

Mareil-le-Guyon aujourd'hui

Mareil-le-Guyon est une commune rurale des Yvelines qui présente de nombreux atouts. Idéalement située le long de la RN12, elle bénéficie d'une bonne desserte en direction de Paris, Versailles et d'un important pôle d'emploi local : Saint-Quentin-en-Yvelines. Jouissant d'un paysage naturel très riche, la commune a su développer un bourg aux nombreux charmes au cœur d'un écrin végétal et agricole exceptionnel.

Ces caractéristiques ont rendu la commune de Mareil-le-Guyon particulièrement attractive. On constate notamment à partir de 1990 une nette progression démographique à la fois due à un solde migratoire élevé et à un solde naturel en hausse, supérieurs aux moyennes yvelinoises. La commune voit en effet son taux de natalité progresser alors que le taux de mortalité recule. Afin de soutenir cette croissance démographique élevée, Mareil-le-Guyon assure une progression constante de son parc de logement. Cependant, le phénomène de desserrement de la population et la volonté de maintenir les jeunes sur la commune nécessitent une diversification de l'offre de logements ; logements qui sont aujourd'hui principalement individuels et de grande taille.

Afin de répondre à ces nouveaux besoins et à la croissance démographique, Mareil-le-Guyon souhaite impulser une évolution modérée et contrôlée de l'urbanisation de son territoire par le biais du présent PLU. Dans le but de préserver ses espaces naturels de qualité représentant aujourd'hui environ 90% du territoire, la commune a choisi de limiter son développement urbain. La sauvegarde des richesses boisées, agricoles et paysagères reste ainsi une priorité.

Mareil-le-Guyon demain le PADD, un projet de ville à l'horizon 2025

Le diagnostic et l'état initial exposés dans le rapport de présentation, ont permis de dégager des besoins et enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal. Sur cette base et tenant compte des grandes orientations définies au niveau supra-communal : le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 1994 applicable (SDRIF), et le Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE), le PLU de Mareil-le-Guyon définit un ensemble d'orientations générales qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces grandes orientations constituent le cadre de référence de l'ensemble du dossier de PLU. Pour l'avenir, la ville compte poursuivre sa politique urbaine en veillant à consolider ses équilibres et son cadre de vie résidentiel et convivial.

Le projet de ville se décline en quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

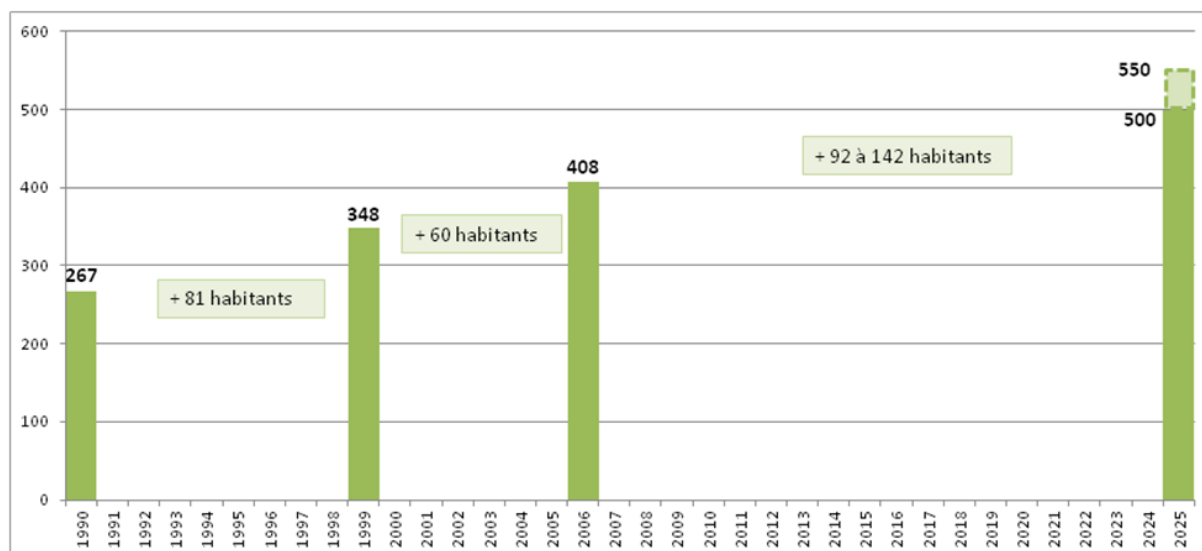
- ❖ Poursuivre une croissance démographique modérée ;
- ❖ Préserver le cadre de vie de qualité ;
- ❖ Sécuriser la traversée du village et améliorer les conditions de déplacement ;
- ❖ Préserver l'environnement.

