liés aux cavités souterraines

Afin de prendre en compte le risque de mouvement de terrain, les périmètres des anciennes carrières faisant l'objet de périmètres de risques établis par l'arrêté préfectoral du 5 aout 1986, valant PPR, sont annexés au PLU.

- Une ancienne carrière de calcaire prenant place entre l'avenue Eglé et l'avenue Béranger et qui s'étire jusqu'à la rue de Paris ;
- Une ancienne carrière de gypse au croisement de la rue de Paris et de la rue de la Vieille Eglise ;
- Une ancienne carrière de calcaire dans le Parc entre l'avenue Racine, l'avenue Boileau et l'avenue Eglé ;
- Une ancienne carrière de calcaire rue Jean Mermoz.

La protection des points de captage en eau potable

Maisons Laffitte compte deux points de captage en eau potable, concernés par des périmètres de protection.

Ces périmètres ont été annexés au PLU afin que la prise en compte des contraintes de protection de la ressource en eau soit effective.

5.2 Les prescriptions liées aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Outre les éléments protégés au titre des Monuments Historiques, la commune identifie 295 éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments ne figuraient pas dans le POS et ont été répertoriés dans le tableau annexé au règlement. Ce travail d'identification s'appuie sur des visites de terrain guidées par des recherches bibliographiques, et une large concertation à travers l'appel au patrimoine et une réunion publique spécifique. Il s'agit notamment de maisons individuelles type meulières du XIXème siècle ou de villas à l'architecture typique de Maisons-Laffitte. Une liste descriptive avec photographies figure en annexe du règlement présentant leur intérêt culturel, historique ou architectural.

Il est nécessaire de préciser que ce patrimoine n'est pas référencé dans le cadre d'une procédure de classement ou d'inscription au titre du code du patrimoine et impliquant pleinement le propriétaire, mais dans le cadre d'un outil de protection offert par le code de l'urbanisme qui s'intègre au PLU, en tant que servitude d'urbanisme.

Le règlement distingue les éléments de rang 1 et les éléments de rang 2 afin de mettre en œuvre deux niveaux de protection adaptés à la qualité du bâti.

La démolition des éléments de rang 1 est interdite. Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation des dispositions d'origine de la construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.

La démolition exceptionnelle des éléments de rang 2 est permise sous réserve d'un projet à haute valeur architecturale. Des dispositions particulières sont applicables aux linéaires remarquables.

Nombre de bâtiments remarquables de rang 1 :	133
Nombre de bâtiments remarquables de rang 2 :	233

Espaces boisés classés au titre des articles L.133-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

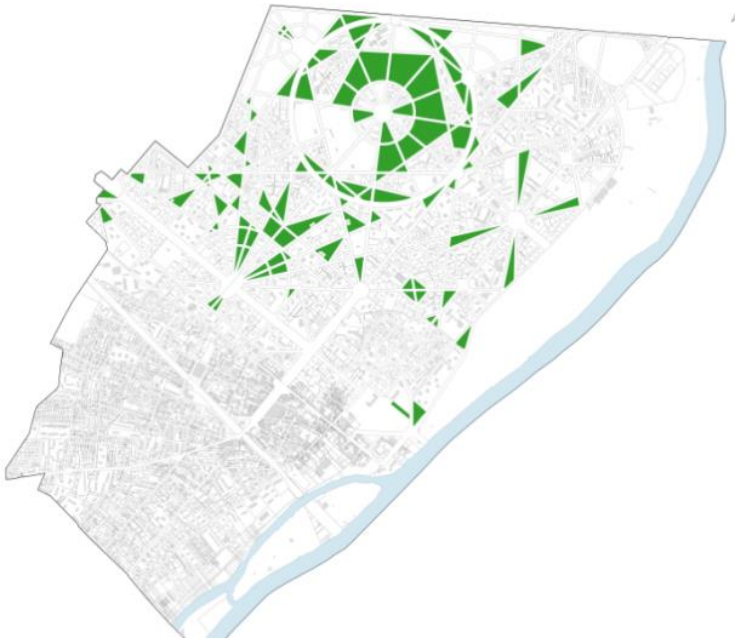
Pour assurer la protection des espaces boisés présents sur le territoire communal, un classement a été instauré au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme. Ce dispositif vise à conserver le caractère boisé d'un site, il est complémentaire aux autres dispositifs de protection des espaces verts et naturels dont le classement en zone N. A titre de rappel, les zones N concerne 174,2 hectares sur l'ensemble du territoire communal.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

Les EBC à Maisons Laffitte concernent des parcelles inscrites au sein du Parc. Ils ont été entièrement conservés à l'identique du POS. Seuls quelques ajustements ont été faits pour épouser les lignes du parcellaire dans certains cas ponctuels.

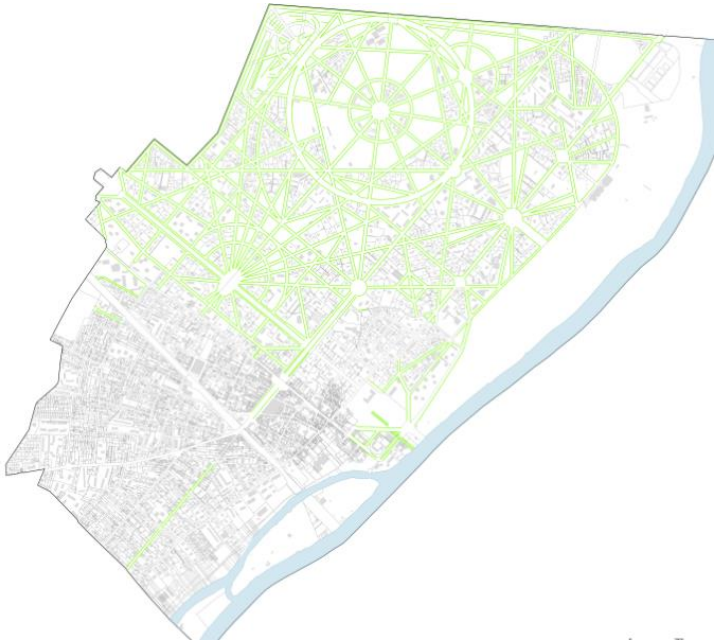
Espaces boisés classés :	38,64 ha

La surface d'EBC n'a donc pas évolué par rapport au POS, elle demeure la même.



Linéaires végétalisés :	117,33 km

Le POS ne prévoyait pas la préservation des alignements d'arbres en complément des EBC. La révision du POS a permis d'identifier l'ensemble des alignements sur voirie du Parc et de renforcer leur protection.



Linéaire végétalisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans l'objectif de structurer un réseau de Trame Verte et Bleue, il est nécessaire de s'appuyer sur des linéaires continus de végétation qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité, et de contribuer à l'apport de nature en ville.

Pour cela l'outil « linéaires végétalisés » a été créé. Ils correspondent à l'ensemble des alignements d'arbres existants recensés sur les voies du Parc, du Petit Parc, et du reste du territoire communal ainsi que sur le centre d'entraînement.

Le règlement impose en priorité la conservation des alignements d'arbres. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux dans la limite des possibilités techniques.

Espaces boisés du Parc à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le PADD affirme la nécessité de préserver les espaces de nature en tissu urbanisé, et notamment au sein des jardins privés végétalisés du tissu pavillonnaire, qui concernent en majorité des habitations du Parc, dans l'orientation qui concerne la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue de Maisons Laffitte.

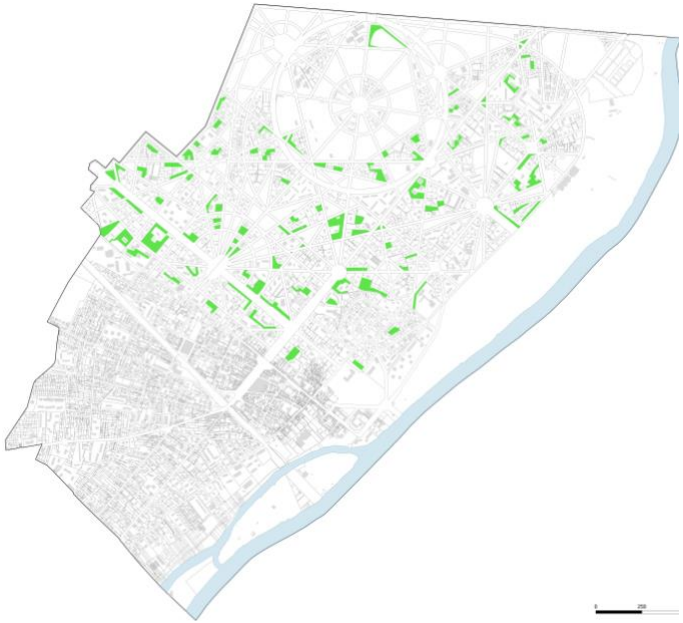
Pour cela, en plus des EBC qui assurent une protection forte aux espaces boisés d'importance (tant en termes de superficie que de biodiversité), l'outil

« espaces boisés du Parc» a été créé afin de protéger les espaces de végétation ou les boisements inscrits au cœur du tissu urbanisé du Parc, le plus souvent en fond de plusieurs parcelles résidentielles.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés du Parc nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais doivent être maintenus en pleine terre. Tout abattage d'arbre sur ces espaces devra systématiquement être compensé, sauf en cas de mauvais état phytosanitaire ou de dégradation due à des évènements climatiques. Seule la construction d'installations légères de moins de 10m^2 y est autorisée.

Cet outil est nouveau, il n'existait pas dans le cadre du POS. Il vient se substituer aux espaces verts protégés que recensait le POS.

Espaces boisés du Parc :	16,94 ha



Coulée Verte et berges de Seine, à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Enfin, en complément de l'ensemble du dispositif prévu pour protéger les massifs boisés du Parc, les alignements d'arbres et la végétation des jardins privés du Parc, une nouvelle inscription graphique a également été mise en place pour la Coulée Verte et les berges de Seine. Elle a pour but de compléter le dispositif d'inconstructibilité et de respect du caractère naturel déjà imposé par le classement en zone N et par le PPRI, en imposant une compensation de tout abattement d'arbre et le maintien en pleine terre.

Ainsi, le règlement édicte la règle suivante : la Coulée Verte et les berges de Seine, identifiés au zonage, doivent être impérativement maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisés les installations légères de loisirs sur la Coulée Verte, ainsi que les aménagements paysagers compatibles avec le caractère naturel de la zone. Tout abattage d'arbre sur ces espaces devra systématiquement être compensé, sauf en cas de mauvais état phytosanitaire ou de dégradation due à des évènements climatiques.

Cet outil est nouveau, il n'existait pas dans le cadre du POS.

Coulée Verte et berges de Seine :	7,76 ha

5.3 Les autres prescriptions graphiques

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme

Par rapport au POS, la liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés.

Les emplacements réservés sont repérables sur le document graphique par une trame quadrillée rouge et le numéro affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure dans le tableau, en légende du zonage, indiquant la localisation de l'emplacement réservé, l'entité bénéficiaire de la réserve, sa destination et la surface concernée.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien.

5 emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage du présent PLU contre 10 au POS. Ils permettent de mettre en œuvre :

- l'objectif 1.1 de l'axe 1 du PADD pour « *Préserver la forte présence de la végétation dans les espaces privés et publics, qui apportent aux quartiers une forte valeur paysagère, offrent des repères et enrichissent les ambiances* »
- l'objectif 3.1 de l'axe 3 du PADD visant à « *Pérenniser et développer les services, assurant tout le confort nécessaire à la population présente et à venir* »
- l'objectif 3.1 de l'axe 3 affirmant la nécessité d' « *Assurer une mixité sociale participant à l'objectif national de construction de logements sociaux* »
- l'objectif 3.3 de l'axe 3 affichant la volonté d' « *Assurer les conditions de circulation apaisée, notamment pour les usagers des modes doux en réfléchissant au développement possible de […] cheminements piétons* »

Ils visent les objectifs suivants :

- Aménagement de voirie et de stationnement (ER n°1)
- Création d'une voie de desserte (ER n°2)
- Equipement collectif (ER n°3)
- Aménagement d'espaces verts et récréatifs (ER n°4 et 5)

6 Grands principes d'élaboration du règlement

6.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La plupart des zones du règlement sont des zones mixtes ayant une dominante résidentielle.

Dans l'esprit du PLU en vigueur et de la loi SRU de 2000, renforcée par les lois Grenelles et ALUR, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UE, UH, UZ)

Dans les zones urbaines mixtes, les dispositions relatives aux occupations interdites ou soumises à autorisation, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et d'un cadre de vie de qualité, tout en les protégeant des risques et des nuisances.

La règle générale consiste à autoriser une diversité de fonctions urbaines. Cependant, certaines utilisations du sol considérées comme incompatibles dans un milieu urbain constitué et à la vocation résidentielle forte sont interdites : carrières, camping, constructions incompatibles avec le voisinage,…

D'autres types de travaux ou installations sont encadrés, comme les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les affouillements et exhaussements de sols …

En outre, afin de préserver les habitants des risques et des nuisances, certaines dispositions spécifiques sont précisées pour les secteurs affectés par le bruit ou ceux concernés par le PPRI.

Zones urbaines spécifiques (UHP, UL)

Dans la zone UHP, la vocation d'équipements et d'activités liés à l'hippisme est affirmée. Seuls les types d'activités et destinations liés à l'hippisme sont donc autorisés ainsi que l'équipement listé en annexe a.

Dans la zone UL, la vocation d'activités et d'équipements est affirmée. Seuls les types d'activités liés à ces deux destinations sont donc autorisés. L'objectif est de maintenir la présence des activités existantes et d'en accueillir de nouvelles.

Afin d'assurer la vocation spécifique des zones UHP et UL, les constructions d'habitation sont autorisées uniquement pour répondre à des besoins de gardiennage ou d'exploitation.

Zone naturelle

En zone naturelle, la destination des constructions, les usages et affectations possibles du sol sont très limitées, afin de garantir la protection de ces espaces sensibles qui n'ont pas vocation à être urbanisés.

La règle commune à l'ensemble de la zone naturelle est que seuls les aménagements de mise en valeur paysagère, les installations et travaux divers ne portant pas atteinte au caractère naturel de la zone et la rénovation des logements existants sont autorisés. Il est par ailleurs précisé que dans les zones inondables ou les zones de bruit des prescriptions spéciales existent.

Des autorisations supplémentaires spécifiques à chaque secteur ont en plus été adoptées :

- Dans le secteur N, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur Na, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sportif et hippique.
- Dans le secteur Nb, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif liées au cimetière.
- Dans le secteur Nc, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sportif et de loisirs.

- Dans le secteur Nd, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif liés au camping en tenant compte de la capacité d'évolution et d'extension de ses installations existantes, dans le respect du caractère naturel de la zone.

Ces nouvelles règles reprennent les règles de l'ancien POS en zone naturelle, et ont été adaptées en fonction des nouvelles dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme en zone N. Ainsi, la possibilité d'extension ou de construction de nouveaux logements de gardiennage a notamment été supprimée, et les possibilités de construction d'équipement affinées.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Afin de préserver le dynamisme commercial, une règlementation spécifique s'applique aux linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique dans les zones UA, UB et UZ.

Mixité sociale

Considérant les difficultés de la commune pour réaliser des logements qui tiennent à la protection du secteur ouest du territoire communal, correspondant au Parc de Maisons-Laffitte, considérant la rareté et les coûts du foncier, la part de 33% de logements sociaux demandée dans les opérations (pour atteindre le taux objectif de 2025, fixé par l'Etat, sur la période triennale 2017-2019) remet en cause l'équilibre des opérations.

Toutefois, afin d' « *Assurer une mixité sociale participant à l'objectif national de construction de logements sociaux » tel que le rappelle* l'objectif 3.1 de l'axe 3 du PADD, la commune a choisi d'utiliser les outils suivant :

- les orientations d'aménagement et de programmation
    - L'OAP n°1 : secteurs de Mutation, impose de « *Permettre la construction de logements diversifiés intégrant une offre de logement social.* »
    - L'OAP n°2 : Diversification de l'habitat, impose de « *Permettre la réalisation d'une opération 100% logement locatif social.* »
    - L'OAP n°5 : activités hippiques, impose de « *Créer du logement social* »
- le règlement graphique et littéral qui impose des règles d'emprise au sol différenciées dans les zones UAc, UC et UCb en faveur des logements sociaux ;
- la délimitation d'un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal, au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la commune n'ayant pu respecter ces obligations triennales (taux de logements sociaux SRU : 11,47% en 2014), les dispositions suivantes s'appliquent sur le territoire de Maisons-Laffitte :

- droit de préemption transféré à l'Etat
- tout immeuble collectif de plus de 800m² ou 12 logements devra comporter de droit au moins 30% de logements locatifs sociaux hors PLS (art L302-9-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat)

6.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains selon l'article L.151-20 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-20 « *Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.* », des plafonds des surfaces de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains ont été introduites dans les zones UD, UE, UH et UHP.

