

DEPARTEMENT DES YVELINES

# **Commune de Mareil le Guyon**

---



## **Plan Local d'Urbanisme**

**ETAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT,  
EXPOSE DU DIAGNOSTIC  
ET BESOINS REPERTORIES**

**1.1**

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

## PREAMBULE

Le rapport de présentation a pour objet de présenter les principales caractéristiques de la commune, établies à travers l'élaboration d'un diagnostic complet portant sur les aspects spatiaux, urbains, paysagers, socio démographiques et économiques.

Un état des lieux environnemental est également établi : les composantes actuelles des sites et des milieux naturels et urbanisés sont analysées afin de déterminer les atouts à préserver et les points de dysfonctionnement sur lesquels il sera nécessaire de maintenir une vigilance ou de mettre en place des actions.

A partir des tendances de l'évolution communale, il est ainsi établi **des orientations d'aménagement, des axes d'évolution** dans la continuité de la politique actuelle : les **choix retenus en matière d'aménagement et de développement durable** sont présentés, ainsi que les évolutions par rapport aux orientations du POS précédent. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est ainsi explicité.

Les choix retenus font l'objet d'une traduction dans la délimitation des zones et le règlement : le document justifie les orientations du plan de zonage et du règlement.

Enfin, les orientations de la politique d'aménagement sont étudiées du point de vue de leur incidence sur l'environnement : le document expose la manière dont les choix retenus prennent en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

## HISTORIQUE DE LA REVISION

Le premier Plan d'Occupation des Sols de Mareil-le Guyon a été approuvé le 2 avril 1990 et les principaux objectifs poursuivis étaient :

- de permettre à la ville de retrouver un certain dynamisme tout en maîtrisant son développement,
- de préserver les zones naturelles, notamment les terres agricoles.

La présente révision et la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme s'opèrent dans le nouveau contexte législatif de la **loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)** du 13 décembre 2000.

Cette révision, qui a pour but de répondre aux objectifs posés par la nouvelle loi SRU, s'est fixée les orientations générales suivantes, pour le développement de la commune :

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



## **CHAPITRE 1 :**

### **Diagnostic - Analyse de l'état initial de l'environnement et besoins répertoriés**

## Sommaire

<b>A.</b>	<b>DIAGNOSTIC .....</b>	<b>5</b>
1.	<b>Situation .....</b>	<b>5</b>
2.	<b>Accessibilité du territoire.....</b>	<b>8</b>
	2.1. Les liaisons routières intercommunales .....	8
	2.2. La circulation à l'échelle communale.....	13
	2.3. Les circulations douces .....	17
	2.4. Les transports en commun .....	22
	2.5. Le stationnement .....	24
3.	<b>3. Morphologie urbaine .....</b>	<b>25</b>
	3.1. Les origines de Mareil-le-Guyon.....	25
	3.2. La morphologie urbaine actuelle .....	27
4.	<b>Caractéristiques démographiques .....</b>	<b>52</b>
	4.1. Croissance démographique.....	52
	4.2. Structure et caractéristiques de la population .....	55
5.	<b>Le logement et ses caractéristiques .....</b>	<b>57</b>
	5.1. L'évolution du parc de logements.....	57
	5.2. La typologie du parc de logements.....	58
6.	<b>Caractéristiques socio-économiques .....</b>	<b>62</b>
	6.1. Le taux d'activité et la population active .....	62
	6.2. Le taux d'emploi.....	62
	6.3. La population active ayant un emploi par Catégorie Socio Professionnelle .....	63
	6.4. L'emploi sur la commune.....	63
	6.5. Les migrations domicile – travail .....	63
7.	<b>L'activité économique et commerciale .....</b>	<b>65</b>
	7.1. Les activités .....	65
	7.2. L'activité agricole .....	68
8.	<b>Equipements publics.....</b>	<b>73</b>
	8.1. Les équipements administratifs, municipaux.....	73
	8.2. Les équipements scolaires .....	74
	8.3. Les équipements de la petite enfance.....	74
	8.4. Les équipements sanitaires et sociaux .....	74
	8.5. Les équipements socioculturels, culturels et de loisirs .....	75
	8.6. Les équipements sportifs.....	75
	8.7. Les réseaux techniques.....	76
<b>B.</b>	<b>ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>77</b>
1.	<b>Les données naturelles .....</b>	<b>77</b>
	1.1. La topographie.....	77
	1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	78
	1.3. L'hydrologie .....	79
	1.4. Le climat .....	83
	1.5. La qualité de l'air.....	84
2.	<b>Le patrimoine naturel .....</b>	<b>85</b>



2.1. Le grand paysage naturel.....	85
2.2. Le traitement des franges de l'urbanisation .....	90
2.3. Le traitement des entrées de ville.....	91
2.4. Le patrimoine naturel remarquable.....	92
2.5. La protection du patrimoine naturel.....	94
<b>3. Les servitudes et les contraintes .....</b>	<b>96</b>
3.1. Les documents d'urbanisme supra-communaux.....	96
3.2. Les Servitudes d'Utilité Publique .....	100
3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	101
3.4. Les secteurs archéologiques .....	102
3.5. Les infrastructures de transport.....	103
3.6. Les risques naturels et industriels .....	104
<b>C. PREVISIONS ET BESOINS REPERTORIES .....</b>	<b>107</b>
<b>1. Perspectives sociodémographiques.....</b>	<b>107</b>
1.1. Objectifs démographiques .....	107
1.2. Conséquences pour la construction de logements .....	107
<b>2. Perspectives économiques.....</b>	<b>108</b>
<b>3. Besoins en matière d'aménagement de l'espace .....</b>	<b>108</b>
<b>4. Besoins en matière d'équipement.....</b>	<b>108</b>
<b>5. Besoins en matière de déplacements et de stationnement .....</b>	<b>109</b>
<b>6. Besoins en matière d'environnement, de patrimoine et de cadre de vie .....</b>	<b>109</b>

## A. DIAGNOSTIC

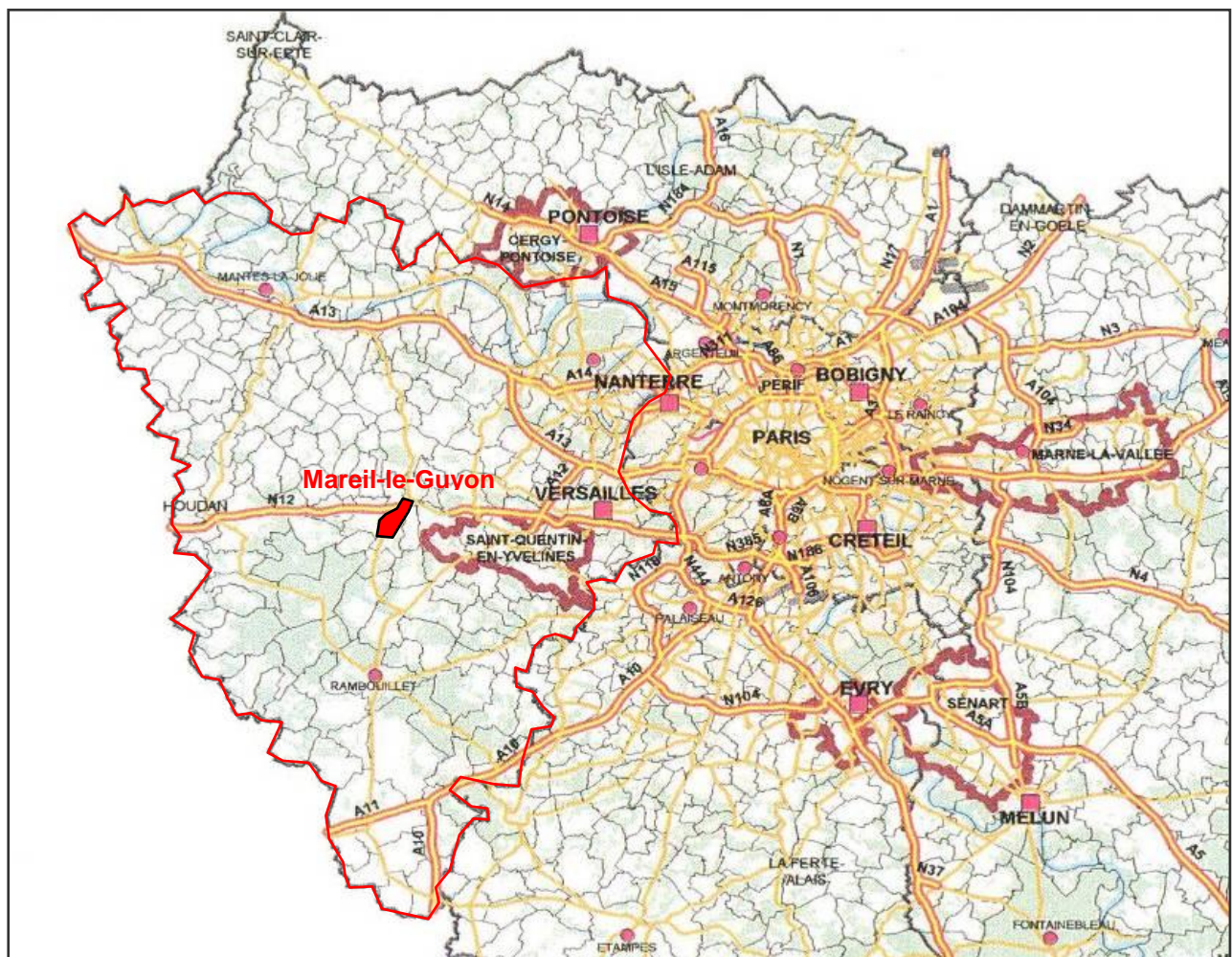
### 1. Situation

#### Un territoire central

La commune est située au cœur du département des Yvelines, à 22 km au Nord de Rambouillet (sous-préfecture), à 24 km à l'Ouest de Versailles (préfecture), et à 43 km de Notre-Dame de Paris.

La principale zone d'emploi de l'Ouest parisien, Saint-Quentin-en-Yvelines, se situe à moins de 20km.

La commune fait partie du canton de Montfort l'Amaury et se situe sur la plaine du même nom.

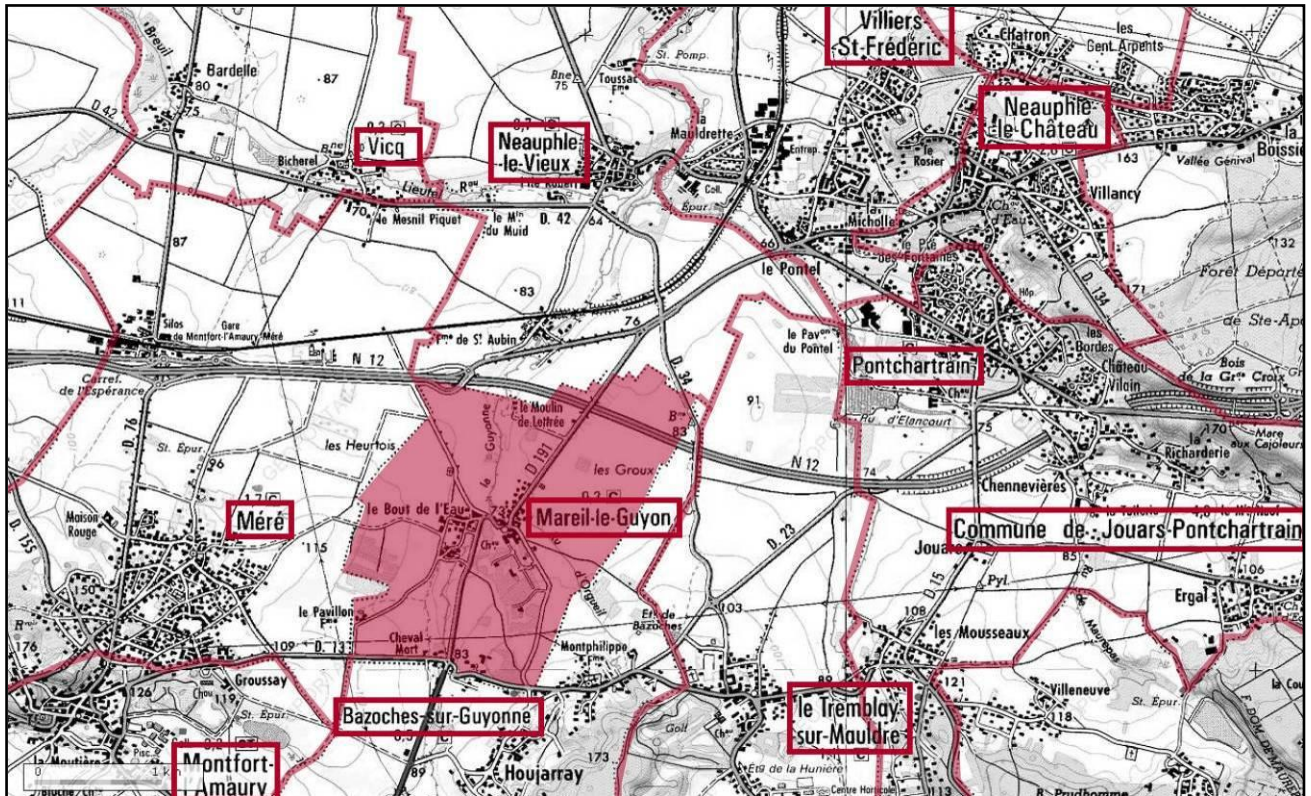


Mareil-le-Guyon en Ile-de-France

Mareil-le-Guyon est une commune de 413 hectares qui comptait 408 habitants au recensement de 2006.

