

DEPARTEMENT DES YVELINES

# Commune de Mareil le Guyon

---



## Plan Local d'Urbanisme

**CHOIX RETENUS POUR LE  
P.A.D.D ET JUSTIFICATION  
DU ZONAGE ET DU  
REGLEMENT**

**1.2**

Vu pour être annexé à la Délibération du  
Conseil Municipal du 16 février 2012  
approuvant le P.L.U.

# SOMMAIRE

|   |            |
|---|------------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>   | <b>117</b> |
| <b>CHAPITRE 2 :.....</b>  | <b>118</b> |
| <b>Choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....</b>          | <b>118</b> |
| 1. Le projet communal : vers un développement équilibré du territoire.....                                  | 121        |
| 1.1. Les objectifs du PLU.....  | 121        |
| 1.2. L'élaboration du PADD à partir de ces objectifs.....   | 121        |
| 1.3. Une démarche participative au cours de l'élaboration du PADD .....                                     | 125        |
| 2. La prise en compte des normes supérieures.....   | 127        |
| 2.1. Limiter l'utilisation de l'espace .....  | 127        |
| 2.2. Protéger les sites et les espaces naturels et urbains .....  | 128        |
| 2.3. Assurer l'équilibre résidentiel .....  | 129        |
| 2.4. Mieux équilibrer les besoins de déplacements quotidiens des personnes .....                            | 130        |
| 2.5. Prévenir les risques naturels et technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature ..... | 131        |
| 3. Une lecture de la ville à plusieurs échelles.....  | 132        |
| 3.1. L'échelle intercommunale .....   | 132        |
| 3.2. La recherche d'un équilibre dans le projet urbain .....  | 135        |
| <b>CHAPITRE 3 :.....</b>  | <b>136</b> |
| <b>Le passage du POS au PLU et les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU .....</b>            | <b>136</b> |
| 1. Les motifs des limitations administratives à l'utilisation .....   | 137        |
| 1.1. Les dispositions réglementaires.....   | 137        |
| 1.2. Les prescriptions graphiques complémentaires .....   | 141        |
| 2. Présentation du règlement .....  | 143        |
| 2.1. Les règles communes à l'ensemble des zones.....  | 143        |
| 2.2. Les dispositions du PLU dans les zones urbaines (U) .....  | 145        |
| 2.3. Les dispositions du PLU dans les zones à urbaniser (AU).....   | 150        |
| 2.4. Les dispositions du PLU dans les zones agricoles (A).....  | 151        |
| 2.5. Les dispositions du PLU dans les zones naturelles (N) .....  | 152        |
| 3. Présentation des principales modifications apportées au plan de zonage.....                              | 154        |
| 3.1. Les zones urbaines (U) .....   | 155        |
| 3.2. Les zones d'urbanisation future (AU).....  | 158        |
| 3.3. Les zones naturelles.....  | 159        |
| 3.4. Tableau comparatif des superficies des zones POS/PLU .....   | 163        |
| <b>CHAPITRE 4 :.....</b>  | <b>164</b> |
| <b>Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement ....</b>                  | <b>164</b> |
| 1. Les incidences du PLU sur les données naturelles .....   | 165        |
| 1.1. Les incidences sur la topographie et la géologie .....   | 165        |
| 1.2. Les incidences sur la ressource en eau.....  | 166        |
| 1.3. Les incidences du PLU sur la pollution des sols et les risques .....                                   | 166        |
| 1.4. Les incidences sur la qualité de l'air .....   | 166        |
| 1.5. Les incidences sur le bruit .....  | 167        |
| 1.6. Le maintien des composantes paysagères.....  | 167        |
| 2. Les incidences du PLU sur les formes urbaines.....   | 169        |
| 3. Les incidences du PLU sur le logement et la population .....   | 170        |
| 3.1. Les incidences sur le parc de résidences principales .....   | 170        |
| 3.2. Les incidences sur la population.....  | 170        |
| 4. L'adaptation de l'offre en équipements publics aux besoins de la population .....                        | 172        |
| 5. Les répercussions économiques et .....   | 172        |
| commerciales.....   | 172        |



## **CHAPITRE 2 :**

### **Choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune, de mener une réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement du territoire communal.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) » qui présente les orientations de la ville en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 121-1 et L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de ville de Mareil-le-Guyon, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui vise :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles ;
- La diversité urbaine et la mixité dans l'habitat ;
- La protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages, etc.).

La politique urbaine de Mareil-le-Guyon s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur le territoire de la commune. En application des articles L 111-1-1 et L 123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- Les lois d'aménagement, d'urbanisme et de protection de l'environnement ;
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé le 26 avril 1994 et dont la révision a été adoptée par le Conseil Régional en septembre 2008 ;
- Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) approuvé le 24 juin 1994 et mis à jour le 16 avril 1999 ;
- La loi de programmation pour la cohésion sociale n°2005-32 du 18 janvier 2005 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France approuvé par un arrêté inter-préfectoral n°2000-2880 du 15 décembre 2000 ;
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 27 mars 2006.
- La nouvelle charte du Parc Naturel Régional (P.N.R.) de la haute vallée de Chevreuse adoptée en août 2010. Mareil-le-Guyon fait partie des 51 communes membres de la future charte. Même si la charte a été approuvée en août 2010, elle n'est entrée en vigueur que le 3 novembre 2011 par décret n° 2011-1430 portant classement du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Par ailleurs, le projet de P.L.U. intègre l'étude supra-communale en cours relative au classement de la plaine de Jouars Pontchartrain.

Dans cette optique, la commune de Mareil-le-Guyon doit dès aujourd'hui accorder ses orientations d'aménagement et de développement avec celles du P.N.R.

**La définition d'un projet de territoire pour Mareil-le-Guyon se fonde sur :**

- La définition des objectifs fondamentaux du projet communal ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre le développement nécessaire de la commune et la préservation de la qualité du cadre de vie.

**RAPPEL DE LA CHRONOLOGIE DU POS**

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Mareil-le-Guyon a été établi dans le cadre de la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967, en application du Code de l'Urbanisme. Ce plan porte sur l'ensemble du territoire de la commune. Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de Mareil-le-Guyon été approuvé par arrêté préfectoral du 2 avril 1990.

**LES OBJECTIFS DU PLU**

La délibération en date du 8 décembre 2008 a prescrit la révision du POS selon la procédure d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme. Les objectifs, fixés dans la délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont les suivants :

- Intégrer les dispositions réglementaires applicables depuis l'élaboration du POS approuvé en 1990 et prendre en compte la réforme des autorisations d'occupation du sol ;
- Prendre en compte les exigences du développement durable ;
- Maintenir un développement urbain harmonieux et modéré, en préservant les espaces agricoles et forestiers ;
- Envisager la mise en valeur et la transformation du patrimoine bâti ancien.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation 1ère partie dans le chapitre « besoins répertoriés », le PADD a été progressivement établi et nourri.

## **1. LE PROJET COMMUNAL : VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE**

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des Mareillois ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie et des dysfonctionnements constatés dans la première partie du rapport de présentation.

### **1.1. Les objectifs du PLU**

Le présent Plan Local d'Urbanisme ne fait pas « table rase » du POS qui régit actuellement le territoire communal. Il en assure la continuité, tout en tenant compte de la situation socio-économique de la commune, des besoins actuels de la population, de l'évolution des législations et notamment de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et du Code de l'Urbanisme pour pérenniser le cadre de vie fondé sur le maintien d'un équilibre entre patrimoine bâti et naturel, tout en favorisant le nécessaire renouvellement urbain.

Les objectifs qui ont permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont les suivants :

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

### **1.2. L'élaboration du PADD à partir de ces objectifs**

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées dans la première partie du rapport de présentation dans le chapitre « C - Besoins répertoriés », le PADD a été progressivement établi et nourri.

Cette démarche a permis de définir des enjeux pour le PADD, qui se déclinent de la façon suivante :

#### **1.2.1. Poursuivre une croissance démographique modérée**

Le calcul du « point mort » montre qu'entre 1999 et 2005, la commune ne présente pas de réel besoin en matière de nouveaux logements pour garantir à court terme, au moins une stabilité démographique. Néanmoins, elle doit soutenir la construction pour pouvoir conserver une croissance démographique modérée, atténuer le phénomène de léger vieillissement de la population observé et assurer le bon fonctionnement de ses équipements.

Selon le diagnostic, la commune de Mareil-le-Guyon présente une croissance démographique élevée depuis 1990 à mettre en relation avec une forte croissance du nombre de logements sur la commune. La population a en effet augmenté de 53% entre 1990 et 2006, pour atteindre 408 habitants en 2006, et le nombre de logements a progressé de 47% sur la même période.

Conformément aux tendances nationales, la taille des ménages diminue progressivement et la population communale a tendance à légèrement vieillir, restant toutefois plus jeune que la moyenne départementale.

On observe notamment un recul de la tranche d'âge 30-44 ans et une progression des plus de 45 ans. Ce phénomène traduit le manque d'attractivité de la commune pour les jeunes ménages qui s'explique par la nature du parc de logements. Ce dernier est formé en grande partie de maisons individuelles en accession.

Afin de ne pas accroître le phénomène de vieillissement dans les années à venir, il est important d'impulser une diversification de l'offre de logements. L'offre résidentielle devra reposer sur une diversité, tant en matière de tailles que de financements, proposant ainsi davantage de logements de petite taille et des logements sociaux pour les plus jeunes et les plus âgés. Cependant, du fait de l'absence de transports en commun efficaces, l'accessibilité de la commune reste limitée notamment pour les jeunes ménages. Les nouvelles constructions privilégieront donc le développement de l'accession sociale plutôt que la location.

Ce parcours résidentiel devrait permettre de maintenir une croissance démographique modérée tout en favorisant l'installation des jeunes sur le territoire. Le seuil démographique est fixé entre **500/550** habitants à l'horizon 2025.

Afin de soutenir cette augmentation de population la commune a réfléchi à l'évolution de l'urbanisation de son territoire. Afin de préserver les espaces naturels du territoire communal, la commune privilégie l'urbanisation des dents creuses recensées au sein du tissu urbain. Ceci permettra de densifier la zone agglomérée tout en veillant à ne pas nuire à la qualité de vie des résidents déjà installés.

Par ailleurs, la rénovation et l'extension des bâtiments anciens sont favorisées afin de procéder à un renouvellement du tissu urbain existant. Le volet réglementaire encadre ces procédures afin qu'elles correspondent à l'architecture actuelle et qu'elles soient réalisées dans le respect du voisinage.

De plus, la réhabilitation et la reconversion des bâtiments agricoles ou corps de ferme qui ne sont plus utiles à l'activité agricole sont fortement encouragées. Ceci permettra de continuer à faire vivre ces lieux tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti de la commune. Ces opérations de réhabilitation sont encadrées par le règlement du PLU et le plan de zonage répertorie les bâtiments pouvant être concernés par ces réhabilitations.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est également autorisée.

Etant donné le nombre peu élevé d'opportunités foncières au sein du tissu urbain existant, la commune s'est également penchée sur l'ouverture à l'urbanisation de secteurs actuellement agricole. Elle a ainsi défini deux zones AU (à urbaniser) dans la continuité du tissu urbain existant. Leur ouverture à l'urbanisation a été phasée dans le temps.

Ainsi, à court terme, un premier secteur 1AU d'environ 16 000m<sup>2</sup>, au Sud-Est du bourg, pourra accueillir un entre 30 et 40 logements (environ 5000m<sup>2</sup>) dont environ 20% de logements en accession sociale. Déjà répertorié en zone NA-UG au POS, ce secteur s'inscrit dans le prolongement des lotissements réalisés sur le quartier du Bout de l'eau. Afin de bien maîtriser l'urbanisation de ce secteur et ainsi d'y réaliser un vrai quartier de ville, une orientation d'aménagement a été réalisée.

A plus long terme, un second secteur 2AU d'environ 5 000m<sup>2</sup> pourra être ouvert à l'urbanisation. Cette urbanisation sera conditionnée par le développement d'une opération d'ensemble et par la réalisation d'une procédure de modification du PLU.

### 1.2.2. Préserver le cadre de vie de qualité

Le diagnostic environnemental illustre l'aspect naturel de la commune qui relève essentiellement du caractère prégnant des espaces boisés et agricoles, de quelques espaces paysagers (cœurs d'îlots, jardins, espaces boisés, haies, alignements d'arbres, ripisylve,...) et arbres isolés remarquables ou encore de la rivière de la Guyonne.

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.

Pour cela, les dispositions réglementaires garantes de la préservation et de la pérennité des richesses du territoire sont poursuivies, renforcées et précisées :

Le diagnostic environnemental a permis d'illustrer et de souligner l'importance :

- **de l'étendue des espaces naturels.** Le PLU poursuit la politique de leur protection. Il reconduit l'ensemble des **périmètres de classement et de protection**, notamment les Espaces Boisés Classés, tout en permettant leur valorisation, leur animation par la poursuite de leur activité notamment agricole ;
- **de la protection des éléments naturels remarquables** du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Le PLU classe un patrimoine paysager actuellement non protégé qui apporte une qualité paysagère et écologique au territoire ;
- **de la protection et de la mise en valeur des berges de la Guyonne, de la Rivière Morte et du Rubeille d'Orgueil** ainsi que du chemin de Gasoin. Le PLU intègre, au plan de zonage, une protection stricte de leurs abords de 10 mètres de part et d'autre ;
- **des espaces verts privés du parc résidentiel qui contribuent à l'image végétale de Mareil-le-Guyon.** L'objectif du PLU est de poursuivre et de renforcer les dispositions réglementaires garantes de **la pérennité de ces quartiers paysagers** ;
- **de l'importance du traitement végétal des franges de l'urbanisation.** Le PLU met en place des espaces verts à protéger en fond de parcelle ainsi que des obligations de planter des écrans végétaux, notamment sur les zones d'urbanisation future. Etant donné le caractère rural et naturel de la commune, il est en effet primordial de soigner les zones de transition entre les espaces naturels et les secteurs bâtis.



L'analyse urbaine a montré que le territoire de Mareil-le-Guyon a conservé l'image d'un petit village ancien de qualité autour duquel se sont greffés, de manière cohérente, des secteurs d'extension pavillonnaire. Mareil est une commune également constituée d'un ensemble d'entités urbaines qui contribue à l'équilibre territorial de la commune :

- **la partie ancienne (le vieux bourg)**, est composée d'éléments patrimoniaux remarquables, qui lui permettent de se distinguer du reste de la commune par ses origines anciennes.

Un dispositif permettant de protéger des constructions jugées intéressantes, en imposant leur conservation au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, est introduit dans le PLU. Un inventaire de ces constructions, réalisé et fondé à partir d'un recensement patrimonial établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, a permis d'identifier les éléments bâtis contribuant à l'intérêt patrimonial de la commune. Cette protection garantit la conservation du caractère du bâtiment.

L'objectif recherché dans le cadre du PLU est aussi de garantir une intégration harmonieuse et réussie des nouveaux projets, dans l'optique de préserver la cohérence architecturale de la partie ancienne du bourg. L'implantation de constructions neuves et leur densité ont fait l'objet d'une attention particulière dans la rédaction du règlement afin que celles-ci s'insèrent parfaitement en termes de gabarit et de hauteur, dans l'environnement existant.

- **un habitat principalement individuel très paysager**, correspondant à un habitat diffus ou développé sous la forme de lotissements, et arrivés à « maturité ».

Par le biais du zonage et du règlement, les secteurs résidentiels conserveront leurs spécificités notamment paysagères.

Les deux zones d'urbanisation future sont situées dans la continuité des secteurs pavillonnaires (zone UG). Afin de retrouver des formes urbaines respectant la typologie et l'architecture des constructions voisines et ainsi constituer un tissu homogène, le règlement a été soigneusement réfléchi. De plus, l'urbanisation de ces secteurs est soumise dans un cas à une procédure de modification du PLU, et dans l'autre, au respect d'un parti d'aménagement défini au moyen d'une orientation d'aménagement dans le présent PLU. Ces mesures permettent de cadrer l'urbanisation afin de préserver et d'améliorer le cadre de vie sur la commune.

### **1.2.3. Sécuriser la traversée du village et améliorer les conditions de déplacements**

Un réseau de circulations douces est favorisé en liaison avec les communes voisines et dans la continuité du réseau de sentes existant au cœur de bourg et des chemins ruraux localisés sur les périphéries du territoire. Le projet de réseau vert à l'échelle intercommunale, en cours d'étude est également à intégrer à l'objectif de conforter le réseau de liaisons douces sur le territoire. 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.

Quelques chemins nécessiteront d'éventuels aménagements, et un effort particulier sera apporté à la signalisation de ces itinéraires doux. Dans cet objectif, la sente du Pas d'âne est ainsi identifiée.

Parallèlement, la commune souhaite poursuivre l'effort de sécurisation de la traversée du village en mettant en place de nouveaux aménagements pour inciter les automobilistes à ralentir.

Concernant le stationnement, la ville axe ses efforts sur deux secteurs :

- les abords de la Mairie et de l'école ne disposent pas de stationnement en nombre suffisant. Afin d'éviter le stationnement intempestif, la commune a mis en place un emplacement réservé en face de la Mairie afin de réaliser une dizaine de places de stationnement pour véhicules motorisés. Cette offre sera par ailleurs complétée par le développement de stationnement pour vélos.

- la ruelle des Prés ne dispose pas aujourd'hui de places de stationnement. Un élargissement de la voie au niveau de parcelles non bâties permettrait de réaliser quelques places, facilitant ainsi la circulation dans cette ruelle. Un emplacement réservé (n°1) a été mis en place à cet effet. Compte tenu de sa proximité à la Guyonne, l'aménagement éventuel prendra en compte l'enjeu de protection du cours d'eau afin de ne pas contribuer à une plus grande artificialisation des abords de la rivière.

#### 1.2.4. Préserver l'environnement

Au-delà de ces mesures protectrices, la préservation de l'environnement est mis en avant par le présent PLU en intégrant notamment les risques auxquels la commune est soumise (amiante, plomb,...), la réduction des nuisances (bruit, gestion des déchets, ...) la gestion de l'eau et l'assainissement dans une logique de développement durable.