Les surfaces définies ont été calculées à partir des coefficients d'occupation des sols qui étaient inscrits dans le POS.

Les zones UE, UH et UHP correspondent au Parc de Maisons-Laffitte tandis que la zone UD correspond au Petit Parc.

Le Parc du Château a commencé à être loti par Jacques Laffitte en 1834 sur la base d'un cahier des charges en date du 18 février 1834 instituant un certain nombre de servitudes à titre perpétuel afin de réserver au Parc un caractère résidentiel et boisé. Le Petit Parc est un lotissement dessiné en 1877 qui couvre la zone sud-est du parc du château.

Le caractère remarquable du Parc et du Petit Parc est reconnu notamment par les Monuments Historiques ; on compte deux sites protégés au titre de la loi de 1930 (deux sites classés) et deux sites inscrits :

- Voies et réserves du Parc de Maisons-Laffitte :

  Site classé par décret du 6 octobre 1989

  Superficie : 122,9ha

  Espaces concernés : voies, réserves

  Cette protection a été décidée pour le caractère historique et pittoresque du site. Les allées sont toutes plantées d'arbres et les espaces libres entre les avenues et les allées sont boisés, contribuant à l'aspect très végétalisé du parc.

  Le Parc est un domaine privé, protégé par le cahier des charges de Jacques Laffitte et contenant de nombreux monuments historiques classés ou inscrits. Il représente 60% du territoire communal et contient 40% de la population de Maisons-Laffitte.

  Le site est également marqué par sa vocation hippique avec ses allées cavalières, son hippodrome, ses ronds d'entraînements et ses écuries.

- Sites hippiques

  Site classé par décret du 21 décembre 1994

  Superficie : 109,1 ha

  Espaces concernés : hippodrome, écuries

  Cet arrêté de classement a été pris afin de protéger les espaces non bâtis de l'hippodrome et certaines écuries aux qualités paysagères, architecturales et patrimoniales indéniables.

  Presque toutes très bien entretenues, les écuries avec leurs maisons de maître sont significatives d'une époque qui a manqué récemment de s'éteindre suite à la menace de fermeture du champ de course. Elles composent un ensemble de bâtiments d'époque et d'architectures variées.

  Les sites hippiques contribuent à la renommée de Maisons-Laffitte et permettent, comme Versailles et son château d'assimiler une ville à une image.

- Le site du Grand Parc :

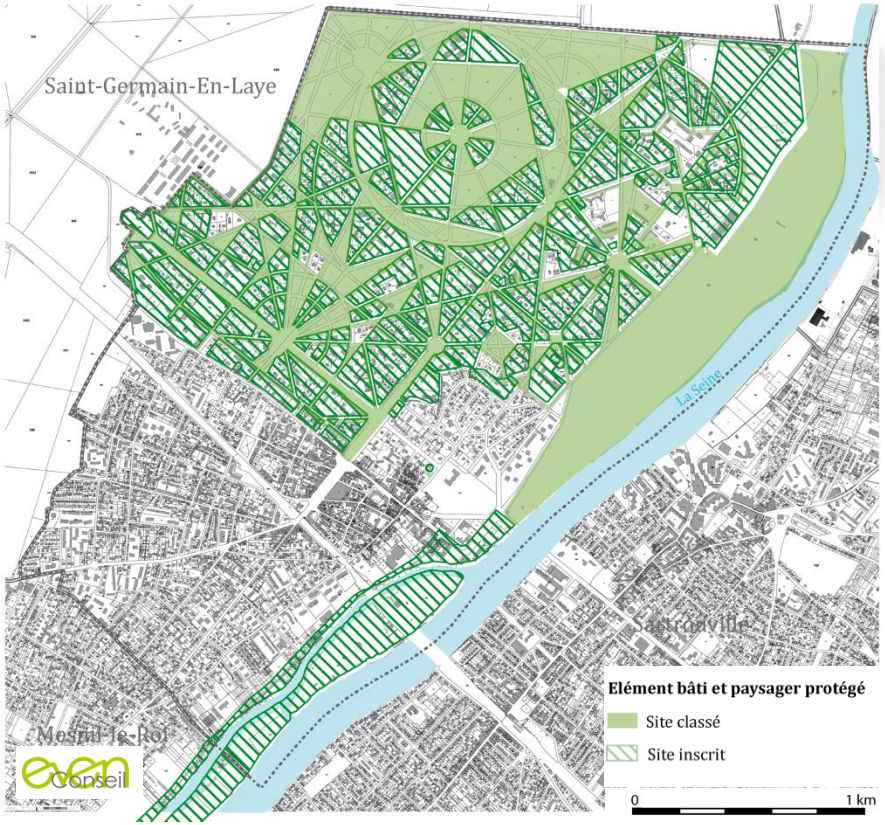
  Site inscrit par arrêté du 26 février 2001

  Espace concerné : surface du « Grand Parc » non prise en compte par le site classé des voies et réserves du Parc.

- La commune compte également un monument naturel inscrit :

  Un Cèdre situé au 1 avenue du château.

Sites classés - sites inscrits



Emprise au sol

L'article qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Aussi, a-t-il été règlementé de manière à optimiser le foncier en centre-ville, à proximité de l'offre commerciale et des transports en commun, et à préserver le cadre paysager exceptionnel du Parc de Maisons-Laffitte.

Zones	Emprises au sol maximum autorisées	Justifications
UA	UA : 60% max UAa, UAb : 75% max UAc : 75% pour les bâtiments d'activité. 50% pour le logement social 35% pour les autres constructions	La zone UA correspond au centre-ville de la commune. Une constructibilité renforcée est autorisée, compte tenu du bon niveau de services : accès aux transports en commun, commerces, équipements…
UB	75% max	La zone UB correspond au Vieux-Maisons. Comme en zone UA, la constructibilité renforcée est autorisée, compte tenu du bon niveau de services : accès aux transports en commun, commerces, équipements… et de la morphologie ancienne du tissu bâti.
UC	UC : 30% UCa : 50% pour les constructions liées à l'activité. 25% pour l'habitat. UCb : 60% pour les constructions liées à l'activité 45% pour le logement social 25% pour les autres constructions	La zone UC correspond aux secteurs résidentiels du sud-ouest de la commune. L'emprise au sol définie permet une densification du bâti existant tout en assurant le maintien du cadre de vie paysager et résidentiel. L'emprise au sol est plus importante dans les secteurs pour l'activité et l'habitat social afin de favoriser l'implantation de ces deux occupations.
UD	UD : 40% max UDa : 25% max	Les zones UD, UE et UH se caractérisent par leur vocation résidentielle, et leur dimension périphérique, éloignée des points d'accès aux
UE	UE : 20% des 2000	

	premiers m², 10% de la surface restante. Entre 20 et 45% pour les CINASPIC. UEa : 30%	transports en commun structurants, des commerces et des services. En cohérence, l'emprise au sol définie permet de répondre aux besoins d'évolutions des constructions existantes tout en encadrant fortement l'urbanisation future afin que soit préservés les caractéristiques morphologiques du Parc et du Petit Parc.
UH	UH : 20% des 2000 premiers m², 10% de la surface restante. Entre 20 et 45% pour les CINASPIC. UHa : 30%	
UHP	Non réglementée	_
UL	Non réglementée	_
UZ	75 %	L'emprise au sol a été définie en fonction de la densité existante du bâti.
N	N : 1% Na : 3% Nd : 3%	L'emprise au sol est très contrainte en zone N car elle n'a pas vocation à être construite.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

En fonction de la morphologie existante, de la densité recherchée et de la destination de la zone, la réglementation des hauteurs varie.

La définition de la hauteur en fonction du gabarit enveloppe des constructions permet de définir une verticale de façade, correspondant à la hauteur de façade comprise entre le sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, en cas de toiture terrasse, et une verticale de gabarit correspond à la hauteur totale du bâtiment.

Zones	Hauteurs maximum autorisées	Justifications
UA	15 m max : Pour les constructions implantées à l'alignement par rapport aux emprises publiques dont la largeur est strictement supérieure à 8m, Pour les constructions implantées en retrait de 4m de l'alignement par rapport aux emprises publiques. 13 m max : Pour les constructions implantées à l'alignement par rapport aux emprises publiques dont la largeur est inférieure ou égale à 8m. + linéaires de hauteurs particuliers	La hauteur définie permet de densifier le tissu bâti du centre-ville dans les limites de la morphologie du tissu existant. Des linéaires de hauteurs particuliers ont été ajoutés afin de reprendre le cahier d'ordonnancement de l'avenue de Longueil et permettre une augmentation de la hauteur à 16m sur les axes structurants pouvant faire l'objet d'une densification du bâti. Des linéaires de hauteurs particuliers ont été ajoutés le long de la voie nouvelle créée qui correspond à l'emplacement réservé n°2 afin d'affirmer la densification des intérieurs d'îlots, notamment pour assurer la mixité et la création de logements locatifs sociaux. Cette disposition permet également de conférer aux futures constructions situées le long de cette voie un gabarit en harmonie avec les bâtiments environnants, sans être toutefois aussi élevées que les façades avenue de Longueil.
UB	Bande de 15 m : 13m max Au-delà : 10m max	La hauteur a été définie en tenant compte de celle du bâti existant afin de préserver les caractéristiques morphologique du centre ancien.
UC	UC : Bande de 25 m : 14,5m max Au-delà : 9,5m max UCa et UCb : 13,5 m pour les constructions liées à l'activité 12 m pour l'habitat	La hauteur a été définie en tenant compte de celle du bâti existant. Dans les secteurs UCa et UCb, une hauteur moindre a été fixée pour l'habitat afin de favoriser l'implantation d'activités économiques.

UD	12 mètres Périmètre de hauteur spécifique 23 m (Hôtel Royal)	La hauteur a été définie en tenant compte de celle du bâti existant afin de préserver les caractéristiques paysagères du Parc et du Petit Parc.
UE	UE : 13 mètres UEa : 11 mètres	
UH	UH et UHb : 10 m UHa : 9 m Equipements d'intérêt collectif et services publics : 13 m	
UHP	10 mètres 4,5 m pour les boxes à l'égout du toit	La hauteur permet de répondre aux besoins des constructions liées à l'activité hippique.
UL	15 mètres	La hauteur permet de répondre aux besoins des constructions liées aux activités économiques et aux équipements.
UZ	18 mètres	La hauteur a été définie en tenant compte de celle du bâti existant.
N	N : 7 mètres	La hauteur fixée permet de répondre aux besoins des constructions d'installations d'intérêt collectif prévues au règlement (loisirs, sportifs et hippique, selon les secteurs)

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zones urbaines

Dans les zones urbaines, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants et / ou répondent à un objectif de maintien des fronts bâtis constitués dans le centre-ville (zones UA et UB) et de préservation du cadre paysager et des cœurs d'îlots verts dans les secteurs résidentiels.

Un certain nombre de dispositions particulières ont été élaborées pour les parcelles d'angles, les constructions existantes non conformes, les activités hippiques, l'isolation thermique, pour la préservation des fronts bâtis, pour intégrer des éléments techniques…

Zone naturelle

Compte tenu du peu de constructions autorisées et de la nature des constructions et extensions autorisées en zones N, limitées à certains équipements d'intérêt collectif définis, les règles d'implantation existantes ont été confirmées. Les constructions autorisées pourront être implantées en retrait de 6,5m minimum par rapport à l'alignement, afin de minimiser la visibilité du bâti.

Par ailleurs une dérogation a été introduite pour permettre une isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones urbaines

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants.

Dans les zones urbaines du centre-ville (UA, UB et UC), la règle a été élaborée afin de favoriser les opérations à l'avant du terrain, dans une bande de constructibilité préférentielle. Au-delà, les reculs minimum sont plus importants. L'objectif est de ménager des espaces de respiration en cœurs d'îlots et de limiter l'impact des nouveaux bâtis sur les constructions voisines, notamment en termes d'éclairement.

Dans les autres zones, la règle a été définie afin de préserver la morphologie existante du bâti. Des règles spécifiques ont été inscrites dans les secteurs UEa et UHa en fonction de la taille des terrains afin d'optimiser le potentiel foncier pour les terrains les plus petits tout en préservant les caractéristiques paysagères.

Comme pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, un certain nombre de dispositions particulières ont été élaborées afin de tenir compte des besoins liés aux services publics, des situations spécifiques (parcelles d'angles…), des constructions existantes…

Zone naturelle

Etant donné le peu de constructions prévues en zone naturelle et de leur nature, le retrait imposé par rapport aux limites séparatives a été maintenu dans ses dispositions antérieures, qui tiennent compte de ce caractère naturel. Ainsi, les constructions devront être édifiées avec un retrait au moins égal à 6m, à l'exception du secteur Nb où les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou distantes d'au moins 2,5m.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Zones urbaines

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété est réglementée pour les bâtiments non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues trop prononcées entre les logements. Les reculs minimums sont fixés en fonction de la morphologie du tissu bâti existant et des volontés de densification.

En outre, une disposition spécifique a été ajoutée en zones UE et UH afin de garantir les mêmes objectifs en cas de divisions parcellaires.

Zone naturelle

Le présent article est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune et de limiter les vues trop prononcées entre bâtiments.

Ainsi en zones naturelles, les bâtiments doivent être implantés à au moins 4m de distance, et 8m pour les parties de constructions comportant des baies principales.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas règlementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Zones urbaines

La Ville de Maisons-Laffitte a décidé d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions visant les constructions nouvelles, les constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles définies quant au choix des gabarits, des matériaux et couleurs, c'est-à-dire l'aspect extérieur, favorisent l'homogénéité des constructions avec leur contexte d'implantation. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants ou les constructions existantes.

Le règlement porte une attention particulière sur plusieurs points :

- L'aspect qualitatif des matériaux,
- L'harmonie dans la composition de la construction,
- La bonne insertion des éléments techniques dans le bâtiment et leur éventuelle invisibilité depuis la rue.

Des règles spécifiques s'appliquent sur l'avenue de Longueil, artère principale du centre-ville.

Afin de mettre en œuvre la volonté affichée dans le PADD de préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti, ce chapitre est particulièrement développé. Il permet d'inscrire des règles spécifiques concernant la composition urbaine et volumétrique, l'insertion des ouvrages vitrés, la constitution des clôtures et des toitures, l'aspect des matériaux, la composition des devantures commerciales… et de rappeler qu'un nuancier est disponible au service de l'Urbanisme de la Ville.

Article 5 : Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose aux constructeurs, en règle générale dans les zones urbaines :

- De maintenir les plantations existantes, ou de les remplacer par des plantations équivalentes
- Un ratio de plantation d'arbres sur les espaces de stationnement (variable selon les zones)
- De planter les espaces libres des constructions selon un ratio
- De traiter les espaces de stationnement avec un revêtement perméable

Des dispositions complémentaires pour la création d'aires de jeux pour enfants ont été maintenues sur les secteurs UC, UE, UH.

Des parts minimales d'espaces verts ont par ailleurs été fixées pour l'ensemble des zones, à l'exception de la zone naturelle. Celles-ci ont pour but de limiter l'imperméabilisation de la commune et de favoriser la création de jardins et d'espaces.

Zones	% d'espaces verts	Justifications
UA	UA : 30% UAa, UAb, Uac : 15%	Il a été créé des parts d'espaces verts qui ne concernent plus uniquement certaines grandes parcelles sur des zones spécifiques, mais l'ensemble des zones urbaines. Le ratio a été choisi en fonction de l'emprise au sol autorisée : il a été maximisé tout en permettant aussi la réalisation des aires de stationnement imposées.
UB	15%	
UC	UC : 55% UCa : 40% pour les activités ; 65% pour l'habitat UCb : 30% pour les activités ; 45% pour l'habitat	
UD	40%	
UE	UE : 70% UEa : 60%	
UH	UH : 70% UHa : 60%	
UHP	20%	
UL	30%	
UZ	15%	
N	Non réglementé.	Les zones N n'ayant pas vocation à être urbanisées, et les emprises au sol autorisées étant déjà très restrictives, il n'a pas été fixé de part d'espaces verts minimale.