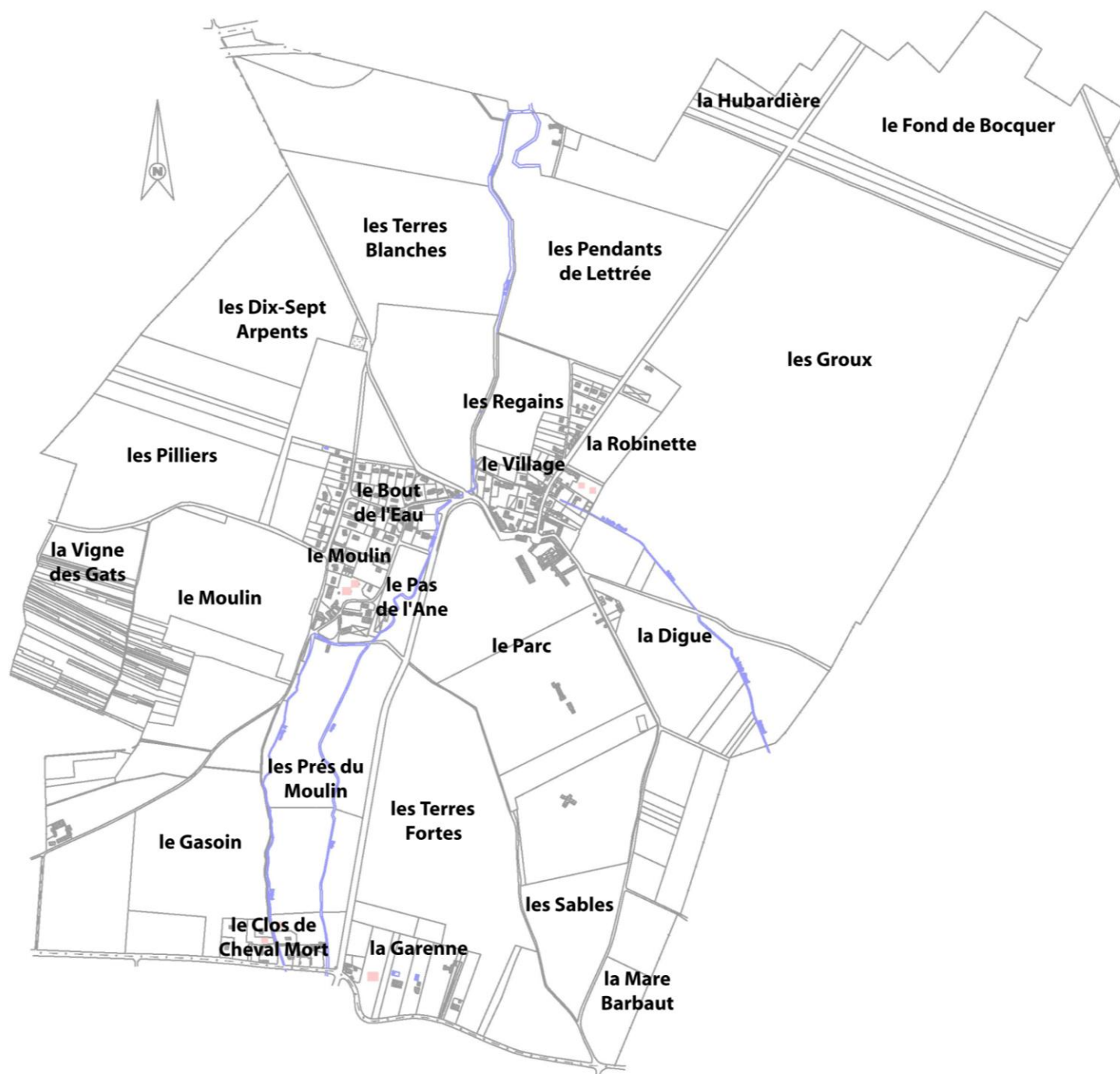
Elle est limitrophe des communes de :

- ❖ Méré, à l'Ouest,
- ❖ Bazoches-sur-Guyonne, au Sud et à l'Est,
- ❖ Neauphle-le-Vieux, au Nord.





Le plan ci-dessous permet d'identifier le territoire et de prendre connaissance des différents quartiers et lieudits qui composent le territoire de la commune de Mareil-le-Guyon.

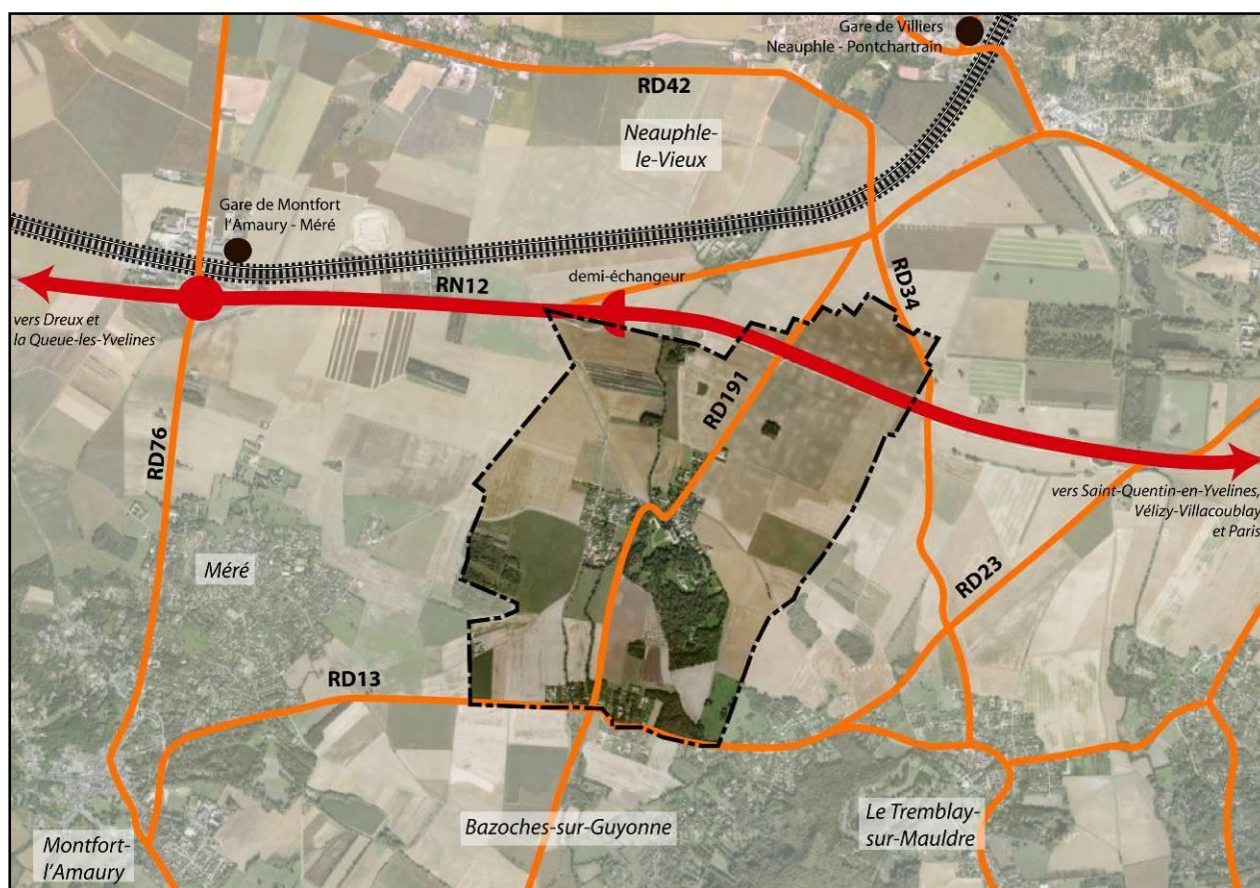


## 2. Accessibilité du territoire

### 2.1. Les liaisons routières intercommunales

Mareil-le-Guyon est desservie par :

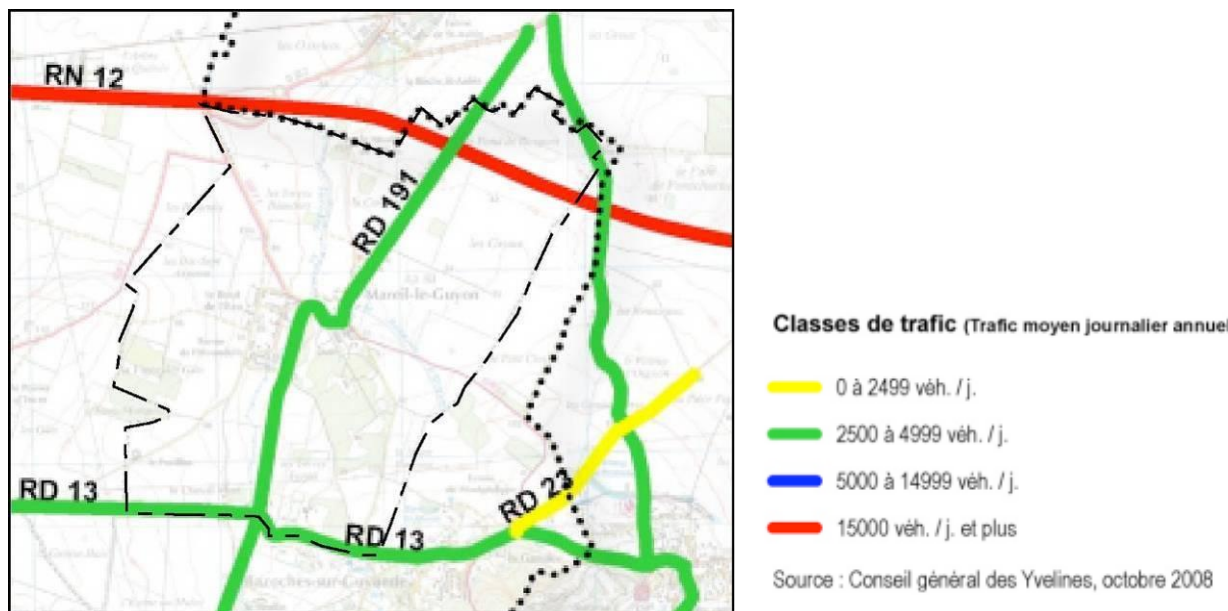
- ❖ **la RN12** (direction la Queue-lez-Yvelines et Dreux à l'Ouest, et Saint-Quentin-en-Yvelines, Vélizy-Villacoublay et Paris à l'Est),
- ❖ **la RD191** (direction RN12 et Villiers-Saint-Frédéric au Nord, et Bazoches-sur-Guyonne, les Mesnuls et la RN10 au Sud),
- ❖ **la RD13** (direction Montfort-l'Amaury à l'Ouest et Le Tremblay-sur-Mauldre à l'Est),
- ❖ **la RD34** (direction RD42 Neauphle-le-Vieux au Nord et Le Tremblay-sur-Mauldre au Sud).



La partie Nord du territoire communal est actuellement traversée par **la RN12** qui constitue un itinéraire très important reliant l'agglomération parisienne et Versailles, à Saint-Quentin-en-Yvelines et à Dreux. Cet axe routier d'importance régionale draine des trafics très importants (34 791 véhicules par jour selon un comptage de 2005). L'accessibilité de Mareil-le-Guyon, depuis cet axe régional, se réalise par des bretelles situées sur les communes de Pontchartrain à l'Est et de Méré à l'Ouest.

**La RD191** d'orientation Nord/Sud traverse la commune de Mareil-le-Guyon et la positionne en liaison directe avec les communes de Neauphle-le-Château au Nord et des Mesnuls au Sud.

Situé dans le fond de vallée de la Mauldre, cet axe intercommunal assure des échanges avec les grandes infrastructures régionales que sont l'autoroute A13 par la RD113, la RN12 et la RN10 et la diffusion sur les axes départementaux transversaux (RD113, RD307 et RD11).



L'accidentologie est élevée sur la RD191, du fait de sa morphologie rectiligne hors agglomération, qui incite à rouler rapidement. Par ailleurs, cette voie routière est marquée par d'importantes nuisances liées au bruit.



*RD191, entrée de ville Sud*



*RD191, entrée de ville Nord*



*Franchissement de la RN12 par la RD191*



Cet axe de circulation intercommunal a pour particularité de traverser de nombreux bourgs. Dans la traversée d'agglomération de Mareil-le-Guyon, la physionomie de la RD191 constitue un danger pour les usagers, car elle présente des largeurs d'emprise variables, et quelques virages particulièrement serrés. A cela, s'ajoute son rôle de desserte des accès riverains.