Par ailleurs, la ville a axé son PADD sur l'intégration dans ses projets, de **démarches environnementales** dans une logique de développement durable, afin de préserver la qualité de vie de la commune.

Cette démarche passe, par exemple par la limitation des apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

En complément des mesures liées à la capacité de traitement des eaux, il y a lieu d'installer des systèmes de récupération des eaux pluviales, sur les parcelles supérieures à 1000m². Ces préconisations ont été intégrées au règlement du PLU.

De plus la protection des abords des cours d'eau mise en place permettra un meilleur entretien des rivières et favorisera le développement de l'écosystème.

### 1.3. Une démarche participative au cours de l'élaboration du PADD

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins (première partie du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU), et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec les personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la commune et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire (chambre de commerce et d'industrie, Etat, communes voisines, Syndicat des Transports d'Ile de France, etc.).

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population : expositions, articles dans la presse municipale et réunion publique permettant de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à l'élaboration du PLU.

Cette concertation a été scindée en deux phases :

- Phase diagnostic et PADD,
- Phase zonage et règlement.

L'Etat a remis un Porter à Connaissance en juillet 2009 comportant les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU.

Les articles L.121-4, L.121-5, L.123-6, L.123-7 et L.123-8 du Code de l'Urbanisme indiquent la liste des Personnes Publiques Associées et Consultées pouvant intervenir et faire part de leur avis. La municipalité a donc invité les personnes publiques suivantes à deux réunions d'association :

- la Préfecture ;
- la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture;
- l'Architecte des Bâtiments de France ;
- le Conseil Régional d'Ile de France ;
- le Conseil Général ;
- la Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- la Chambre des Métiers ;
- la Chambre Régionale de l'Agriculture ;
- le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) ;
- les communes voisines,
- le Parc Naturel Régional,
- ....

La réunion publique s'est déroulée le 13 octobre 2010. Elle avait pour objet de présenter le diagnostic, le PADD, le zonage et les dispositions réglementaires.

## 2. LA PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPÉRIEURES

Selon la procédure administrative, Monsieur le Préfet a porté à la connaissance de la Commune, en juillet 2009, en application des dispositions de l'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d'utilité publique et les Projets d'Intérêt Général ainsi que les informations utiles à l'élaboration du PLU.

Les articles L 121-1 et L 111-1 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux obligations et moyens de gestion du patrimoine de la nation, précisent les objectifs généraux qui doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme, dont les Plans Locaux d'Urbanisme :

**1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;**

**2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;**

**3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

Le respect de ces trois principes (principe d'équilibre, principe de diversité urbaine, principe de préservation de l'environnement) constitue un axe important de réflexion, engagé par l'élaboration du PLU de Mareil-le-Guyon. L'élaboration du PLU s'inscrit donc dans la continuité des objectifs définis à l'article L 121-1, tout en intégrant le contexte local et les caractéristiques propres au territoire communal.

Certaines orientations du PADD peuvent, à cet égard, être rappelées dans la mesure où elles traduisent, de façon concrète et globale, les préoccupations communales mises en œuvre autour de ces principes. Cinq axes ont été identifiés.

### 2.1. Limiter l'utilisation de l'espace

Dans ce contexte et en s'inscrivant dans le cadre de la loi SRU, le PLU opte pour une politique d'aménagement fondée sur des actions de renouvellement et de développement urbain maîtrisé, dans le respect des formes urbaines et de l'économie de l'espace. Il s'attache tout particulièrement à reconquérir des opportunités foncières notamment en centre bourg, tout en conservant la structure et l'identité patrimoniale.

Le PLU préserve l'esprit paysager des secteurs résidentiels, et s'attache à préserver les coupures d'urbanisation.

Par ailleurs, la commune affirme clairement sa volonté de conserver les espaces agricoles et de valoriser les espaces verts et boisés sur son territoire, afin d'assurer la qualité de son cadre de vie et de pérenniser son image paysagère.

## 2.2. Protéger les sites et les espaces naturels et urbains

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement font apparaître la qualité des paysages et du patrimoine bâti de Mareil-le-Guyon. Le maintien et l'amélioration de ce patrimoine naturel et urbain constituent l'un des objectifs fondamentaux de la commune.

Le PLU intègre l'ensemble des protections et en particulier :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC).** Ce type de classement concerne aujourd'hui 33,7 hectares environ sur la commune et sont représentés graphiquement au document graphique n°3.1. En application **de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme**, le P.L.U. peut :

*« Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».*

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application des dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

En outre, seuls peuvent être admis des aménagements ou des installations nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le boisement. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L.123-4 du Code de l'urbanisme).

- **La loi Paysage** a introduit la prise en compte de la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser.

Le PLU concrétise ce volet, par le biais du classement au titre de l'article L123-1-7 du Code l'Urbanisme » d'éléments du patrimoine paysagers et bâtis à préserver. Les articles 11 et 13 du règlement rappellent leur préservation.

### - Les vestiges archéologiques

Sont applicables, sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validées par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de **toute découverte fortuite** à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Le service régional de l'archéologie d'Ile-de-France (47 rue Pelletier 75 009 Paris) est actuellement tenu d'être informé de tout projet. En ce cas, si des terrains sont concernés par la présence de vestiges, il sera fait application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme. Les constructions pourront y être refusées ou soumises à conditions spéciales si elles sont de nature à compromettre la mise en valeur ou la conservation desdits vestiges.

La présence de sites archéologiques sur le territoire communal, dont la préservation en place est impérative.

Les 5 sites recensés sont :

- H01 : La Carrière 1, sur la RN191 à l'entrée du village (habitat et carrières datant du Moyen Age, époque moderne) ;
- H02 : La Carrière 2, allée des Violettes (habitat et carrières souterraines datant du Moyen Age, époque moderne) ;
- H03 : Eglise Saint Martin (église paroissiale datant du Haut Moyen Age) ;
- H04 : Le Moulin de Lettré (moulin à eau datant du Moyen Age, époque moderne) ;
- H05 : Château de Mareil (château datant du Moyen Age, époque moderne).

Le service régional de l'archéologie devra être saisi ou consulté pour avis de toutes les utilisations du sol. En dehors de ces secteurs identifiés, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis de toutes les autorisations d'utilisation du sol dont le terrain d'assiette est supérieur à 5 000 m<sup>2</sup>.

#### **- Les servitudes d'Utilité Publique**

Le territoire de Mareil-le-Guyon est actuellement concerné par les servitudes et protections suivantes et le présent PLU les intègre :

*A.4 - Conservation des eaux* : servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eaux non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.

Il s'agit d'une servitude de 1,50 mètre de part et d'autre de la rivière de la Guyonne, de la rivière Morte et du ru d'Orgueil.

*AC.1 – Protection des monuments historiques* : Servitude concernant l'Eglise Saint-Martin sur la commune de Bazoches-sur-Guyonne.

*I.1 - Pipelines* : Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression, relatives à la construction et à l'exploitation d'oléoducs par TOTAL France.

*I.1 - bis - Pipelines* : Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression, relatives à la construction et à l'exploitation d'oléoducs par TRAPIL.

*I.4 - : Canalisations électriques* : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport d'électricité. Il s'agit de la canalisation électrique souterraine Elancourt-Yvelines Ouest 1,225kV et de la ligne aérienne Elancourt-Montfort 1&2,63kV.

*I.7 - : Stockage souterrain de gaz naturel* : le territoire de la commune est totalement concerné par le périmètre de protection de stockage souterrain de Beynes.

*EL.11- : Servitudes relatives aux interdictions d'accès* : servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération. Voie concernée : RN12. Cette servitude entraîne l'interdiction des constructions ou installations dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la RN12, en dehors des espaces urbanisés de la commune

## **2.3. Assurer l'équilibre résidentiel**

La volonté de la commune est de favoriser l'amélioration de l'offre en matière d'habitat pour un parcours résidentiel plus complet et ainsi de prévenir les phénomènes de desserrement et de vieillissement, constatés ces dernières années sur le territoire communal.

La commune engage, par le biais du PLU notamment dans sa partie agglomérée, des actions de reconquête urbaine et de comblement de dents creuses. Ces actions ont été largement étudiées de manière à préserver les formes urbaines et paysagères ; l'objectif étant également de préserver l'identité de la morphologie urbaine et paysagère de Mareil-le-Guyon.

**- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains**, en matière de mixité sociale, institue une obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'ici le 1er janvier 2022 d'au moins 20 % de logements sociaux. La commune de Mareil avec moins de 3500 habitants n'est pas concernée par cette disposition. Toutefois, la volonté municipale est de créer quelques logements aidés.

**- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage**

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 27 mars 2006 prévoit des secteurs géographiques d'implantation d'aires permanentes d'accueil et des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. La commune est soumise aux prescriptions car elle est située dans le secteur de grands passages « E », où une aire de 100 places doit être réalisée.

**- La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005** prévoit la mise en œuvre d'un programme national d'urgence portant sur la création de 500 000 logements sociaux pour la période 2005-2009, soit 100 000 nouveaux logements sociaux par an en moyenne. Pour atteindre cet objectif qui sera décliné ultérieurement à l'échelle du département des Yvelines, une contribution de tous les territoires sera nécessaire. La commune de Mareil-le-Guyon, souhaite poursuivre ses actions de diversification de son parc résidentiel notamment dans le cadre de l'urbanisation des zones 1AU et 2AU.

## **2.4. Mieux équilibrer les besoins de déplacements quotidiens des personnes**

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie introduit dans le Code de l'Urbanisme la nécessité de maîtriser et de rationaliser la demande de déplacements, de prévenir les pollutions et les nuisances de toute nature et de prendre en compte la qualité de l'air (Titre IV Urbanisme et Environnement – article 17).

Les dispositions de cet article s'appliquent aux documents d'urbanisme. Dans le cadre spécifique de la région Ile-de-France, un Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) a été élaboré par les services de l'État, avec le Syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF) et le Conseil Régional, ainsi que l'association des collectivités locales. Il a été approuvé le 15 décembre 2000.

Le PDU s'articule autour de six principales orientations :

- La diminution du trafic automobile ;
- Le développement des transports collectifs et des moyens de transport économes et moins polluants (circulations douces : cycles, marche à pied...) ;
- L'aménagement et l'exploitation hiérarchisée du réseau principal de voirie d'agglomération permettant une affectation multimodale ;
- L'organisation du stationnement sur les domaines publics et privés ;
- La réduction des impacts sur la circulation et l'environnement du transport et de la livraison de marchandises ;
- L'encouragement pour l'utilisation des transports en commun et la pratique du co-voiturage.

Le PLU de Mareil s'inscrit dans cette démarche car il intègre et poursuit des opérations de maillage et de mise en réseau de nouveaux itinéraires de circulations douces. La commune met également en place des réserves foncières afin de renforcer l'offre en stationnement public.

## 2.5. Prévenir les risques naturels et technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature

### - Les nuisances sonores

L'article 13 de la loi n°92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992 a imposé le recensement et le classement dans chaque département des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic, afin de prendre en compte les niveaux de nuisances pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire dans les secteurs définis au voisinage de ces infrastructures.

L'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Mareil-le-Guyon au titre de la lutte contre le bruit figure en annexe du dossier de PLU et à l'article 2 du PLU des protections des zones concernées.

Sont concernées les infrastructures suivantes : la RN12, la RD13.

Par ailleurs, bien qu'elle ait été déclassée en 2009, la RD 191 reste toujours un axe très emprunté, source d'importantes nuisances sonores.

### - Les risques naturels

L'article L 121.1 nouveau du Code de l'Urbanisme précise que le PLU détermine les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des risques de toute nature.

### - L'eau

Conformément à la loi sur l'eau qui vise à limiter l'impact polluant des eaux pluviales sur le milieu et à écrêter les débits de pointe sur les rejets, le PLU comprend des prescriptions visant à limiter le ruissellement. Le PLU identifie, dans son chapitre diagnostic, l'hydrographie de la commune et décline toutes les actions réalisées ou à envisager pour en assurer la meilleure utilisation et intégration dans l'environnement et leur préservation dans le temps.

La commune est incluse dans le périmètre du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et du **SAGE de la Mauldre** qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 janvier 2001. Les principaux objectifs du SAGE sont de :

- Diminuer les pollutions
- Prévenir et gérer les inondations
- Assurer durablement l'équilibre ressources-besoins
- Protéger, gérer et restaurer les milieux naturels
- Renforcer l'attrait des cours.

La commune de Mareil-le-Guyon n'est pas concernée par un PPRI. Le SAGE de la Mauldre a identifié une zone **à risque d'érosion des terres** situées sur le secteur des Terres Blanches. Les prescriptions du SAGE de juin 2007 concernant cette zone humide sont intégrées dans le règlement du PLU.

### - Les zones à risques d'exposition au plomb

La commune est concernée par les dispositions de réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (articles L 1334-6, 7 et 8 du Code de la Santé Publique).

### - La protection de la population contre les risques liés à l'amiante

Mareil-le-Guyon est également concernée par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002 pris en application de l'article L.1334-7 du code la santé publique qui précise que : « les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante et que ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique ».



### 3. UNE LECTURE DE LA VILLE À PLUSIEURS ÉCHELLES

La démarche d'élaboration du projet de ville de Mareil-le-Guyon correspond à la définition d'un ensemble cohérent d'orientations visant à harmoniser les actions de la commune avec celles d'autres collectivités publiques et acteurs locaux. Ces différents objectifs fixés dans le PADD doivent, pour aboutir, s'inscrire dans les territoires dans lesquels ils se situent.

Le projet de ville de Mareil se décline à trois niveaux géographiques :

- **L'échelle intercommunale** correspond aux thématiques de développement et de protection qui relèvent d'une logique de bassin ou d'aire géographique qui dépassent les seules limites communales : déplacements et circulations, développement économique, espaces naturels et paysages, équipements, etc. ;
- **L'échelle de la ville**, comme territoire administratif sur lequel sont conduites des réflexions et mises en œuvre des politiques et des actions dans le domaine du développement économique, de l'habitat, de l'environnement, des transports, des équipements publics ;
- **L'échelle des quartiers** permet de mettre en évidence la spécificité de chaque quartier, d'éclairer les équilibres et les dysfonctionnements observés au niveau d'un territoire de proximité et de mesurer l'attractivité et l'intérêt de la qualité du cadre de vie qui fondent l'identité des quartiers.  
C'est à cette échelle que peuvent être appréciés les projets d'aménagement concernant des parties du territoire communal, des espaces, des îlots ou des quartiers de la ville tels que le projet de valorisation des grandes propriétés foncières de la commune.

Le projet de ville est alors une réponse globale et cohérente aux différents enjeux fondamentaux qui se posent à différentes échelles du territoire, enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement et le diagnostic.

#### 3.1. L'échelle intercommunale

##### 3.1.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

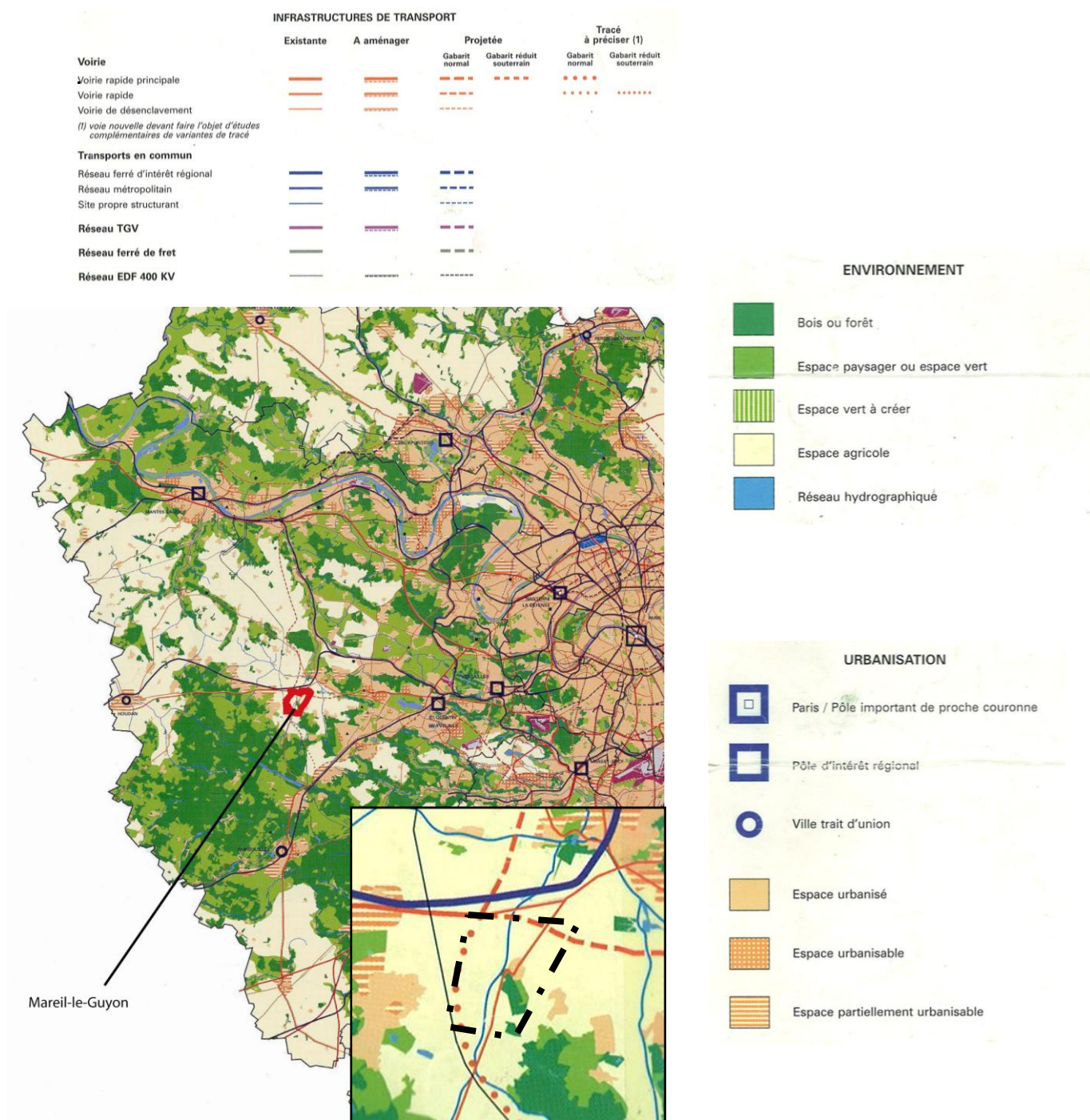
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret le 26 avril 1994 est un document d'orientation générale qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional. Le projet d'aménagement de la région Ile-de-France défini par ce Schéma Directeur poursuit trois objectifs principaux :

- la sauvegarde de l'environnement, et notamment la préservation et la valorisation des espaces boisés et paysagers,
- le renforcement des solidarités, notamment par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi,
- l'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région.