En outre, dans l'ensemble des zones, l'article 5 traduit les ambitions de la ville en matière de Trame Verte et Bleue en prévoyant la protection des alignements d'arbres, espaces boisés du Parc, de la Coulée Verte et des berges de Seine par des inscriptions graphiques aux prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés. En zone naturelle tout particulièrement, ces prescriptions viennent s'ajouter à celles résultant des autres articles qui limitent déjà fortement les possibilités de construction dans cette zone. La justification de ces éléments et leurs prescriptions règlementaires sont relatées au sein du chapitre relatif aux dispositions graphiques.

Article 6 : Stationnement

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à l'usage de la voiture par un stationnement qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et les normes à respecter ont été définies en fonction de la destination des constructions, de leur surface de plancher ou de la taille des logements, permettant ainsi une adaptation aux usages.

Les normes de stationnement établies prennent en compte les dispositions du Code de l'urbanisme, concernant notamment les constructions d'hébergement et les logements locatifs sociaux et celles du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France, concernant les stationnements véhicules motorisés pour les bureaux et les règles pour les cycles non motorisés.

6.3 Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles en vigueur ont été maintenues, leur formulation a été actualisée au regard des évolutions survenues au sein du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, des règles visant à assurer la bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ont été créées. Celles-ci permettront d'anticiper les besoins nécessaires en termes de locaux et d'accessibilité dans le cadre de nouvelles opérations notamment.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les règles d'assainissement existantes ont été globalement maintenues. Toutefois, des adaptations ont été apportées afin de tenir compte des nouvelles exigences environnementales, et du règlement d'assainissement du SIAAP :

- Les modes d'assainissement autonomes, autorisés par la POS en cas d'absence de réseau, sont désormais interdits ;
- Un débit de fuite maximal autorisé a été fixé à 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal ;
- Une règle de préférence pour les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle, limitant la surcharge des réseaux, a été intégrée.

7 La complémentarité des OAP et du zonage / règlement

7.1 OAP n°1 : Secteurs de mutation

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Permettre le développement d'un programme mixte alliant activité et logement dans le secteur de l'avenue du Général de Gaulle.	Zonage, art 1 et art 3.1. (emprise au sol différenciée)	L'OAP précise
Permettre le développement d'un programme mixte alliant activité, logement et équipement dans le secteur de l'avenue Saint-Germain.	Zonage, art 1 et art 3.1. (emprise au sol différenciée)	L'OAP précise
Assurer un traitement architectural et paysager qui soit respectueux du caractère pavillonnaire.	Art 4 et 5	L'OAP précise

7.2 OAP n°2 : Diversification de l'habitat

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Optimiser le potentiel foncier de ce secteur.	Zonage	L'OAP précise
Permettre la réalisation d'opérations 100% logement locatif social.	Art 3.1. (emprise au sol différenciée)	L'OAP règlemente
Assurer un traitement architectural et paysager qui soit respectueux du tissu urbain environnant.	Art 4 et 5	L'OAP précise

7.3 OAP n°3 : Centre-ville

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Permettre un partage de la voirie.	Art 6 et 7	L'OAP précise
Maintenir et développer des commerces et services de proximités	Art 2 et dispositions graphiques	L'OAP reprend précisément les dispositions du zonage et du règlement
Favoriser une implantation des bâtiments à l'alignement	Art 3.3 et dispositions graphiques	L'OAP reprend précisément les dispositions du zonage et du règlement
Harmoniser les fronts bâtis pour cadrer un centre-ville dense.	Art 3.2, art 3.3 et Art 4	L'OAP précise
Structurer et permettre une harmonisation des hauteurs de R+3 à R+5, en tenant compte de la largeur des rues.	Art 3.2 et dispositions graphiques	L'OAP reprend précisément les dispositions du zonage et du règlement
Maintenir des alignements d'arbres.	Dispositions graphiques et règles associées	L'OAP reprend précisément les dispositions du zonage et

		du règlement

7.4 OAP n°4 : Trame verte et Bleue

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Pérenniser l'ambiance végétalisée mansonnienne.	Dispositions graphiques (TVB), zone N et art.5 de chacune des zones.	L'OAP précise
Préserver les réservoirs de biodiversité, espaces les plus remarquables de la commune.		
Conserver les zones refuges, permettant d'assurer les échanges écologiques.		
Garantir le maillage des cœurs d'îlots vert (corridors en pas japonais).		
Assurer le maintien des continuités écologiques linéaires.		
Poursuivre la mise en valeur et la protection du Parc et du Petit Parc.		

7.5 OAP n°5 : Développement hippique

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Maintenir les secteurs dédiés à l'activité hippique	Zone UHP et ensemble du règlement correspondant	L'OAP précise
Profiter des opportunités foncières pour le développement de l'activité hippique		

Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieure

La Commune de Maisons-Laffitte a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 janvier 2000 et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLU sont induits par plusieurs types de motifs :

1. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif et règlementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du POS. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire, en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le POS/PLU, en application des lois Grenelle et ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;
- une évaluation de la place des espaces végétalisés présent dans les zones urbaines.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

Les évolutions apportées par rapport au document d'urbanisme antérieur ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé en juin 2014.

2. Synthèses des changements

1. Les zones et les secteurs

POS de 1994	Présent PLU
Zone UA : centre de l'agglomération Secteurs : UAa, UAb, UAc, UAd, UAe	**Zone UA :** centre-ville animé qui accueillent toutes les activités de commerces, de bureaux, d'activités artisanales et de services, en compatibilité avec l'habitat. **Secteur UAa :** avenue de Longueil **Secteur UAb :** secteur du marché **Secteur UAc :** secteurs d'accueil d'activités économiques
Zone UB : village primitif Secteur UBa	**Zone UB :** village primitif, zone mixte d'habitation, de commerces, d'artisanat et d'enseignement
Zone UC : zone urbaine mixte accueillant de l'habitation et des activités multiples **Secteur UCa :** zone à dominante d'activités et d'équipement **Zone UM :** secteurs ferroviaires	**Zone UC :** zone urbaine mixte accueillant de l'habitation et des activités multiples **Secteur UCa :** zone à dominante d'activités **Secteur UCb :** zone à dominante d'activités et de logements sociaux
Zone UD : habitat résidentiel du Petit Parc **Secteur UDa :** espace de transition entre le centre-ville, le Parc, le Vieux Maisons et le Petit Parc	**Zone UD :** zone principalement résidentielle recouvrant le quartier dit du "Petit Parc" **Secteur UDa :** espace de transition entre le centre-ville, le Parc, le Vieux Maisons et le Petit Parc
Zone UE : Secteur du Parc autour de l'avenue Albine **Secteur UEa :** parcelles bâties inférieures à 1000m² au 01/01/1981 (=> pas d'évolution)	**Zone UE :** quartier sud du Parc **Secteur UEa :** parcelles bâties inférieures à 1000m² au 01/01/1981 (=> pas d'évolution)
Zones UH : habitations et activités hippiques **Secteur UHa :** parcelles bâties inférieures à 1000m² au 01/01/1981 (=> pas d'évolution) **Zone UHb :** constitué d'un secteur résidentiel	**Zone UH :** Nord du Parc **Secteur UHa :** parcelles bâties inférieures à 1000m² au 01/01/1981 (=> pas d'évolution) **Secteur UHb :** constitué de deux secteurs résidentiels
Zone UHP : activités hippiques **Zone NA-UHPa :** carrières hippiques et leurs annexes **Zone NA-UHPb :** activités hippiques et habitat de fonction	**Zone UHP :** zone qui supporte principalement des constructions à usage d'activités hippiques et équestres
Zone UL : enseignement et divers équipements	**Zone UL :** Zone à dominante d'activités et d'enseignement
ZAC de « l'entrée de Maisons »	**Zone UZ :** zone d'aménagement concertée de « l'entrée de Maisons » **Secteur UZa :** destiné à accueillir des équipements touristiques
Zone ND : patrimoine naturel **Secteur NDa :** secteur d'intérêt récréatif, hippique, écologique **Secteur NDb :** cimetière communal **Secteur NDc :** complexe sportif des berges de Seine **Secteur NDd :** parc des sports destiné aux équipements sportifs et récréatifs	**Zone N :** zone constituée d'espaces verts à maintenir - **Na** : Parc et verges de Seine - **Nb :** cimetière communal - **Nc :** secteur à vocation de sports et loisirs - **Nd :** camping de l'Ile de la Commune

2. Les superficies

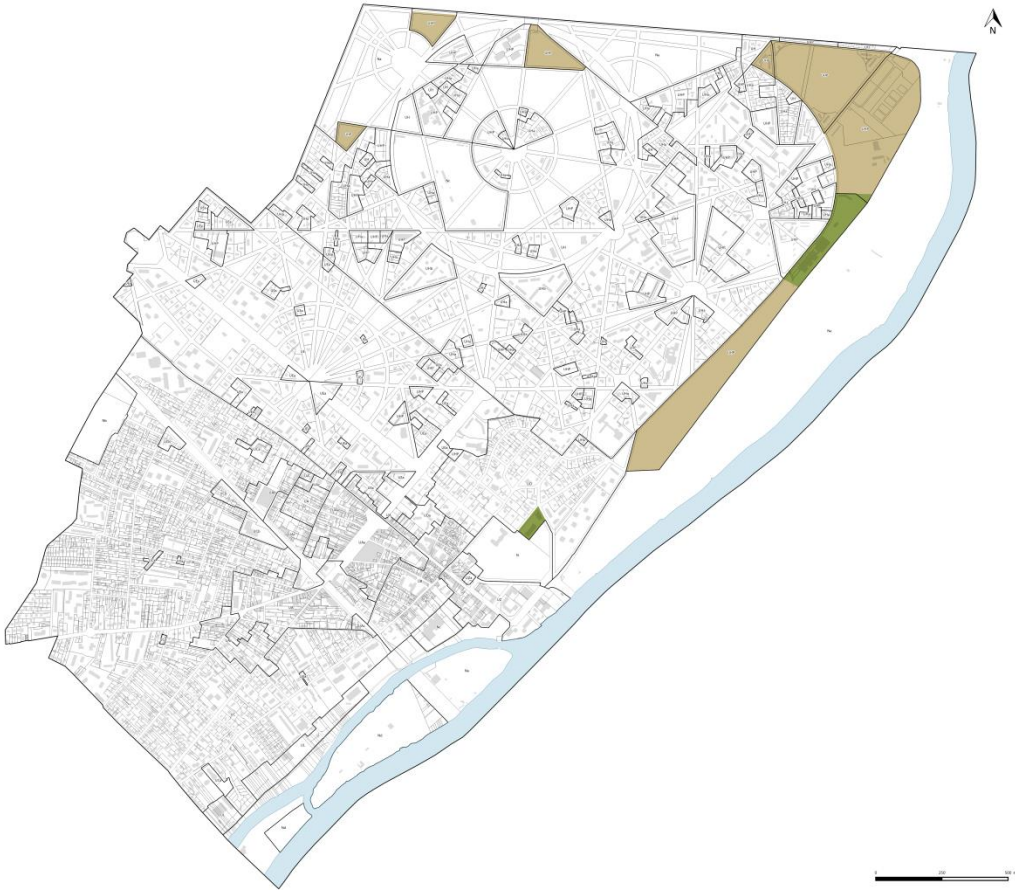
Zones	POS de 1999	Présent PLU
Zones urbaines	474,02 ha	518,6 ha
Zones naturelles	178,9 ha	174,2 ha
Domaine fluvial	22,1 ha	
Total	**675 ha**	**692,8 ha**

La différence de surface totale entre le POS et le PLU est liée à la numérisation des données.

La carte suivante localise la consommation foncière des zones naturelles et à urbaniser du POS.

Au total, 34,7 ha de zones à urbaniser (NA-UHP) ont été reclassés en zone urbaine (UHP), les secteurs concernés ayant de fait été aménagés.

Par ailleurs, 3,7 ha de zones naturelles (ND) ont été reclassés en zones urbaines (UHP et UD) correspondant aux pourtours des tribunes de l'hippodrome et des bâtiments de l'Hôtel Royal.



Zone naturelle du POS (ND)

Zone à urbaniser du POS (NAUHP)

3. Le règlement

Zones du PLU / (Zones du POS)	Articles	Principales caractéristiques du POS de 1994	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
UA/(UA) **UAa** **UAb** **UAc**	Caractéristiques des terrains	**UA** : Non réglementé **UAa :** Superficie minimale de 600m² et longueur minimale de 16m pour les terrains soumis au cahier d'ordonnancement	-	Suppression de la règle afin de tenir compte des évolutions législatives
	Hauteur	Gabarit-enveloppe. Bande de 15 m : 15m selon les cas Au-delà : 13 m max selon les cas	Gabarit-enveloppe. 15 m max : • pour les constructions implantées à l'alignement par rapport aux emprises publiques dont la largeur est strictement supérieure à 8m, • pour les constructions implantées en retrait de 4m de l'alignement par rapport aux emprises publiques. 13 m max : pour les constructions implantées à l'alignement par rapport aux emprises publiques dont la largeur est inférieure ou égale à 8m. + linéaires de hauteurs particuliers	Des linéaires de hauteurs particuliers ont été ajoutés afin de reprendre le cahier d'ordonnancement de l'avenue de Longueil et permettre une augmentation de la hauteur à 16m sur les axes structurants pouvant faire l'objet d'une densification du bâti. Des linéaires de hauteurs particuliers ont été ajoutés le long de la voie nouvelle créée qui correspond à l'emplacement réservé n°2, afin d'affirmer la densification des intérieurs d'îlots.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Alignement ou en retrait	à l'alignement ou en retrait (4 m minimum)	Ajout d'un minimum en cas de retrait afin d'assurer l'harmonie du front de rue.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	**UA, UAa, UAb, UAc et UAd :** <u>Bande de 15 m :</u> 8 m si baie principale UAa : limites séparatives UA et UAa, b, c et d : Si terrain <10m, limites séparatives. Si terrain >10 m, une des limites séparatives. (En cas de retrait, L = H/3 et 3m min) <u>Au-delà :</u> limite séparative ou retrait (L = H/2 et	**UA, UAa et UAb :** <u>Dans une bande de 20 m :</u> 8 m min si baie principale UAa : limites séparatives UA et UAb : Si terrain <10m, limites séparatives. Si terrain>10 m, une des limites séparatives. (En cas de retrait, L = H/3 et 3m min) <u>Au-delà</u> : limite séparative ou retrait (L = H/2	La première bande de constructibilité est harmonisée à 20m.

Zones du PLU / (Zones du POS)	Articles	Principales caractéristiques du POS de 1994	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		4 m min) **UAe :** dans une bande de 15m, d'une limite séparative à l'autre si terrain <10m (En cas de retrait, L = H/3 et 3m min3m min) Au-delà : limites séparatives ou retrait (L = H/2 et 4m min)	et 4 m min) **UAc :** Dans une bande de 20 m : d'une limite séparative à l'autre si terrain <10 m de large En limite séparative ou en retrait si terrain > 10m de large (En cas de retrait, L = H/3 et 3m min3m min) Au-delà : limite séparative ou retrait (L = H/2 et 4m min)	
	Emprise au sol	**UA et UAd** : 50% **UAa** : 75% **UAc et UAb** : 55% **UAe** : 60%	**UA** : 60% max **UAa, UAb** : 75% max **UAc** : 75% pour les bâtiments d'activité, 50% pour les constructions destinées à du logement social 35% pour les constructions destinées à du logement	Augmentation de l'emprise en zone UA afin de permettre la densification du centre-ville. Dispositions spécifiques dans les secteurs en faveur de la densification, des activités économiques et du logement social.
	Espaces verts	Un arbre par 100m² de terrain libre.	**UA** : 30% **UAa, UAb, Uac** : 15% Un arbre par 100m² de terrain libre.	Les règles de végétalisation ont été maintenues et une part minimale d'espaces verts a été fixée, en adéquation avec l'emprise au sol autorisée, afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et une qualité écologique des espaces ouverts.