Des efforts de signalisation et des aménagements de chaussée ont ainsi été réalisés :

- ❖ signalisation aux entrées de l'agglomération et aménagements d'un plateau à la hauteur du secteur de la Robinette ;



- ❖ réalisation d'un terre-plein central sur toute la traversée du centre bourg ;

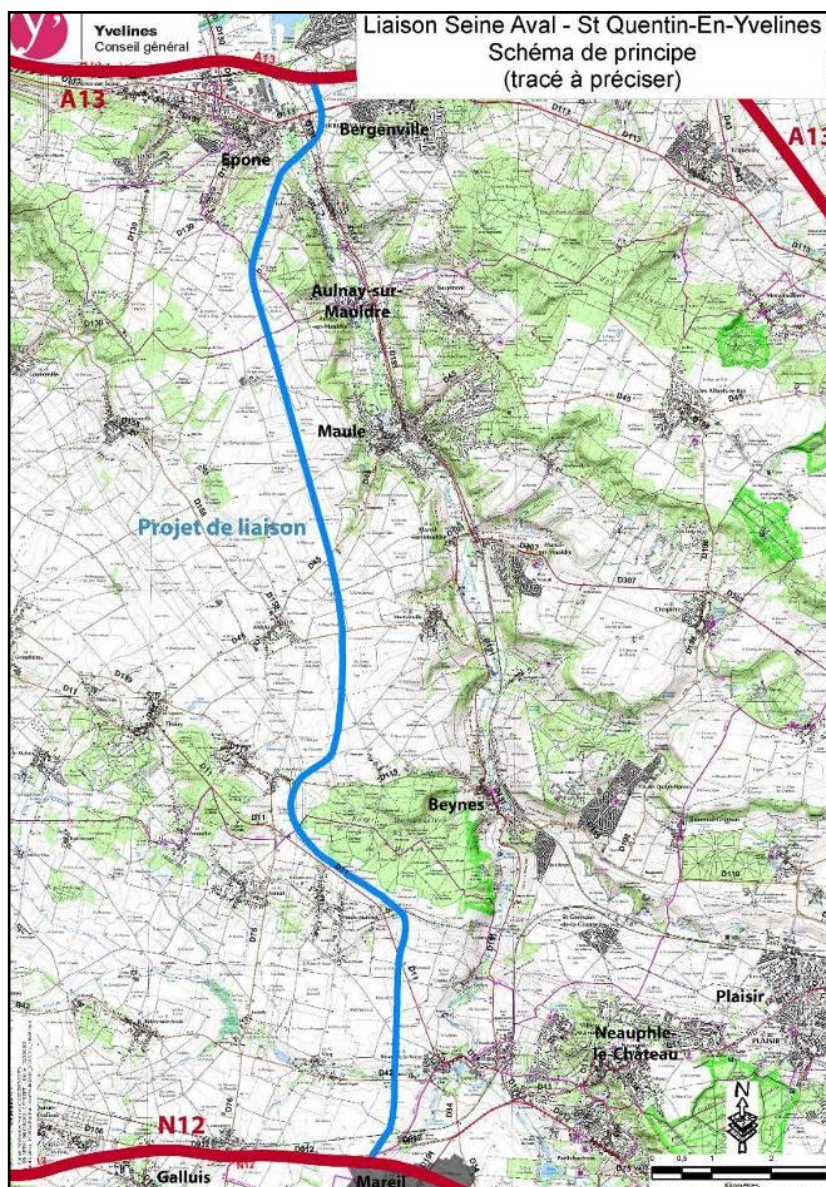


Il est à noter que la présence d'un pavage dans la partie centrale du bourg, rénové dans un souci de préservation du patrimoine communal, incite quelque peu les automobilistes à réduire leur vitesse.

Un projet de sécurisation devant la maison du village est actuellement envisagé pour inciter les automobilistes à ralentir et assurer la sécurité des usagers de la bibliothèque et de la salle d'associations. Il en est de même pour la voirie au niveau de l'école.

La croisée de la RD191 avec la RD13 à la sortie Sud de la commune est particulièrement dangereuse du fait des vitesses de circulations très élevées.

Le département des Yvelines a adopté, par délibération du 24 octobre 2008, le principe d'une **liaison nouvelle Nord-Sud, baptisée Seine-Aval–Saint-Quentin-en-Yvelines**, entre l'A13 et la RN12. Cette liaison a pour objectif de faciliter les échanges avec la Seine Aval et de soulager notamment la RD191 de son trafic, principalement dans ses traversées de communes (Aulnay-sur-Mauldre, Maule, Beynes, etc.). Cependant, Mareil-le-Guyon, situé au Sud de la RN12 ne bénéficiera pas de ce soulagement de trafic. Au contraire, la création de cette nouvelle liaison induira l'augmentation du trafic Nord-Sud et augmentera le nombre de véhicules empruntant la RD191 dans sa traversée de Mareil-le-Guyon.



Ce projet est donc à considérer attentivement et il sera important de veiller à ne pas accroître les phénomènes de dangerosité et de nuisances sonores engendrés par la RD191.

Suite à l'adoption du Schéma de Déplacements des Yvelines le 23 mars 2007, des études préliminaires et de concertation sont en cours de réalisation.



**La RD13** dite « route de Chevreuse » à l'Est et « route de Montfort » à l'Ouest, est située en limite communale Sud. Elle connaît une circulation importante (entre 2500 et 5000 véhicules/jour dans sa traversée sur Mareil-le-Guyon) et laisse apparaître des difficultés notamment en termes de sécurité et de nuisances.

Cette voie routière assure à la fois :

- ❖ une fonction de desserte intercommunale importante vers Montfort l'Amaury via la RN12 et vers Jouars-Pontchartrain via la RD23 ;
- ❖ une fonction de desserte résidentielle du lieudit de Cheval Mort.

Son emprise et son dénivelé notamment sur sa partie Est nuisent à la sécurité tant des riverains que des modes doux.



*RD13, route de Chevreuse*



*RD13, route de Montfort*

## 2.2. La circulation à l'échelle communale

Le territoire communal est également desservi par un réseau de voies secondaires organisé en étoile à partir du centre ancien, depuis la RD191.



- ❖ **La route de la Garenne** dessert les propriétés du parc du château. Elle débouche ensuite sur le centre ancien de la commune, au niveau de la ferme du Château.



*Route de la Garenne*

- ❖ **La rue du Pâtis** permet une desserte centre ancien/abords de la RN12 vers Neauphle-le-Vieux. Elle permet également la desserte des franges Nord-Est du nouveau secteur résidentiel du « Bout de l'eau ».



*Rue du Pâtis, en direction du centre-ville*



*Rue du Pâtis vue depuis le centre-ville*

- ❖ **La route du Pavillon** dessert la Ferme du même nom depuis le centre ancien et la RD13.



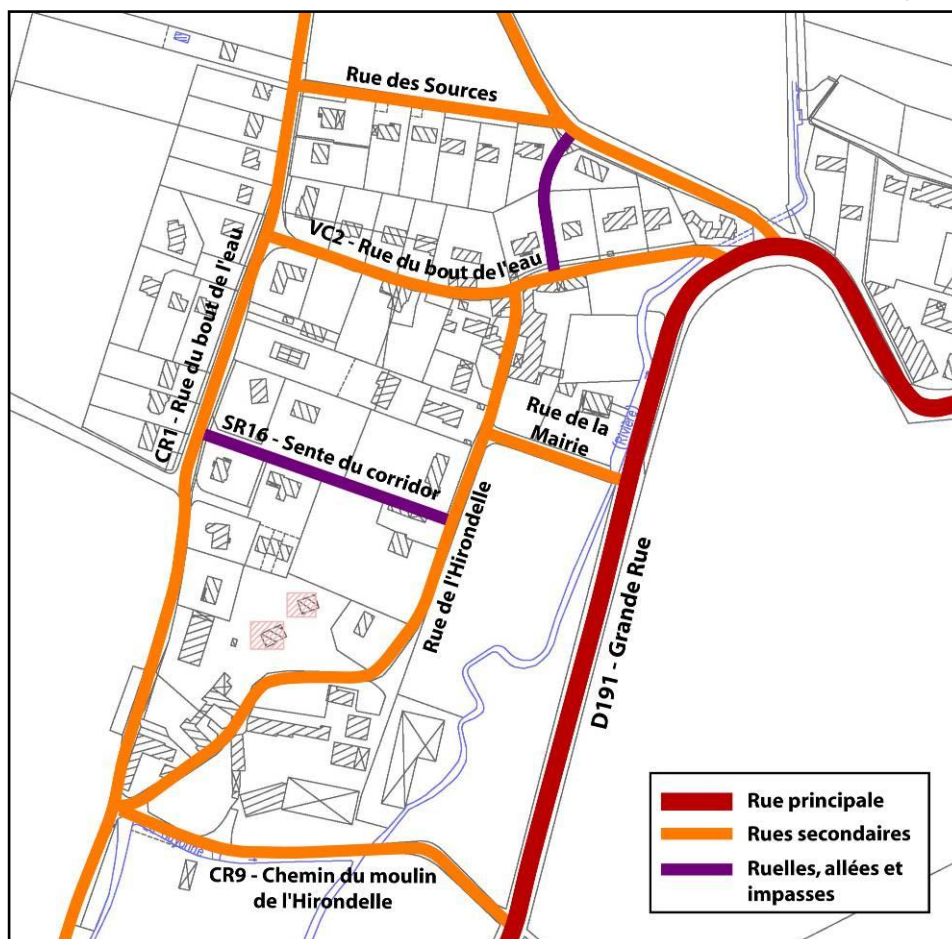
*Route du Pavillon*



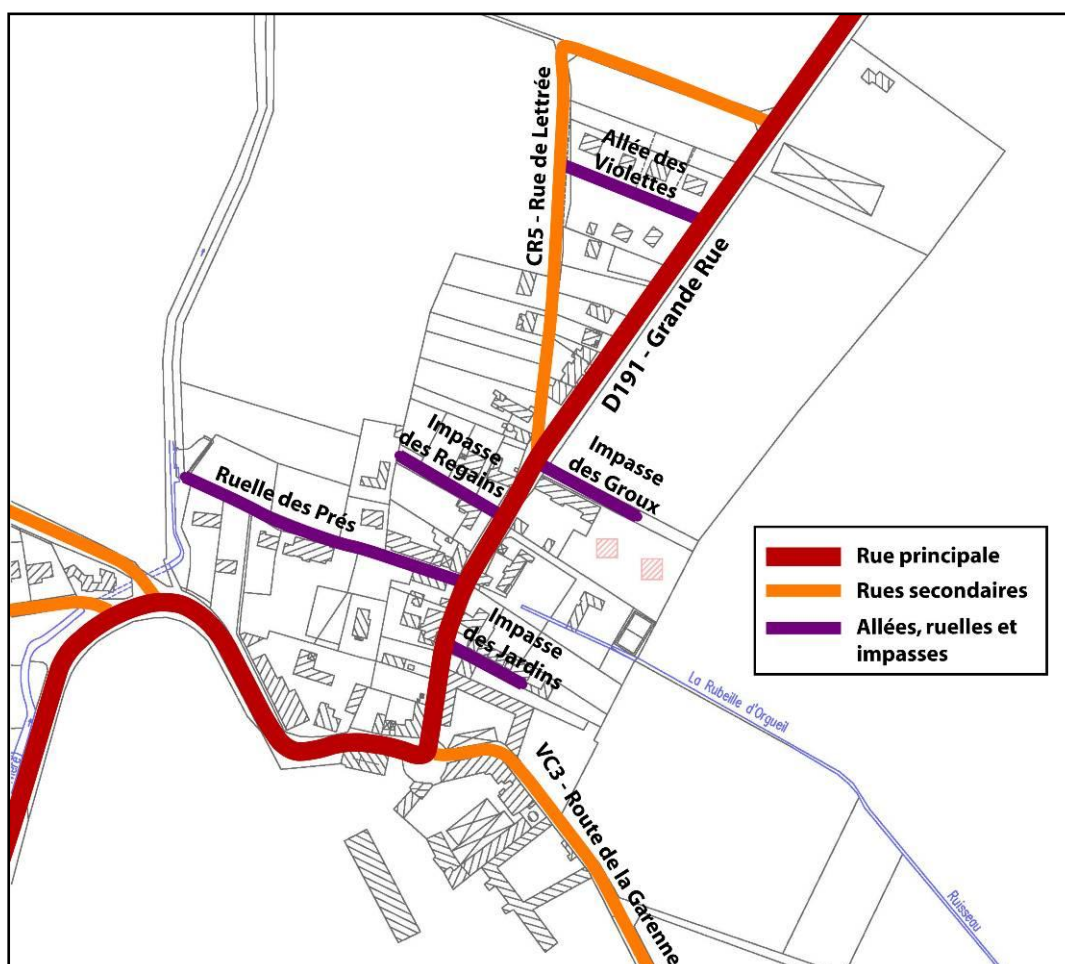
- ❖ Le réseau viaire, pour distribuer notamment les nouvelles **entités résidentielles** du « **Bout de l'eau** » et du « **Moulin** », s'organise sous forme d'une boucle constituée des rues du Bout de l'eau, et de l'hirondelle. La rue des Sources a quant à elle été créée lors de la réalisation des opérations pavillonnaires récentes. Ces voies ont des caractéristiques suffisantes pour répondre à leurs usages.