Le **projet de SDRIF révisé** a été arrêté le 15 février 2007 et adopté par le Conseil Régional en septembre 2008.

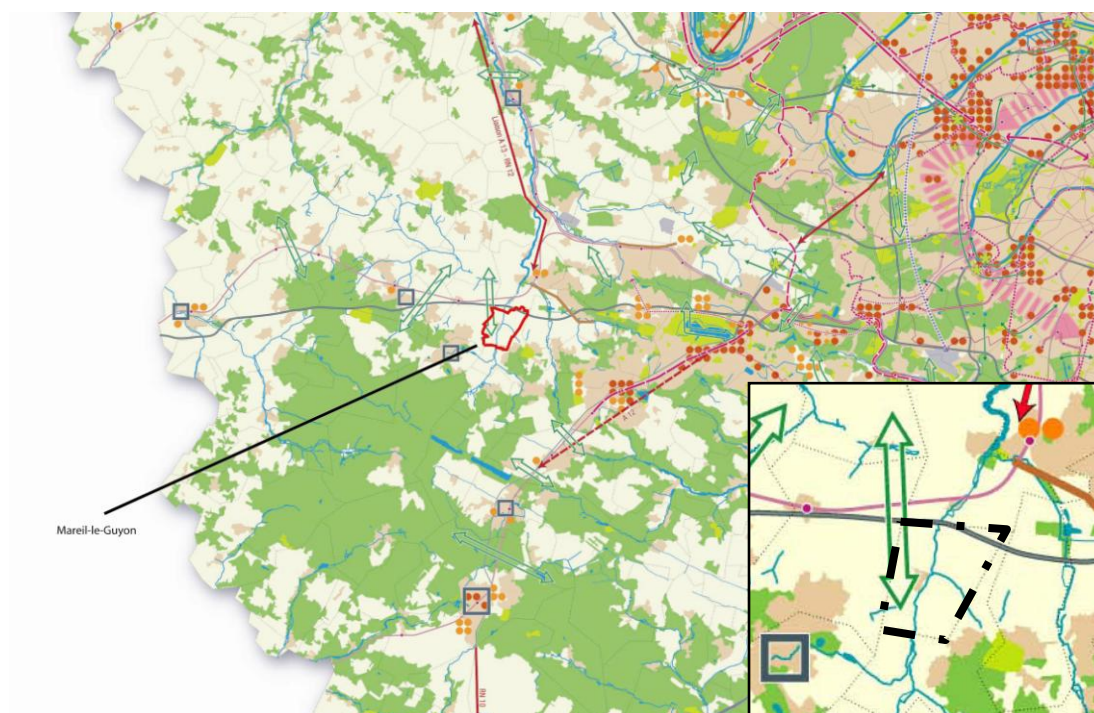
En application des articles L 111-1-1 et L 141-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions du SDRIF en vigueur.

## Le SDRIF de 1994



A l'échelle de la commune de Mareil-le-Guyon, ce document affirme la préservation de l'espace agricole et des espaces paysagers présents sur le territoire. Ce document indiquait également les tracés des liaisons A13-RN12 et RN12-RN10, deux nouveaux axes de circulation ayant un impact sur la commune de Mareil-le-Guyon. A l'heure actuelle, ces tracés sont toujours à l'étude

## Le projet de SDRIF de 2008



### Vocation naturelle

|  |  |
|--|--|
| espace agricole  |  |
| espace boisé ou naturel  |  |
| espace de loisirs  |  |
| espace vert à créer<br>ou espace naturel à ouvrir au public    |  |
| continuité écologique<br>ou coupure d'urbanisation à maintenir |  |
| continuité agricole ou liaison verte<br>à créer ou à renforcer |  |

### Fleuve et espaces en eau



### Aéroport - aérodrome



Limite de commune



### Vocation urbaine

|   |  |
|---|--|
| espace urbanisé à optimiser                                     |  |
| secteur de densification préférentielle                         |  |
| secteur d'urbanisation préférentielle                           |  |
| secteur d'urbanisation conditionnelle                           |  |
| pôles de centralités à conforter<br>hors agglomération centrale |  |
| front urbain d'intérêt régional                                 |  |

### Infrastructures de transport

#### Réseau routier :

|   |  |
|---|--|
| existant  |  |
| tracé   |  |
| principe de liaison   |  |
| principe de liaison long terme<br>(préservation de faisabilité) |  |
| nouveau franchissement  |  |

Le projet de SDRIF confirme la pérennité des espaces naturels existants. Par ailleurs une continuité écologique est à maintenir sur le territoire communal à l'Ouest de la Guyonne. Ce dispositif est en contradiction avec les tracés des liaisons A13-RN12 et RN12-RN10 tels que proposés dans le SDRIF de 1994. On remarque ainsi que sur le nouveau document, la liaison RN12-RN10 a disparu et que le principe de liaison A13-RN12 comporte un tracé plus flou.

### **3.2. La recherche d'un équilibre dans le projet urbain**

Le PLU vise à assurer une cohérence entre la poursuite de l'équilibre : préservation du cadre de vie et identité communale et développement résidentiel et économique maîtrisé.

Les différentes actions menées par la commune de Mareil-le-Guyon expriment la volonté d'assurer une cohérence entre d'une part, le fonctionnement et l'attractivité de la ville, et d'autre part la qualité de son cadre de vie. Son objectif consiste à rechercher un équilibre des services, des équipements, des espaces naturels dans et entre les quartiers, afin de garantir un développement harmonieux du territoire.

Il s'agit, dans certains cas, de maintenir des équilibres déjà constitués sur le territoire. Il peut s'agir, aussi, de pallier des dysfonctionnements observés dans les quartiers ou à l'échelle de la ville. Le maintien ou la recherche de ces grands équilibres nécessitent un travail régulier d'évaluation et d'appréciation des enjeux fondamentaux qui se posent à l'échelle de la commune.





## **CHAPITRE 3 :**

### **Le passage du POS au PLU et les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU**

# 1. LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION

## 1.1. Les dispositions réglementaires

Avant de décrire les diverses dispositions de la règle d'urbanisme applicable sur le territoire de Mareil, il convient de donner quelques repères afin de comprendre l'organisation du dossier de PLU et rappeler le contexte issu de la loi SRU dans lequel s'inscrit la règle d'urbanisme locale.

### 1.1.1. Les différentes pièces du dossier

Conformément à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- une orientation d'aménagement,
- un règlement
- des documents graphiques,
- des annexes (listées aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable au terrain soit exprimé dans le règlement, les autres pièces du dossier de PLU sont importantes dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol.

**Le rapport de présentation** est l'exposé des motifs du projet d'aménagement et d'urbanisme retenu dans le PLU.

Son rôle est également de présenter les raisons pour lesquelles il a été institué des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, c'est-à-dire d'explicitier la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions prévues par le règlement qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** définit les orientations d'urbanisme générales retenues par la commune. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage et les règles prévus par le plan.

**L'orientation d'aménagement** constitue un secteur à enjeux identifiés dans la lignée du projet d'aménagement général, des orientations d'aménagement, voué à être mis en valeur, restructuré et aménagé. Cette orientation est illustrée par un schéma visant à expliquer les grandes lignes directrices d'aménagement à mener.

**Les servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme. Elles s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis-à-vis des droits à construire.

**Les annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

**Les secteurs d'isolation acoustique** le long des voies de transports terrestres regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquels des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées pour les constructions neuves.

**Les périmètres spécifiques** reportés dans le PLU ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

### 1.1.2. Les dispositions générales du règlement

#### **Le champ d'application territoriale de la règle**

La règle d'urbanisme organisée par le PLU de Mareil s'applique à l'ensemble du territoire communal.

#### **Les autorisations préalables**

Du fait de l'existence du PLU, un certain nombre d'autorisations et de déclarations sont requises pour engager des travaux autres que ceux encadrés par le permis de construire et la déclaration de travaux qui sont, quant à eux, requis que la commune soit ou non dotée d'un document d'urbanisme.

#### **Les autres législations d'urbanisme applicables**

Des législations demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est élaborée dans le PLU. Il s'agit, notamment, des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme (article R 111-1 du Code de l'Urbanisme), ainsi que des législations énumérées précédemment et qui sont regroupées dans les annexes du PLU telles que les servitudes d'utilité publique. Ces législations peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du PLU.

### 1.1.3. Présentation réglementaire du PLU

#### **Les dispositions écrites du PLU**

L'écriture réglementaire du PLU a évolué dans sa forme par rapport à celle du POS :

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet urbain de développement ;
- d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU tel qu'il est défini aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Il peut être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

Le règlement du PLU de Mareil a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle. En cohérence avec la politique globale définie au niveau supra-communal, l'un des principaux objectifs du PLU est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie des quartiers, tout en poursuivant le développement harmonieux de la commune. Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment fines et précises, afin de les mettre en cohérence avec les besoins et de les adapter au caractère urbain particulier de la commune.

**Les articles obligatoires** (R.123.9 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme)

Le règlement comprend quatorze articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ; leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique. L'article 8, qui devait être réglementé obligatoirement dans les POS, peut désormais ne plus comprendre de règle.

**Les articles 1 et 2 :** Occupation et l'utilisation des sols (R.123.9 1° et 2° du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.

La mise en œuvre réglementaire du projet urbain de Mareil commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.

Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers....

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines.

Le PLU de Mareil-le-Guyon prévoit la création de zones urbaines mixtes autorisant l'implantation d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La règle des **articles 1 et 2** vise la mixité des fonctions. La pluralité des fonctions propre aux centralités est maintenue et développée, en particulier dans la zone centre UA et la zone résidentielle UG intégrée sous condition de compatibilité avec le cadre de vie.

**L'article 3 :** Accès et voirie (R.123.9-3° du Code de l'Urbanisme) permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique.

L'article 3 du PLU n'ajoute, globalement, pas d'importantes réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans les POS.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

**L'article 4 :** Desserte par les réseaux (R.123.9-4° du Code de l'Urbanisme)

La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public apte à recueillir ces eaux s'il existe.

Des recommandations du SAGE (Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux) ont été introduites ainsi que des prescriptions pour la collecte des ordures ménagères.

**L'article 5 :** Superficie des terrains (R.123.9-5 du Code de l'Urbanisme)

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification, l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. Cette disposition a été modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003. Une superficie minimale peut être imposée pour préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

**Les articles 6, 7 et 8 :** Règles relatives à l'implantation des constructions (R.123.9-6°, 7° et 8° du Code de l'Urbanisme)



L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :

- la perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public ...) ;
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions, ....) ;
- la perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

Ces règles permettent en fonction des secteurs de privilégier l'implantation à l'alignement, de limite à limite, favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers pavillonnaires. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable.

**L'article 9 : Emprise au sol (R.123.9-9° du Code de l'Urbanisme)**

L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions. Le PLU reconduit les zones sur lesquelles l'article est sans objet : zones A et N.

Pour les autres zones, cet article permet en complément de l'article 13, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres et de favoriser plantations et espaces verts pour répondre aux objectifs d'urbanisme d'aérer le tissu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols.

**L'article 10 : Hauteur des constructions (R.123.9-10° du Code de l'Urbanisme)**

L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet, de protéger les vues sur les espaces naturels et protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de la commune.

**L'article 11 : Aspect extérieur (R.123.9-11° du Code de l'Urbanisme)**

L'article 11 fait l'objet d'une application combinée avec le volet « aspect architectural des constructions ». Ce volet, dans le cadre du PLU, est étoffé de dispositions concernant les matériaux, les toitures, les capteurs solaires, les murs de clôture et les installations techniques. La plupart de ces dispositions nouvelles alimente les dispositions de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent sur certains bâtiments en vue de leur préservation. D'autres confortent la volonté communale d'intégrer des mesures favorisant le développement durable comme celle relative au capteur solaire.

**L'article 12 : Stationnement (R.123.19 du Code de l'Urbanisme)**

Le PLU reprend les normes du POS pour les destinations autorisées dans les zones.

**L'article 13 : Espace libre et plantations (R.123.9-13° du Code de l'Urbanisme)**

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts, de manière à conserver et enrichir le paysage végétal traditionnel de Mareil-le-Guyon.

L'article 13 impose, sur la plupart des zones urbaines, un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre, pour des raisons de développement durable. Certains parcs, arbres isolés ou groupés, alignements végétaux et espaces paysagers ont été protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés au document graphique du PLU et des prescriptions réglementaires proposées.

**L'article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol (L.123.11-13°, R123-10 et L.123-4 du Code de l'Urbanisme).** La fixation d'un COS est facultative.

## 1.2. Les prescriptions graphiques complémentaires

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent se superposer au zonage. Il s'agit, notamment, des Emplacements Réservés (ER), des localisations de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, les éléments de paysages ou des secteurs à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### 1.2.1. Les Emplacements Réservés

Conformément à l'article L 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement du PLU.

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve, sa superficie et sa destination.

Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage du PLU.

L'inscription d'un Emplacement Réservé rend inconstructible 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 en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les Emplacements Réservés prévus à Mareil, au nombre de 2, concernent l'extension ou la création d'équipements publics.

|          | Destination                             | Bénéficiaire | Superficie<br>approchée |
|----------|---|--------------|-------------------------|
| <b>1</b> | Réalisation d'une aire de stationnement | Commune      | 760 m <sup>2</sup>      |
| <b>2</b> | Extension du cimetière                  | Commune      | 830 m <sup>2</sup>      |

### 1.2.2. Les Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

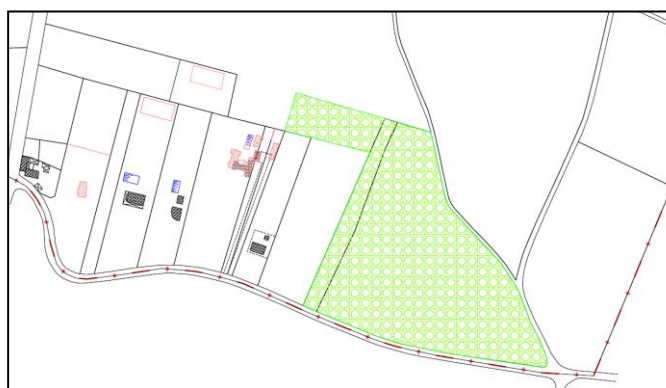
Les Espaces Boisés Classés (EBC) à Mareil-le-Guyon représentent globalement une superficie d'environ **33,7 hectares dans le PLU**. Ceux-ci sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière.

|                               | Surface POS | Surface PLU |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Espaces Boisés Classés</b> | 32,9        | 33,7        |

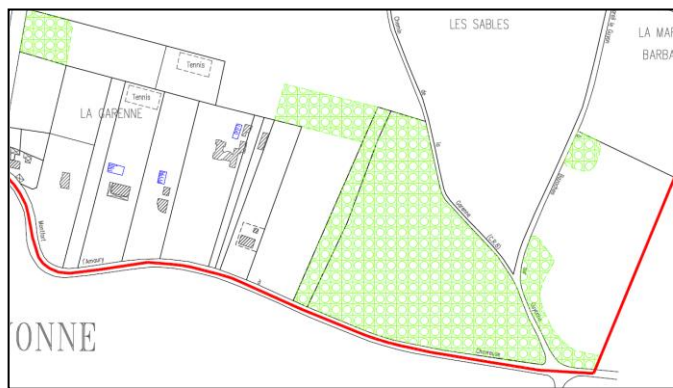
L'ensemble des Espaces Boisés Classés (EBC) répertorié au POS est conservé et augmenté puisque le PLU classe en EBC :

- une partie de la parcelle 181 le long de la RD191 en lisière du hameau de Cheval Mort correspondant à un bosquet isolé ;
- une partie de la parcelle 121 correspondant également à un bosquet isolé ;
- une autre partie de la parcelle 121 le long de la route de la Garenne correspondant à l'extension d'un EBC déjà existant.

Ces nouveaux espaces boisés totalisent une superficie d'environ 8 000m<sup>2</sup>. Les extraits de plan ci-dessous illustrent les évolutions des EBC entre le POS (à gauche) et le PLU (à droite). Concernant les autres secteurs de la commune, aucun changement n'est observé.



Extrait POS



Extrait PLU

### 1.2.3. Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Conformément au 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A Mareil-le-Guyon sont préservés au titre de l'article L 123-1-5-7°, quelques éléments bâtis et paysagers « emblématiques » dans le paysage communal (valeur historique, de point de repère et ornementale et écologique,...).

Ils sont mentionnés au document graphique du PLU par des symboles.

Des prescriptions visant leur protection sont apportées aux articles 11 et 13 du règlement.

## 2. PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD a conduit à l'évolution de certains aspects du règlement antérieur et à une adaptation du plan de zonage (Cf. chapitre suivant).