Zones du PLU / (Zones du POS)	Articles	Principales caractéristiques du POS de 1994	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
UB/(UB)	Caractéristiques des terrains	Limite de constructibilité lié au mur de soutènement des coteaux maintenus au PLU	Limite de constructibilité lié au mur de soutènement des coteaux maintenus au PLU	Pas de modification

	Hauteur	Enveloppe-gabarit : Bande de 15 m : 13m max Au-delà : 6m max	Enveloppe-gabarit : Bande de 15 m : 13m max Au-delà : 10m max	Assouplissement de la règle au-delà de la bande de 15m en faveur de la densification.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou retrait de 4 m minimum	A l'alignement + linéaire de hauteur spécifique à 16m	Modification afin d'assurer le maintien de la morphologie traditionnelle du bâti avec implantation à l'alignement.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Bande de 15 m : Si terrain <10 m : d'une limite séparative à l'autre Si terrain >10 m : une seule limite séparative (En cas de retrait, L = H/3 et 3,50 m min) Au-delà : limites séparatives si la construction jouxte un volume bâti existant ou retrait selon les cas (En cas de retrait : L = H/2 et 3m ou 8m en cas de baie de pièce principale)	Bande de 15 m : Si terrain <10 m : en limites séparatives Si terrain >10 m : une seule limite séparative (En cas de retrait, L = H/3 et 3m min) Au-delà : limites séparatives si la construction jouxte un volume bâti existant ou retrait selon les cas (En cas de retrait : L = H/2 et 3m ou 8m en cas de baie de pièce principale)	Pas de modification, si ce n'est une légère adaptation de la règle dans la bande des 15 mètres.
	Emprise au sol	60% max	75% max	Augmentation de l'emprise au sol en faveur de la densification
	Espaces verts	1 arbre par 150m² de terrain libre. 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement.	15% 1 arbre par 150m² de terrain libre. 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement.	Les règles de végétalisation ont été maintenues et une part minimale d'espaces verts a été fixée, en adéquation avec l'emprise au sol autorisée, afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et une qualité écologique des espaces ouverts.

Zones du PLU / (Zones du POS)	**Articles**	**Principales caractéristiques du POS de 1994**	**Principales caractéristiques du présent PLU**	**Principales évolutions**
UC/(UC, UM) **UCa UCb**	Caractéristiques des terrains	Surface minimale de 300m²	_	Suppression de la règle afin de tenir compte des évolutions législatives
	Hauteur	**UC :** Bande de 25 m : 14,5m max Au-delà : 9,5m max **UCa :** 13,5 m	**UC :** Bande de 25 m : 14,5m max Au-delà : 9,5m max **UCa et UCb** : 13,5 m pour les constructions liées à l'activité	Dans les secteurs UCa et UCb, hauteur moindre pour l'habitat afin de favoriser l'implantation d'activités économiques.

		UM : 15 m pour les équipements collectifs	12 m pour l'habitat	
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**UC et UCa :** Retrait de 4 m minimum. **UM :** à l'alignement et en retrait	Retrait de 4 m minimum	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	**UC :** Bande de 25 m : Si terrain <14 m : une seule limite séparative Si terrain >14m : en retrait En cas de retrait : H/2, 3m min ou 8m en cas de baie de pièce principale Au-delà : limite séparative ou retrait selon les cas **UCa :** en limites séparatives en cas de façade sans baie, ou retrait. En cas de retrait : H/2, 3m min ou 5m en cas de baie de pièce principale **UM :** limite séparative	**UC :** Bande de 25 m : Si terrain <16 m : une seule limite séparative Si terrain >16m : retrait obligatoire En cas de retrait : H/2, 3m min ou 8m en cas de baie de pièce principale Au-delà : limite séparative ou retrait selon les cas En cas de retrait : H/2, 4m min ou 8m en cas de baie de pièce principale **UCa et UCb :** en limites séparatives en cas de façade sans baie, ou retrait. En cas de retrait : H/2, 3m min ou 5m en cas de baie de pièce principale	Le seuil à partir duquel le retrait est obligatoire a été revu afin de mieux prendre en compte le caractère déjà relativement dense du quartier pavillonnaire.
	Emprise au sol	**UC :** 30% (et 10% pour les annexes) **UCa :** 50% **UM :** non réglementée	**UC** : 30% (et 10% pour les annexes) **UCa** : 50% pour les constructions liées à l'activité. 25% pour l'habitat. **UCb**: 60% pour les constructions liées à l'activité, 45% pour les constructions destinées à du logement social, 25% pour les constructions destinées à du logement.	Dans les secteurs UCa et UCb, emprise plus importante pour l'activité économique et le logement social afin de favoriser leur implantation.
	Espaces verts	**UC et UCa** : 1 arbre pour 100 m^2 de terrain libre 1 arbre par 50m^2 d'aire de stationnement **UM :** non réglementé	**UC** : 55% d'espaces verts. 1 arbre pour 100 m^2 de terrain libre, 1 arbre par 50m^2 d'aire de stationnement. **UCa** : 40% pour les activités, 65% pour l'habitat **UCb** : 30% pour les activités, 45% pour	Les règles de végétalisation ont été maintenues et une part minimale d'espaces verts a été fixée, en adéquation avec l'emprise au sol autorisée, afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et une qualité écologique des espaces ouverts.

			l'habitat	

Zones du PLU / (Zones du POS)	Articles	Principales caractéristiques du POS de 1994	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
UD/(UD) **UDa**	Caractéristiques des terrains	**UD** : Superficie minimale de 500m² **UDa** : Superficie minimale de 1000m²	SdP : 45% maximum de la superficie du terrain	Suppression de la règle afin de tenir compte des évolutions législatives
	Surface de Plancher des constructions en fonction de la taille des terrains	(PM : **UD** : COS : 0,30 **UDa** : COS : 0,40)	SdP : 45% maximum de la superficie du terrain	Mise en place de surfaces de plancher maximum en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme afin de préserver le cadre environnemental et paysager exceptionnel du Parc de Maisons-Laffitte.
	Hauteur	12 m	12 m + périmètre de hauteur 23m (hôtel Royal)	Un périmètre de hauteur spécifique a été ajouté pour permettre la restauration de l'hôtel Royal.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Retrait de 4 m min	Retrait de 4 m min	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Retrait de 2,5 m min, 8 m min si baie de pièce principale	Retrait de 2,5 m min, 8 m min si baie de pièce principale	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Emprise au sol	**UD** : 30% **UDa** : 25%	**UD :** 40% max **UDa :** 25% max	Augmentation de l'emprise au sol afin de permettre l'évolution des constructions existantes.
	Espaces verts	1 arbre par 100m² de terrain libre 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement	40% d'espaces verts 1 arbre par 100m² de terrain libre 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement	Les règles de végétalisation ont été maintenues et une part minimale d'espaces verts a été fixée, en adéquation avec l'emprise au sol autorisée, afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et une qualité écologique des espaces ouverts.

Zones du PLU / (Zones du POS)	Articles	Principales caractéristiques du POS de 1994	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
UE/(UE) **UEa**	Caractéristiques des terrains	**UE :** Superficie minimale de 1000m² Lotissements uniquement sur les terrains de moins de 5500m² **UEa** : Non réglementé pour les terrains déjà bâtis et inférieurs à 1000m² au 1er janvier 1981	**UE :** SdP : 25% maximum de la superficie du terrain **UEa :** SdP : 30% maximum de la superficie du terrain.	Mise en place de surfaces de plancher maximum en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme afin de préserver le cadre environnemental et paysager exceptionnel du Parc de Maisons-Laffitte.
	Surface de Plancher des constructions en fonction de la taille des terrains	(PM **: UE :** COS : 0,23 **UEa :** COS : 0,30)	**UE :** SdP : 25% maximum de la superficie du terrain **UEa :** SdP : 30% maximum de la superficie du terrain..	Mise en place de surfaces de plancher maximum en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme afin de préserver le cadre environnemental et paysager exceptionnel du Parc de Maisons-Laffitte.
	Hauteur	**UE** : 13 m **UEa** : 11 m	**UE** : 13 m **UEa** : 11 m	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6,5 m min **UE (hormis UEa)** : constructions >9 m, retrait égal à la hauteur	6,5 m min **UE (hormis UEa)** : constructions >9 m, retrait égal à la hauteur	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	**UE :** Retrait de 6 m minimum, 8 m en cas de baie d'une pièce principale. **UEa :** Si terrain <500m² : sur une limite séparative ou en retrait de 2,5m, 8m en cas de baie de pièce principale Si terrain >500m² : en retrait de 4m, 8m en cas de baie de pièce principale	**UE :** Retrait de 6 m minimum, 8 m en cas de baie d'une pièce principale. **UEa :** Si terrain <500m² : sur une limite séparative ou en retrait de 3m, 8m en cas de baie de pièce principale Si terrain >500m² : en retrait de 4m, 8m en cas de baie de pièce principale **Cas des divisions parcellaires :** Retrait de 6 m min de la limite séparative de division	Ajout d'une disposition en cas de division parcellaire afin de préserver des espaces de respirations entre les constructions et assurer le maintien des espaces verts, caractéristiques du tissu urbain du Parc.

	Emprise au sol	**UE :** 20% des 2000 premiers m², 10% de la surface restante. Entre 20 et 45% pour les équipements **UEa :** 30%	**UE** : 20% des 2000 premiers m², + 10% de la surface restante. Entre 20 et 45% pour les équipements **UEa :** 30%	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Espaces verts	1 arbre par 100m² de terrain libre 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement	1 arbre par 100m² de terrain libre 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement **UE** : 70% d'espaces verts **UEa** : 60% d'espaces verts **Cas des divisions parcellaires :** Espace libre de toute construction, d'une largeur de 12m min et d'une longueur de 16 m min, en vis-à-vis entre la façade existante et la façade projetée.	Les règles de végétalisation ont été maintenues, et une part minimale d'espaces verts a été fixée, en adéquation avec l'emprise au sol autorisée, afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et une qualité écologique des espaces ouverts. Introduction d'une règle spécifique en cas de division afin de préserver des espaces verts de qualité entre les constructions.

Zones du PLU / (Zones du POS)	**Articles**	**Principales caractéristiques du POS de 1994**	**Principales caractéristiques du présent PLU**	**Principales évolutions**
UH/(UH) **UHa** **UHb**	Caractéristiques des terrains	**UH :** Superficie minimale de 1000m² Lotissements uniquement sur les terrains de moins de 5500m² **UHa** : Non réglementé pour les terrains déjà bâtis et inférieurs à 1000m² au 1er janvier 1981	**UH :** 25% max de la superficie du terrain **UHa :** 27% max de la superficie du terrain. **UHb** : 30% max de la superficie du terrain.	Mise en place de surfaces de plancher maximum en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme afin de préserver le cadre environnemental et paysager exceptionnel du Parc de Maisons-Laffitte.
	Hauteur	**UH** : 10 m **UHa** : 9 m **UHb** : 7 m	**UH et UHb :** 10 m **UHa :** 9 m Equipements d'intérêt collectif et services publics : 13 m	Introduction d'une règle spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics répertoriés en annexe a.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Retrait de 6,5 m min **UH et UHb** : constructions >9 m, retrait égal à la hauteur	Retrait de 6,5 m. **UH et UHb** : si construction >9 m, retrait égal à la hauteur.	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.

	Implantation par rapport aux limites séparatives	**UH et UHb** : Retrait de 6 m minimum, 8 m en cas de baie de pièce principale. **UHa :** terrains <500m² : retrait de 2,5 m ou sur l'une des limites séparatives. (Retrait de 8 m min si baie de pièce principale) Terrains >500m² : retrait de 4 m min (Retrait de 8m min si baie de pièce principale)	**UH et UHb** : Retrait de 6 m minimum, 8 m en cas de baie de pièce principale. **UHa :** terrains <500m² : retrait de 3 m ou sur l'une des limites séparatives. (Retrait de 8 m min si baie de pièce principale) Terrains >500m² : retrait de 4 m min (Retrait de 8m min si baie de pièce principale) **Cas des divisions parcellaires :** Retrait de 6 m min de la limite séparative de division	Ajout d'une disposition en cas de division parcellaire afin de préserver des espaces de respirations entre les constructions et assurer le maintien des espaces verts, caractéristiques du tissu urbain du Parc.
	Emprise au sol	**UH :** 20% des 2000 premiers m², 10% de la surface restante. Entre 20 et 45% pour les CINASPIC. **UHa** : 30%	**UH :** 20% des 2000 premiers m², 10% de la surface restante. Entre 20 et 45% pour les équipements collectifs. 35% pour les équipements collectifs répertoriés en annexe a. **UHa et UHb**: 30%	Pas de modification (à part pour les équipements collectifs répertoriés en annexe a). Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Espaces verts	1 arbre par 100m² de terrain libre 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement	1 arbre par 100m² de terrain libre 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement **UH** : 70% d'espaces verts **UHa et UHb :** 60% d'espaces verts **Cas des divisions parcellaires :** Espace libre de toute construction, d'une largeur de 12m min et d'une longueur de 16 m min, en vis-à-vis entre la façade existante et la façade projetée.	Les règles de végétalisation ont été maintenues, et une part minimale d'espaces verts a été fixée, en adéquation avec l'emprise au sol autorisée, afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et une qualité écologique des espaces ouverts. Introduction d'une règle spécifique en cas de division afin de préserver des espaces verts de qualité entre les constructions.

Zones du PLU / (Zones du POS)	Articles	Principales caractéristiques du POS de 1994	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
UHP/(UHP, NA-UHP)	Caractéristiques des terrains	Superficie minimale de 1000m² et linéaire de 10m min.		Mise en place de surfaces de plancher maximum en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme afin de préserver le cadre environnemental et paysager exceptionnel du Parc de Maisons-Laffitte.

	Plancher des constructions en fonction de la taille des terrains	(PM : **UHP :** Constructions liées aux activités hippiques : COS : 0,50 ; Constructions de manège pour chevaux : COS majoré de 0,20 ; Logements liés aux activités hippiques admises dans la zone : COS : 0,10. **NA-UHPa** : COS : 0,05. **NA-UHPb** : COS : 0,17 pour les constructions liées aux activités hippiques, majorée de 0,045 pour les constructions de logements liés aux activités.)	**Logements liés aux activités hippiques : Pour les terrains de 0 à 1000m²** : 100m² maximum **Pour les terrains de plus de 1000m²** : 15% maximum de la superficie du terrain **Pour les constructions liées aux activités hippiques** : non réglementé	Mise en place de surfaces de plancher maximum en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme afin de préserver le cadre environnemental et paysager exceptionnel du Parc de Maisons-Laffitte.
	Hauteur	**UHP et NA-UHP** : 10 m 4,5 m pour les boxes à l'égout du toit **NA-UHPa** : 3 m	10 m 4,5 m pour les boxes à l'égout du toit	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**UHP et NA-UHP** : Retrait de 6.5 m	Retrait de 6,5 m	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	**UHP** : Limite séparative pour les constructions <4,50 m de hauteur Ou retrait de H/2, 3 m minimum. **NA-UHP** : retrait de 3 m minimum	En limites séparatives pour les constructions <4.50 m de hauteur Ou retrait de H/2, 3 m minimum.	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Emprise au sol	**UHP et NA-UHP** : Non réglementée	Non réglementée	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Espaces verts	**UHP** : 1 arbre par 300m² de terrain libre. 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement Si terrain >5 500 m², 1 arbre pour 100m². **NA-UHP** : 1 arbre par 100m²	1 arbre par 300m² de terrain libre. 1 arbre par 50m² d'aire de stationnement Si terrain >5 500 m², 1 arbre pour 100m². 20% d'espaces verts	Les règles de végétalisation ont été maintenues, et une part minimale d'espaces verts a été fixée, en adéquation avec l'emprise au sol autorisée, afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et une qualité écologique des espaces ouverts.

Zones du PLU / (Zones du POS)	Articles	Principales caractéristiques du POS de 1994	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions

UL/(UL)	Caractéristiques des terrains	Non réglementé	-	-
	Hauteur	Cote 39,00 m du système orthométrique	15 m	Définition d'une hauteur répondant aux besoins des équipements publics.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Retrait de 4 m min	Retrait de 4 m min	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Limites séparatives ou retrait de 3,5 m min	Limites séparatives ou retrait de 3,5 m min	Pas de modification. Objectif de maintien de la morphologie du bâti existant.
	Emprise au sol	60%	Non réglementée	Non réglementé car application du PPRI.
	Espaces verts	Non réglementés	30%	Une part minimale d'espaces verts a été fixée, en adéquation avec l'emprise au sol autorisée, afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et une qualité écologique des espaces ouverts.