Ces réalisations de qualité illustrent une nouvelle politique de déplacement : sécurisation des déplacements notamment doux et amélioration des communications entre les quartiers.

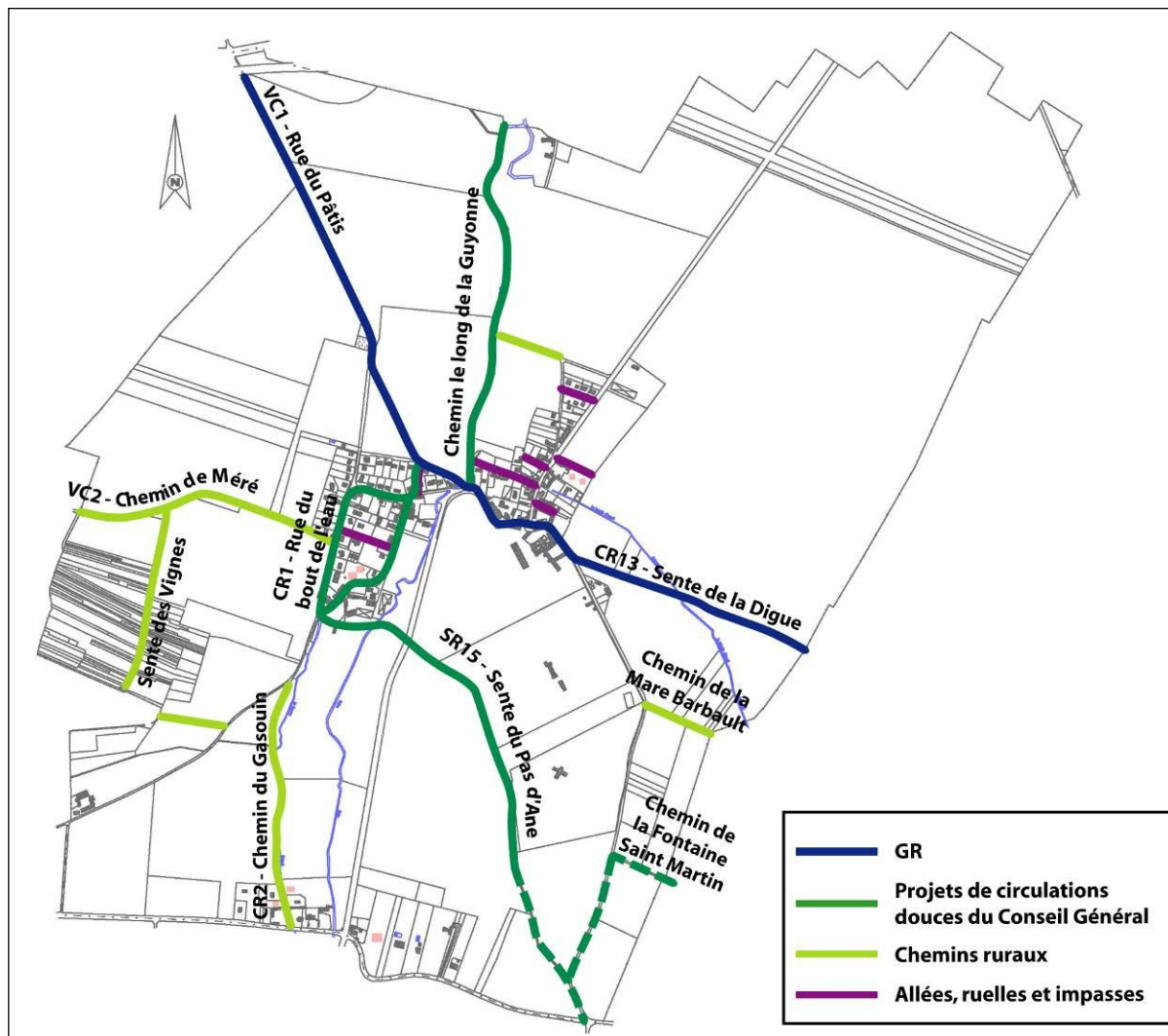


- ❖ Le réseau viaire pour distribuer les **entités résidentielles du « Village » et de « la Robinette »** s'est structuré en impasse (ruelles, impasses, allées) dans la continuité des constructions anciennes implantées le long de la Grande Rue (RD191) ou depuis la rue de Lettrée.



## 2.3. Les circulations douces

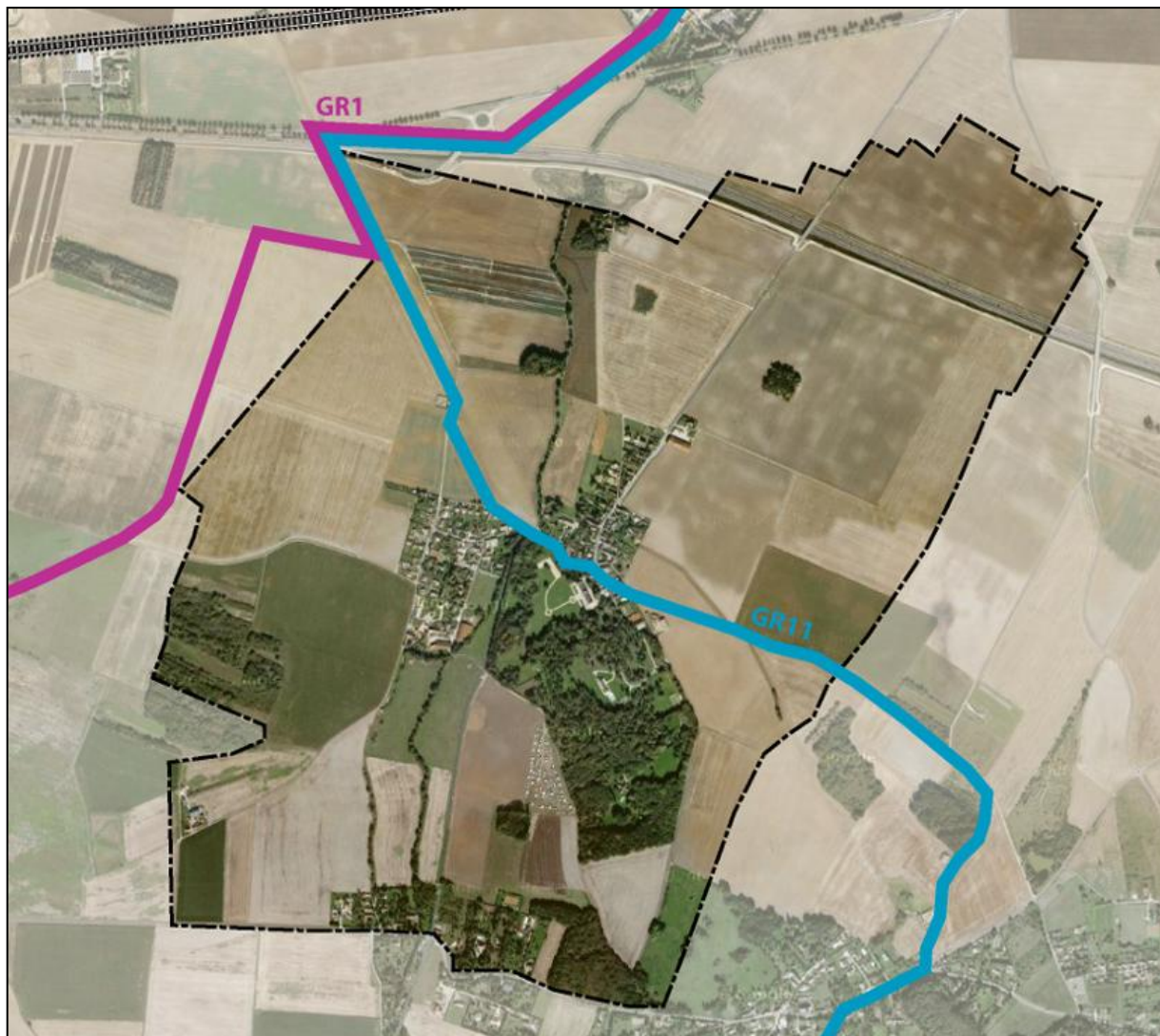
Les circulations douces sur le territoire communal sont de plusieurs natures : deux chemins de grande randonnée (**GR1 et GR11**) et quelques **chemins ruraux**, dont certains sillonnent les berges de la Guyonne et s'apparentent à des chemins d'entretien et d'exploitation.





Le **GR1** affleure la limite communale Nord-Ouest en empruntant la rue du Pâtis sur une centaine de mètres.

Le **GR11** traverse la commune dans sa partie centrale via la rue du Pâtis (VC1) et la sente de la Digue (CR13).



Le Conseil Général des Yvelines a adopté, le 29 octobre 1993, un **Schéma Départemental de la Randonnée Pédestre**, actualisé par une délibération de la Commission permanente du 25 novembre 1999. Les itinéraires de randonnée des GR1 et GR11 ont été inscrits dans ce Schéma en accord avec la commune.

La commune est également irriguée par plusieurs **chemins ruraux** :

- ❖ **Le chemin le long de la Guyonne**, d'orientation Nord-Sud, traverse le territoire dans sa moitié Nord.

*Chemin le long de la Guyonne au niveau de la ruelle des prés*



- ❖ **Le chemin du Gasouin**, d'orientation Nord-Sud, longe la rivière Morte dans la partie Sud du territoire communal et débouche sur la RD13 au niveau du lieudit de Cheval Mort.

*Chemin du Gasouin au niveau du hameau de Cheval Mort*



- ❖ **Le chemin de Méré** s'apparente à un chemin agricole et se poursuit au Sud-Ouest vers la commune de Méré.

*Chemin de Méré au niveau du lieudit du Bout de l'eau*



- ❖ **La sente du Pas d'Ane** s'apparente à un chemin agricole et se poursuit au Sud-Est vers la commune de Bazoches-sur-Guyonne.



*Sente du corridor*

Les habitants peuvent également bénéficier de **quelques allées, ruelles et impasses** situées dans la partie ancienne du village, en particulier la sente du Corridor, permettant la liaison des nouvelles opérations résidentielles du Bout de l'Eau à l'école, et la ruelle des Prés menant sur les rives de la Guyonne.