1. Poursuivre une croissance démographique modérée

La commune de Mareil-le-Guyon connaît une forte augmentation démographique depuis 1990. Parallèlement, on observe un vieillissement structurel de la population malgré un taux de natalité en hausse ; la population mareilloise a tendance à se sédentariser. La commune offre en effet un cadre idéal à l'installation de ménages avec enfants de par la présence d'un environnement privilégié et la constitution de son parc de logements (principalement de grandes maisons individuelles). Cependant, on observe un desserrement de la population se traduisant par la baisse de la taille des ménages. Afin de répondre aux nouveaux besoins de la population et de soutenir sa croissance démographique, Mareil s'est fixé six objectifs :

Objectif n°1 : Conserver un rythme de construction modéré

Dans une logique de poursuite de sa croissance démographique, Mareil-le-Guyon prévoit un accroissement de population jusqu'au seuil de 500 à 550 habitants en 2025. Cette progression correspond à un rythme de croissance démographique annuelle de 1,1% à 2% environ.



Pour atteindre cet objectif, la commune doit ainsi disposer d'un parc de logements correspondant à ces nouveaux besoins. Toutefois, elle souhaite autant que possible étaler dans le temps la construction de logements supplémentaires, afin de procéder à une urbanisation progressive et modérée du territoire. »

Objectif n°2 : Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale

Mareil-le-Guyon est caractérisé par une grande uniformité de l'habitat. Le parc de logement est en effet principalement constitué de logements individuels de grande taille (la plupart des logements disposent de 5 pièces ou plus). Cependant, la tendance actuelle au desserrement de la population et la volonté d'inciter les jeunes mareillois à rester sur la commune, induisent de nouveaux besoins en termes de logement.

Mareil-le-Guyon souhaite ainsi poursuivre la diversification de son parc de logement. Les nouveaux logements comprendront une certaine mixité dans leur typologie (petits collectifs, maisons de ville, logements de petite taille...). Ces logements répondront aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées.

Compte tenu de sa démographie, Mareil-le-Guyon n'est pas soumis aux dispositions de la loi SRU concernant le logement social. Cependant, la commune souhaite participer à l'effort de mixité sociale en favorisant la construction de quelques logements sociaux parmi les nouvelles constructions ou les réhabilitations futures.

Objectif n°3 : Urbaniser les dents creuses

Afin de préserver les espaces naturels du territoire communal, la commune souhaite engager l'urbanisation des dents creuses recensées au sein du tissu urbain. Ceci permettra de densifier la zone agglomérée sans nuire à la qualité de vie des résidents déjà installés. Par ailleurs, la rénovation des bâtiments anciens sera favorisée afin de procéder à un renouvellement du tissu urbain existant.

Objectif n°4 : Limiter l'extension de l'urbanisation

Les opportunités foncières au sein du tissu urbain étant peu nombreuses, l'objectif de maintien du rythme de construction à l'horizon 2025 nécessitera une légère extension de l'urbanisation. Afin de protéger le milieu naturel, et plus particulièrement le paysage agricole et forestier de la commune, cette extension sera modérée et contrôlée. Le présent PLU définit ainsi des zones AU, correspondant aux territoires aujourd'hui naturels, qui pourront être ouverts à l'urbanisation.

Objectif n°5 : Favoriser la réhabilitation des corps de ferme préservant leur intégrité architecturale et patrimoniale

Lorsque les bâtiments agricoles ou corps de ferme ne sont plus utiles à l'activité agricole, leur réhabilitation est fortement encouragée. Elle permet de continuer à faire vivre ces lieux tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti de la commune. Cette mesure permettra notamment de protéger et préserver la cohérence de la place du Château.