Zones du PLU / (Zones du POS)	**Articles**	**Principales caractéristiques du POS de 1994**	**Principales caractéristiques du présent PLU**	**Principales évolutions**
UZ/ (ZAC d'entrée de Maisons)	Hauteur	Hauteur au faitage et à la corniche maximum définie par la cote enveloppe indiquée au document graphique	18m	Reprise et harmonisation des règles de la ZAC de l'Entrée de Maisons.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou en retrait en fonction des indications figurant aux documents graphiques	à l'alignement ou en retrait	
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Limites séparatives ou retrait en fonction des indications figurant aux documents graphiques	Limites séparatives ou retrait de 4 m min	
	Emprise au sol	Définie par ilots en fonction des documents graphiques	75 %	
	Espaces verts	Les espaces libres de toutes constructions figurés aux documents graphiques doivent être aménagés en espaces verts	15%	

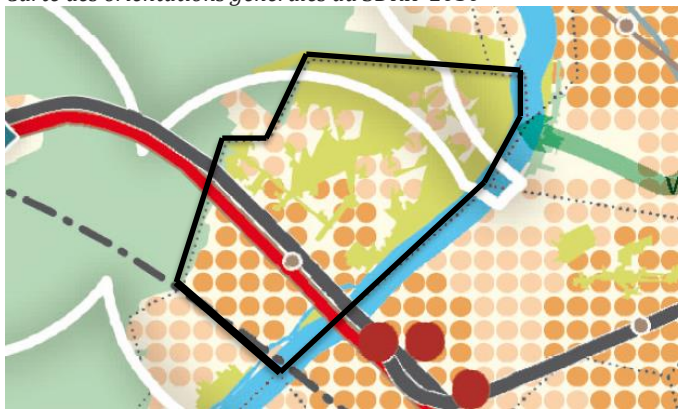
		1 arbre par 150m² de terrain libre		

Zones du PLU / (Zones du POS)	Articles	Principales caractéristiques du POS de 1994	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
N/(N)	Caractéristiques des terrains	Non réglementé	-	-
	Hauteur	**ND** : 7 m **NDc** : cote 37,50 m du système orthométrique	**N** : 7 m **Na et Nd** : 7m max mais les constructions plus hautes peuvent être réhabilitées **Nc** : 7m max	Pas de modification. Objectif poursuivi de préservation des espaces naturels.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Retrait de 6,5 m min	Retrait de 6,5 m min	Pas de modification. Objectif poursuivi de préservation des espaces naturels.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Retrait de 6 m min **NDb :** Limites séparatives ou retrait de 2,50m mini	**N, Na, Nc et Nd** : Retrait de 6 m min **Nb** : Limites séparatives ou retrait de 2,50m min	Pas de modification. Objectif poursuivi de préservation des espaces naturels.
	Emprise au sol	**ND** : 1% **NDa** : 3% **NDd** : 5% **NDb et c** : non réglementé	**N** : 1% **Na** : 3% **Nd** : 3% **Nb et Nc** : non réglementé	Pas de modification. Objectif poursuivi de préservation des espaces naturels.
	Espaces verts	**NDa et b** : 1 arbre pour 50m² **NDc** : 1 arbre pour 15m² **NDd** : pas de prescription	**N, Na, Nb et Nd :** 1 arbre pour 50m² **NDc** : 1 arbre pour 15m²	Les règles de végétalisation ont été maintenues, il n'a pas été ajouté de règle de part minimale d'espaces verts compte tenu de la volonté de ne pas urbaniser les zones naturelles et de la faible emprise au sol.

Articulation avec les documents supra communaux

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Le PLU de Maisons-Laffitte est concerné dans un rapport de compatibilité par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Il doit également prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE).

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	Le SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030. Les principales orientations à Maisons-Laffitte sont les suivantes : *Carte des orientations générales du SDRIF 2030*  <u>Renouvellement urbain</u> - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les « quartiers à densifier à proximité d'une gare », qui concernent le sud de la commune et de 10% minimum dans les « espaces urbanisés à optimiser » <u>Habitat</u> - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les espaces urbanisés à optimiser. - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les quartiers à proximité d'une gare. - Réaliser un effort de construction sans précédent : construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Ile-de-France. - Viser 30% de logements locatifs sociaux en Ile-de-France pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale.	<u>PADD</u> Le PLU de Maisons-Laffitte s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Le PADD affirme à la fois la nécessité de participer à l'effort national de construction de logements, tout en souhaitant préserver le cadre de vie et en accord avec les enjeux environnementaux. Le PADD cible des secteurs privilégiés de densification (reconquête du centre-ville) et affirme l'objectif de ne pas consommer d'espaces agricoles, naturels ou forestiers identifiés dans le Mode d'occupation des sols de l'IAU (Axe 3, objectif2). La diversification du parc de logements, en particulier pour participer à l'effort national de construction de logements sociaux et permettre de répondre aux besoins des jeunes, est également promue par le PADD (axe 3, objectif 1). Le PADD fixe comme objectif de conforter le tissu commercial existant, principalement composé de commerces de proximité de qualité, afin de maintenir le niveau de services (axe 2, objectif 4). Le PADD affirme l'ambition de favoriser l'implantation d'activités économiques et ainsi tendre vers une mixité fonctionnelle dans des secteurs identifiés comme propices à la cohabitation des usages (axe 2 objectif 2). Il ne s'agit pas de remettre en question le profil résidentiel de la commune mais de tirer parti de l'accessibilité de Maisons-Laffitte et de son positionnement à proximité de pôles économiques majeurs de la région. Le PADD souligne la nécessité de maintenir et de renforcer l'offre mansonienne en équipements et services (axe 3 objectif 1). Il s'agit à la fois d'assurer le bon fonctionnement des équipements existants, en améliorant leur rayonnement et en garantissant leur accessibilité pour tous (PMR, etc.). Le PADD prévoit le renforcement des modes de déplacement alternatif à la voiture (axe 3, objectif 3). Il affirme la nécessité d'appuyer les actions en faveur des projets de développement des transports collectifs. Le PADD affirme également l'importance de développer le réseau de cheminements doux.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	<u>Commerce</u> - Renforcer les centres villes existants et leur armature commerciale. - Créer des emplacements réservés destinés aux commerces de proximité dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et dans les lieux de transit des populations. - Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses. - Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones existantes, déjà dédiées aux commerces. <u>Economie</u> - Créer 28 000 emplois par an à l'échelle régionale. - Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France. - Guider la localisation des espaces de construction de bureaux par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale. - Structurer et renforcer les polarités économiques. - Renforcer la diversité économique et favoriser la conversion écologique et sociale de l'économie. <u>Equipements</u> - Favoriser l'accès aux équipements par les nouveaux itinéraires modes actifs. - Planifier les nouveaux espaces d'urbanisation en lien avec l'offre en équipements. - Privilégier la requalification des équipements à la réalisation d'une opération nouvelle. - Assurer l'intégration environnementale des grands équipements. - Le Nord de la commune est identifié comme espaces verts et de loisirs	<u>OAP</u> Le PLU de Maisons-Laffitte comporte 3 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et 2 orientations d'aménagement et de programmation thématiques. Les OAP sectorielles ont été définies sur les secteurs privilégiés de densification de la Commune : le centre-ville et les quartiers à proximité de la gare. En compatibilité avec le SDRIF : - des orientations en faveur du développement de programmes mixtes alliant activités, logements et équipements - des orientations en faveur de la construction de logements sociaux Une OAP thématique, portant sur la Trame Verte et Bleue a été élaborée afin de perdurer l'équilibre entre espaces construits et espaces de respiration dans la ville avec des orientations pour : - Préserver les réservoirs de biodiversité - Assurer les continuités écologiques L'OAP thématique portant sur le maintien et le développement du secteur hippique s'inscrit dans la continuité du PADD et permet à la commune de maintenir son identité et le socle de son activité économique. <u>Règlement</u> Plusieurs outils réglementaires sont utilisés afin de répondre aux exigences d'augmentation des densités du SDRIF : - Dans les zones UAc et UCb, l'emprise au sol des constructions destinées au logement social est supérieure à celle imposée aux autres constructions en dehors des bâtiments d'activités. - Dans les zones UA, UB et UZ, mixité fonctionnelle est encouragée par la délimitation de linéaires commerciaux. Le paysage urbain est également pris en compte avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur et à l'aspect des constructions, permettant d'assurer une harmonie des formes

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	d'intérêt régional. <u>Transports</u> - Des orientations en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle: o Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs, o Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant, l'optimisation du réseau de métro et la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express ou encore le développement d'un ensemble de lignes de tramway, o Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit, o Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement. <u>Trame Verte et Bleue et paysage</u> - Protéger-valoriser les espaces naturels et mieux faire connaître les services écosystémiques qu'ils rendent à la ville et aux habitants. - Enrayer la perte de la biodiversité au niveau régional et supra-régional - Valoriser les grands paysages d'Ile-de-France, notamment les reliefs (buttes, coteaux) qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent une vue sur la région. - Fixer les limites à l'urbanisation, favoriser la densification urbaine plutôt que l'étalement urbain - Conforter la Trame Verte d'agglomération et garantir les continuités écologiques en développant des réseaux de liaisons vertes et d'itinéraires doux et en veillant à garantir le déplacement des espèces dans le tissu urbain - Considérer la nature en ville comme un « partenaire » de développement et non une variable d'ajustement de l'extension urbaine - Favoriser le développement de jardins partagés et familiaux - Faire entrer la nature en ville (« Favoriser la présence d'espaces ouverts	urbaines. <u>PADD</u> A travers un axe entier (axe 1), le PADD accorde une importance primordiale à la préservation des paysages qui font l'identité de la commune et notamment des espaces naturels, des perspectives paysagères liées au site naturel (vues vers la vallée de la Seine…etc.), du patrimoine bâti et paysager comme le Parc, le Petit Parc, le quartier pavillonnaire, Vieux-Maisons, le Château… La volonté de structurer un réseau de Trame Verte et Bleue communal et intercommunal est affirmée dans la totalité des objectifs de l'axe 1 du PADD par la protection des réservoirs de biodiversité et la mise en réseau de ces espaces tout en articulant le développement urbain avec les objectifs de protection de la Trame Verte et Bleue et du patrimoine bâti. Les entités de nature (Parc, la Seine, la Coulée Verte…) sont ainsi préservées et mises en valeur, permettant de conforter une armature pour la biodiversité. Les liaisons et espaces verts d'intérêt identifiés au SDRIF sont en particulier protégés.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	urbains : espaces verts et boisés publics mais aussi jardins, cœur d'îlots ») - Redonner perméabilité aux berges artificialisées <u>Risques et nuisances</u> - Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances ; - Lutter contre l'imperméabilisation des sols ; - Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués ; - Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population - Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales <u>Energie-Climat</u> - Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique - Réduire la vulnérabilité de la région - Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle - Privilégier des espaces bâtis économes en ressources. de climat <u>Gestion de l'eau et des déchets</u> - Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau - Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement	Bien que la commune de Maisons-Laffitte soit, de manière générale, peu exposée aux risques et aux nuisances, la Ville s'inscrit dans une démarche d'anticipation de ces paramètres dans le cadre de son projet territorial. Le PADD souhaite prendre en compte les spécificités de la ville, en adaptant les projets aux nuisances et aux risques connus, qu'ils soient naturels (inondations notamment) ou technologiques, dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement. La commune souhaite par ailleurs s'inscrire dans une dynamique de perfectionnement des services de gestion de l'eau et des déchets, qu'ils soient gérés à l'échelle communale ou intercommunale. Cette volonté est traduite dans l'objectif 3 de l'axe 3 du PADD. Enfin, le PADD indique une volonté de réduire l'empreinte énergétique du territoire notamment en agissant en faveur de la fréquentation des transports en communs, de la réhabilitation thermique des bâtiments existants et de l'intégration progressive de réflexions portant sur la possibilité d'un développement des énergies renouvelables au sein des futurs projets. <u>OAP</u> Le PLU de Maisons-Laffitte comporte 5 orientations d'aménagement et de programmation. L'OAP sectorielle définie pour le centre-ville affiche la préservation des alignements d'arbres sur l'avenue Longueil, et une orientation en faveur du partage de la voirie sur cette avenue. Ces dispositions œuvrent en faveur de la conservation de la nature en ville, et de la réduction de l'empreinte énergétique communale par la promotion de modes de déplacement alternatifs. Une OAP thématique a été élaborée pour la Trame Verte et Bleue. Celle-ci permet de préciser les objectifs affichés au PADD. Elle se veut garante de la protection des réservoirs de biodiversité, de la constitution d'un maillage écologique sur la commune, en particulier par la mise en valeur du Parc et du Petit Parc. <u>Règlement</u> Le règlement prévoit diverses prescriptions en faveur d'un urbanisme durable. Il intègre tout d'abord des prescriptions favorables à la Trame Verte et Bleue dans le tissu urbanisé, avec des règles de plantation des espaces ouverts et une part minimale

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
		d'espaces verts sur l'ensemble des zones. Il impose par ailleurs que les espaces de stationnement soient traités avec un revêtement perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Les milieux naturels d'intérêt sont quant à eux classés en zone N. Les espaces boisés majeurs de la commune, qui concernent le Parc, bénéficient d'un classement en EBC ou d'une inscription graphique «en « espaces boisés du Parc ». Les alignements d'arbres majeurs sont eux aussi protégés par une inscription en « linéaires végétalisés ». Enfin, la Coulée Verte et les berges de Seine, bénéficient d'une part du zonage N et d'autre part d'une inscription graphique spécifique « Coulée Verte et berges de Seine » renforçant leur protection. La qualité paysagère est prise en compte dans le règlement avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, à l'aspect des constructions, aux clôtures, etc. qui assure une harmonie des formes urbaines. Les obligations en matière de performance énergétique et environnementale ne sont pas règlementées pour les nouvelles constructions, une souplesse a toutefois été introduite dans les règles d'alignement afin de permettre les travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes. La prise en compte des risques naturels est assurée dans le règlement, principalement en favorisant une gestion des eaux pluviales à la parcelle, et en imposant une part d'espaces verts minimale sur l'ensemble des zones urbaines, permettant ainsi de limiter le ruissellement et les phénomènes de remontées de nappes. Enfin le règlement se positionne également en faveur de la performance environnementale en prévoyant des prescriptions encourageant une bonne gestion de l'assainissement et de la collecte des déchets.
PDUIF	le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020. L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements. Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le	<u>PADD</u> Le PLU de Maisons-Laffitte relève les défis du PDUIF dans la mesure où il affirme la nécessité d'exploiter la qualité de la desserte en transports en commun et d'améliorer les conditions de déplacements cyclistes et piétons.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	PDUIF vise : - Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, - Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo), - Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées. Deux recommandations sont obligatoires pour Maisons-Laffitte : - Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement vélo, - Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les opérations de bureaux. A Maisons-Laffitte, dans le respect du zonage d'application du PDUIF, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement 45 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante. Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de SdP.	Ainsi, le PADD rappelle les défis du PDUIF à relever notamment au sein des objectifs 3 de l'axe 3. OAP L'ensemble des OAP sectorielles du PLU intègre les enjeux et les défis du PDUIF, notamment concernant les déplacements doux. Règlement L'article 6 relatif au stationnement reprend les dispositions du PDUiF dans chacune des zones. En cohérence, le périmètre de 500m autour de la gare de RER apparaît sur le document graphique.
SDAGE Seine Normandie	Trame Verte et Bleue - Orientation 18 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité - D6.64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral - D6.65 : Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères - D6.67 : Identifier et protéger les forêts alluviales - Orientation 22 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité - D6.86 : Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme - D6.87 : Préserver la fonctionnalité des zones humides - Orientation 24 : Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques - D6.102 : Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires Risques - Orientation 32 : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues	PADD Le PLU de Maisons-Laffitte s'inscrit dans les objectifs du SDAGE Seine Normandie. L'objectif 2 de l'axe 1 insiste sur la nécessité de faire connaître la richesse du patrimoine historique et naturel. Cet objectif implique la mise en place d'actions en faveur d'une meilleure visibilité et la préservation de la Trame Verte et Bleue en : - Renforçant la continuité de la coulée verte sur les berges de la Seine. - Participant à la restauration de la Trame Verte et Bleue et à l'amélioration de la qualité de la Seine. Bien que la gestion de l'assainissement soit une compétence intercommunale, la ville s'engage dans le PADD, à contribuer localement à l'amélioration de la qualité des eaux en prévenant les risques de pollution sur la commune, notamment en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les phénomènes de ruissellement. Enfin, la limitation du risque inondation par remontée de nappes est appréhendée dans le PADD, en recherchant la préservation des espaces verts importants et en approfondissant la démarche de