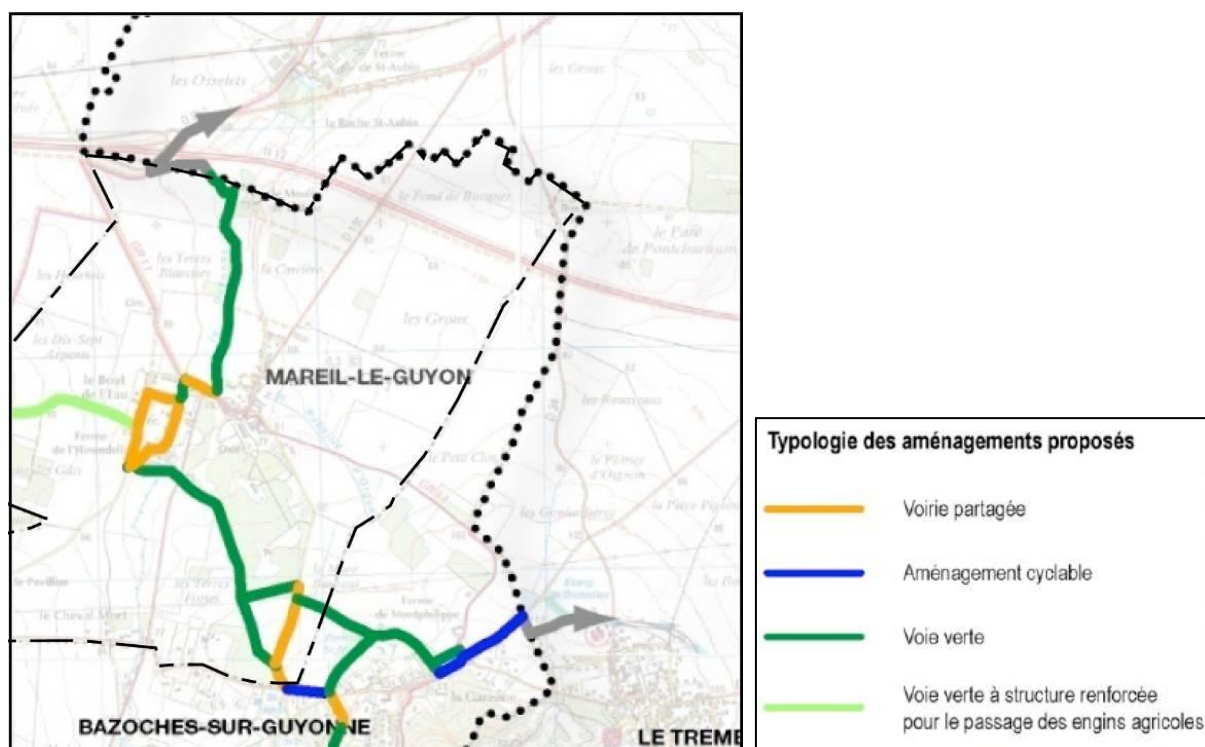


*Ruelle des prés*



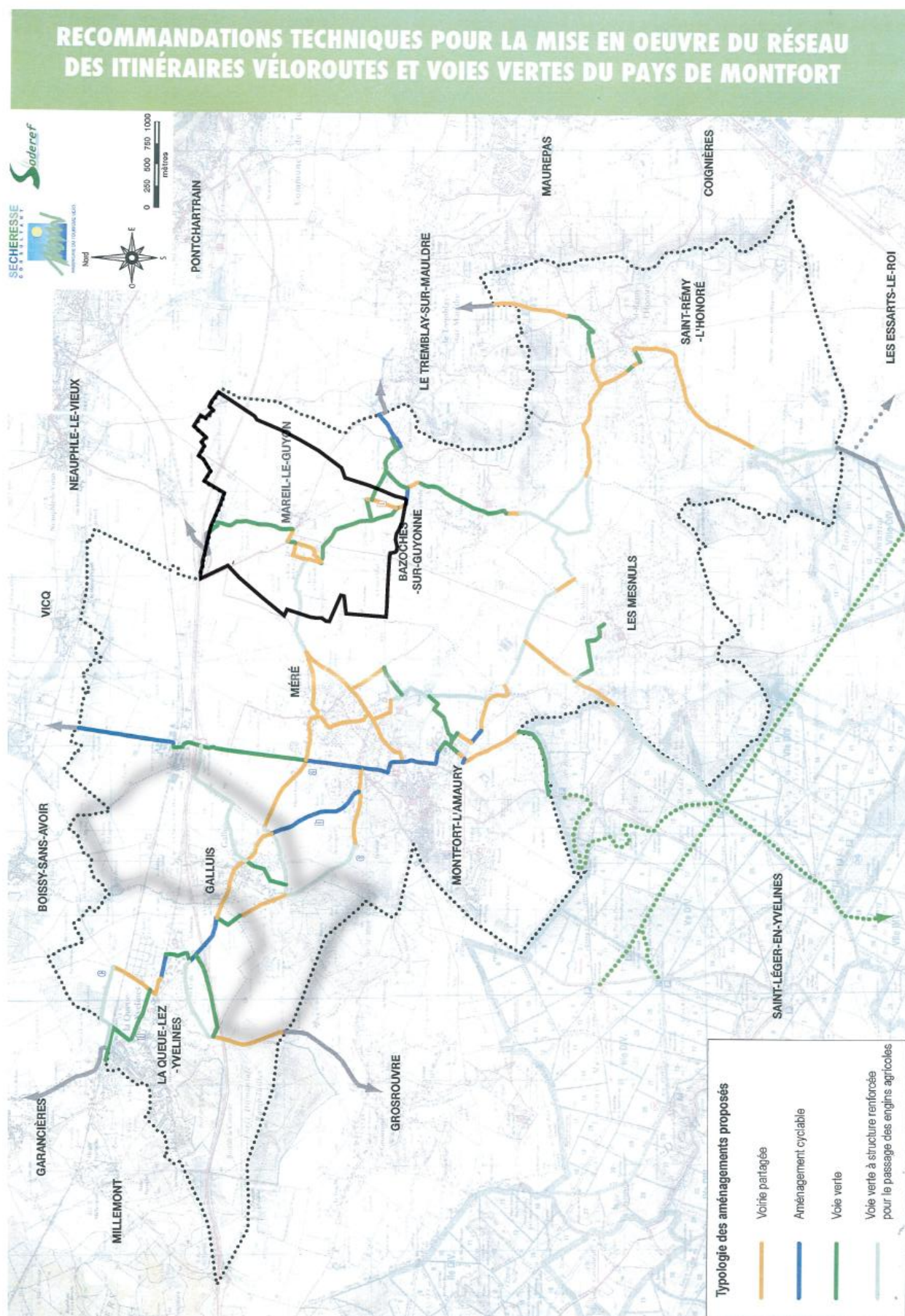
Le **Schéma Départemental des liaisons douces à aménager**, adopté par le Conseil Général le 23 juin 2006, identifie comme d'intérêt départemental la création de liaisons douces de Bazoches-sur-Guyonne à Neauphle-le-Vieux via Mareil-le-Guyon le long de la RD191. Par ailleurs, le Département, dans le cadre de la mise en place d'un itinéraire de véloroute – voie verte dans le pays de Montfort, étudie actuellement des tracés alternatifs à cette liaison, via des voies communales ou des chemins ruraux. Ces projets d'aménagement sont d'ailleurs inscrits dans le Schéma Départemental des Véloroutes et Voies vertes (SDVVV), document adopté par le Conseil Général le 18 juin 2010. L'objectif est à terme de créer un réseau cohérent d'itinéraires à l'échelle du territoire yvelinois.

La carte suivante montre que les itinéraires proposés sur la commune de Mareil-le-Guyon empruntent le chemin le long de la Guyonne, les rues des lieudits du Bout de l'eau et de l'Hirondelle, le chemin de Méré et la sente du Pas d'âne.



Actuellement des études sont en cours pour sécuriser ces itinéraires.

La carte ci-dessous replace ces projets d'itinéraires doux à l'échelle intercommunale.





## 2.4. Les transports en commun

Si la commune n'est pas desservie par le « fer », elle profite de la proximité de la gare de Montfort-l'Amaury-Méré, située à 3 km sur la commune de Méré, et de la gare de Villiers-Saint-Frédéric à 4km.

La desserte des bus est assurée par deux compagnies de cars: les cars Hortoule et Véolia Transport.

Au total, 6 lignes de cars desservent la commune de Mareil-le-Guyon, permettant principalement le transport des écoliers. Il est en effet à noter que l'arrêt des cars destinés au grand public n'est pas facile d'accès ; il est en effet localisé dans le hameau de Cheval Mort, soit à environ 900m du centre bourg.

### Les cars Hortoule :

Mareil-le-Guyon est desservi sur sa partie Sud, le long de la RD13 par la ligne 5, au niveau du hameau du Cheval Mort. Cette ligne « Les Mesnuls (château) - Versailles (gare routière) » assure également un rabattement sur les gares de Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles.

La compagnie propose également un service de transport scolaire, dont l'arrêt de bus se situe sur la Grande rue (RD191) :

- ❖ La ligne 118 Sud permet la desserte du lycée Viollet-le-Duc à Villiers-Saint-Frédéric ;
- ❖ La ligne 218 permet la desserte du collège Saint-Simon à Pontchartrain ;
- ❖ La ligne 318 permet la desserte du collège Bel-air à Montfort l'Amaury.

### Les cars Véolia Transport :

La ligne n°19 traverse la commune dans sa partie Sud en empruntant la RD13. Cette ligne assure la desserte des gares de Montfort-l'Amaury-Méré, du Perray et de Rambouillet. Mais sa vocation première est avant tout scolaire avec la desserte du lycée Monet à La Queue-lez-Yvelines et du collège Molière aux Essarts-le-Roi.

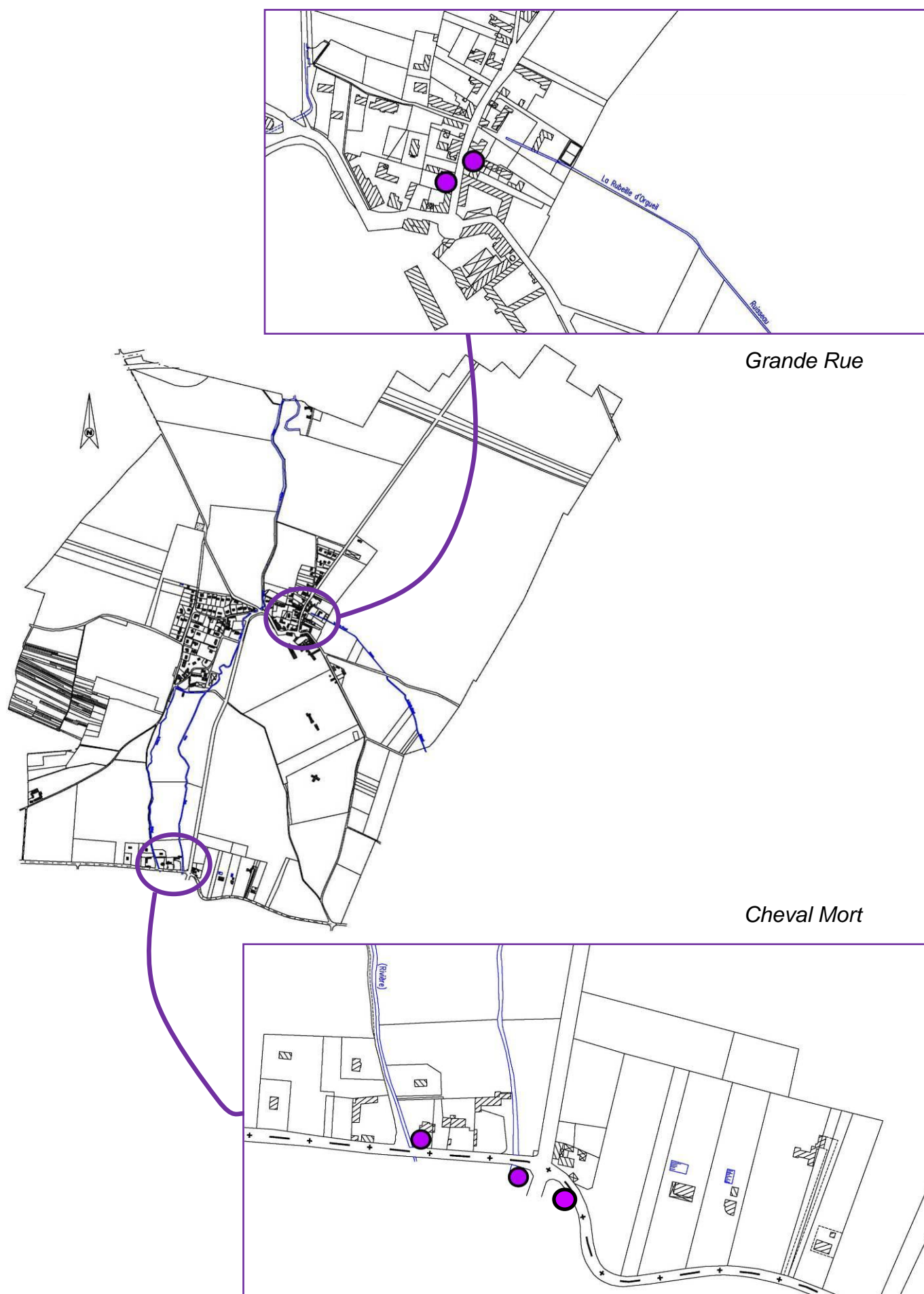
La ligne n°11 emprunte également la RD13 et permet de rejoindre Montfort-l'Amaury à l'Ouest et Maurepas à l'Est.



Arrêt « Grande Rue »



Arrêt « Cheval Mort »



## 2.5. Le stationnement

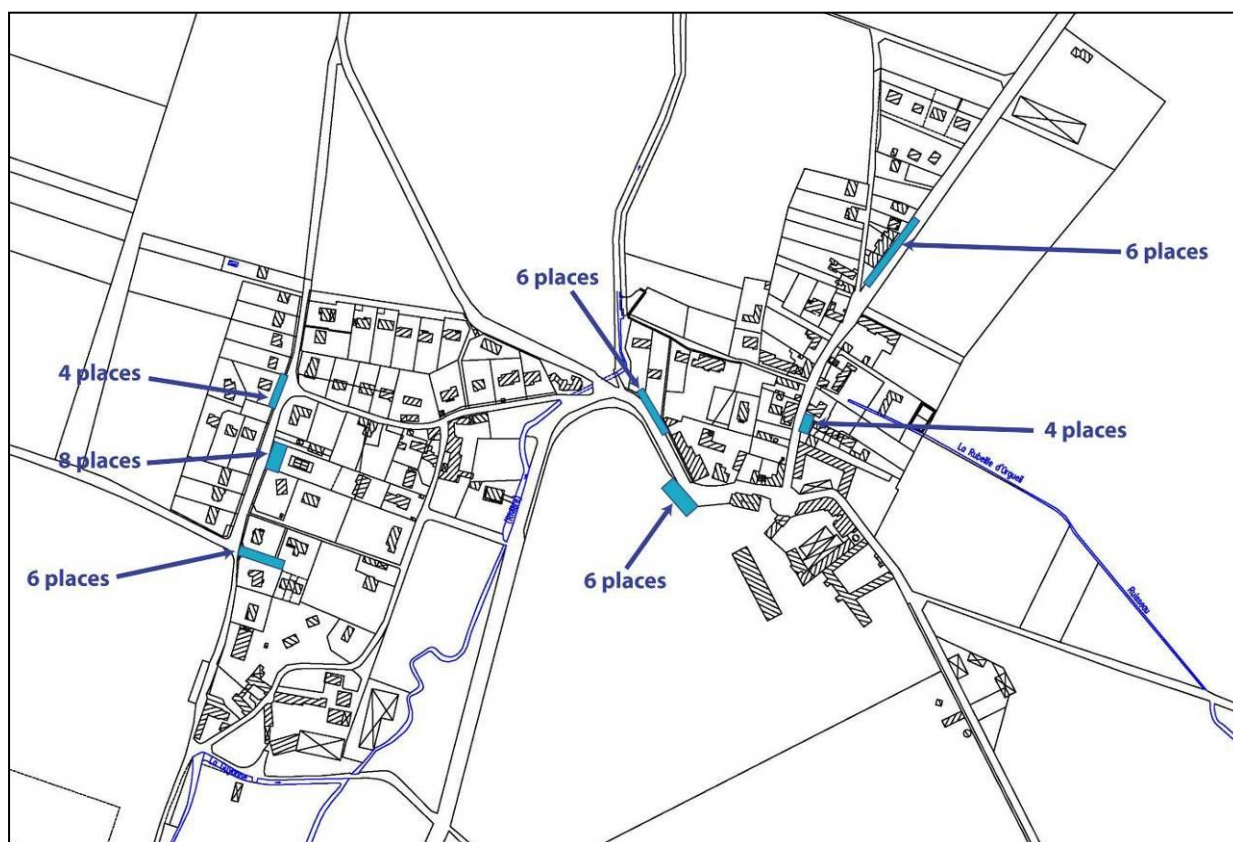
La commune dispose actuellement de 7 petites aires de stationnement, réparties au centre ancien et sur le nouveau quartier résidentiel « du Bout de l'Eau ».