**Les principes du règlement visent à promouvoir :**

- une simplicité dans la mise en œuvre des règles : peu ou pas d'exceptions et de sous-zones (secteurs)... ;
- des principes morphologiques d'implantation des bâtiments poursuivis et adaptés pour privilégier une harmonie des constructions, rapport à la voirie privilégié,... ;
- la préservation des cœurs d'îlots et du paysagement parcellaire : végétation des terrains privés, pas d'augmentation de la constructibilité en fond de parcelle, remplacement des plantations existantes par des plantations équivalentes en cas de transformation,... ;
- la mixité des fonctions au centre du village ainsi que dans les quartiers résidentiels de manière contrôlée ;
- la poursuite du renouvellement urbain et des extensions résidentielles ;
- une souplesse d'évolution pour les constructions existantes : extensions possibles dans toutes les zones urbaines,... ;
- une préservation de l'environnement : intégration des préconisations du C.L.E. de la Mauldre concernant la limitation du ruissellement des eaux pluviales, protection des patrimoines naturels et bâtis remarquables (article L.123-1-5-7. du Code de l'Urbanisme,...), développement des circulations douces, poursuite de la végétalisation des parcelles,...).

Par ailleurs, le découpage des zones résulte d'une recherche de simplification et d'adaptation aux différents types d'occupation des sols existants et à venir. L'objectif est de permettre aux différents secteurs urbanisés d'évoluer selon les besoins rencontrés, dans le respect des formes existantes.

### 2.1. Les règles communes à l'ensemble des zones

#### **Article 2 : types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Un rappel relatif à diverses protections, risques et nuisances est effectué à l'article 2. En fonction des zones, Il s'agit notamment de dispositions relatives aux nuisances acoustiques, aux risques de mouvement de terrain, d'érosion des sols, des canalisations de transport de matières dangereuses, à la protection des sites archéologiques, des Espaces Boisés Classés, des cours d'eau et à la préservation des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers sous l'égide de l'article L.123-1-5-7 du Code l'Urbanisme.

#### **Article 3 : accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique dans les zones urbaines ou à urbaniser. Les notions de sécurité des usagers et de fluidité du trafic sont les idées directrices de cet article. Il est, de surcroît, imposé qu'un terrain dispose d'un accès pour être constructible. Cet article n'ajoute globalement, pas d'importantes modifications.

#### **Article 4 : desserte par les réseaux**

Le PLU traite dans cet article notamment l'obligation de traiter les eaux pluviales à la parcelle et d'installer des systèmes de récupération de ces eaux sur les parcelles supérieures à 1000m<sup>2</sup>.

Le PLU ajoute un volet « collecte des déchets » : les locaux destinés à recevoir ces containers doivent être adaptés à cette problématique.

### **Article 5 : caractéristique des terrains**

Dans le PLU, conformément à la loi SRU; la constructibilité d'un terrain n'est plus subordonnée à une superficie minimale. En effet, cet article n'est envisageable que lorsque l'intérêt paysager ou le caractère traditionnel d'une zone le justifie.

### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures**

De manière à faciliter la réalisation d'annexes, de vérandas, d'escaliers ou de saillies, le PLU introduit une exception pour autoriser leur réalisation, dans la marge de recul.

### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond**

De manière à faciliter la réalisation d'annexes, de vérandas, d'escaliers ou de saillies, le PLU introduit une exception pour autoriser leur réalisation, dans la marge de recul.

### **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

De manière à faciliter la réalisation d'annexes, de vérandas, d'escaliers ou de saillies, le PLU introduit une exception pour autoriser leur réalisation, dans la marge de recul.

### **Article 9 : emprise au sol**

Afin de ne pas compromettre la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles définies à cet article ne s'appliquent pas à ces types de constructions.

### **Article 11 : aspect extérieur des constructions**

L'article 11 du PLU fait précise l'aspect architectural souhaité sur la commune.

Certains bâtiments ou éléments remarquables ont été protégés grâce à l'utilisation de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. En effet, bien qu'ils ne soient pas inscrits sur la liste des Monuments Historiques, ces éléments font partie du patrimoine culturel et méritent d'être protégés puisqu'ils confèrent à la commune une identité propre (bâtiments et murs de clôture).

Toutes interventions sur ces constructions doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. Pour les murs de clôture, leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles, si la dimension des percements ne dépasse pas 3 mètres de largeur.

### **Article 12 : stationnement**

Divers principes généraux s'appliquent pour l'ensemble des zones de PLU : il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors voies publiques pour en éviter l'envahissement, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement sont minimales. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitation, bureau, artisanat, commerce, restaurants, hébergement hôtelier, établissements scolaires). Il n'a pas été fixé de normes précises pour les équipements publics et d'intérêt collectif compte tenu de la difficulté à prévoir un nombre de places pour ce type de construction mais ils devront comprendre un nombre de places « correspondant aux besoins de l'immeuble à construire », comme l'indique l'article R.111-4 du code de l'urbanisme.

Pour plus de lisibilité, les normes de stationnement, qui étaient présentées en annexe dans le POS, sont maintenant dans le corps du règlement du PLU.

La norme de stationnement pour le logement reste de 1 place / 60m<sup>2</sup> SHON mais le PLU précise qu'il faut réaliser un minimum de 2 places / logement. En effet, étant donné la faible offre en transport en commun, chaque foyer possède au minimum deux véhicules.

Concernant les constructions à usage d'artisanat, la règle du PLU est plus souple afin de ne pas freiner l'implantation de ces activités dans le village.

## 2.2. Les dispositions du PLU dans les zones urbaines (U)

Les zones urbaines, dites « U » sont définies comme celles qui sont déjà urbanisées et équipées, dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

Le PLU de Mareil-le-Guyon délimite **2 zones urbaines** qui chacune, font l'objet d'un règlement de 14 articles. Le zonage tient compte à la fois de l'existant et des diverses volontés d'aménagement exprimées et retenues, dans le cadre du PADD.

### 2.2.1. La zone UA

Cette zone correspond au centre ancien de Mareil, développé autour de la place du Château et de l'église, le long de la RD 191. Sa superficie est d'environ 2,9 hectares.

L'implantation des constructions est en règle générale réalisée de manière continue et à l'alignement. Cette zone reçoit de façon complémentaire à l'habitat quelques équipements collectifs.

Les règles du PLU ont pour objectif de :

- poursuivre la **mixité urbaine** pour favoriser le dynamisme du centre bourg ;
- favoriser la **densification** du bourg ;
- poursuivre la préservation de la **morphologie générale** du tissu ancien ;
- conserver l'esprit de la **continuité bâtie** depuis le domaine public ;
- contrôler la **qualité des constructions** nouvelles ;
- ne pas gêner la **constructibilité** ;
- garantir un **minimum de jardins intérieurs** ;
- faciliter l'**infiltration des eaux de pluie**.

Voici les mesures adoptées dans le règlement de la zone UA afin de respecter ces objectifs :

#### ❖ Poursuivre la mixité urbaine pour favoriser le dynamisme du centre bourg

**Les articles 1 et 2** définissent les occupations du sol interdites et celles soumises à condition. Afin de garantir la mixité urbaine dans le centre bourg, seules les occupations de sol nuisibles ou incompatibles avec leur environnement sont interdites. L'artisanat et le commerces sont soumis à conditions dans le but de préserver le caractère villageois de la commune. Ainsi la superficie maximale des constructions à usage de commerce est passée de 300m<sup>2</sup> dans le POS à 150m<sup>2</sup> dans le PLU. Il s'agit d'une mesure destinée à encourager l'installation de commerces de proximité s'insérant harmonieusement dans le tissu urbain.

Les constructions à usage d'artisanat sont quant à elles autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes. L'**article 14** concernant le COS a été modifié. Le POS autorisait un COS de 0,8 dont 0,6 pour l'habitation et 0,2 pour l'activité. Le PLU autorise un COS de 0,5 sans distinction d'affectation. Cette modification est liée à la volonté de tendre vers une homogénéité des règles de constructibilité entre la zone UA et UG. Les formes urbaines actuelles ne justifiaient pas une différence de constructibilité aussi importante entre le centre bourg et les quartiers pavillonnaires.

#### ❖ Favoriser la constructibilité du bourg

Dans un souci de développement durable, il est aujourd'hui important de veiller à la préservation des espaces naturels et donc de favoriser une densification du tissu urbain constitué afin de répondre aux besoins de construction de nouveaux logements. Dans cette optique, l'**article 5** n'est plus renseigné, ne définissant ainsi plus de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible.

#### ❖ Poursuivre la préservation de la morphologie générale du tissu ancien

Un des objectifs du PLU est de préserver l'esprit villageois de la commune et notamment les caractéristiques urbaines et architecturales du centre bourg. Dans cet optique, plusieurs articles du POS ont été maintenus dans le PLU. Il s'agit notamment des **articles 6, 7, 8** concernant l'implantation des constructions sur la parcelle et de l'**article 10** traitant des hauteurs des constructions. La hauteur maximale a ainsi été baissée à 9m au lieu de 10m au POS pour les constructions principales afin d'être homogène avec les hauteurs de la zone UG limitrophe. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,5m pour les annexes ; une disposition supplémentaire a été intégrée afin de déroger à cette règle en cas d'extension des bâtiments existants, dans un souci de cohérence du tissu urbain.

#### ❖ Conserver l'esprit de la continuité bâtie depuis le domaine public

Le tissu urbain dit ancien, constituant la zone UA de la commune, est caractérisé par un alignement sur rue et la poursuite d'une continuité bâtie le long de l'espace public. L'**article 6** du PLU reconduit ainsi l'obligation d'implanter les constructions à l'alignement ou, si un retrait est observé, de réaliser un mur de clôture en maçonnerie à l'alignement.

Les dispositions de l'**article 7** sont également maintenues afin de favoriser la continuité bâtie. Ainsi, les constructions situées dans une bande de 20m à compter de l'alignement devront être implantées sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies (sur les deux dans le cas où la façade aurait une largeur inférieure à 20m).

#### ❖ Contrôler la qualité des constructions nouvelles

L'**article 11** du PLU a été largement complété par rapport à l'article 11 du POS afin de mieux réglementer l'aspect extérieur des constructions. Ainsi, le traitement des façades, des percements, des toitures, des annexes, des clôtures, des installations techniques, la rénovation du bâti ancien et les projets de constructions nouvelles sont mieux encadrés afin de s'inscrire dans la continuité du tissu urbain ancien sans le dénaturer. Des dispositions supplémentaires ont été intégrées afin de réglementer les bâtiments et murs de clôture remarquables répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Enfin, une palette de couleurs annexée au règlement définit les couleurs caractéristiques du bâti mareillois qu'il est important de respecter dans un souci de bonne intégration urbaine.

### ❖ Ne pas gêner la constructibilité

L'article 8 du PLU offre plus de souplesse que dans le POS concernant l'implantation des annexes par rapport aux autres constructions présentes sur la même propriété. Le POS imposait en effet une distance minimale de 4m entre deux constructions sur une même propriété ; le PLU ramène cette distance à 2,50m pour les annexes.

Dans les articles 6 et 7, les constructions annexes, loggias, escalier, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

### ❖ Garantir un minimum de jardins intérieurs

L'article 9 du PLU impose une emprise au sol maximale de 50 % alors que le POS ne définissait pas d'emprise maximale des constructions. Cette nouvelle disposition permet de garantir un minimum d'espaces verts. En effet, même si un des objectifs du PLU est de permettre la densification du tissu urbain, il est important de ménager des espaces libres afin d'aérer les espaces bâtis et de garantir des prospects convenables avec les voisins. Seules les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent déroger à cette règle afin de ne pas geler les projets utiles à la communauté.

L'article 13 du PLU concernant les espaces libres et plantations renforce ce dispositif en imposant 15% d'espaces verts de pleine terre sur chaque parcelle. Cette disposition n'apparaissait pas dans le POS.

### ❖ Faciliter l'infiltration des eaux de pluie

L'article 13 impose un minimum de 15% d'espaces verts de pleine terre sur chaque parcelle et précise que les revêtements des aires de stationnement seront perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public. Ces dispositions s'inscrivent dans un souci de développement durable. En effet, malgré le caractère urbain de la zone, il est important de ne pas imperméabiliser en totalité les sols afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales tout en favorisant le paysagement du tissu urbain.

## 2.2.2. La zone UG

Cette zone regroupe les quartiers pavillonnaires de la commune périphériques au centre ancien ainsi que le hameau de Cheval Mort. Sa superficie est d'environ 22,3 hectares. Elle comprend un sous-secteur UGa caractérisé par un pavillonnaire diffus sur un parcellaire de grande superficie dans la continuité du plateau agricole.

Les règles du PLU ont pour objectif de :

- poursuivre la **mixité urbaine** ;
- offrir plus de souplesse pour permettre le **renouvellement** du tissu urbain ;
- permettre l'**adaptation des constructions existantes** ;
- garantir la **pérennité du paysage résidentiel** ;
- contrôler la **qualité des constructions** nouvelles ;
- préserver et valoriser les **espaces verts** ;
- faciliter l'**infiltration des eaux de pluie**.

Voici les mesures adoptées dans le règlement de la zone UG afin de respecter ces objectifs :



### ❖ Poursuivre la mixité urbaine

**Les articles 1 et 2** définissent les occupations du sol interdites et celles soumises à condition. Afin de garantir la mixité urbaine dans les secteurs pavillonnaires, seules les occupations de sol nuisibles ou incompatibles avec leur environnement sont interdites. L'artisanat et le commerce sont soumis à conditions dans le but de préserver le caractère villageois de la commune. Ainsi la superficie maximale des constructions à usage de commerce est passée de 300m<sup>2</sup> dans le POS à 150m<sup>2</sup> dans le PLU. Il s'agit d'une mesure destinée à mieux encadrer le type de commerces afin qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le tissu urbain. Les constructions à usage d'artisanat sont quant à elles autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes.

### ❖ Offrir plus de souplesse pour permettre le renouvellement du tissu urbain

Dans un souci de développement durable, il est aujourd'hui important de veiller à la préservation des espaces naturels et donc de favoriser le renouvellement du tissu urbain constitué afin de répondre aux besoins de construction de nouveaux logements. Dans cette optique, **l'article 5** n'est plus renseigné, ne définissant ainsi plus de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible.

Le COS (**article 14**) est maintenu à 0,25, excepté pour le secteur UGa (0,10) présentant des caractéristiques paysagères particulières et des parcelles de grandes dimensions.

L'emprise au sol maximale (**article 9**) était, dans le POS, de 30% pour les constructions principales et de 10% pour les annexes. Le PLU fixe maintenant une emprise au sol maximale de 35%, annexes comprises, excepté dans le secteur UGa (10%) présentant des caractéristiques paysagères particulières et des grands terrains.

Dans les **articles 6 et 7**, les constructions annexes, loggias, escalier, saillies sont autorisés dans la marge de recul, ce qui devrait faciliter certaines évolutions et extensions du bâti existant.

Afin de ne pas gêner la constructibilité, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas affectées d'un COS et ne sont pas soumis à une emprise au sol maximale afin de ne pas geler les projets utiles à la communauté.

### ❖ Permettre l'adaptation des constructions existantes

**L'article 6** régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies a été complété afin d'autoriser les aménagements, réhabilitations et extensions des constructions dans le prolongement de la façade, quelque soit son implantation. Il s'agit d'offrir plus de souplesse aux constructions existantes.

Par ailleurs, **l'article 8** du PLU offre plus de souplesse que dans le POS concernant l'implantation des annexes par rapport aux autres constructions présentes sur la même propriété. Le POS imposait en effet une distance minimale de 4m entre deux constructions sur une même propriété ; le PLU ramène cette distance à 2,50m pour les annexes.

### ❖ Garantir la pérennité du paysage résidentiel

**Les articles 6, 7 et 8** sont globalement maintenus tels qu'ils apparaissaient dans le POS. Ces 3 articles définissant les règles d'implantation du bâti sur la parcelle contribuent à la préservation d'un tissu urbain aéré caractéristique des secteurs pavillonnaires.

On notera une adaptation de l'article 6 qui permettait dans le POS un alignement par rapport à la voie ou un retrait de minimum 4m. Le PLU autorise l'alignement ou un retrait passant à minimum 5m afin de permettre la réalisation d'une place de stationnement à l'avant de la construction. De plus, une marge de reculement du sommet des rampes d'accès aux garages en sous-sol est imposée, devant être située à 2,5m minimum de l'alignement ; cette disposition est établie afin de sécuriser la sortie des véhicules vis-à-vis des piétons circulant sur la voie publique sur laquelle débouche la sortie de garage.

**L'article 10** est maintenu, définissant une hauteur maximale de 9m au faîtage. Le choix de conserver cette hauteur s'inscrit dans une volonté de continuité et de respect des constructions voisines.

La qualité du cadre de vie mareillois est en grande partie due à l'importance des espaces verts. Ainsi, des espaces verts à protéger, donc inconstructibles, sont mis en place dans les zones UG :

- le long du ru afin de maintenir une zone tampon entre le cours d'eau et les constructions,
- en fond de parcelle dans le but de maintenir une transition végétale entre les espaces naturels et le tissu urbain.

Ces espaces verts sont régis par les dispositions des articles **2 et 13**.

La zone UG comprend un sous-secteur UGa différent du reste de la zone UG pour deux **articles : 9 et 14**. Ce sous-secteur est doté d'un COS de 0,10 et d'une emprise au sol des constructions maximale de 10%. Il s'agit en effet de la partie Est du hameau de Cheval Mort, secteur résidentiel peu dense, où la végétation occupe une place prépondérante et où les parcelles sont de grande dimension. Afin de ne pas dénaturer cet espace, la constructibilité y a été limitée.

#### ❖ **Contrôler la qualité des constructions existantes**

**L'article 11** du PLU a été complété par rapport à l'article 11 du POS afin de mieux réglementer l'aspect extérieur des constructions. Des dispositions supplémentaires ont été intégrées afin de réglementer les bâtiments et murs de clôture remarquables répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Une palette de couleurs annexée au règlement définit les couleurs caractéristiques du bâti mareillois qu'il est important de respecter dans un souci de bonne intégration urbaine.

#### ❖ **Préserver et valoriser les espaces verts**

Les **articles 2 et 13** définissent des espaces verts à protéger donc inconstructibles afin d'assurer des transitions agréables entre le tissu urbain et les espaces naturels.