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	- D8.139 : Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme - Orientation 34 : Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées - D8.142 : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets - D8.143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée - Orientation 39 : Favoriser une meilleure organisation des acteurs du domaine de l'eau - L2.163 : Renforcer la synergie, la coopération et la gouvernance entre les acteurs du domaine de l'eau, des inondations, du milieu marin et de la cohérence écologique - Orientation 40 : Renforcer et faciliter la mise en oeuvre des SAGE - L2.168 : Favoriser la participation des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) avec le SAGE - L2.171 : Favoriser la mise en place de démarche de gestion intégrée de la mer et du littoral et leur déclinaison dans les documents d'urbanisme <u>Gestion des eaux</u> - Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain - D1.8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme - D1.9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie - Orientation4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques - D2.18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements - D2.20 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques - Orientation 7 : Adapter les mesures administratives pour mettre en oeuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau - D3.26 : Intégrer dans les documents professionnels les objectifs de réduction des micropolluants ainsi que les objectifs spécifiques des aires d'alimentation de captage (AAC) et du littoral - Orientation 17 : Protéger les captages d'eau de surface destinés à la	gestion alternative des eaux pluviales. <u>OAP</u> L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » approfondit indirectement les modalités d'action en faveur d'une bonne gestion de la ressource en eau, par des principes de maintien de la Trame verte, et de maintien d'un maximum d'espaces verts. <u>Le Règlement</u> Une limitation du débit de fuite d'eau dans les réseaux a été fixée, conformément au règlement du SIAAP. Une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle, est recommandée afin de limiter le ruissellement et le risque d'inondation par remontée de nappes, ainsi que la pollution des milieux aquatiques. Enfin, un pourcentage d'espaces verts est proposé à l'article 5 de chaque zone urbaine.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	consommation humaine contre les pollutions - D5.59 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable - Orientation 28 : Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future - D7.125 : Modalités de gestion de la masse d'eau souterraine - Orientation 30 : Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères - D7.128 : Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future - Orientation 31 : Prévoir une gestion durable de la ressource en eau - D7.137 : Anticiper les effets attendus du changement climatique	
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	Approuvé par délibération du Conseil régional, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la trame Verte et Bleue régionale et identifie les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Il identifie notamment la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, frontalière de Maison Laffitte, comme réservoir de biodiversité.	<u>PADD</u> Plusieurs objectifs du premier axe du PADD sont consacrés à la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue et sa structuration à l'échelle communale, assurant ainsi une adéquation avec les objectifs du SRCE. Cet objectif rappelle la nécessité de préservation des caractéristiques de l'organisation urbaine en insistant plus particulièrement sur les enjeux écologiques, en raison de la proximité immédiate de la forêt de Saint-Germain-en-Laye. L'enjeu de préservation du Parc Inscrit (espace boisé qui occupe 60% du territoire communal), du Petit Parc et des secteurs pavillonnaires (comptabilisant de nombreux jardins boisés) est ainsi clairement affiché. <u>OAP</u> L'OAP Trame Verte et Bleue vient conforter les orientations du PADD en précisant les modalités de protection des réservoirs de biodiversité, notamment au sein du Parc, en lien avec la forêt de Saint Germain en Laye, et sur les berges de Seine. Les moyens de mise en lien de ces espaces sont également identifiés. <u>Règlement</u> Le règlement assure une protection des espaces naturels majeurs de la commune en y limitant fortement la constructibilité par un zonage N. Les espaces boisés majeurs, qui concernent le Parc, bénéficient d'un classement en EBC ou d'une inscription graphique en « espaces boisés du Parc ». Les alignements d'arbres majeurs sont eux aussi protégés par une inscription en « linéaires végétalisés ». Enfin, la Coulée Verte et les berges de Seine,

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
		bénéficient d'une part du zonage N et d'autre part d'une inscription graphique spécifique « Coulée Verte et berges de Seine » renforçant leur protection. Ces dispositions assureront la préservation des réservoirs d'intérêt écologique vecteurs d'échanges écologique notamment avec la forêt de St Germain en Laye. Le règlement prévoit par ailleurs diverses prescriptions en faveur d'une trame écologique en pas japonais au sein du tissu urbanisé, avec des règles de plantation des espaces ouverts et une part minimale d'espaces verts sur l'ensemble des zones urbaines.
Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE)	Pour mettre en place ces actions au niveau local, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Île-de-France fixe les objectifs et orientations au niveau régional et propose des moyens adaptés au territoire francilien. Il a été approuvé le 23 novembre 2012 et soumis à un arrêté préfectoral le 14 décembre 2012. Ses objectifs concernent : Le bâtiment : - Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances - Améliorer l'efficacité énergétique de l'ensemble des bâtiments Les énergies renouvelables : - Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération. - Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées aux bâtiments. - Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés. Les consommations électriques : - Maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance. Les transports : - Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés. - Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels. La qualité de l'air : - Poursuivre l'amélioration des connaissances en matière de qualité de l'air. - Caractériser le plus précisément possible l'exposition des franciliens à la pollution de l'air.	<u>PADD</u> Le PADD indique une volonté de réduire l'empreinte énergétique du territoire notamment en agissant en faveur de la fréquentation des transports en communs, de la réhabilitation thermique des bâtiments existants et de l'intégration progressive de réflexions portant sur la possibilité d'un développement des énergies renouvelables au sein des futurs projets. Ces objectifs intégrés au sein du projet communal permettent d'initier un premier pas vers une démarche de réduction de l'empreinte énergétique communale. <u>OAP</u> L'OAP sectorielle définie pour le centre-ville affiche une orientation en faveur du partage de la voirie sur cette avenue. Ces dispositions œuvrent en faveur de la réduction de l'empreinte énergétique communale par la promotion de modes de déplacement alternatifs sur cet axe de circulation important. <u>Règlement</u> Les obligations en matière de performance énergétique et environnementale ne sont pas règlementées pour les nouvelles constructions, une souplesse a toutefois été introduite dans les règles d'alignement afin de permettre les travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes. De plus, les obligations d'accès et de stationnement prévoient les dispositions nécessaires à l'usage des deux roues non motorisés. Cette précaution vise à encourager leur pratique sur la commune et réduire la part modale de la voiture, dans la continuité des objectifs de transports et de qualité de l'air promus par le SRCAE.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	- Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air L'urbanisme : - Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air. - Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques. - Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantiers propres.	

Incidences sur l'environnement

1. Trame verte et bleue

1.1 Rappel de l'état initial

Si aucune zone de la commune ne fait l'objet d'un zonage règlementaire de protection (Espace Naturel Sensible, site Natura 2000) ou d'un inventaire (ZNIEFF I ou II), il n'empêche que les composantes de la Trame Verte et Bleue de Maisons-Laffitte possèdent un intérêt majeur dans le réseau écologique départemental et inter-départemental. En effet, Maisons-Laffitte se situe au cœur d'un secteur particulièrement remarquable en termes de biodiversité, à proximité de:

- la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, classée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II et également réservoir de biodiversité majeur identifié dans le SRCE,
- Le Parc Départemental de la Boucle de Montesson, Espace Naturel Sensible (ENS)

La commune de Maisons-Laffitte possède une richesse écologique remarquable en milieu urbain. La présence du Parc et de ses nombreuses réserves boisées, constitue occasionnellement un lieu de passage d'une faune d'ordinaire rare en milieu urbain. Ainsi, des secteurs se distinguent particulièrement par leur richesse faunistique et floristique : la Coulée Verte, les berges de la Seine, les réserves boisées du Parc …

La commune est traversée par la Seine qui constitue un réservoir de biodiversité et un corridor écologique d'envergure nationale. L'état global du cours d'eau est en cours d'amélioration grâce à la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Les berges de la Seine à Maisons-Laffitte présentent globalement une bonne qualité écologique car elles sont pour la grande majorité naturelles et végétalisées. Toutefois, une partie des berges est encore artificialisée au niveau de l'hippodrome et est identifiée dans le Schéma Régional des Berges d'Ile-de-France comme à renaturer.

Le Parc de Maisons-Laffitte couvre 60% du territoire communal et comprend 40% de la population. Il est identifié comme « Espace vert à préserver et à valoriser » selon le SDRIF Ile-de-France.

1.2 Incidences négatives

Au sein de la commune, différents secteurs sont identifiés pour la réalisation de projets urbains (voir volet foncier du diagnostic, document 1.a. du PLU) :

- Secteurs de mutation Saint Nicolas
- Secteurs de mutation Saint Germain
- Secteurs de mutation Citroën
- Ilot Longueil
- Mesnil Solférino
- Le parking du marché
- Secteur de mutation Maréchal Foch
- Les deux secteurs de mutation UCb
- 17-21b rue du Prieuré
- 7-11 rue du Mesnil
- 25 avenue du Général de Gaulle
- 24 Rue d'Achères La Sablière
- Hôtel Royal
- 15 rue de Lorraine

L'ensemble de ces projets pourraient renforcer la fragmentation de la trame verte communale et contribuer à une plus grande imperméabilisation de sites aujourd'hui « non artificialisés », si des préconisations en matière de végétalisation des espaces ouverts ne sont pas prévues.

Selon leur conception, les projets pourraient renforcer la fragmentation de la trame verte communale :

- L'aménagement des secteurs de mutation, pourrait fragmenter les cœurs d'îlots renforçant les corridors écologiques au cœur des zones urbaines.
- L'intensification des axes principaux à travers des projets d'ordonnancement urbain pourrait entraîner une réduction de la présence d'espaces enherbés ou d'alignements d'arbres sur les espaces publics.
- La valorisation des dents creuses par la densification du tissu bâti le plus lâche en venant valoriser les derniers espaces libres et parcelles vides dans le tissu urbain pourrait réduire la surface des cœurs d'îlot boisés indispensables aux échanges entre réservoirs de biodiversité.

1.3 Incidences positives

PADD

Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale qui permettront une réelle plus-value.

Les actions du PADD visent à :

- Protéger les espaces naturels
- Articuler le développement urbain avec les objectifs de la protection de la Trame Verte et Bleue

- Assurer une meilleure visibilité et préservation de la Trame Verte et Bleue
- Assurer la pérennité de la diversité et la richesse des ambiances

Le PADD prévoit de préserver la forte présence de la végétation dans les espaces privés et publics. Cette orientation sera garante du maintien d'une trame végétale marquée au sein du tissu urbanisé.

Le PADD entend également préserver les spécificités du Parc cet du Petit Parc en protégeant la diversité et la richesse de la faune et de la flore et en affirmant la volonté de protection des réserves boisées. Ainsi, ces secteurs remarquables de la commune sur le plan de la valeur écologique seront protégés dans le cadre des évolutions futures du territoire.

Le PLU de Maisons-Laffitte prend par ailleurs bien en compte l'ensemble des documents cadres le concernant sur la thématique Trame Verte et Bleue : le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Durable, le Schéma Régional de Berges d'Ile de France, …

Il se veut également compatible avec les objectifs du SDAGE Seine-Normandie concernant la protection et la restauration des milieux aquatiques humides.

Enfin certains secteurs de la commune sont concernés par le PPRI ce qui limite et/ou interdit l'urbanisation de ces zones à risques, permettant de laisser libre et végétale une part importante des berges de Seine.

L'ensemble de ces dispositions permettra de minimiser les impacts possibles sur la trame écologique communale, voire plutôt de la renforcer.

OAP

L'OAP Trame Verte et Bleue est celle qui aura l'effet le plus bénéfique pour le réseau écologique communal. L'OAP « Trame Verte et Bleue » a pour objectif d'assurer la pérennisation et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue au sein de Maisons-Laffitte. Son application permettra une protection des réservoirs de biodiversité, la constitution d'un maillage écologique sur la commune, et la mise en valeur du Parc et du Petit Parc. Elle assurera le respect de ces principes dans le cadre des futurs projets et assurera la durabilité de cette trame.

Pour l'OAP centre-ville par ailleurs, le maintien des alignements d'arbres est prévu. Cette orientation assurera le maintien du végétal existant dans le tissu urbanisé à long terme.

Règlement et zonage

Le zonage mobilise de multiples outils en faveur de la préservation du réseau de Trame Verte et Bleue présent sur la commune.

D'une part, les zones naturelles sur le Parc et les berges de Seine, et les EBC du Parc permettront de protéger ces réservoirs boisés et aquatiques majeurs sur la commune, et d'en conserver la qualité écologique.

D'autre part, les inscriptions graphiques créées : « espaces boisés du Parc », « linéaires végétalisés » et « Coulée Verte et berges de Seine », auront pour conséquence d'étendre cette protection des entités de nature, en adéquation avec leur sensibilité spécifique. Ces espaces linéaires et ponctuels de nature, participeront au renforcement des continuités écologiques sur la commune.

Enfin, les prescriptions règlementaires sur les espaces ouverts en milieu urbain, imposant leur végétalisation et une part minimale d'espaces verts, contribueront à mettre en valeur et pérenniser la trame de jardins privés végétalisés, qui marque la trame écologique communale.

1.4 Conclusions

Il existe un risque d'impact négatif sur la Trame Verte et Bleue, lié aux futurs projets de construction qui, selon leur conception, risquent de contribuer à la fragmentation de celle-ci. Cependant, le PLU limitera ses effets en préservant et en protégeant les réservoirs majeurs et en déployant de nombreux outils au service de la nature en ville.

2. Patrimoine et paysage bâti

2.1 Rappel de l'état initial

Les entités urbaines de Maisons-Laffitte sont fortement marquées par l'histoire de la ville. On dénombre 8 secteurs particuliers :

- Le secteur ancien et le cœur de ville
- Les secteurs à dominante d'habitat collectif
- Les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire
- Les secteurs dominés par des demeures de caractère
- Les secteurs mixtes dans lesquels on retrouve en plus forte proportion des équipements publics et de service public, ainsi que des activités économiques
- Les secteurs récents
- Des secteurs à dominante hippique (hippodrome, écuries…)
- Les secteurs à dominante d'espaces naturels

La morphologie urbaine de la commune de Maisons-Laffitte se caractérise par de grandes unités urbaines globalement homogènes. Si certains secteurs présentent une certaine mixité des formes urbaines, il s'agit d'éléments ponctuels qui ne dénaturent pas le territoire. Ainsi, dans les quartiers pavillonnaires du sud de la ville, on peut observer certaines « poches » de logements collectifs ponctuelles.

De ces diverses formes urbaines résulte une diversité d'ambiances qui contraste et se nuance au sein de la commune et participe au paysage mansonnien.

Le territoire compte de nombreux éléments de patrimoine architectural ou paysager, qui participent à la création du cadre de vie remarquable de la commune. Parmi ces éléments, on peut noter essentiellement la présence d'un patrimoine bâti prestigieux (château, maisons bourgeoises, villas) mais également d'un patrimoine bâti religieux (chapelles, églises, etc.), d'éléments de patrimoine vernaculaire (fontaines, etc.), de patrimoine bâti hippique (écuries), de patrimoine bâti public (mairie, école, gare, etc.) et de patrimoine paysager associé (parc, jardins, etc.).

Des panoramas saisissants sont offerts au niveau des versants marqués de la Seine. Les nombreux horizons visuels sur les boisements des berges et coteaux de la Seine, structurés par les alignements d'arbres, renforcent la perception du végétal depuis le plateau. Des éléments repères forts viennent également structurer le paysage (clocher des églises, mairie, château) et participent à la bonne appréhension du paysage depuis l'intérieur du territoire. Ces éléments constituent des marqueurs identitaires forts du paysage Mansonnien.