Au centre ancien, elles permettent notamment la desserte des visiteurs, de l'église, de l'arrêt de bus et de l'aire de jeux située dans sa proximité immédiate.

Sur la partie résidentielle du « Bout de l'Eau », les aires de stationnement permettent la desserte des visiteurs et du court de tennis.

Un manque se fait ressentir au niveau de la mairie et de l'école où aucun aménagement n'est aujourd'hui prévu. Au sein du hameau résidentiel de Cheval Mort, il n'existe pas d'offre. Concernant les possibilités de stationnement des vélos, un déficit est à constater sur la commune notamment à proximité de la mairie et de l'école.

## 3.



Aire de stationnement  
près de l'église



Stationnement visiteur  
Secteur résidentiel



Aire de stationnement  
du court de tennis

## 3. Morphologie urbaine

---

### 3.1. Les origines de Mareil-le-Guyon

La commune de Mareil-le-Guyon tire son nom du gaulois «marolium guidonis» ou «mariolum guidonis» qui signifie grande clairière.

#### Un peu d'histoire...

Les seules traces gallo-romaines sur la commune correspondent à une ancienne voie romaine reliant Rouen à Paris.

Il faut ensuite attendre l'an 980 pour trouver les premières traces de l'existence de Mareil-le-Guyon. A cette date, il est mentionné qu'Hugues Capet donne la chapelle Saint Martin de Mareil-le-Guyon à l'abbaye Saint-Magloire de Paris. Une chapelle existe donc au X<sup>ème</sup> siècle, il n'en reste cependant rien aujourd'hui ; **l'actuelle église ayant été construite sans doute au XIV<sup>ème</sup> siècle, puis largement remaniée au XVIII<sup>ème</sup> siècle.** Ce n'est qu'en 1159 ou 1559 que Mareil-le-Guyon devient une paroisse distincte. Elle fait partie de la prévôté de Mère, en la châtellenie de Saint-Léger.

Dès 1159 l'histoire évoque la présence d'un seigneur, ce qui sous-entend la présence d'un château. Cependant, le premier seigneur dont on trouve la trace est Jehan de Mareil en 1380. La seigneurie appartient à la famille Mareil jusqu'en 1498, date à laquelle Christophe de Carmonne l'acquière. En mariant sa fille, il lègue alors les terres de Mareil à son gendre Guy du Belloy.

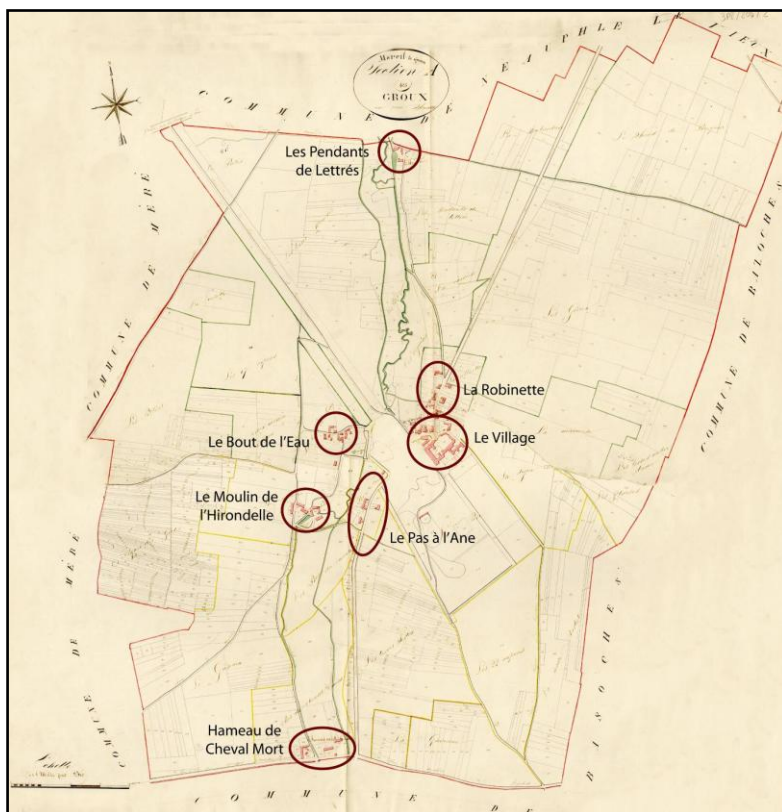
Le château de Mareil a été construit au Moyen-Age, au milieu des marécages qui assuraient sa protection et qui ont été drainés depuis. Les seigneurs du lieu s'appelant Guyon (diminutif de Guy), le château a reçu leur nom.

Il est probable que les eaux de la Guyonne tirent aussi leur nom de celui du seigneur : ces eaux venaient emplir les douves du château-fort (elles ont été comblées sans doute au XVIII<sup>ème</sup> siècle). Les seigneurs de Mareil « mouvaient immédiatement du comté de Montfort » c'est-à-dire qu'ils devaient au comte foi et hommage, aide et assistance, notamment quand ils partaient à la guerre. On peut donc penser que les seigneurs de Mareil au XIII<sup>ème</sup> siècle ont suivi le célèbre Simon de Montfort (1150-1218) à la croisade des Albigeois.

De la fin du XVI<sup>ème</sup> jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, les terres de la seigneurie sont successivement vendues aux familles de Mailly, Menuau, Brébier, Anycau, de Chaumont, Félix, Séguier, Avaray, etc.

A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, un nouveau lavoir couvert est construit et une école est inaugurée.



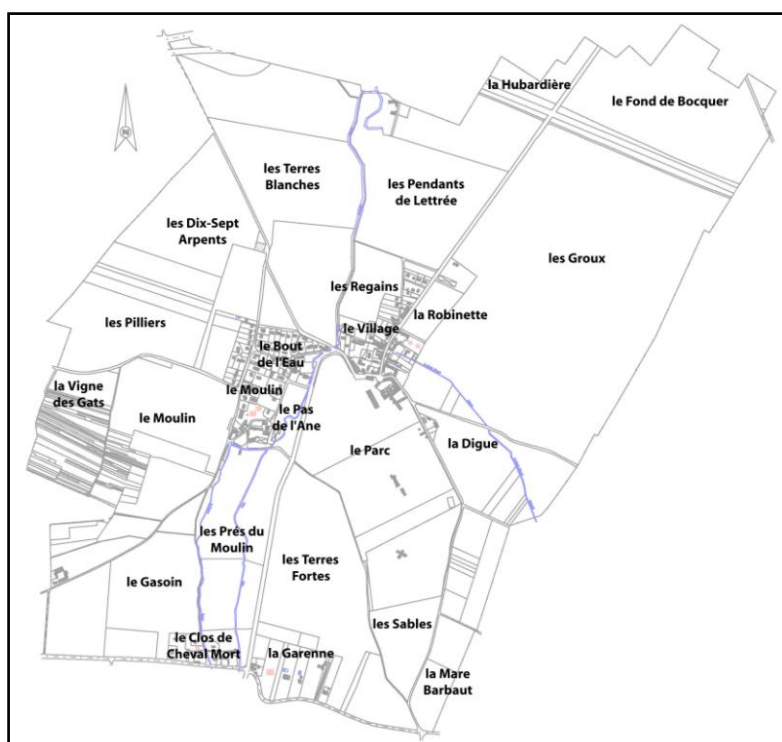


La comparaison du cadastre napoléonien et du plan parcellaire d'aujourd'hui permet d'illustrer l'évolution du parcellaire et de la composition urbaine du territoire.

Le cadastre napoléonien de 1817 atteste l'existence de la grande trame viaire actuelle organisée autour de la route de Rambouillet (RD191) et des chemins ruraux rayonnant vers le village de Mareil-le-Guyon.

La grande trame parcellaire a globalement peu évolué, avec pour seule évolution notable le regroupement des parcelles agricoles.

Le cadastre napoléonien révèle qu'à l'origine, le village historique de Mareil-le-Guyon s'est organisé à partir du château et de l'église et de quelques maisons implantées sur l'actuelle Grande Rue (RD191). Au Nord, en limite communale de Neauphle-le-Château, quelques bâtiments de corps de ferme constituaient l'écart (hameau) dit « des Pendants de Lettrées ». Au centre-Ouest à proximité de l'actuelle mairie-école, quelques écarts dits « du Bout de l'Eau », « du Moulin de l'Hirondelle » et « du Pas à l'Ane » constituaient des entités urbaines à part. Au Sud du territoire existait déjà le hameau de Cheval Mort.



Au cours du 20<sup>ème</sup> siècle, l'espace compris entre le village et les écarts s'est progressivement construit. Les bouleversements démographiques des dernières décennies et leurs conséquences urbanistiques ont modifié la structure urbaine de la commune : son organisation villageoise originelle s'est étoffée pour former une structure urbaine en forme d'ailes de papillons composées pour celle située à l'Ouest de lotissements de maisons individuelles en périphérie des écarts du Bout de l'Eau et du Moulin de l'Hirondelle.

## 3.2. La morphologie urbaine actuelle

### 3.2.1. Description des principales entités urbaines





### 3.2.1.1. Le village et les écarts anciens

- ❖ Situé au centre géographique de la commune, le **village ancien** de Mareil-le-Guyon prend place le long de la Grande Rue, entre son intersection avec la route de la Garenne et jusqu'à son angle avec la rue de Lettrée.



Arrivée sur la place de l'église depuis la route de la Garenne



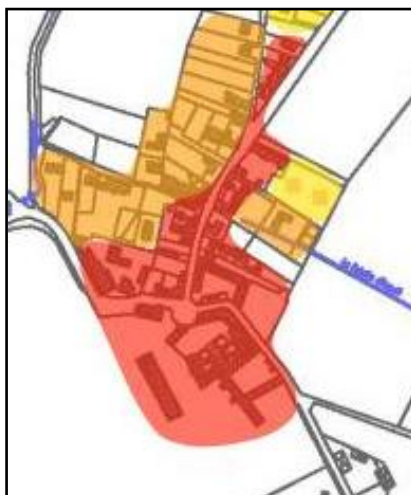
La place de l'église

La Grande Rue en direction du Sud de la commune



La Grande Rue en direction du Nord de Mareil

La rue de Lettrée



Ce cœur villageois est constitué d'une agglomération de maisons, de fermes et de murs anciens notamment ceux du domaine du château.

Le cœur ancien, délimité au sol par un pavage, s'organise dans la proximité immédiate de l'église et a conservé son caractère villageois et son échelle. Il apparaît d'emblée par le caractère ancien de son bâti et de ses murs.

Ce secteur central peut se définir comme un noyau groupé autour de l'église et du château et quelques étirements le long de la route de la Garenne et la Grande Rue en direction de la rue du Pâtis.

Les murs anciens de pierre, les quelques éléments architecturaux du parc du château remarquables depuis la voie publique, les bâtiments du corps de ferme et les maisons rurales apportent la valeur symbolique d'un passé rural très important. Cet îlot possède les caractéristiques urbaines et architecturales d'un centre ancien avec ses constructions ou ses murs de clôtures implantés à l'alignement et en continuité.

Les constructions sont essentiellement des maisons rurales, d'architecture assez simple et de gabarit moyen (R+1).



Quelques maisons possèdent un certain intérêt architectural : façades meulières, modénatures de maisons bourgeoises...



Cet îlot de bâti ancien a pour particularité d'être irrigué d'allées et de sentes distribuant les constructions implantées en second, voire en troisième rang.

Cette configuration parcellaire et bâtie, caractéristique d'un tissu ancien apporte un caractère villageois et assez dense à ce secteur.