**L'article 13** du PLU impose une surface minimale d'espaces verts de pleine terre de 40%, garantissant ainsi la mise en œuvre de jardins d'une taille relativement conséquente. Par ailleurs, les arbres bordant la rivière de la Guyonne ainsi que les alignements de tilleuls le long de la Mairie sont protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ; toute coupe ou abattage de ces arbres est soumise à autorisation préalable délivrée par la commune.

Les **articles 9 et 14** définissent une emprise maximale des constructions et un COS permettant de garantir le maintien et/ou la réalisation d'une surface d'espaces verts importante sur chaque parcelle.

Toutes ces dispositions permettent de préserver le caractère villageois et verdoyant de la commune.

### ❖ Faciliter l'infiltration des eaux de pluie

**L'article 13** impose un minimum de 40% d'espaces verts de pleine terre sur chaque parcelle et précise que les revêtements des aires de stationnement seront perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public. Ces dispositions s'inscrivent dans un souci de développement durable. En effet, malgré le caractère urbanisé de la zone, il est important de ne pas imperméabiliser en totalité les sols afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales tout en favorisant le paysagement du tissu urbain.

## 2.3. Les dispositions du PLU dans les zones à urbaniser (AU)

Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel ou/et peu équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PLU de Mareil-le-Guyon délimite 2 zones à urbaniser, la zone 1AU urbanisable à court terme car dotée d'un règlement et d'une orientation d'aménagement et la zone 2AU urbanisable à long terme, après modification du PLU.

### 2.3.1. La zone 1AU

La zone 1AU présente une superficie de l'ordre de 16 000m<sup>2</sup>. Au POS, ces terrains apparaissaient en zone NA-UG, s'inscrivant ainsi dans la continuité du tissu résidentiel pavillonnaire classé en UG. Cette volonté de poursuivre l'urbanisation pavillonnaire sur cette zone 1AU est maintenue et renforcée. Le règlement adopté sur cette zone est donc similaire au règlement de la zone UG, excepté pour 2 articles :

- **L'article 9** définit une emprise au sol des constructions de 50% maximum en zone 1AU, contre 35% en UG. Cette augmentation s'inscrit dans une volonté de légère densification du tissu urbain souhaitée par l'Etat et le Parc Naturel Régional.
- **L'article 5** est renseigné afin de préciser que la totalité de la zone doit être intégrée dans le projet d'aménagement. En effet, la zone 1AU doit être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble.

Une orientation d'aménagement a été réalisée sur cette zone afin de structurer ce nouveau quartier à vocation principale d'habitat, autour d'un réseau d'espaces publics cohérent. Sa réceptivité est de **30 à 40 logements**.

### 2.3.2. La zone 2AU

Cette zone destinée à la construction ne dispose pas de réseaux techniques suffisants pour envisager une urbanisation à court terme. Par ailleurs, aucun projet d'aménagement n'est actuellement défini sur ce secteur.

Conformément aux dispositions de l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des terrains ne pourra s'effectuer que dans le cadre de la viabilisation des terrains. Cette urbanisation est conditionnée par le développement d'une opération d'ensemble et par la réalisation d'une procédure de modification du PLU.

Cette zone, destinée à l'accueil d'un nouveau quartier résidentiel, est donc vide de règlement dans le présent PLU.

## 2.4. Les dispositions du PLU dans les zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zones agricoles, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est un secteur dédié à l'activité agricole présentant une réelle valeur agronomique, occupé par des bâtiments d'exploitation et des terrains cultivés.

Cette zone doit rester protégée pour permettre le développement de l'agriculture. A cet égard, le règlement limite les possibilités de construire aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, et aux installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, pour éviter tout mitage de ces espaces protégés.

Les règles du PLU ont pour objectif de :

- protéger les **richesses naturelles** ;
- éviter le **mitage** du paysage agricole ;
- permettre les **extensions modérées** ;
- permettre les **changements de destination** de certains bâtiments agricoles ;
- ne pas gêner la constructibilité des **constructions d'intérêt collectif** ;
- prôner une meilleure **insertion** des constructions **dans le paysage agricole**.

Voici les mesures adoptées dans le règlement de la zone UG afin de respecter ces objectifs :

### ❖ Protéger les richesses naturelles

La principale priorité en zone agricole est la protection des richesses naturelles. Ceci passe tout d'abord par une limitation stricte des constructions. Afin de bien maîtriser la notion de « constructions et installations strictement liées aux activités agricoles » une définition du terme exploitation agricole a été intégrée à l'**article 2**. Il s'agit d'éviter toute confusion lors de l'attribution d'un permis de construire, sur la légitimité du pétitionnaire du permis de construire. En effet, la zone agricole doit conserver sa vocation dans un but économique et paysager.

L'**article 13** permet de bien cadrer la protection des espaces naturels. Il rappelle notamment les mesures de protection des EBC et des éléments de patrimoine végétal répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7ème du Code de l'Urbanisme (chemin de Gasoin, ripisylve longeant la rivière de la Guyonne marquant le paysage communal).

### ❖ Eviter le mitage du paysage agricole

L'**article 2** du PLU impose que les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation soient situées dans un rayon de 100m autour d'un espace urbain constitué. Il s'agit d'éviter le mitage du paysage agricole afin de ne pas dénaturer le plateau agricole.

### ❖ Permettre les extensions modérées

Le POS autorisait les extensions mesurées des bâtiments agricoles. Cette notion, légèrement floue, a été précisée dans l'**article 2** du PLU. Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont ainsi autorisés dans une limite de 25% de la SHON supplémentaire par rapport à la SHON

existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant afin de regrouper les secteurs bâtis.

❖ **Permettre les changements de destination de certains bâtiments agricoles**

Un certain nombre de bâtiments agricoles situés en zone A ne sont aujourd'hui plus utiles à l'activité agricole proprement dite. Afin de permettre la diversification de l'activité et ainsi de promouvoir la protection et la valorisation du bâti agricole caractéristique de Mareil-le-Guyon, les bâtiments agricoles concernés ont été répertoriés par des étoiles au plan de zonage et **l'article 2** du règlement définit les destinations autorisées : logement, équipement d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, salle de réunion, restaurant...

❖ **Ne pas gêner la constructibilité des constructions d'intérêt collectif**

Les constructions doivent respecter des marges de recul par rapport aux voies (**article 6**) afin notamment, d'éviter la sortie des engins agricoles directement sur les voies. Cependant, les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement peuvent être admises à l'intérieur de ces marges à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Il est en effet important de ne pas gêner la réalisation de ces constructions d'intérêt collectif. Cependant, le PLU veille à leur bonne insertion de manière à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière.

❖ **Prôner une meilleure insertion des constructions dans le paysage agricole**

Une palette de couleurs annexée au règlement définit les couleurs caractéristiques du bâti mareillois qu'il est important de respecter dans un souci de bonne intégration urbaine. **L'article 11** du règlement du PLU précise également que la couleur des bâtiments agricoles sera de préférence dans la gamme des bruns foncés ou vert foncé. Il est en effet primordial de prendre soin de l'intégration des constructions dans leur environnement et en l'occurrence dans l'environnement naturel.

Pour cela, **l'article 13** définit également des écrans végétaux à planter et le plan de zonage les localise. Ces écrans sont destinés à masquer une exploitation agricole existante dont les formes et les couleurs ne s'harmonisent pas avec le paysage agricole.

## **2.5. Les dispositions du PLU dans les zones naturelles (N)**

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone naturelle non équipée, faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger. Elle concerne la majeure partie des espaces boisés de la commune.

Si la construction y est en principe interdite, l'intérêt des espaces naturels qu'elle contient n'empêche pas l'existence d'activités de sports et de loisirs notamment équestres.

La zone naturelle de Mareil-le-Guyon comprend un **secteur Na** essentiellement réservé à l'activité hôtelière et de loisirs.

Les règles du PLU ont pour objectif de :

- protéger les **richesses naturelles** ;
- permettre les **extensions modérées** ;
- ne pas gêner la constructibilité des **constructions d'intérêt collectif** ;
- permettre la réalisation d'une **aire de sports et de loisirs** de plein air ;
- maintenir la vocation **d'activité hôtelière et de loisirs du château** ;
- prôner une meilleure **insertion** des constructions **dans le paysage naturel**.

Voici les mesures adoptées dans le règlement de la zone UG afin de respecter ces objectifs :

#### ❖ **Protéger les richesses naturelles**

L'**article 13** permet de bien cadrer la protection des espaces naturels. Il rappelle notamment les mesures de protection des EBC et des éléments de patrimoine végétal répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme (cordon de végétation ripisylve longeant la rivière de la Guyonne marquant le paysage communal).

#### ❖ **Permettre les extensions modérées**

Le POS autorisait les extensions mesurées des bâtiments agricoles. Cette notion, légèrement floue, a été précisée dans l'**article 2** du PLU. Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont ainsi autorisés dans une limite de 10% de la SHON supplémentaire par rapport à la SHON existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant afin de respecter les formes du bâti.

#### ❖ **Ne pas gêner la constructibilité des constructions d'intérêt collectif**

Outre les installations classées liées aux activités forestières ainsi qu'à la gestion des rivières, l'**article 2** autorise sous condition les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisées dans la zone ainsi que les constructions d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement.

Par ailleurs, les constructions doivent respecter des marges de recul par rapport aux voies (**article 6**). Cependant, les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement peuvent être admises à l'intérieur de ces marges à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Il est en effet important de ne pas gêner la réalisation de ces constructions d'intérêt collectif.

#### ❖ **Maintenir la vocation d'activité hôtelière et de loisirs du château**

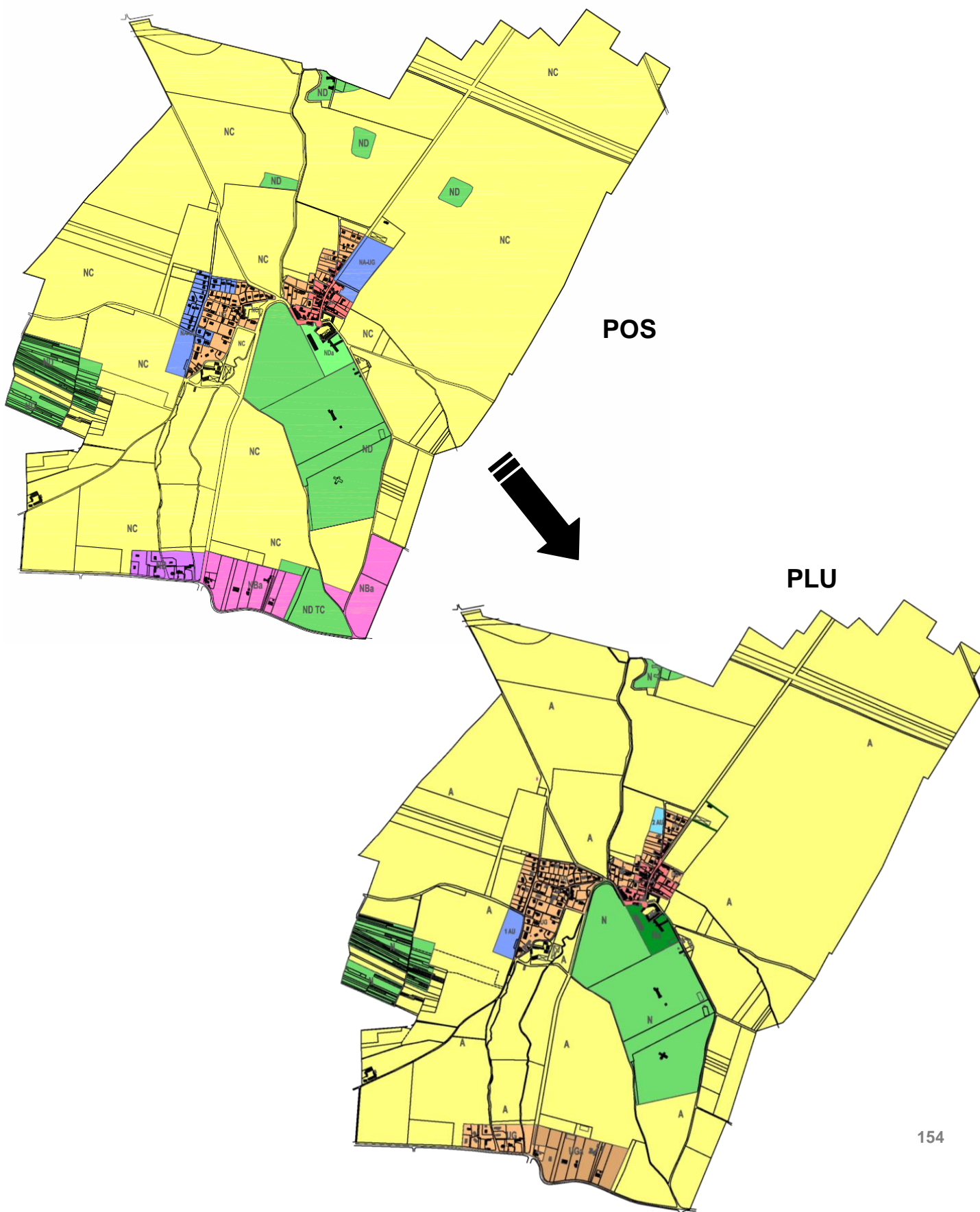
L'**article 2** du PLU réaffirme la vocation d'activité hôtelière et de loisirs du château (zone Na), premier employeur et principale activité du territoire communal.

#### ❖ **Prôner une meilleure insertion des constructions dans le paysage naturel**

Une palette de couleurs annexée au règlement définit les couleurs caractéristiques du bâti mareillois qu'il est important de respecter dans un souci de bonne intégration paysagère. L'article 11 définit également les modalités de protection des bâtiments et murs de clôture protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

### 3. PRÉSENTATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Voici une vue d'ensemble des plans de zonage du POS et du PLU :

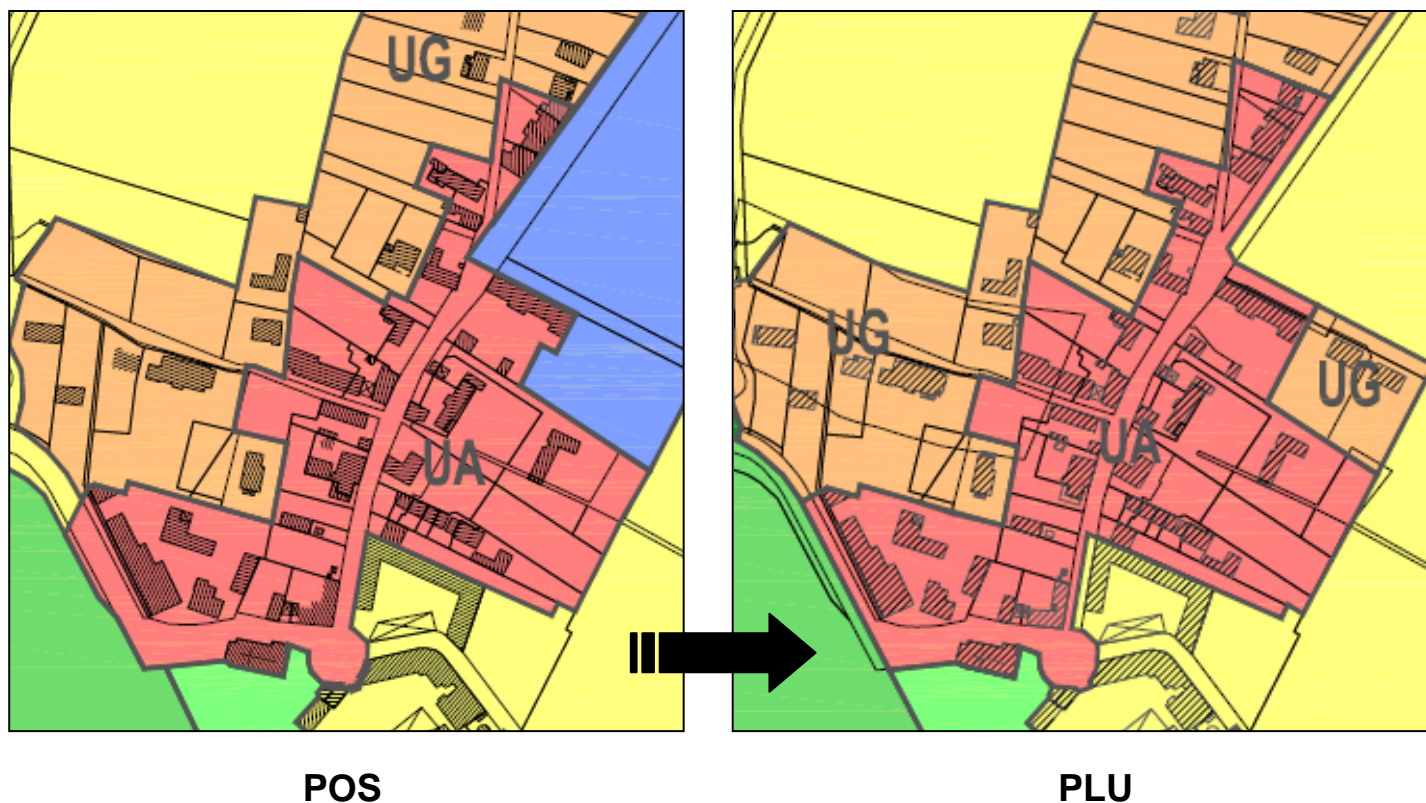


### 3.1. Les zones urbaines (U)

#### 3.1.1. La zone UA

La zone UA, d'une superficie d'environ 2,9ha, est située au centre bourg. Cette zone se développe le long de la Grande Rue et autour de la place du Château. Les constructions y présentent en effet une typologie de bâti ancien caractéristique du début de l'urbanisation du village.

Les limites de la zone UA n'ont pas évolué entre le POS et le PLU.



#### 3.1.1. La zone UG

La zone UG, d'une superficie d'environ 22,1ha, correspond aux quartiers résidentiels de la commune.