Objectif n°6 : Adapter l'offre en équipements aux évolutions démographiques

Compte tenu de l'évolution démographique de la commune (croissance de la population, taux de natalité en hausse, solde migratoire positif), il est nécessaire d'adapter l'offre en équipements afin de disposer d'un cadre de vie adapté aux attentes des Mareillois ; En témoigne le projet d'équipement dédié à la petite enfance (de type micro crèche) prévu dans la zone 1 AU (zone située à l'ouest de la zone pavillonnaire du bout de l'eau).

2. Préserver le cadre de vie de qualité

Objectif n°1 : Maintenir l'équilibre entre espaces naturels et bâtis

Les espaces naturels représentent près de 90% du territoire communal. Répartis entre espaces agricoles et espaces boisés, ils constituent la principale richesse de la commune et doivent à ce titre bénéficier d'une protection particulière.

Le maintien de ces espaces sera assuré grâce au classement en zone N (naturelle) ou A (agricole) au zonage du présent PLU. Les espaces boisés de la commune seront également protégés par un classement en EBC (espaces boisés classés).

Par ailleurs, la commune veillera à contenir et maîtriser le développement de son tissu urbain, en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et en délimitant des zones d'urbanisation futures. Elle souhaite ainsi éviter le phénomène de mitage des espaces naturels.

Objectif n°2 : Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti

Mareil-le-Guyon a su cultiver son image villageoise grâce à un tissu urbain aux nombreuses qualités développé autour de son centre constitué de l'église, du château et de sa ferme. Ce tissu est composé de murs anciens, de maisons en pierre, de ruelles étroites et offre une qualité architecturale remarquable.

Afin de protéger ce patrimoine bâti, le présent PLU repère certains édifices au titre de l'article L.123.1-5-7 du code de l'urbanisme. Le règlement du présent PLU détaillera les modalités de protection de ces richesses communales.

Objectif n°3 : Préserver le patrimoine vert au cœur des zones urbaines

Le traitement paysager des parcelles privatives contribue fortement à l'établissement d'un cadre de vie de qualité au sein de la commune. En effet, les parcelles sont majoritairement de grande taille ce qui a permis à la végétation de s'octroyer une place très importante au sein du tissu bâti. La poursuite de cet effort de paysagement des parcelles privatives est vivement encouragée. Dans un souci de préservation et de protection de ces richesses, certains espaces verts sont par ailleurs repérés au titre de l'article L.123.1-5-7 du code de l'urbanisme.

Objectif n°4 : Traiter les franges de l'urbanisation

Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des espaces bâtis et naturels, une attention particulière est accordée au traitement des principales zones de contact entre l'écosystème urbain et l'agrosystème rural. Ces zones de contact devront être traitées de manière paysagère afin que la transition entre l'urbain et le rural se fasse le plus naturellement possible.

3. Sécuriser la traversée du village et améliorer les conditions de déplacement

Objectif n°1 Accompagner le développement d'un réseau de circulations douces

Un schéma départemental des véloroutes et voies vertes a été adopté par le Conseil Général des Yvelines le 18 juin 2010. Les itinéraires proposés emprunteront des chemins mareillois. L'élaboration de ce plan ainsi que le projet développé avec les communes voisines constituent une opportunité de développement des circulations douces au sein du territoire mareillois et en relation avec les territoires limitrophes.

Il est en effet important de développer des modes de circulations alternatifs à l'automobile en proposant des itinéraires qui pourront être utilisés tant dans un but pratique (rejoindre une gare, un équipement public...) que de promenade.

Par ailleurs, dans le cadre du schéma départemental des véloroutes et voies vertes, quelques chemins nécessiteront d'éventuels aménagements, et un effort particulier sera apporté à la signalisation de ces itinéraires doux.