- ❖ Le **secteur de la Robinette** se présente comme un écart ancien reposant sur un parcellaire de petite taille. Les constructions de pierre, à l'alignement et parfois implantées en continuité apportent une image de village rural ancien.



- ❖ Le **secteur du Bout de l'Eau** propose deux séquences urbaines anciennes de qualité avec :

- ❖ des maisons de pierre à l'alignement ou des parcelles closes de murs anciens de pierre,



- ❖ une ferme sur le secteur du Moulin.



### 3.2.1.2. Le bâti pavillonnaire récent

Le territoire communal, d'une superficie d'environ 400 hectares, urbanisé à environ 10%, est occupé principalement par de l'habitat **pavillonnaire**, réalisé dans la continuité des franges du village ancien et des écarts anciens. Ces secteurs résidentiels, réalisés au coup par coup et plus récemment sous forme de lotissements sont :

- ❖ Les **franges Nord du village de part et d'autre de la Ruelle des Prés** et dans la continuité agricole du secteur des Regains, en limite des rives de la Guyonne. Cet îlot se caractérise par des parcelles comprises entre 700 et 1200m<sup>2</sup> et sur lesquelles évolue des pavillons. Ce tissu très aéré a favorisé le développement de grands jardins. Il s'agit de pavillons traditionnels (un niveau, revêtement en enduit, toits double pente, tuiles) qui ne présentent pas d'intérêt architectural particulier. Récemment est venue s'implanter, une nouvelle construction constituée de 12 logements. L'image de la ruelle des Prés est dominée par le manque d'aménagement de la voirie (circulations piétonnes et stationnement).



L'impasse des Regains présente quant à elle une silhouette hautement végétale due au traitement opaque de la haie très haute qui assure ainsi un cadre de vie paisible.



- ❖ Les **franges Nord-Ouest de la rue de Lettrée**, également dans la continuité agricole du secteur des Regains.



L'extension résidentielle s'est réalisée dans un premier temps sur de grandes parcelles (800 à 1400m<sup>2</sup>) en formes de « lanière ». L'implantation de la construction à moins de 10 mètres de l'emprise publique favorise le paysagement arrière de la parcelle dans la continuité du caractère agricole.



- ❖ Les **franges Nord de la rue de Lettrée**, le long de l'allée des Violettes. Il s'agit d'un petit lotissement dont la taille moyenne des parcelles est d'environ 600m<sup>2</sup>. Le parcellaire de forme carrée a favorisé l'implantation de la maison en milieu de parcelle. Le traitement minéral de la clôture apporte à ce secteur une image plus urbaine.



- ❖ Le **secteur du « Bout de l'Eau »** s'est développé principalement sous la forme de lotissements. La diversité du traitement de la clôture ainsi que l'aménagement des espaces libres alternant placette ou impasse, stationnement ou trottoir, plantation ou esprit minéral, apportent une image résidentielle diversifiée. Le parcellaire d'une superficie moyenne de 1000m<sup>2</sup> contribue également à cette diversité (lanière ou carré) ainsi que les implantations bâties en milieu ou sur l'une des limites latérales.

L'attention particulière apportée au paysagement de la parcelle et à ses limites a permis de créer une silhouette particulièrement verdoyante depuis le domaine **public**, de préserver les limites paysagères limitrophes et de favoriser la création de cœurs d'îlots paysagers.

Ce nouveau quartier résidentiel apporte une image d'ensemble relativement homogène et très paysagère même si globalement, ce secteur présente une mosaïque d'ambiances urbaines, architecturales et paysagères.

*Silhouette bâtie et végétale de la rue du Bout de l'Eau*



*Silhouette végétale de l'impasse des Fontaines*

*La place des Vignes*



*Le mur végétal de la rue des Sources*



*La clôture plus minérale du chemin de la Croix de Messire Jean*



*La limite paysagère de la rue de Pâtis*



❖ Le **secteur résidentiel récent du hameau de Cheval Mort** s'est réalisé de part et d'autre de la RD191, le long de la RD13. Cet îlot résidentiel se caractérise par des parcelles dont la superficie varie entre 800 et 1500m<sup>2</sup> où la maison est implantée en milieu de parcelle et où la végétation domine. Les jardins, voire les parcs confèrent au hameau, en lisière d'espaces boisés et agricoles, un caractère hautement paysager. L'architecture des maisons disparaît parfois derrière le portail ou de hautes clôtures bâties et/ou végétales.



### 3.2.2. Structure urbaine de la commune

L'analyse urbaine montre un tissu urbain implanté de part et d'autre de la croisée de la Guyonne et de la RD191, fédéré autour du village et des écarts anciens. Il est composé de deux entités distinctes sur les deux rives de la Guyonne.

❖ Le **centre village** présente un environnement architectural remarquable avec son église, son château et sa ferme seigneuriale organisés en couronne autour de la place. L'entrée du château est particulièrement dessinée : de forme ronde, elle est ponctuée de piliers monumentaux soit en angle de bâtiment soit en portail et rythment la place. De petits bâtiments en rez-de-chaussée avec toiture à double pans la bordent et lui donnent une certaine homogénéité. Cette composition témoigne d'une volonté de réaliser un traitement urbain et paysager particulier.

Ce secteur, progressivement urbanisé au fil du temps a conservé les caractéristiques typiques d'un centre bourg avec ses bâtisses anciennes, ses murs de pierre, ses cours, ses sentes et impasses.

La commune de Mareil-le-Guyon a entrepris une valorisation de ce centre par le biais d'actions sur les espaces publics, pour notamment améliorer le cadre de vie de ses habitants :

- conservation du traitement pavé de la centralité de la Grande Rue et de la place du Château,
- enfouissement des réseaux électriques et nouvel éclairage de la Grande Rue.



❖ La **rive droite** s'est développée depuis le centre village et présente les caractéristiques d'un secteur d'extension urbaine. Les habitations le long de la Grande Rue sont implantées à l'alignement afin de constituer une façade urbaine, et les constructions en second rang présentent les caractéristiques d'un tissu pavillonnaire.

❖ Le tissu urbain de la **rive gauche** s'est développé à partir de noyaux anciens (mairie et ses tilleuls centenaires, maisons rurales, corps de fermes) avec le développement d'opérations pavillonnaires réalisées soit au coup par coup soit sous la forme de lotissements. Ces opérations d'ensemble ont permis la réalisation d'aménagements d'espaces publics relativement réussis notamment sur le secteur du Bout de l'Eau. Cette extension du bourg a permis à la commune d'atteindre son poids démographique actuel.



Outre ce noyau urbain situé au centre géographique de la commune, l'urbanisation s'est développée au niveau du hameau de Cheval Mort divisé sur plusieurs communes et se trouvant à la croisée de deux routes importantes. Ce hameau est constitué de maisons rurales, de pavillons et de villas.

Enfin, la commune comporte quelques éléments bâtis isolés : le Moulin de Lettrée, intéressant ensemble en bord de ruisseau dans un vallon boisé, et la ferme du Pavillon actuellement en activité.



*Moulin de Lettrée*



*Ferme du Pavillon*

### 3.2.3. Typologie des constructions

Au sein du tissu communal, on recense six typologies de constructions différentes :

- les maisons de bourg,
- les maisons rurales,
- les pavillons,
- les fermes,
- le château.

Les maisons de bourg sont alignées sur rue et mitoyennes. Elles présentent généralement une architecture assez sobre et constituent, avec les maisons rurales, le noyau ancien du village.

Les maisons rurales sont de petits bâtiments, généralement en R+1+C qui peuvent s'organiser de trois façons :

- perpendiculaires à la rue, elles présentent un pignon sur rue dans la continuité du portail et du mur de clôture ;
- parallèles à la rue et en retrait ;
- alignées sur rue avec une entrée latérale.

Ces constructions proposent généralement une cour ou un jardin à l'arrière ainsi que des bâtis secondaires.

Les pavillons sont des constructions plus récentes implantées en retrait afin de proposer un espace de stationnement à l'avant ainsi que deux espaces de jardin (un à l'avant et un plus important à l'arrière). A Mareil-le-Guyon ces constructions présentent une certaine qualité architecturale, même lorsque celles-ci ont vu le jour sous forme de lotissement. Le village a su éviter la réalisation de constructions identiques sans identité. Certains pavillons sont implantés sur de grandes propriétés et sont très qualitatifs.

Les fermes distinguent le logis des bâtiments agricoles, hangars et remises. L'ensemble s'organise autour d'une cour généralement refermée par un mur. Les fermes de Mareil-le-Guyon sont très bien préservées et présentent de grandes qualités de matériaux.

La ferme seigneuriale possède une modénature remarquable en brique et meulière ainsi que de très belles toitures et un colombier rond.



La ferme du Pavillon et la ferme de l'Hirondelle sont également deux éléments remarquables, en bon état de conservation.

Le Château est un exceptionnel ensemble avec communs en briques et bois. Sa façade est sobre mais élégante, et ses toitures en pavillon sont remarquables. Le Château constitue un élément fort du patrimoine communal.



*Maisons de bourg*



*Maison rurale*



*Pavillon*



*Ferme*



*le Château*

### **3.2.4. Richesses urbaines à protéger**

Un pré-inventaire conservé aux Archives Départementales des Yvelines, réalisé entre 1972 et 1980, a recensé les monuments et richesses artistiques suivants :

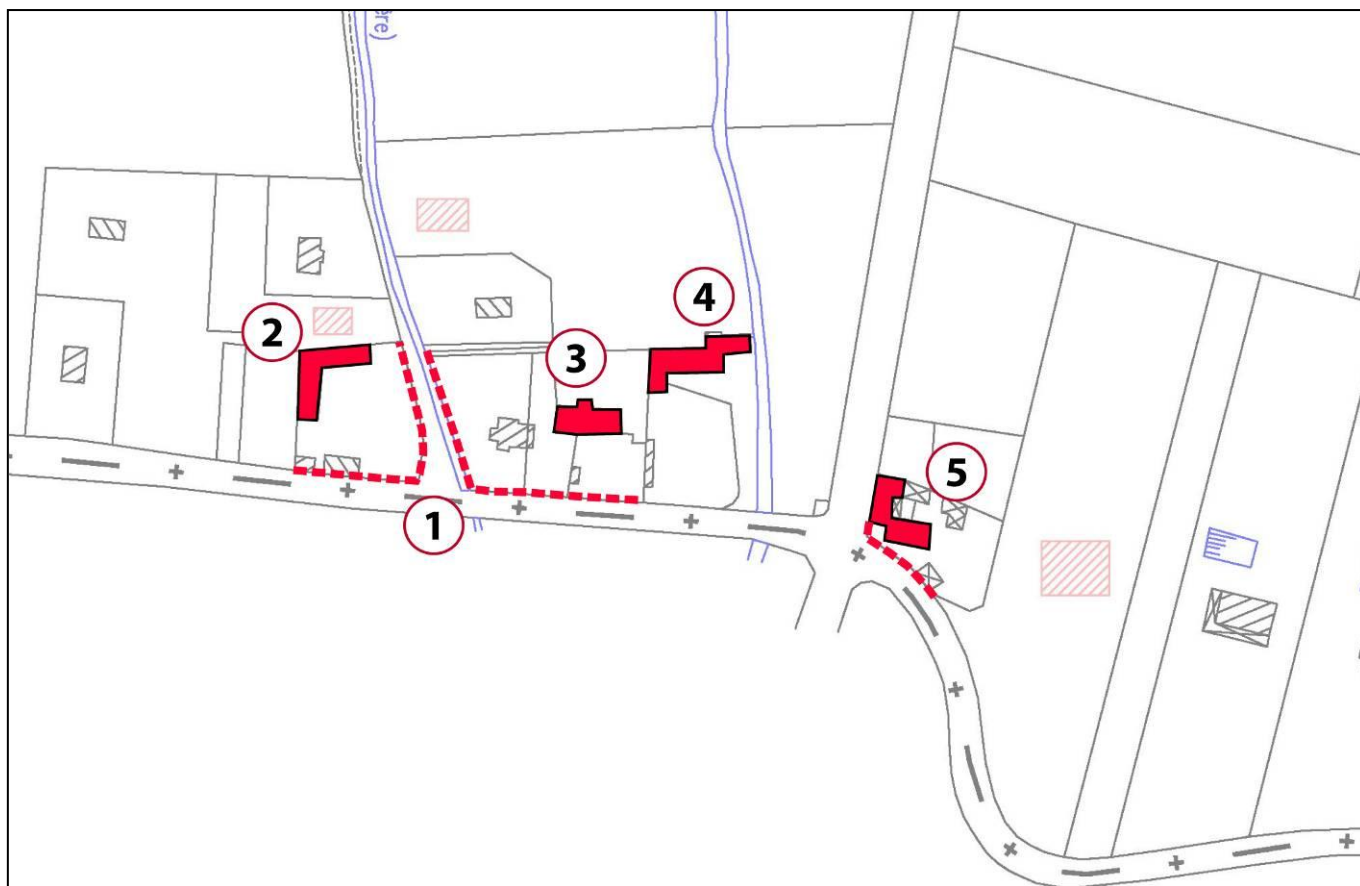
- l'église,
- le château,
- la ferme seigneuriale,
- un pont en pierres de taille, situé sente du lavoir,
- le monument funéraire de la famille Lepeltier d'Aunay-Chaumont.