2.2 Incidences négatives

Le renouvellement urbain induit de nouvelles constructions dont la localisation et la qualité de l'architecture pourraient potentiellement réduire la qualité paysagère globale de la ville.

L'introduction de typologies architecturales plus denses peut, en effet, modifier le paysage et les ambiances urbaines. Elles pourraient également entraîner une banalisation des formes architecturales et donc du paysage urbain. L'arrivée de nouveaux bâtiments dans le cadre des projets peut comporter un risque de non intégration au patrimoine bâti existant, qu'il soit remarquable ou non, et dégrader la qualité paysagère de la commune.

Le PADD prévoit d'accueillir des activités économiques nouvelles, notamment sur les secteurs de mutation afin de maintenir la mixité fonctionnelle du tissu. Cette volonté de la ville suppose la construction de nouveaux bâtiments d'activités. Or, l'insertion paysagère de ces derniers est plus délicate que pour les constructions de logements et pourrait contribuer à affecter la qualité paysagère du secteur.

2.3 Incidences positives

PADD

Le PLU accorde une attention particulière aux particularités géographiques du paysage de la commune. Pour cela le PADD fixe des orientations visant à protéger les paysages, à mettre en valeur les atouts patrimoniaux de la ville, et à favoriser des efforts en matière de construction qui soient respectueux du cadre de vie.

Le PADD affiche la nécessité de mettre en valeur le patrimoine, témoin de l'histoire de Maisons-Laffitte en signalant et valorisant les abords des Monuments Historiques, en mettant en valeur les atouts patrimoniaux de la Ville, et en recensant et en préservant le patrimoine et les témoins architecturaux garants de l'identité du territoire. Ainsi, le patrimoine demeure un paramètre important des choix d'évolutions futures du territoire, et qui, au-delà d'être simplement conservé, sera valorisé autant que possible et conditionnera l'intégration des futures constructions en termes d'harmonisation architecturale.

Le PADD définit une stratégie de développement équilibré permettant de cibler des secteurs à enjeux tout en préservant la qualité architecturale, patrimoniale et historique du territoire. Dans les secteurs de densification les opérations devront respecter les formes urbaines environnantes. De même, les éventuels futurs projets de construction devront se développer en cohérence avec les atouts paysagers de la ville.

OAP

Les OAP déclinent des dispositions répondant aux objectifs mis en lumière par le PADD. Au sein de chaque secteur, plus précisément, des orientations sont posées en faveur de la bonne insertion des futurs bâtiments dans leur environnement, d'une mise en valeur des espaces de nature proche, etc.

L'OAP des secteurs de mutation intègre la notion de la bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement paysager et urbain

L'OAP de diversification de l'habitat prend compte dans ses orientations le fait d'assurer un traitement architectural et paysager qui soit respectueux du tissu urbain environnant.

L'OAP centre-ville possède dans ses orientations le maintien des alignements d'arbres qui participent au paysage du cœur de ville et la recherche d'une harmonisation des hauteurs (de R+3 à R+5) en fonction de la largeur des rues ce qui contribuera grandement à l'inscription de la dynamique du centre-ville dans le développement de Maisons-Laffitte.

L'OAP « Trame Verte et Bleue » adopte enfin des mesures fortes en faveur de la préservation du patrimoine paysager de Maisons-Laffitte, qui contribueront à la mise en valeur du paysage naturel.

Règlement et zonage

Les espaces naturels ont en très grande majorité été préservés, et dotés de règles de constructibilité très limitées, ce qui permettra de préserver le paysage caractéristique de la commune et ses perspectives sur les milieux ouverts.

Des règles d'aspect extérieur, de hauteur et de position par rapport à l'alignement ont été élaborées pour chacune des zones. Elles visent notamment à préserver les perspectives remarquables existantes dans le tissu du centre-ville, du Petit Parc et du Parc, et l'harmonie des rues existantes

Des prescriptions sont aussi déclinées concernant les espaces extérieurs, afin de garantir leur végétalisation : des règles de plantation et de maintien d'une part d'espaces verts. Toujours dans cette optique, de nombreuses inscriptions graphiques ont été mises en place afin de protéger la nature en ville dans toutes ces variétés : espaces boisés classés, linéaires végétalisés, espaces boisés du Parc, la Coulée Verte et les berges de Seine.

Enfin, les périmètres de protection des Monuments Historiques classés et inscrits ont été intégrés au zonage, et les éléments de patrimoine remarquable ou d'intérêt ont été repérés au zonage pour faire l'objet d'une protection règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces dispositions permettra de préserver le patrimoine bâti qui caractérise l'identité paysagère communale, de le mettre en valeur, et de protéger également durablement les paysages naturels de la commune.

2.4 Conclusions

Malgré la possibilité d'impacts paysagers négatifs liés aux constructions progressives dans les espaces de projet (sur le paysage naturel, urbain et les perspectives), le PLU prend des dispositions afin d'assurer la bonne intégration de ces nouveaux bâtiments et la protection de son patrimoine bâti et paysage.

.

3. Gestion de l'eau

3.1 Rappel de l'état initial

A Maisons-Laffitte, l'eau est une ressource qui est captée localement. La commune possède la particularité de disposer d'une eau potable puisée dans deux puits communaux forés à l'Albien. L'eau des Mansonniens présente une excellente qualité bactériologique et physico-chimique, mais la consommation d'eau potable des Mansonniens est de 160L/hab/jour, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne nationale (150L/hab/jour).

Maisons-Laffitte bénéficie d'une bonne desserte des réseaux collectifs d'assainissement. Il existe, sur le territoire, une forte imbrication entre les réseaux communautaires et départementaux. Des épisodes ponctuels de saturation des réseaux d'évacuation sont recensés sur la commune lors d'épisodes pluvieux intenses, notamment sur le secteur du Parc. Un règlement d'assainissement communal et des opérations de renouvellement régulières permettent d'ores et déjà de maintenir une sécurité du réseau.

La commune peut compter sur un site de traitement efficace. Le site épuratoire Seine Aval possède une capacité de traitement de 1 500 000 m3 /jour et traite 70% des eaux d'une zone de collecte vaste, l'agglomération parisienne, soit l'équivalent de 5 millions d'habitants. Seine Aval est aujourd'hui soumise à un vaste chantier de rénovation et de modernisation.

3.2 Incidences négatives

L'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire pourrait entraîner une augmentation de la consommation d'eau potable.

Il est également à noter que les projets de la commune visent une densification et des aménagements urbains. Ils pourraient contribuer à l'augmentation des surfaces imperméabilisées et donc des volumes d'eau pluviales à gérer.

3.3 Incidences positives

PADD

Le PADD s'engage dans une évolution urbaine qui s'articule avec les objectifs du développement durable :

- Participer à la préservation de la ressource en eau en luttant contre le gaspillage d'eau potable et la pollution de la ressource
- Renforcer la gestion des eaux pluviales en s'appuyant sur des techniques alternatives favorisant leur infiltration et leur récupération.

La préservation et le renforcement des éléments de trame verte, notamment les espaces verts et les cœurs d'îlots boisés, s'insèrent dans cette dynamique et permettra de conserver des zones non imperméabilisées participant à la limitation du ruissellement urbain. Des aménagements de rétention des eaux pourront également s'intégrer au réseau de la Trame Verte et Bleue (noues, bassins,…).

La commune de Maisons-Laffitte a l'avantage de posséder une relative autonomie dans la gestion de son eau potable. Elle a la particularité de disposer d'une eau potable puisée dans deux puits communaux forés à l'Albien. Ceux-ci sont protégés et deux autres sont à disposition en secours. De plus, les projets de densification du tissu envisagés au PADD sont de petite échelle et se feront progressivement, ce qui permettra de maîtriser la pression sur les risques naturels.

OAP

L'OAP Trame Verte et Bleue, qui permettra le maintien des réservoirs écologique, et le développement de la nature en ville, aura pour effet de maintenir voire augmenter la surface d'espaces verts sur la commune, et de substrats capables d'infiltrer les eaux pluviales.
L'OAP Trame Verte et Bleue aura donc un effet bénéfique sur la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et régulera les débits renvoyés vers les réseaux d'assainissement.

Règlement et zonage

Le règlement maintient les prescriptions de raccordement aux réseaux eau potable/ eaux usées déjà existantes, et il introduit l'obligation de privilégier en priorité une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les règles déclinées au sein du règlement d'assainissement du SIAAP sont transcrites, notamment en ce qui concerne le débit de fuite maximal autorisé.

Enfin, l'ensemble des inscriptions graphiques de protection de la Trame Verte et Bleue contribueront à faciliter la gestion des eaux pluviales en infiltration directe.

3.4 Conclusions

L'arrivée progressive de nouveaux habitants accroitra les consommations en eau, tout comme les nouvelles constructions pourront imperméabiliser davantage le territoire

et complexifier la gestion des eaux pluviales. Néanmoins, le service de gestion de l'eau bénéficie d'un bon suivi, le PLU encourage une gestion alternative des eaux, et intègre les dispositions du règlement d'assainissement du SIAAP, ce qui permettra de limiter les volumes envoyés vers les réseaux.

4. Air et climat : transports en commun, mobilité et qualité de l'air

4.1 Rappel de l'état initial

A Maisons-Laffitte les sources d'émissions sont principalement dues au trafic routier et au secteur résidentiel et tertiaire. En effet, Le bilan des émissions annuelles pour la commune de Maisons-Laffitte en 2010 révèle que le trafic routier et les secteurs résidentiel et tertiaire sont les principaux responsables de la pollution de l'air Mansonnien, et concernent tous les polluants étudiés. L'usine de traitement des eaux usées SIAAP-Seine Aval, située à proximité de la commune, impacte également la qualité de l'air local (NOx, SO2,…).

A Maisons-Laffitte, les concentrations annuelles en dioxyde d'azote sont bien en dessous de la valeur limite (40µg/m3) pour la majorité de la ville. Le Parc est d'ailleurs plutôt bien préservé de la pollution de l'air. Néanmoins, certaines zones aux abords des axes majeurs de circulation présentent des concentrations juste en dessous de la valeur limite (Avenue Charles de Gaulle, Avenue de Saint-Germain, Rue de la Muette), voire des dépassements, au niveau de l'Avenue de Longueil.

A Maisons-Laffitte, la voiture ne semble pas être le mode de transport principal des habitants puisque seulement 34,7% l'utilisent pour leur trajet domicile-travail. La population active mansonienne privilégie plutôt la mobilité durable pour se rendre au travail car 51,4% utilise les transports en commun et 7% utilise la marche. De nombreux arceaux à vélos sont d'ores et déjà installés sur la commune, à des positions stratégiques, au niveau des principales centralités de la commune : gare RER, Avenue de Longueil, etc.

4.2 Incidences négatives

L'attractivité de Maisons-Laffitte pourrait entraîner une augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire se traduisant par une augmentation des flux de déplacements motorisés qui pourraient potentiellement être à l'origine d'importantes émissions atmosphériques liées au trafic. La commune se situant déjà sur la SRCAE d'Île-de-France en zone sensible pour la qualité de l'air.

Certaines zones aux abords des axes majeurs de circulation présentent des concentrations de dioxyde de carbone juste en dessous de la valeur limite (Avenue Charles de Gaulle, Avenue Saint Germain par exemple). Les projets prévus dans ces secteurs pourraient contribuer à l'augmentation de la concentration en dioxyde de carbone.

4.3 Incidences positives

PADD

Le PADD définit un objectif qui favorise d'autres formes de déplacement doux notamment en assurant des conditions de circulation apaisée pour les usagers des modes doux en réfléchissant au développement possible des pistes cyclables, de cheminements piétons et d'espaces partagés,…

Il s'engage également dans la préservation de centralités de proximité en services et commerces, qui favorisent la réduction de l'usage de la voiture.

Une recherche de mixité fonctionnelle, associant activités et habitat, va aussi dans le sens d'une réduction des trajets motorisés.

Et enfin, la définition du centre-ville et des abords de la voie ferrée comme des secteurs stratégiques de projets de logements permettra d'augmenter le nombre d'habitants ayant un accès direct aux transports en commun, et donc de favoriser leur pratique.

OAP

L'OAP Trame Verte et Bleue aura indirectement des effets bénéfiques sur la mobilité et la qualité de l'air, puisque le mise en valeur des espaces de nature par des cheminements, des usages récréatifs favorisera la pratique des modes doux. La trame végétale et boisée est par ailleurs un facteur de réduction des nuisances liées aux émissions de polluants.

Le partage de la voirie sur l'axe de l'avenue de Longueil inscrit dans l'OAP Centre-Ville améliorera l'accès à la gare RER A en modes doux. Ce projet aura donc un effet positif sur la progression de la part modale des transports alternatifs à la voiture.

Règlement et zonage

Concernant les accès et voiries, le règlement favorise l'aménagement de stationnements vélos pour les constructions nouvelles, notamment dans les zones

d'habitation, de services et de commerces. Cette disposition encourage la mobilité alternative à la voiture.

Les règles de végétalisation des espaces ouverts, les inscriptions graphiques (EBC, espaces boisés du Parc, coulée verte et berges de Seine…) contribueront eux aussi au maintien de la qualité de l'air.

4.4 Conclusions

Malgré l'arrivée progressive de nouveaux habitants, et donc des déplacements accrus sur le territoire, le PLU intègre des objectifs de renforcement de la pratique des modes de transports alternatifs à la voiture, en lien avec ses infrastructures douces et de transports en commun existantes, qui permettront de maintenir une qualité de l'air globalement bonne.

5. Air et climat : demande énergétique du territoire

5.1 Rappel de l'état initial

La commune de Maisons-Laffitte a des consommations importantes liées au secteur résidentiel. Maisons-Laffitte compte une forte proportion de logements dont la construction est antérieure à la première réglementation thermique (1974) : 75% des logements. Ce bâti ancien souvent mal isolé est susceptible d'être à l'origine de déperditions énergétiques importantes. La municipalité a déjà mis en place des actions dans le but d'optimiser la performance énergétique de la commune.

Le contexte géologique du territoire communal est propice au développement de la géothermie. Maisons-Laffitte se situe au-dessus d'un réservoir aquifère profond, le Dogger. S'il n'est pas actuellement valorisé à Maisons-Laffitte, cet aquifère est déjà largement exploité depuis une trentaine d'année en Ile-de-France pour alimenter des réseaux de chaleur urbain.

La situation de Maisons-Laffitte est favorable au recours à la biomasse. Ce potentiel considérable pourrait être une opportunité intéressante pour Maisons-Laffitte de développer son approvisionnement en bois-énergie. La commune présente donc un réel potentiel de valorisation du biogaz, par les activités d'élevage de chevaux qui peuvent fournir une source importante de fumier et par la grande quantité de déchets verts engendrée par l'entretien du Parc. Ces déchets et effluents sont actuellement stockés au nord de la commune. Un projet de méthaniseur sur le secteur du SIAAP, hors périmètre communal, fait l'objet d'une réflexion.

5.2 Incidences négatives

Les nouvelles constructions (habitat et activités) pourront participer à l'augmentation de la demande énergétique du territoire.

5.3 Incidences positives

PADD

Le PADD définit un objectif clair de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de préservation de la qualité de l'air, comprenant les orientations suivantes :

- Poursuivre la réhabilitation thermique des bâtiments communaux.
- Sensibiliser le privé en informant sur les actions réalisables en matière de recours aux matériaux peu émetteurs de GES.
- Favoriser les projets d'aménagement à haute performance environnementale
- Favoriser le développement des énergies renouvelables en étudiant l'opportunité de développer celles-ci dans les projets.
- Soutenir les initiatives nationales en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air sur les routes départementales à forte circulation automobile.

La municipalité a aussi déjà mis en place des actions dans le but d'optimiser la performance énergétique de la commune :

- La réalisation d'un audit sur la consommation énergétique des bâtiments communaux, synthétisant pour chacun d'eux des orientations dans le but d'améliorer l'efficacité énergétique.
- Des travaux sont actuellement en cours pour améliorer l'isolation des bâtiments communaux. L'objectif étant d'obtenir pour chacun des économies d'énergie.
- Une grande partie des équipements publics et des bâtiments de la ville sont équipés d'ampoules à basse consommation.
- La réalisation d'une thermographie aérienne pour donner des éléments d'informations à la population concernant l'état de leur patrimoine en matière de déperdition énergétique.