La zone UG se développe :

- sur l'aile Est du bourg, en périphérie de la zone UA ;
- sur l'aile Ouest du bourg ;
- dans le hameau de Cheval Mort.

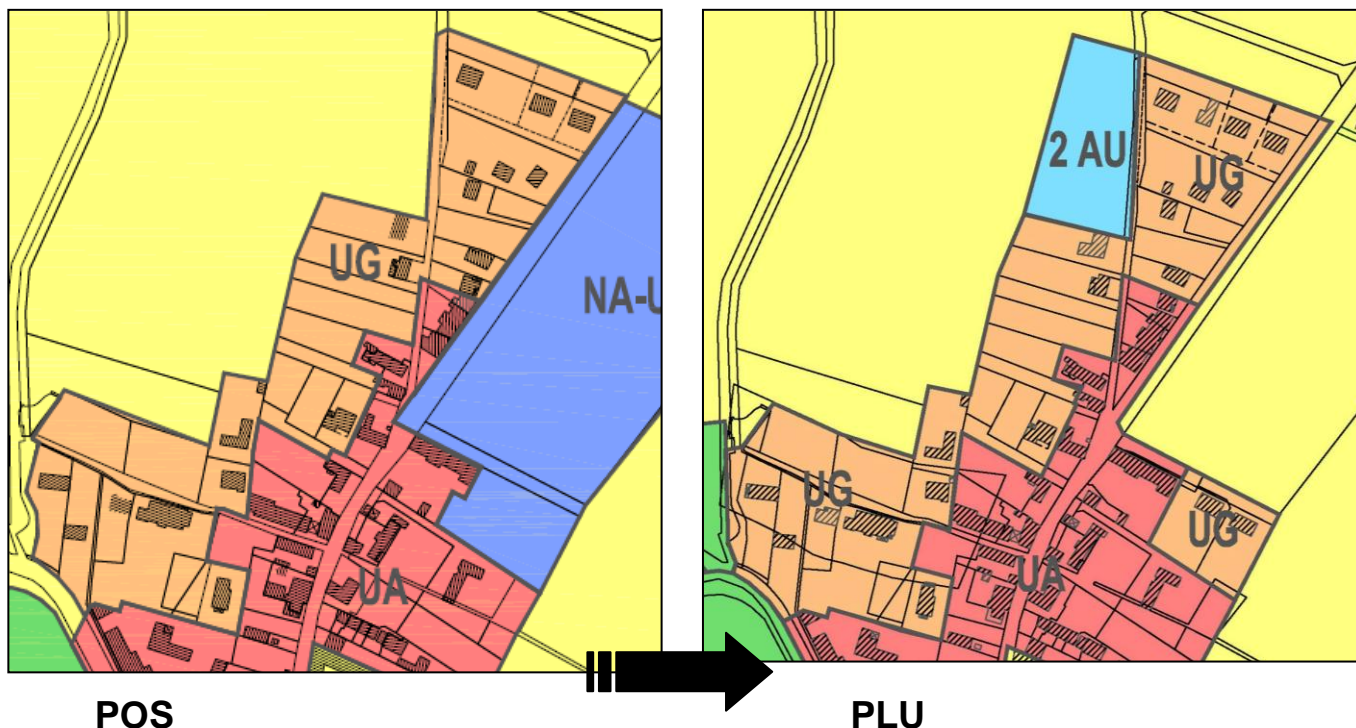
Cette zone comprend un sous-secteur UGa situé dans le hameau de Cheval Mort, différent du reste de la zone UG par la nature des parcelles (taille, végétation, etc).

Sur l'aile Est du bourg, la zone UG se développe en périphérie de la zone UA et correspond à une urbanisation plus récente, de type pavillonnaire. Sur ce secteur, la totalité des terrains classés UG au POS conservent cette classification au PLU.

Quelques parcelles à l'Est, qui étaient classées en NA-UG au POS, ont été viabilisées et construites depuis lors ; elles sont intégrées en zone UG au PLU étant donné leur typologie.



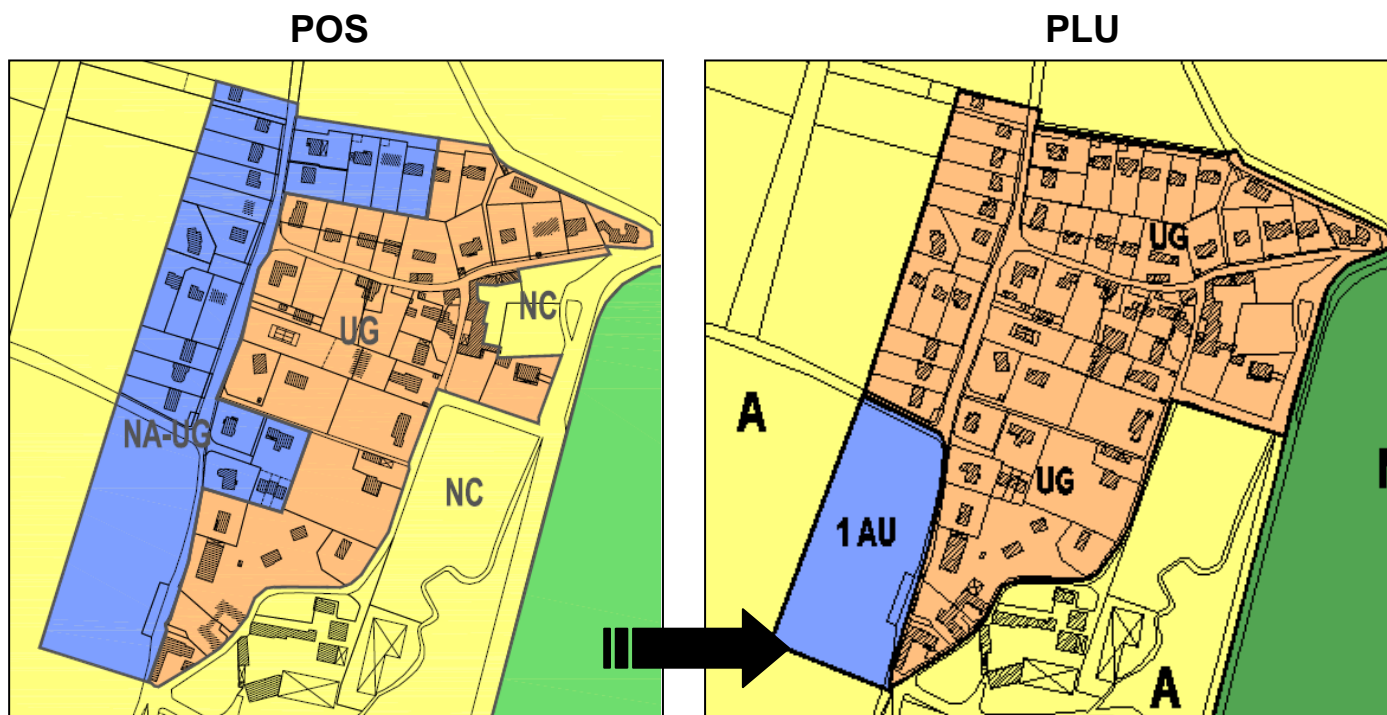
Il est à noter que le reste de cette zone NA-UG n'a pas été viabilisé et qu'il retombe dans le domaine agricole au PLU. Cette ancienne zone d'ouverture à l'urbanisation était trop vaste compte tenu des besoins de construction mis en exergue dans le PADD. De plus, la Charte du PNR affirmait cette volonté de reclasser ce secteur en zone A.



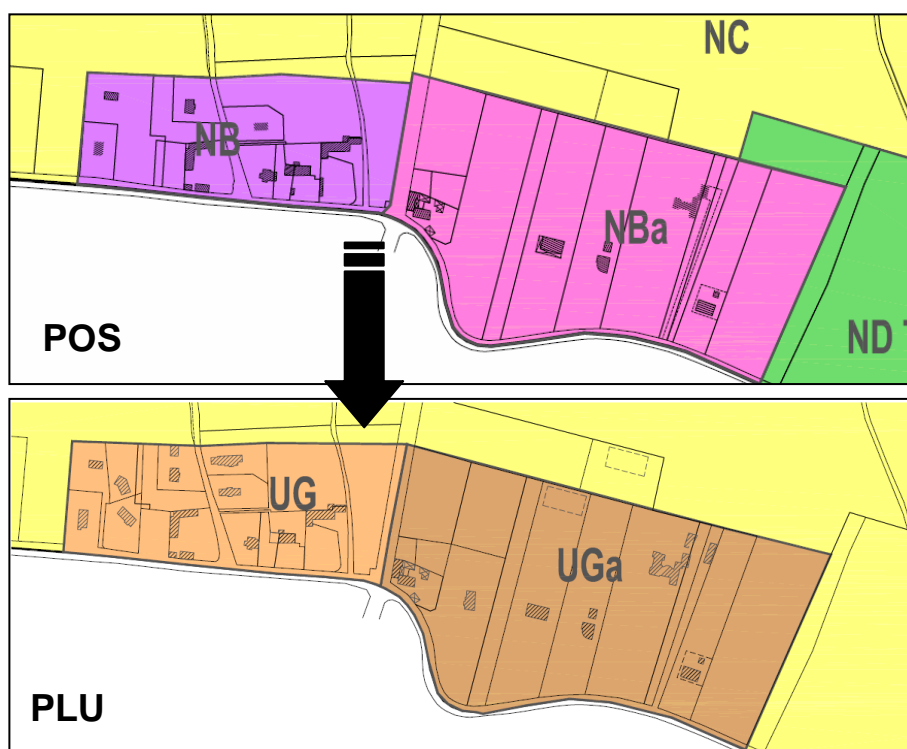
Au POS, l'aile Ouest du bourg était constitué d'un noyau résidentiel de type pavillonnaire classé en zone UG, accueillant également la Mairie et l'école. Tous les terrains classés en zone UG au POS conservent ce zonage au PLU.

Sur la frange Ouest de la zone UG était prévue une extension de l'urbanisation sous la forme d'une zone NA-UG. Depuis l'approbation du POS, la partie Nord de cette zone NA-UG a été viabilisée et construite ; elle se voit donc affectée d'un zonage UG au PLU. La partie Sud de l'ancienne zone NA-UG, toujours vierge de construction, est maintenue en zone d'urbanisation future à court terme par le biais d'un zonage 1AU.

Toujours concernant l'aile Ouest du bourg, la ferme située à l'angle de la rue du bout de l'eau et de la rue de l'hirondelle était classée en zone UG au POS et ses jardins étaient en zone NC (agricole). Les bâtiments de cette ferme ayant aujourd'hui vocation à accueillir du logement non lié à l'exploitation agricole, il a été décidé d'intégrer les jardins de la ferme en zone UG.



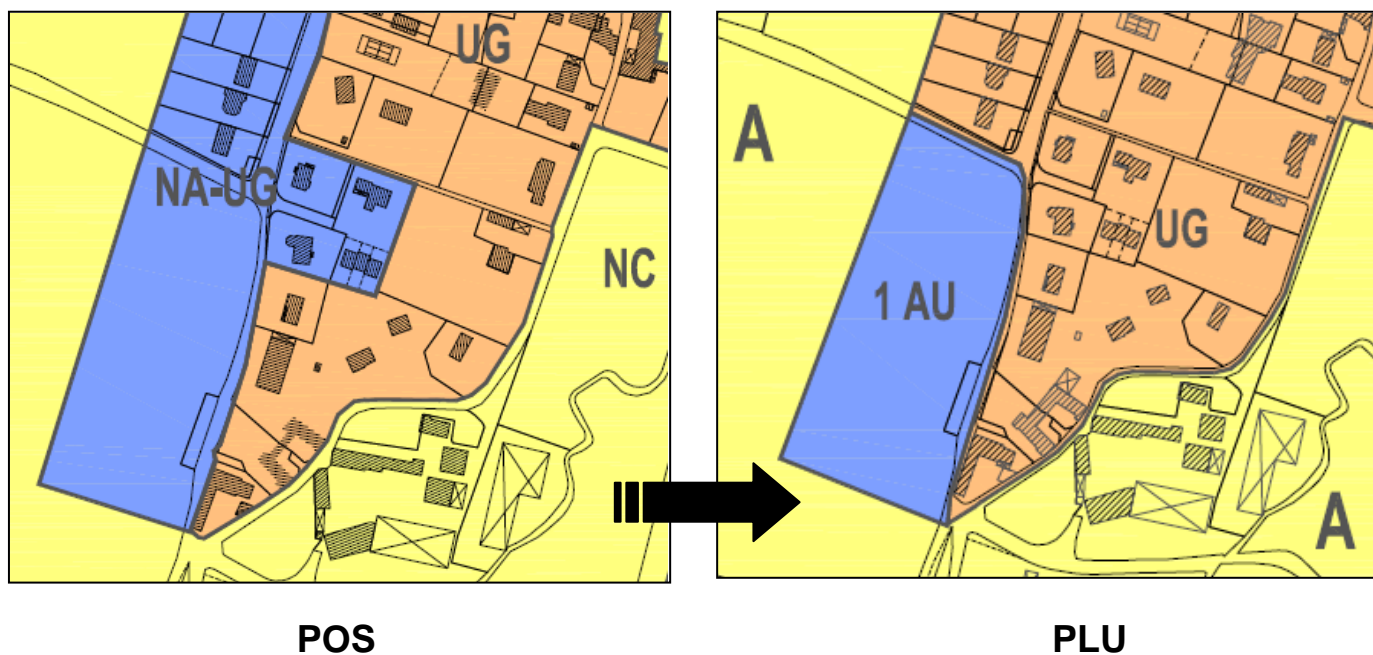
Au POS, la partie Ouest du hameau de Cheval Mort était classé en zone NB et la partie Est en zone NBa. Les terrains concernés par ce zonage ayant été viabilisés et quasiment tous construits, le PLU les intègre en zone urbaine. La partie Ouest présente les mêmes caractéristiques que le tissu résidentiel du bourg, d'où son classement en zone UG au PLU. La partie Est présente de vastes constructions implantées au sein de parcelles de taille importante et présentant une végétation dense. Etant donné ces caractéristiques paysagères particulières et qualitatives, il a été choisi de classer les terrains en zone UGa. Cette zone reprend en grande partie les dispositions réglementaires de la zone UG mais minimise le COS et l'emprise au sol des constructions.



## 3.2. Les zones d'urbanisation future (AU)

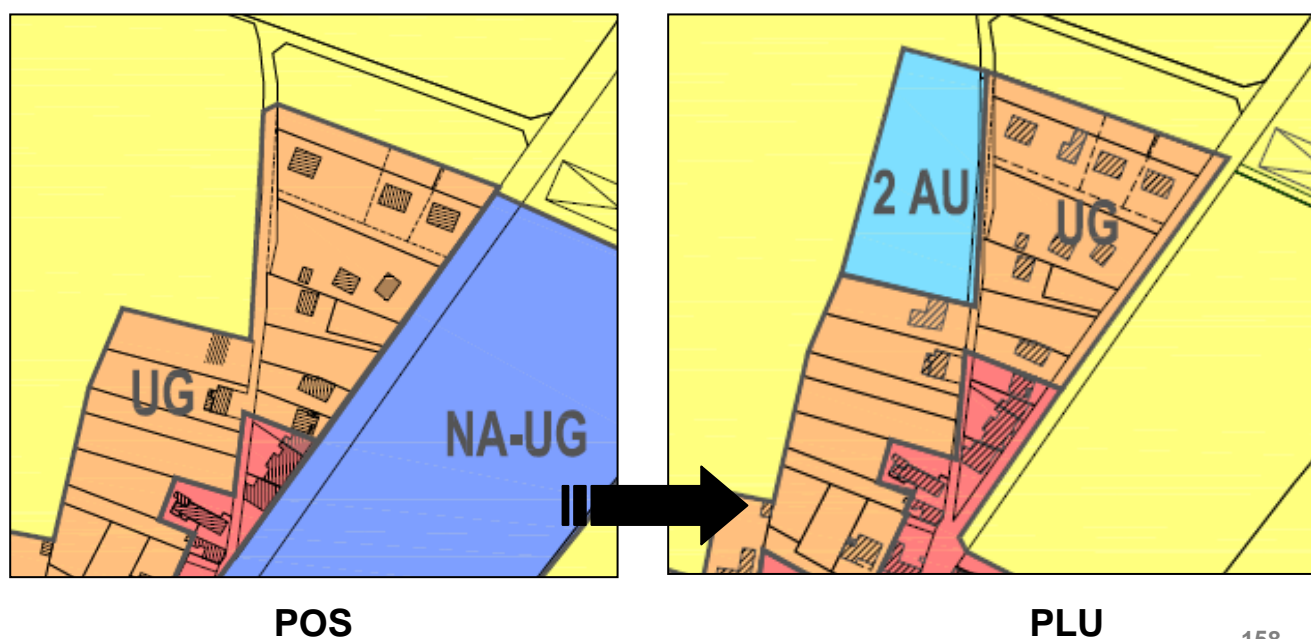
### 3.2.1. La zone 1AU

La zone 1AU, d'une superficie d'environ 1,6ha, correspond à une zone d'urbanisation future à court terme. Elle s'inscrit dans la continuité de la zone UG au Sud-Ouest du bourg. Les terrains constituant la zone 1AU étaient classés en NA-UG au POS ; la commune réaffirme donc sa volonté de poursuivre l'urbanisation sur ces terrains afin de répondre aux besoins en terme de création de nouveaux logements.



### 3.2.2. La zone 2AU

La zone 2AU, d'une superficie d'environ 0,5ha, correspond à une zone d'urbanisation future à long terme nécessitant une modification du PLU. Les terrains concernés par ce zonage étaient classés en zone NC au POS. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra de terminer l'urbanisation de l'aile Est du bourg dans la continuité du tissu résidentiel pavillonnaire.