Objectif n°2 : Sécuriser la traversée du village

La traversée de Mareil-le-Guyon par la RD191, d'axe Nord-Sud, permet la desserte de sa zone urbaine mais constitue également un point noir en termes de dangerosité. Le trafic y est en effet très élevé et génère de nombreuses nuisances.

Les véhicules roulent souvent très vite, au-delà de la vitesse autorisée, et ce malgré les dispositifs déjà mis en œuvre au niveau des entrées Nord et Sud du bourg.

Ce trafic ayant vocation à augmenter à l'horizon 2025, la commune réfléchit à de nouveaux aménagements incitant à diminuer la vitesse de circulation des automobiles et poids lourds, notamment dans la traversée des zones urbaines.

Des aménagements dédiés aux piétons et aux cyclistes pourront également être envisagés au sein du bourg afin de faciliter leurs déplacements.

L'objectif de sécurité est fondamental et constitue une priorité si l'on veut développer les circulations douces sur le territoire communal.

Objectif n°3 : Améliorer l'offre de stationnement à proximité des équipements publics

Un besoin en stationnement se fait ressentir au niveau de la Mairie et de l'école. En effet aucun aménagement n'est aujourd'hui proposé, ce qui induit des stationnements intempestifs aux heures d'entrée et de sortie de l'école. Pour cela, quelques places de stationnement pourront être aménagées devant la Mairie. En parallèle, des réflexions concernant la création d'une offre de stationnement pour vélos devant la mairie et l'école seront poursuivies.

4. Préserver l'environnement

Objectif n°1 : Préserver les cours d'eau

Mareil-le-Guyon présente la particularité d'être traversé par une rivière : la Guyonne, et ses deux affluents : la Rivière Morte et la Rubeille d'Orgueil. Ces trois cours d'eau participent à la richesse paysagère du territoire. Le SAGE de la Mauldre fixe pour objectifs la diminution des rejets polluants, la protection des milieux naturels aquatiques et la valorisation du patrimoine et du paysage lié à l'eau.

Dans cette optique, une zone de non aedificandi sera mise en place le long des cours d'eau de Mareil (bande non constructible de part et d'autre des cours d'eau). Cette mesure permettra d'entretenir les berges et de préserver les cours d'eau. Cette protection reste néanmoins compatible avec l'aménagement d'une voie plus particulièrement le long de la Guyonne (Axe inscrit au Schéma Départemental des Véloroutes et Voies vertes).

Objectif n°2 : Favoriser et inciter les démarches environnementales

Afin de préserver la qualité de vie de la commune et de s'inscrire dans une logique de développement durable, la Municipalité s'appuie principalement sur deux mesures :

- Pour les nouvelles constructions privées, inciter les concepteurs à respecter des critères de Bâtiment Basse Consommation ;
- Pour les équipements publics, imposer la réalisation de Bâtiments Basse Consommation ;
- Mieux gérer les ressources en eau (limiter l'imperméabilisation, le ruissellement, récupérer les eaux de pluie...).

Objectif n°3 : Réduire les nuisances

La principale source de nuisances est la RD191. Le trafic automobile sur cet axe génère des nuisances sonores, de la pollution atmosphérique, mais représente surtout une source de danger au niveau de la traversée du bourg.

Ainsi, la réduction des nuisances à Mareil implique une requalification ou des aménagements de la RD191. La commune engagera donc de nouvelles mesures d'incitation à la réduction de la vitesse sur cet axe et participera au dialogue avec les autorités compétentes afin de prendre des dispositions de plus grande ampleur sur le devenir de cet axe routier.

Objectif n°4 : Préserver les espaces boisés et les bosquets existants

Le diagnostic environnemental illustre l'aspect naturel, la « trame verte et bleue » de la commune qui relève essentiellement du caractère prégnant des espaces boisés et agricoles, de quelques espaces paysagers (écrans végétaux, alignements d'arbres, ripisyle,...).

La démarche du PADD est de conserver cette diversité paysagère et naturelle, pour maintenir et pérenniser le cadre et la qualité de vie des habitants.

Ce patrimoine fait l'objet de mesures de protection dans le PLU, garantes de leur pérennité sur le territoire.

Traduction graphique des objectifs du PADD