Ces dispositions permettront de limiter l'empreinte énergétique future du territoire en agissant sur l'existant et le projeté.

Règlement et zonage

Une souplesse règlementaire a été introduite sur les règles d'alignement afin de permettre les initiatives particulières d'isolation par l'extérieur. Cette disposition aura pour effet d'encourager à la réduction des besoins énergétiques, notamment sur les logements les plus énergivores.

5.4 Conclusions

Malgré l'impact prévisible des futures constructions en termes de besoins en énergie, le PLU prévoit les dispositions nécessaires afin d'encourager la rénovation énergétique, ce qui contribuera à réduire progressivement l'empreinte énergétique territoriale.

6. Les risques naturels, industriels et technologiques

6.1 Rappel de l'état initial

La ville de Maisons-Laffitte est soumise à deux principaux risques naturels :

- Le risque d'inondation (ruissellement, remontées de nappe, débordement) ;
- Le risque de mouvements de terrain

La ville de Maisons-Laffitte est concernée par un risque de débordement de la Seine. La commune est dotée du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Vallée de la Seine et de l'Oise, approuvé le 30 juin 2007. Maisons-Laffitte est également concerné par un aléa inondation par remontée de nappes, dont le périmètre est globalement identique à celui du PPRI.

La ville de Maisons-Laffitte est aussi touchée par un aléa de mouvements de terrain. Elle possède une partie de son territoire communal qui est soumise à un risque d'effondrement en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines dont l'exploitation a cessé mais qui peuvent encore se révéler instables, elles font l'objet d'un PPR.

Le territoire de la commune possède des sites et des sols potentiellement pollués. L'inventaire recense 34 sites BASIAS, principalement situés dans le sud de la commune, ainsi qu'un site BASOL sur l'Ile Laborde, dont l'ancienne activité agricole a entraîné des remblaiements irréguliers.

Il y a un risque de Transports de Matières Dangereuses à prendre en compte à Maisons-Laffitte:

- Une canalisation de gaz qui passe sous la rue des Côtes ;
- La voie ferrée, traversant la commune.

6.2 Incidences négatives

Les objectifs de développement pourraient entraîner une exposition aux risques d'un nombre plus élevé de personnes et de biens.

Les nouvelles imperméabilisations pourraient conduire à l'augmentation du ruissellement urbain et des phénomènes d'inondation qui y sont liés.

6.3 Incidences positives

PADD

La prise en compte des contraintes liées aux risques d'inondation et de mouvements de terrain, constitue une orientation bien définie dans le PADD.

Il prévoit :

- Des actions pour assurer des modalités de développement urbain en cohérence avec les risques d'inondations et de mouvements de terrain

Le PADD insiste sur la nécessité :

- De prévenir les impacts des crues de la Seine en intégrant les contraintes fixées par le PPRI dans les projets urbains.
- D'adapter les constructions dans les zones soumises au risque d'inondation par ruissellement (centre-ville, zones de nappe affleurante).
- De prendre en compte les risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières dans la réalisation des projets.

L'ensemble de ces dispositions œuvrent en faveur de l'anticipation des risques en préalable à toute évolution du territoire. Ainsi, la commune s'inscrit dans une dynamique de réduction importante des impacts que peut avoir son projet de territoire sur l'environnement.

OAP

L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit le développement de la trame verte par accroissement de la présence des espaces verts ouverts sur l'ensemble de leur environnement, qui faciliteront par ailleurs la maîtrise des effets de ruissellement par infiltration directe.

Règlement et zonage

En zone urbaine, l'implantation d'installations classées est limitée à certaines zones déterminées et soumise à conditions.

En zone UA notamment, l'aménagement des constructions ou d'installations est possible à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de les rendre conformes à la législation en vigueur.

En zones UD, UE, UH et UL sont autorisées uniquement les installations nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

Par ailleurs les zones naturelles, inscriptions graphiques et la règlementation des espaces ouverts auront des effets positifs pour la réduction du risque d'inondation par ruissellement et la gestion du risque de mouvement de terrain par le maintien d'espaces verts.

6.4 Conclusions

La prise en compte des risques est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte. Ces règles assurent la limitation de l'exposition de la population face aux risques.

7. La prise en compte des nuisances sonores

7.1 Rappel de l'état initial

Dans son ensemble, la commune de Maisons-Laffitte est inégalement répartie au bruit. La cartographie des secteurs de Maisons-Laffitte affectés par le bruit révèle que le bruit routier et le bruit ferroviaire sont les sources sonores responsables de l'exposition au bruit des mansonniens. Plus d'un quart de la commune est préservé du bruit, et la moitié du territoire communal se trouve dans une situation bruyante.

Le territoire de Maisons-Laffitte possède un réseau de transport particulièrement développé dans le sud-ouest de la commune :

- La voie ferrée traversant le sud-ouest de la commune est classée en catégorie 1.
- La D308, qui regroupe les principales avenues urbaines (Avenue du Général de Gaulle, Avenue de Longueil, rue de Paris…) est classée en catégorie 3 (nuisances à 100m) ;
- La D157, classée catégorie 4 au niveau de l'Avenue de Saint-Germain, puis catégorie 3 jusqu'à la rue des Canus.

On observe donc une disparité d'ambiances dans la commune. Le sud-ouest et le centre-ville sont les plus impactés car ils sont traversés par les infrastructures de transport majeures de la commune. Quant au Parc, les ambiances semblent plus apaisées du fait de l'éloignement du centre-ville.

7.2 Incidences négatives

Les objectifs de développement pourraient entraîner une exposition aux nuisances d'un nombre plus élevé de personnes et de biens.

L'augmentation des flux de déplacements induite par l'arrivée d'éventuels nouveaux habitants et de nouvelles activités, pourrait participer à l'augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier, voire à la création de nouvelles zones de nuisances. Les secteurs de mutation, les abords de la voie ferrée et le centre-ville identifiés pour la réalisation de projets urbains se trouvent déjà dans des zones affectées par le bruit. Dans ce cadre, si de nouveaux occupants y sont accueillis suite aux mutations du tissu, le nombre de personnes exposées au bruit pourrait s'en trouver renforcé.

Il est à noter que les éventuels projets de construction en phase de chantier peuvent engendrer des nuisances sonores pour les riverains.

7.3 Incidences positives

PADD

Le PADD préconise la préservation durable des zones de calme voire d'en créer de nouvelles. Les effets des pollutions sonores seront également pris en compte en :

- Privilégiant l'implantation de bâtiments d'activités faisant écran le long des axes de circulation et de la voie ferrée
- Faisant respecter les normes acoustiques à proximité des axes bruyants et adapter l'architecture et l'implantation des bâtiments en conséquence.

Enfin, la commune de Maisons-Laffitte a établi un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement afin de fixer les orientations stratégiques en matière de lutte contre le bruit.

OAP

L'OAP Centre-Ville prévoit de déployer une voie partagée avec les modes doux sur l'Avenue Longueil, qui permet notamment l'accès à la gare RER A. Ce projet aura donc un effet positif sur la progression de la part modale des transports alternatifs à la voiture, et donc la limitation des nuisances sonores sur cet axe déjà passager.

L'OAP Trame Verte et Bleue aura indirectement des effets bénéfiques sur la mobilité et la qualité de l'air, puisque le mise en valeur des espaces de nature par des cheminements, des usages récréatifs favorisera la pratique des modes doux.

Règlement et zonage

En zone urbaine, l'implantation d'installations classées est limitée à certaines zones déterminées et soumise à conditions, afin de limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage.

En zone UA notamment, l'aménagement des constructions ou d'installations est possible à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de les rendre conformes à la législation en vigueur.

En zones UD, UE, UH et UL sont autorisées uniquement les installations nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

La préservation de vastes espaces naturels au zonage, ainsi que des espaces verts en milieu urbain notamment par le biais des inscriptions graphiques permettra par ailleurs de maintenir des zones de calme importantes sur le territoire, notamment au sein du Parc.

7.4 Conclusions

Bien que les constructions progressives puissent entraîner une augmentation des nuisances sonores par une augmentation des flux de déplacements, le PLU intègre la prise en compte de ce paramètre en mobilisant des dispositions en faveur des modes alternatifs à la voiture, et de la préservation de zones de calmes.

8. Gestion des déchets

8.1 Rappel de l'état initial

Sur le territoire communal la collecte des déchets est efficace. La gestion des déchets est une compétence qui relevait de la commune de Maisons Laffitte, déléguée au Syndicat Intercommunal pour la Valorisation et le Traitement des Déchets Urbains (SIVATRU) qui collecte les déchets de 10 communes et d'environ 76 000 personnes. Depuis le 1er janvier 2016, cette compétence a été transférée à la nouvelle Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine, qui la délègue au SIVATRU.

On recense toutefois quelques dysfonctionnements ponctuels liés au dimensionnement des espaces de stockage de déchets pour les logements collectifs.

On observe également une diminution des tonnages collectés et des efforts encourageant de tri sélectif. Des initiatives du SIVATRU et communales sont par ailleurs à l'origine d'une amélioration de la qualité du tri.

8.2 Incidences négatives

Un possible développement démographique induira une augmentation proportionnelle de la production de déchets

En outre, le souhait d'accueillir de nouvelles activités économiques induit la possibilité de devoir gérer des déchets relevant d'une filière de collecte et de traitement spécifique, notamment sur les secteurs de mutation foncière.

Enfin, la mise en œuvre des éventuels futurs projets engendrera une production de déchets de chantiers qui seront à gérer.

8.3 Incidences positives

PADD

Le PLU se conforme aux objectifs du Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) ainsi qu'au Plan de Réduction des Déchets d'Ile-de-France (PREDIF). Dès lors, l'évolution du territoire prendra en compte le paramètre de la gestion des déchets et l'anticipera.

Enfin la commune présente un réel potentiel de valorisation du biogaz par les activités d'élevage des chevaux. Elle valorise également ses déchets végétaux par broyage et compostage. Ces débuts de pratiques de valorisation des déchets, s'ils se poursuivent, permettront de limiter les impacts négatifs de la production de déchets ménagers ou liés aux activités.

Règlement et zonage

L'article 7 du règlement intègre des dispositions en faveur de la bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. Il impose que les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voie publique. Il impose en particulier la présence d'un local clos pour les projets de construction de plus de 3 logements.

8.4 Conclusions

Si l'arrivée progressive de nouveaux habitants engendre la production d'un plus grand volume de déchets, le PLU prévoit de poursuivre la dynamique de bonne gestion du service et anticipe les besoins d'installations spécifique en amont des projets. Ces précautions, et les dynamiques déjà existantes de valorisation des déchets permettront d'en limiter les tonnages et d'en assurer une gestion adaptée.

Indicateurs de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.
Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU,
- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Axe 1. Un cadre de vie de qualité à préserver dans une richesse paysagère				
Le cadre de vie : un atout à préserver et à mettre en valeur	Surface des zones naturelles Surface en espaces boisés classés effectivement protégée Surface en espaces boisés du Parc effectivement protégée Linéaire végétalisé Part de surfaces boisées par habitant de la commune Nombre de perspectives identifiées au PADD préservées Prise en compte de l'intégration architecturale des projets dans leur conception	Ville	9 ans	174,2 ha de zones naturelles 38,64 ha d'EBC 16,94 ha d'espaces boisés du Parc 117,33 m de linéaires végétalisés 23,5 m^2 boisés par habitants 9 perspectives
Faire connaître la richesse du patrimoine historique et naturel	Nombre de monuments historiques Nombre de sites classés Nombre d'éléments bâtis remarquables de rang 1 Nombre d'éléments bâtis remarquables de rang 2	Base Mérimée Services de l'Etat Ville	9 ans	21 M.H. en 2016 2 sites classés, 2 sites inscrits 133 d'éléments bâtis remarquables de rang 1 233 d'éléments bâtis remarquables de rang 2

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Respecter la diversité des ambiances paysagères	Part de surfaces boisées par habitant du Parc et du Petit Parc Surface des zones naturelles Surface en espaces boisés classés effectivement protégée Surface en espace boisé du Parc effectivement protégée Surface de la Coulée Verte et des berges de Seine effectivement protégée	Ville	9 ans	23,5 m^2 boisés par habitants 174,2 ha de zones naturelles 38,64 ha d'EBC 16,94 ha d'espaces boisés du Parc 7,76 ha de Coulée Verte et berges
Axe 2. Affirmer un développement économique et touristique				
Renforcer le soutien au maintien et au développement de l'activité hippique	Nombre d'établissements liés à l'activité hippique Evolution des équipements liés à l'activité hippique	Ville	Annuelle et 9 ans	Suivi des projets
Soutenir l'image de « Ville d'entreprises »	Taux d'emploi (nombre d'actifs / nombre d'emplois) Déplacements domicile/travail	INSEE, CLAP, Ville	Annuelle et 9 ans	Taux d'emploi : 0,7 en 2011 18,8% des actifs de Maisons-Laffitte travaillent à Maisons-Laffitte en 2011
Valoriser les atouts touristiques	Evolution des équipements culturels, de loisirs et de tourisme	Ville	Annuelle et 9 ans	Suivi des projets
Soutenir et conforter l'attractivité commerciale du centre-ville	Nombre de commerces et d'équipements livrés à l'échelle communale et plus particulièrement dans le centre-ville Répartition de l'offre commerciale	Ville, INSEE, STIF, Chambre du commerce, MOS	Annuelle	Suivi des projets Concentration des commerces principalement en centre-ville

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
	Nombre de cellules commerciales			253 commerces de proximité
Axe 3. Une croissance urbaine responsable				
Développer un habitat diversifié répondant aux besoins et à la structure de la population	Evolution de la population Taux de migration Evolution de la taille moyenne des ménages Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs) Variation de la typologie du parc de logements : - Logements individuels, groupés ou collectifs - T1 / T2 / T3 / T4 et + Part des logements sociaux dans les logements construits Evolution de la vacance Superficie consommée dans les zones urbaines	Ville, SITADEL, INSEE, Filocom	Annuelle et 9 ans	23 664 habitants (+2,3% depuis 2011) Taux de migration : -0,2% depuis 1999 Taille des ménages : 2,32 en 2011 En 2012, le parc communal : 11 168 logements, soit +13% entre 1999 et 2012 mais ralentissement avec +1% entre 2006 et 2011. Logements collectifs : 72,4% du parc T1 : 7,1% / T2 : 15,4% / T3 : 26,3% / T4 : 23,4% / T5 et + : 27,8% En 2015 : 11,98% de logements sociaux (1 239 logements) En 2011, taux de vacance : 8%
Des efforts en matière de construction respectueux du cadre de vie	Localisation des projets par rapport aux transports en commun Surface des zones naturelles	Ville	Annuelle et 9 ans	Part des logements construits situés dans le rayon de 500m de la gare 174,2 ha de zones naturelles

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Une évolution urbaine qui s'articule avec les objectifs de développement durable	Qualité de l'eau distribuée	Compagnie des eaux de Maisons-Laffitte/ Véolia eau	Annuelle	Excellente qualité
	Consommation d'eau potable/jour/habitant		Annuelle	160L/hab/jour
	Déchets ménagers et assimilés produits/hab/an à Maisons-Laffitte	SIVATRU/ Ville	Annuelle	423,3 kg/an/habitant
	Taux de refus de tri	SIVATRU/Ville	Annuelle	17,1%
	Part des actifs utilisant la voiture pour se rendre au travail	INSEE	Annuelle	33 %
	Part des actifs utilisant les modes doux dans leurs déplacements domicile-travail	INSEE	Annuelle	10 %
Prendre en compte les risques et les nuisances	Nombre d'arrêtés catastrophe naturelle - inondations et coulée de boue	Prim.net	A chaque nouvel arrêté	6 arrêtés
	Nombre d'arrêtés catastrophe naturelle – inondations, coulée de boue et mouvements de terrain	Prim.net	A chaque nouvel arrêté	1 arrêté
	Nombre d'ICPE	Ville, Base de données du Ministère	9 ans	Aucun
	Indice CITEAIR	AirParif	Annuel	Pollution faible 77% de l'année
	Surface aménagée dédiée à l'infiltration et la rétention des eaux pluviales depuis l'approbation du	Suivi de la ville	9 ans	Environ 23% de la population exposée à des niveaux de bruit supérieurs à 60dB

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
	PLU Part de la population située en zone affectée par le bruit routier ou ferroviaire	PPBE	9 ans	