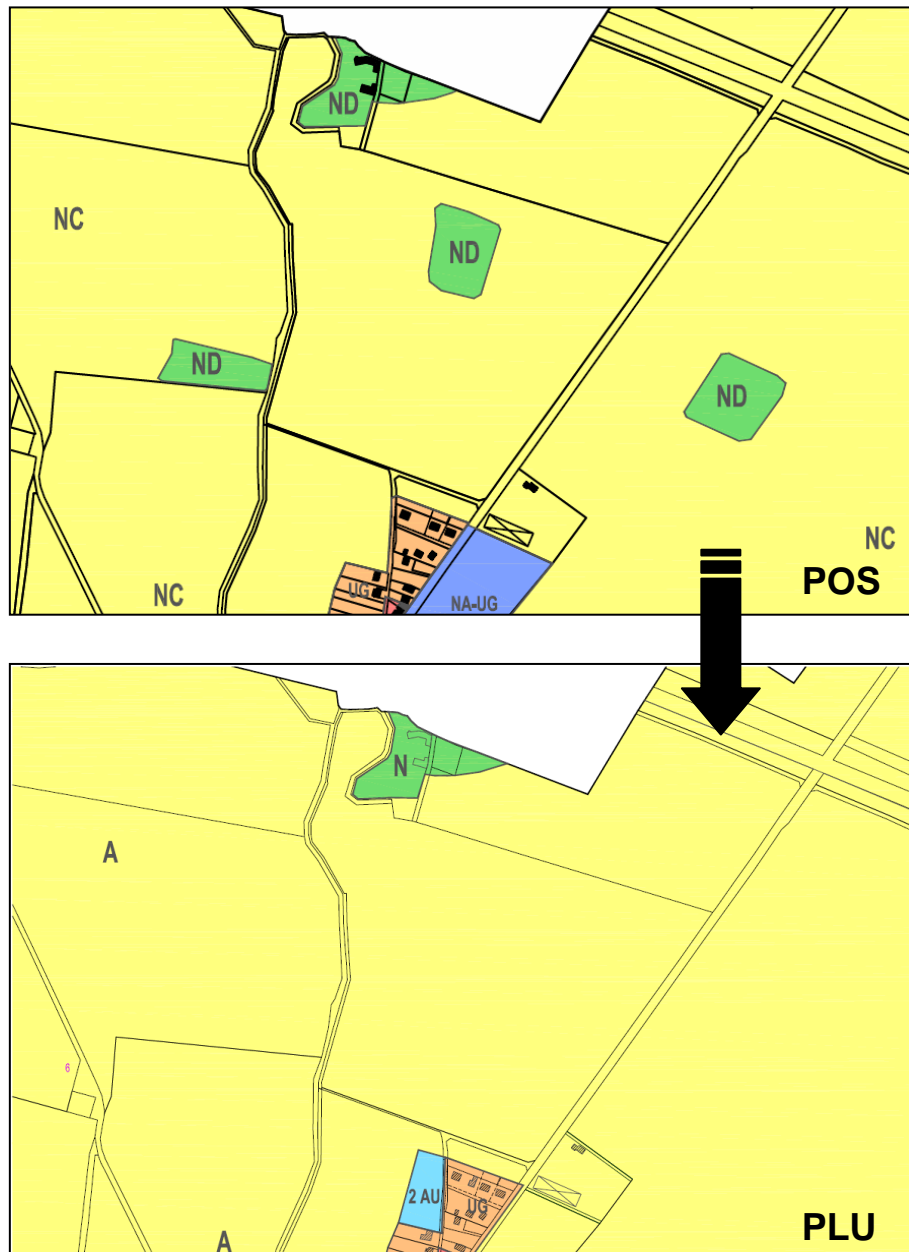


### 3.3. Les zones naturelles

#### 3.3.1. La zone N

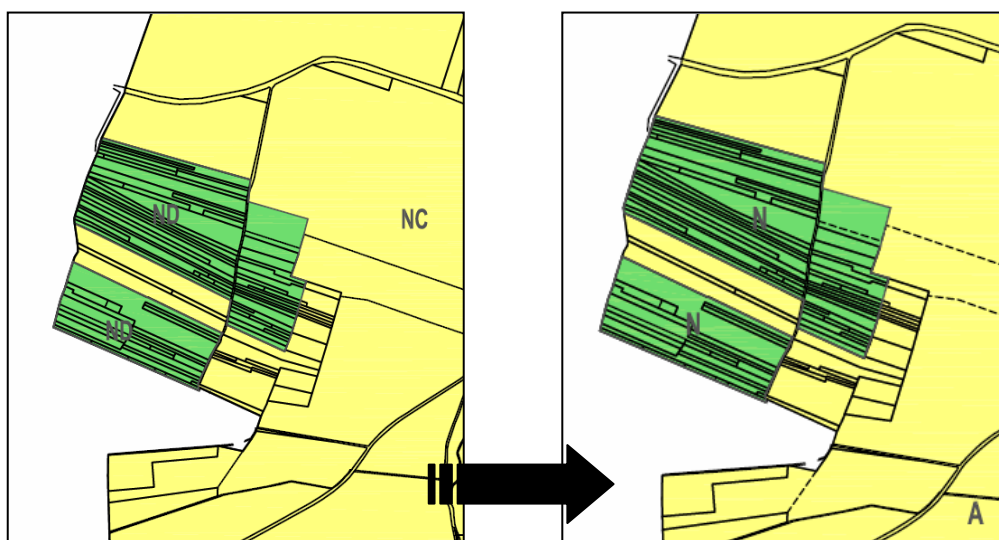
La zone N (naturelle), d'une superficie d'environ 40,9 ha, reprend dans les grandes lignes celles du POS (ancienne zone ND).

Au Nord de la commune, les 3 bosquets disséminés sur le plateau sont reclassés en zone agricole ; les EBC sont en revanche conservés afin de préserver les qualités paysagères de ces petits poumons verts.





A l'Ouest de la commune les espaces boisés restent classés en zone N.



### POS

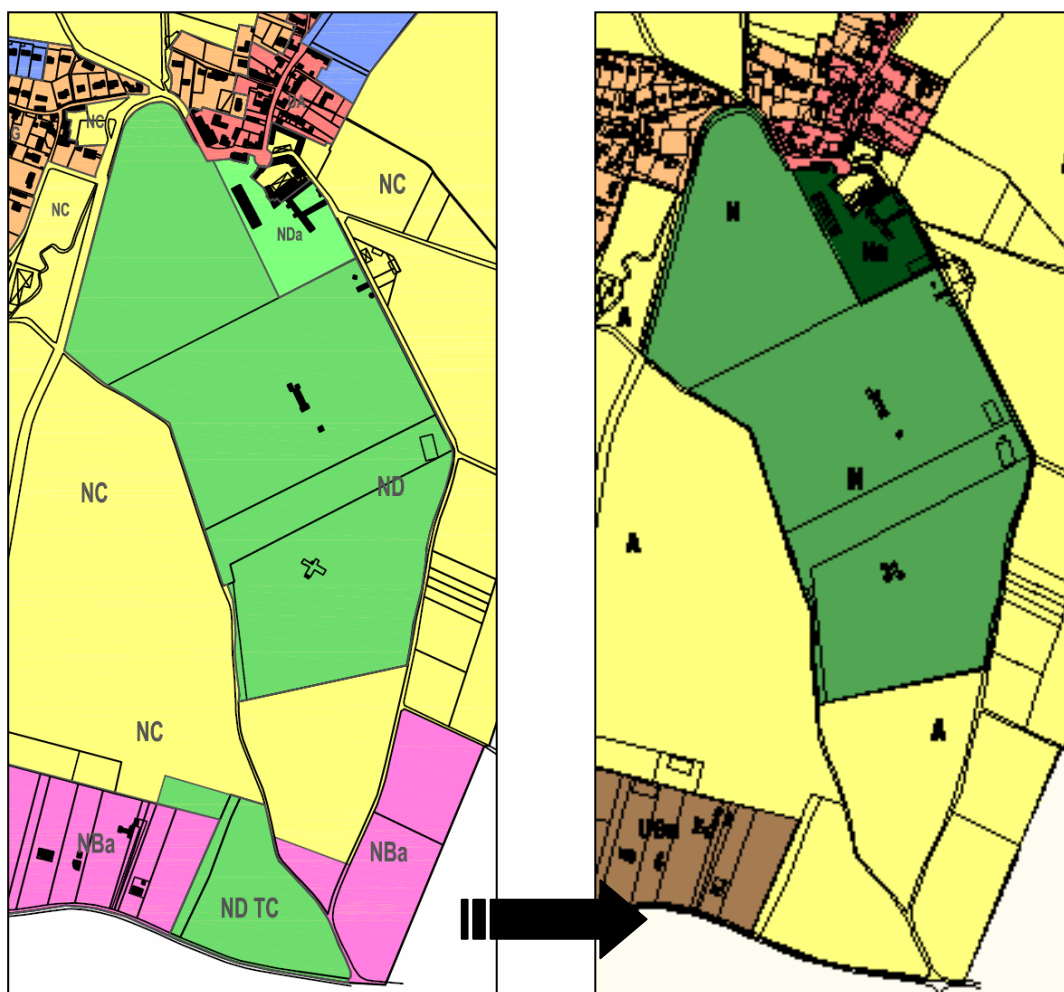
### PLU

Au centre et à l'Est de la commune le périmètre de la zone N est légèrement augmenté. La zone NDa du POS devient une zone Na.

Au Sud-Est, la zone ND TC est reclassée en zone A, avec un EBC.

### POS

### PLU



La comparaison des zonages du POS et du PLU fait apparaître les évolutions suivantes :

- légère extension de la zone N à l'extrême Sud-Est de la commune à mettre en parallèle avec l'étendue de l'EBC ;

Le bois du château est maintenu en zone N et le château reste en zone Na, zone naturelle où l'activité hôtelière est autorisée.

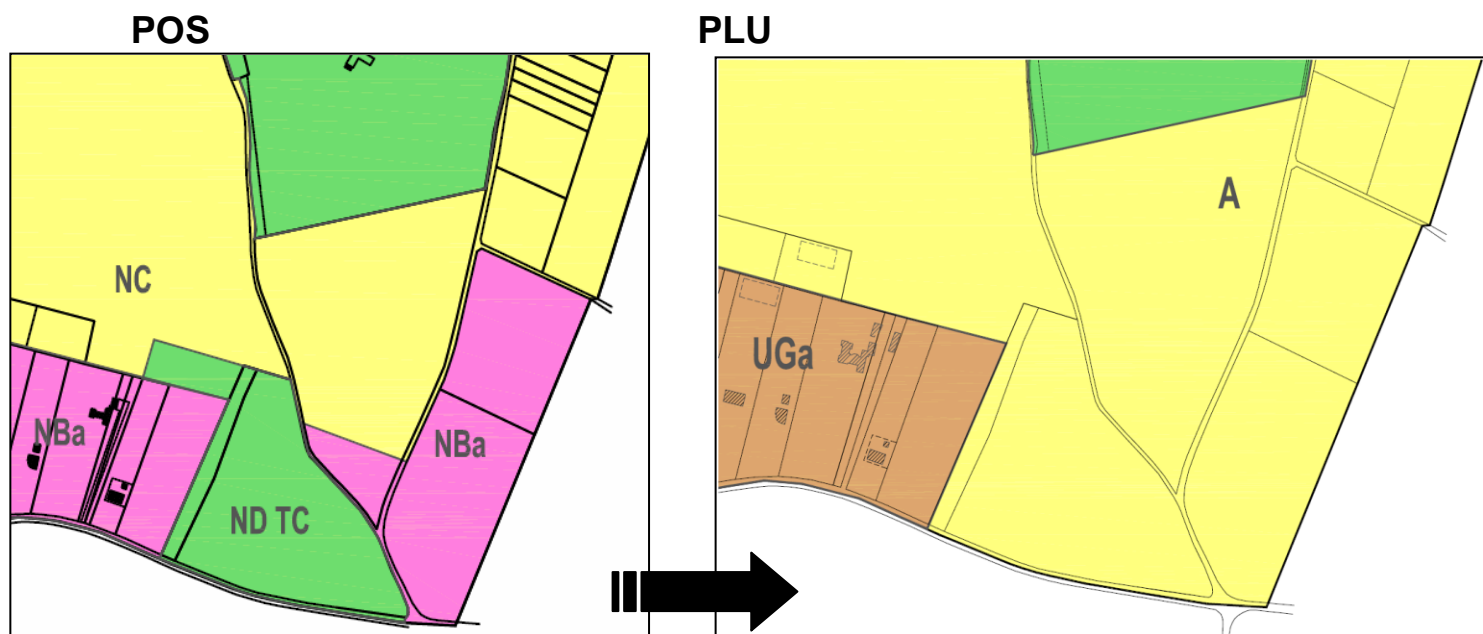
### 3.3.2. La zone A

La zone A (agricole), d'une superficie d'environ **345 ha**, reprend globalement les limites de la zone NC du POS. Les évolutions suivantes ont été adoptées :

la quasi-totalité de la zone NA-UG du POS située au Nord-Est retombe dans le domaine agricole conformément à la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse adoptée en Aout 2010 et appliquée dès le 3 novembre 2011 par décret n° 2011-1430 portant classement du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

- quelques terres classées en zone NC au POS sont classées en zone 2AU au PLU afin d'accueillir de nouveaux logements ;
- Deux parcelles de la zone NC du POS aujourd'hui bâties passent en zone UG au niveau de l'aile Ouest du bourg entre l'ancienne ferme et la RD191 ;
- la zone NBa du POS située à l'extrême Sud-Est de la commune est supprimée au profit de la zone A ;
- les bosquets classés en EBC et ND au POS sont inscrits en zone A.





### 3.4. Tableau comparatif des superficies des zones POS/PLU

|                                     | <b>POS</b>   | Superficie en ha | <b>PLU</b>                               | Superficie en ha |
|-------------------------------------|--|------------------|--|------------------|
| Zones Urbaines                      | <b>UA</b> Centre ancien traditionnel                 | 2,9              | <b>UA</b> Centre ancien traditionnel     | 2,9              |
|                                     | <b>UG</b> Habitat                                    | 8,1              | <b>UG</b> habitat<br>Dont UGa            | 22,1<br>6,9      |
|                                     | <b>NB</b> Naturelle peu ou pas urbanisée<br>Dont NBa | 15,5<br>12,3     | Refonte de la zone                       |                  |
| <b>Sous-total zones urbaines</b>    |  | <b>26,5</b>      |  | <b>25</b>        |
| Zones à Urbaniser                   | <b>NA-UG</b> Naturelle urbanisable                   | 7                | <b>1AU</b> Habitat<br><b>2AU</b> Habitat | 1,6<br>0,5       |
| <b>Sous-total zones à Urbaniser</b> |  | <b>7</b>         |  | <b>2,1</b>       |
| Zones Naturelles                    | <b>NC</b> Agricole                                   | 332,3            | <b>A</b> Agricole                        | 345              |
|                                     | <b>ND</b> Naturelle<br>Dont NDa                      | 47,2<br>2,2      | <b>N</b> Naturelle<br>Dont Na            | 40,9<br>2,2      |
| <b>Sous-total zones naturelles</b>  |  | <b>379,5</b>     |  | <b>385,9</b>     |
| <b>TOTAL</b>                        |  | <b>413</b>       |  | <b>413</b>       |

En fonction de l'article R 123-2-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit, par conséquent :

- De présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- D'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur ;
- D'après la Directive 2001/42/CE du parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001, les éléments à fournir en vertu de l'article 5 sont les suivantes : les effets notables probables sur l'environnement, y compris sur les thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs.





## **CHAPITRE 4 :**

### **Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement**

## 1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES DONNÉES NATURELLES

### 1.1. Les incidences sur la topographie et la géologie

### 1.1.1. La topographie

La commune est située dans la plaine de Monfort-l'Amaury qui s'étend entre la vallée de la Mauldre à l'Est, la forêt de Rambouillet au Sud, les hauteurs de La Queue-lez-Yvelines à l'Ouest et les forêts de Thoiry et Beynes au Nord. La topographie de la commune varie entre 70 et 115 mètres.

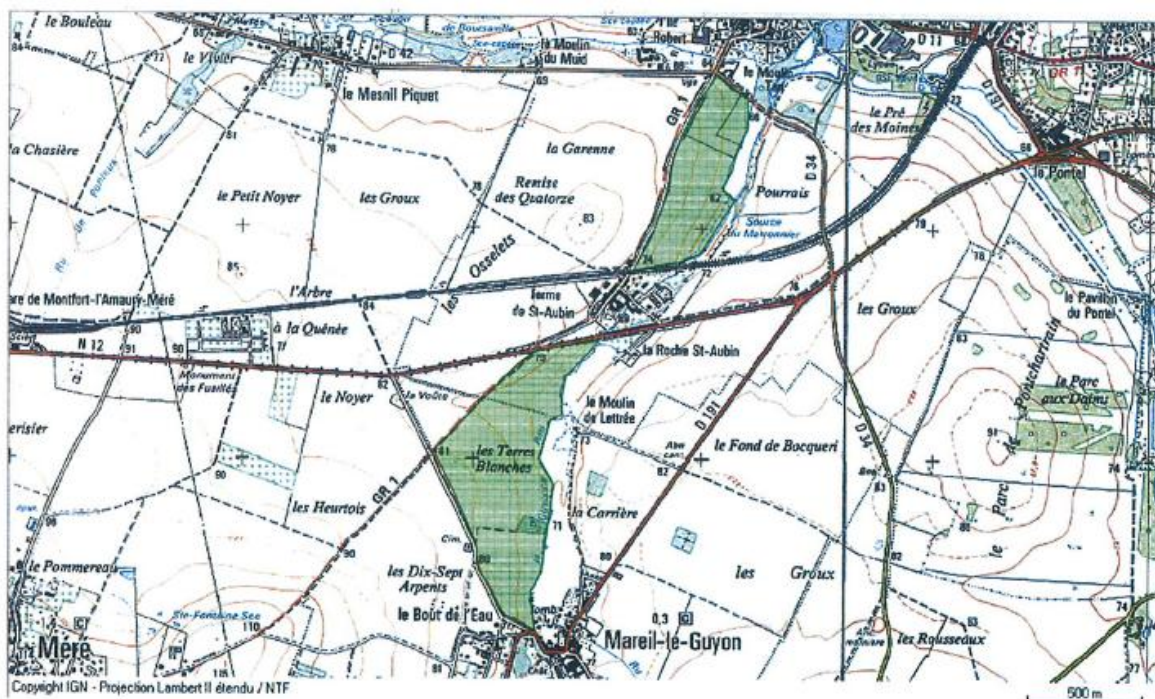
Le territoire est traversé du Nord au Sud par le ru de la Guyonne. Le village s'est implanté à sa confluence avec la rivière Morte, en fond de vallon entre les cotes 70 et 80 mètres.

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune orientation, qui soit de nature à modifier la topographie puisqu'il n'augmente pas les hauteurs des constructions dans le cadre du PLU. Les constructions sont limitées dans le prolongement du bâti existant, dans le cadre de l'extension modérée des bourgs et villages.

### 1.1.2. La géologie

Les risques liés à la géologie sont de deux types : naturels (stabilité des sols par exemple) et anthropiques (carrières éventuelles).

Il existe à Mareil-le-Guyon une zone à risque d'érosion des terres situées sur le secteur des Terres Blanches. Le PLU intègre des mesures préventives au règlement des zones concernées de façon à ne pas exposer population et bien à des secteurs de risques.



Zones connues d'érosion des sols identifiées dans l'objectif 2 du SAGE de la Mauldre

## **1.2. Les incidences sur la ressource en eau**

Plusieurs mesures, faisant partie des orientations du PADD et des dispositions réglementaires, sont à même d'entraîner des effets positifs sur le milieu hydrologique.

La limitation du ruissellement, en encadrant l'écoulement des eaux à la parcelle, permettra de diminuer les flux entrants de la station d'épuration et de diminuer la pollution potentielle des eaux par lessivage de sols souillés.

Par ailleurs, les orientations du PADD ne sont pas de nature à produire des effets significatifs sur la ressource en eau :

- d'une part, parce qu'il n'est pas prévu d'augmentation de populations et d'emplois qui puisse entraîner des effets significatifs de consommation d'eau,
- d'autre part, le PLU ne peut se substituer au schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau.

Le PLU intègre au plan de zonage, dans les zones A, N et UG une protection stricte des 10 premiers mètres des rives des cours d'eau.

## **1.3. Les incidences du PLU sur la pollution des sols et les risques**

Le PLU rappelle que le territoire de la commune est exposé à différents risques naturels et technologiques qu'il convient de prendre en compte lors de toute opération de construction (cf. Rapport de présentation 1<sup>ère</sup> partie dans le présent dossier de PLU) présente les servitudes et les contraintes qui s'appliquent en matière d'urbanisme.

Aussi, les principaux risques naturels sont présentés en annexe du dossier de PLU et les mesures préventives correspondant à ces risques sont rappelées aux articles 2 de chaque zone du PLU.

## **1.4. Les incidences sur la qualité de l'air**

Conformément à la loi sur l'air du 30 décembre 1996, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Région Ile-de-France édicte les mesures visant à la diminution du trafic automobile et à la réduction de la pollution induite.

La politique de déplacement développée sur le territoire communal s'inscrit dans les objectifs de maîtrise des déplacements introduite par la loi sur l'air et le Plan de Déplacement Urbain. Dans cette logique, des études à l'échelle intercommunale permettront la réalisation de sentes et liaisons piétonnières et cyclables supplémentaires afin de mailler le territoire.

Les déplacements à Mareil-le-Guyon sont essentiellement des déplacements en véhicule individuel, liés d'une part à la situation rurale de la commune, et d'autre part à la déficience de la desserte en transports en commun.

La commune a fait le choix d'améliorer les conditions de stationnement pour automobiles et vélos et de poursuivre sa recherche d'amélioration de la sécurité routière, notamment sur la RD191 dans la traversée du village.

Au-delà des circulations, le présent PLU proscrit toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol susceptibles d'introduire une modification de la qualité de l'air qui puissent entraîner un quelconque effet néfaste sur la santé des habitants.

## 1.5. Les incidences sur le bruit

Le bruit et les nuisances qu'il engendre sont des phénomènes essentiellement générés par le trafic automobile. Celui-ci est perçu de manière importante le long la RD191. Des aménagements ont été réalisés afin de réduire la vitesse des véhicules.

Lorsqu'il est difficile de réduire les nuisances sonores à la source, des mesures palliatives peuvent être prises, comme l'incitation à mettre en œuvre des protections phoniques pour les nouveaux bâtiments situés le long des voies bruyantes.

## 1.6. Le maintien des composantes paysagères

La préservation des milieux naturels et le maintien de leur diversité sont une préoccupation majeure du PLU, qui s'est exprimée à travers les orientations du PADD et le dispositif réglementaire.

L'organisation territoriale et la **répartition des zones naturelles et bâties** sont conservées. Les espaces naturels, qu'ils soient boisés ou sous la forme de prairies et de terrains cultivés, sont maintenus en zone N (naturelle) et en zone A (agricole). Par rapport au POS, le PLU augmente de façon significative la surface allouée aux zones naturelles, étendues d'environ 6ha.

Le PLU **préserve du mitage les espaces naturels et agricoles** en proposant des zones d'ouvertures à l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant. Par ailleurs, les superficies de ces zones à urbaniser a été optimisée afin de correspondre au plus juste aux besoins de développement de la commune.

Par ailleurs, en zone A, le PLU limite les occupations de sol aux bâtiments d'exploitation agricole dans une continuité bâtie existante. En zone N, seul un secteur spécifique peut accueillir des constructions ou aménagements non nécessaires à l'activité forestière (secteurs Na).

**Les Espaces Boisés Classés** sont globalement maintenus en totalité et augmentés de 0,6ha, avec l'inscription en EBC de 2 bosquets et l'extension d'un EBC existant au Sud-Est de la commune.

**Le dispositif réglementaire** mis en place sur la commune de Mareil-le-Guyon répond à l'objectif de préserver la **biodiversité des zones urbaines**, les jardins dans les quartiers contribuent à la qualité du tissu urbain au travers :

- de la protection des éléments paysagers remarquables au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ;
- de la gestion des différents articles concernant les implantations des constructions favorisant le paysagement du parcellaire (recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) ;
- des dispositions paysagères de l'article 13 qui participent à cette volonté de verdir pour des raisons de développement durable et de valorisation des divers secteurs urbains, et notamment l'instauration de pourcentages d'espaces verts de pleine terre ;
- de l'instauration de coefficients d'emprise au sol maximale des constructions ;
- de la gestion des interfaces milieu urbain/milieu agricole plus particulièrement gérée par l'instauration d'écrans végétaux ou d'espaces verts à protéger ;

- de la création d'un sous-secteur UGa dont les dispositions réglementaires favorisent la préservation des espaces verts.

Le PLU **protège au titre de l'article L 123-1-5-7** du Code de l'Urbanisme quelques éléments de patrimoine végétal et actuellement non protégés.

Ces éléments végétaux pour lesquels a été jugée nécessaire une protection supplémentaire à l'article 13 sont représentés graphiquement au document graphique du PLU. Les alignements repères qualitatifs de l'environnement, doivent être conservés.

**Les cours d'eau constituent** également un patrimoine naturel à préserver et à mettre en valeur. Les alignements d'arbres et ripisylves qui les accompagnent contribuent à l'environnement esthétique de ces cours d'eau. Les berges de ces rivières constituent un environnement favorable au développement de la biodiversité. Ainsi le PLU intègre la protection stricte des 10 premiers mètres des rives et l'interdiction de rejets polluants (y compris les eaux pluviales à risques) sans traitement préalable. Toutefois, ces dispositions n'empêchent pas les aménagements en faveur des circulations douces, cet axe étant inscrit au Schéma Départemental des Véloroutes et Voies Vertes.

L'ensemble de ces dispositifs et de ces mesures contribue à une protection renforcée du milieu naturel, tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle de la parcelle et de l'élément végétal. S'attachant à préserver les principaux espaces verts, naturels ou agricoles structurants la géomorphologie du territoire communal, le PLU n'a aucune incidence négative sur la flore et la faune locales.

Mareil-le-Guyon fait partie du périmètre de la **Charte du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse adoptée en Aout 2010** et appliquée dès le 3 novembre 2011 par décret n° 2011-1430 portant classement du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

. Les orientations d'aménagement et de développement retenues par le PLU sont compatibles avec les orientations de la charte qui sont de :

- maîtriser l'urbanisation,
- préserver les milieux naturels,
- maintenir des paysages ouverts,
- restaurer la qualité des rivières,
- conserver un territoire vivant,
- informer et sensibiliser le public.

Le PLU de Mareil adopte certaines orientations dans le cadre du PADD en faveur du **développement durable** et comporte un certain nombre de dispositions conformes à ce principe.

En matière d'urbanisme, la maîtrise de l'étalement urbain, la sauvegarde des espaces verts en zone urbaine, la préservation des boisements sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

Parmi les orientations du PADD, le développement des projets de rénovation urbaine constitue un atout important, couplé à la volonté de renforcer le réseau de circulations douces.

La préservation des espaces verts situés en zones urbaines permettent de favoriser l'absorption naturelle des eaux pluviales au niveau de la parcelle et donc de diminuer les rejets dans le réseau public.

La préservation de l'environnement concerne également la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le PLU intègre à l'article 4 du règlement l'obligation d'installer des systèmes de récupération des eaux pluviales, sur les parcelles supérieures à 1000m².

## 2. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES FORMES URBAINES

Les espaces bâtis sont confortés dans leur orientation : les zones U (urbaines) intègrent les caractéristiques du bâti et prévoient des évolutions différenciées respectueuses des qualités d'aujourd'hui.

Le principe général retenu pour le PLU sur l'ensemble des zones urbaines consiste à **maintenir le caractère de la composition urbaine** en favorisant l'ordonnancement des constructions nouvelles en fonction de l'existant.

Dans le respect du principe de mixité sociale et urbaine, la commune, par le biais du PADD, entend renforcer l'unité et l'identité de la ville.

Pour atteindre cet objectif, le PLU préserve les formes urbaines de certains quartiers qu'elles soient caractéristiques des bourgs anciens ou qu'elles témoignent d'une occupation typique des lotissements pavillonnaires traditionnels.

Par ailleurs, les règles ont été rédigées dans le double but de s'intégrer dans le tissu urbain existant, mais aussi de permettre l'amélioration de ce tissu.

L'objectif du PLU est de **poursuivre la préservation de la morphologie générale du tissu urbain** et notamment ancien, sans remettre en cause les équilibres actuels. La silhouette, la morphologie générale, et notamment la hauteur des bâtiments, la trame viaire qui en constituent l'authenticité, seront notamment respectés par le volet architectural du règlement. Ce document intègre des mesures très fines concernant les implantations et l'aspect extérieur des constructions.

De manière générale, les dispositions du règlement visent, à promouvoir une harmonie des constructions en privilégiant l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement : les alignements sont fondés sur les alignements des constructions voisines, ainsi que les hauteurs. Enfin, les règles d'implantation des constructions privilégient des constructions en rapport avec les voies qui les desservent : la clarté de la répartition voirie/espace public/espace privé étant le gage d'un fonctionnement harmonieux des espaces urbains.

L'ensemble de ces mesures et les orientations du plan sont donc porteuses de principes de nature à préserver voire à améliorer le cadre architectural et urbain.

### **La protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti**

Le patrimoine bâti dont le caractère remarquable a été recensé lors de l'élaboration du PLU.

Les bâtiments pour lesquels une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme a été jugé nécessaire sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle.

Les bâtiments font ainsi l'objet de dispositions particulières dans le règlement à l'article 11. Les travaux opérés sur ces bâtiments doivent permettre de mettre en exergue et/ou de restituer le caractère urbain particulier et architectural des lieux.

Ainsi le patrimoine bâti a un fort impact sur la lecture de la ville et contribue à la perception de Mareil-le-Guyon comme territoire résidentiel.

### 3. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE LOGEMENT ET LA POPULATION

#### 3.1. Les incidences sur le parc de résidences principales

Un des objectifs principal en matière démographique est de soutenir la construction pour pouvoir conserver une croissance démographique modérée, atténuer le phénomène de vieillissement de la population observé et assurer le bon fonctionnement des équipements. Même si le calcul du « point mort » montre que la commune ne présente pas de réel besoin en matière de nouveaux logements du fait de la stabilisation du taux de desserrement, elle tient malgré tout, à maintenir un rythme de construction minimum pour répondre à ces objectifs.

A Mareil-le-Guyon, la réalisation de ces objectifs résidentiels s'inscrit dans le tissu urbain existant dans une démarche de renouvellement urbain ou sur ses franges. Ce développement, en relation avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, et l'organisation de la circulation, s'inscrit de la manière suivante sur le territoire :

- l'urbanisation des **dents creuses** qui correspond principalement au remplissage du tissu urbain en zone UA, dont le potentiel est estimé à **environ 7 constructions** ;

- des **possibilités d'urbanisation nouvelles** des franges du tissu urbain qu'offrent les deux zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) dont les capacités de construction sont estimées :

- . en zone 1AU : 30 à 40 logements
- . en zone 2AU : 6 à 8 logements environ

- de **possibles mutations du parc résidentiel existant**, résultant de la réhabilitation d'anciennes fermes n'affichant plus une vocation agricole, de la transformation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales, estimées à **une dizaine de logements**.

Au total le parc de résidences principales de la commune pourrait atteindre, à un horizon de l'ordre de 10 ans à 15 ans, environ 64 résidences principales supplémentaires.

#### 3.2. Les incidences sur la population

L'objectif municipal est de favoriser l'accès au logement et de l'adapter aux besoins présents et futurs. Une mixité sociale et une offre de logements diversifiée sont notamment recherchées sur le secteur 1AU (tailles, financements). Il pourrait être élargi le nombre de logements de petites tailles pour les plus jeunes et les personnes âgées, pour pallier les tendances actuelles de décohabitation et de vieillissement de la population.

Face aux disponibilités foncières de la commune recensées dans le cadre du PLU, la population à Mareil-le-Guyon peut être évaluée sur les 15 prochaines années à venir à environ 500 / 550 habitants.



Sur la période 1990-1999, le tableau ci-dessous montre que si la commune n'avait pas construit et malgré l'utilisation de son potentiel existant (logements vacants et résidences secondaires), elle aurait perdu 5 habitants du fait du desserrement des ménages.

- Evolution du nombre des résidences secondaires, des logements vacants : +8 logements X 2.8 habitants = + 22 habitants
- Stabilisation du nombre de résidences principales : 86 logements X 2.8 = 240 – 267 = - 27 habitants

Sur la période 1999-2008, le tableau illustre qu'à taux de desserrement constant et avec l'utilisation de son potentiel existant (résidences secondaires) la commune aurait gagné 13 habitants, sans construire.

- Evolution du nombre des résidences secondaires, des logements vacants : + 4 logements X 2.8 habitants = +11 habitants
- Stabilisation du nombre de résidences principales : 125 logements X 2.8 = 350 – 348 = + 2 habitants

|                               | 1990 | 1999 | 2008 | 2025 | 2025 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Population</b>             | 267  | 348  | 425  | 576  | 515  |
| <b>Taille des ménages</b>     | 3,1  | 2,8  | 2,8  | 2,8  | 2,5  |
| <b>Résidences principales</b> | 86   | 125  | 152  | 206  | 206  |
| <b>Résidences secondaires</b> | 9    | 8    | 4    | 4    | 4    |
| <b>Logements vacants</b>      | 9    | 2    | 2    | 2    | 2    |
| <b>Logements neufs</b>        |      | 31   | 23   | 54   | 54   |

A l'horizon 2020, deux scénarii démographiques ont ainsi été simulés :

- Un taux de desserrement constant et une stabilité de l'utilisation du potentiel existant entraînent une stagnation de la population.

La construction d'une soixantaine de logements permet une croissance démographique de l'ordre de 150 habitants sur une période de 15/17 ans, avec un taux moyen annuel de l'ordre de 2,1%.

- Un taux de desserrement passant à 2,5 (prise en compte du vieillissement démographique constaté sur la commune) et une stabilité de l'utilisation du potentiel existant montrent que si la commune ne construit pas de logements, elle connaîtrait une perte de population estimée à 45 habitants.

- Stabilisation du nombre de résidences principales : 152 logements X 2.5 = 380 – 425 = - 45 habitants

La soixantaine de logements prévus sur le territoire permet ainsi de garantir une croissance modérée de l'ordre de 100 habitants sur une période de 15/17 ans, avec un taux moyen annuel de l'ordre de 1,2%.



## **4. L'ADAPTATION DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS AUX BESOINS DE LA POPULATION**

En termes d'équipements scolaires, les équipements intercommunaux sont actuellement suffisants. Compte tenu des perspectives démographiques, l'apport de population impactera sur l'école. Cependant, les opérations et les mutations du bâti répertoriées se réaliseront de manière phasée dans le temps, et les locaux de l'école récemment rénovés et agrandis, devraient répondre aux besoins scolaires.

La réalisation d'équipements supplémentaires n'est pas exclue et le règlement a été rédigé de manière à ne pas bloquer la mise en œuvre de tels projets. Ainsi, les articles 9 (emprise au sol) et 14 (COS) ont été assouplis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **5. LES RÉPERCUSSIONS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES**

La commune de Mareil-le-Guyon n'accueille aujourd'hui aucun commerce étant donné son poids de population. Quelques artisans ou petites entreprises sont disséminées au cœur du tissu urbain de la commune, mais aucune zone d'activité n'a été délimitée.

En effet les caractéristiques rurales de la commune tendent à privilégier une implantation de commerces, d'artisans ou de PME au sein du tissu résidentiel, au coup par coup.

Le règlement des zones UA et UG a été rédigé de manière à favoriser l'implantation de ce type d'activités. Le PLU affiche en effet une volonté de mixité fonctionnelle, à condition que les activités soient compatibles avec le cadre de vie des zones résidentielles.