Des enquêtes de terrain ont permis d'identifier les éléments de patrimoine contribuant au charme de la commune. Mareil-le-Guyon possède en effet des sites intéressants d'un point de vue architectural, culturel, historique ou écologique.

Aux vues de ces richesses, certains édifices, espaces publics, monuments, sites ou secteurs sont repérés au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme.

L'inventaire présenté ci-après permet d'identifier et de localiser ce patrimoine remarquable. La plupart des éléments répertoriés sont des maisons rurales ou des fermes, caractéristiques du début de l'urbanisation de la commune. Des édifices culturels, historiques ou religieux viennent compléter l'inventaire, avec notamment l'église, un mausolée, le lavoir, le château, etc. Quelques murs anciens et des ensembles urbains contribuent également à l'identité du village, notamment la place pavée près du château, espace public identitaire de la commune.

## HAMEAU DE CHEVAL MORT



### 1 – Ensemble de murs anciens et pignon





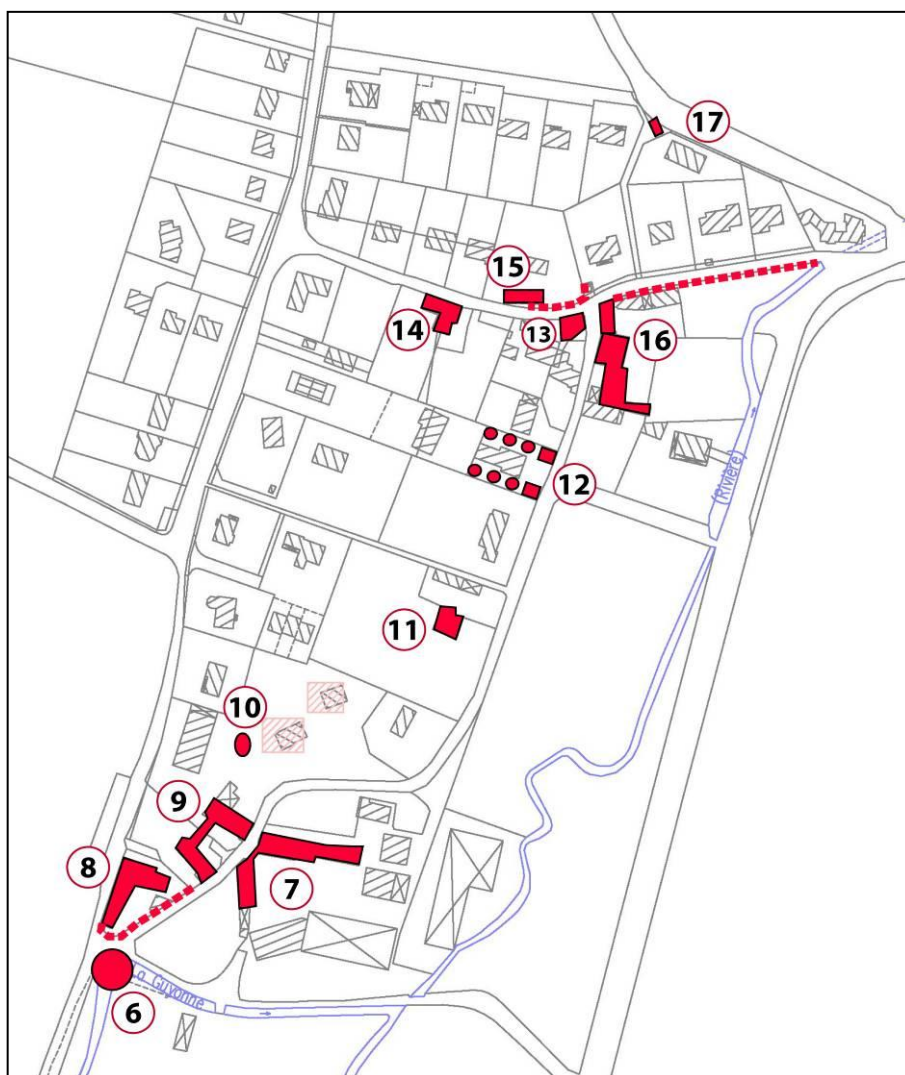
### **3 – Maison rurale**



### **5 – Maison rurale, atelier et mur de clôture**



## AILE OUEST DU BOURG



### 6 – Lavoir (patrimoine rural)



**7 - Ferme : bâti et mur de clôture**



**8 – Ferme : bâti et mur de clôture**



**9 – Ferme : bâti**





## 10 – Annexe d'une ferme



## 11 – Villa



## 12 – Ensemble urbain de la mairie : annexes et alignements de tilleuls



**13 – Maison rurale**



**14 – Maison rurale**



**15 – Maison rurale : bâti et mur de clôture**



**16 – Ferme : bâti**

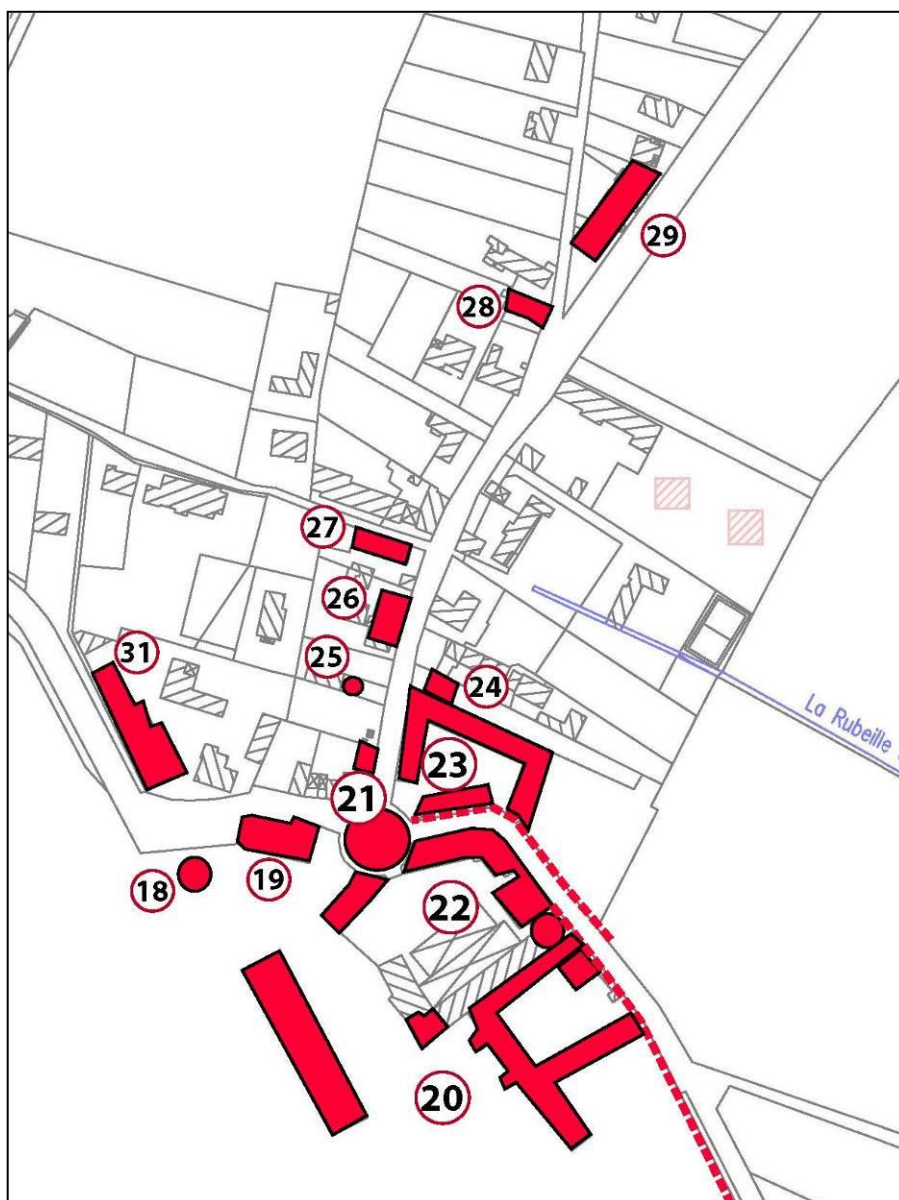


**17 – Maison des voyageurs (patrimoine rural)**





## AILE EST DU BOURG



### 18 – Tourelle



## 19 – Eglise



## 20 – Château



## 21 – Ensemble urbain de la place du château





**22 – Ferme seigneuriale : bâti, tourelle, pigeonnier et mur de clôture**



**23 – Ferme : bâti et mur de clôture**





## **24 – Maison rurale**



## **25 – Mausolée**



## **26 – Maison de bourg**



**27 – Maison rurale**



**28 – Maison rurale**



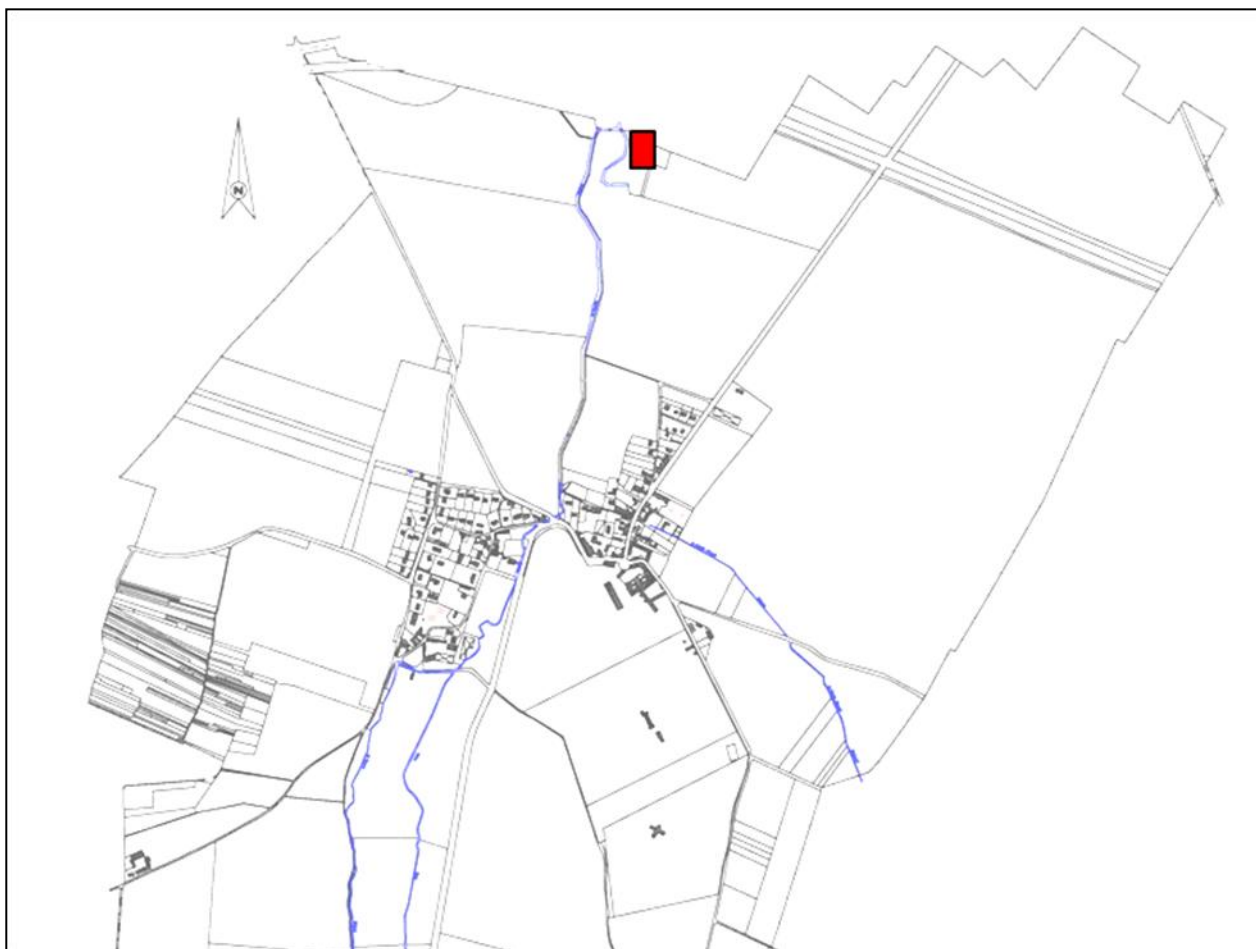
**29 – Ensemble de maisons de bourg**



**31 – Groupement de bâtiments**



## SECTEURS AGRICOLES



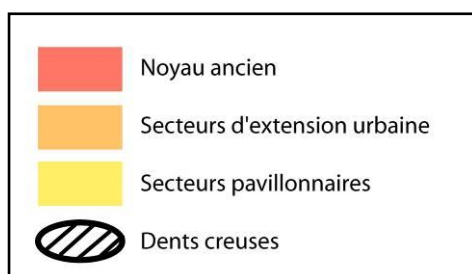
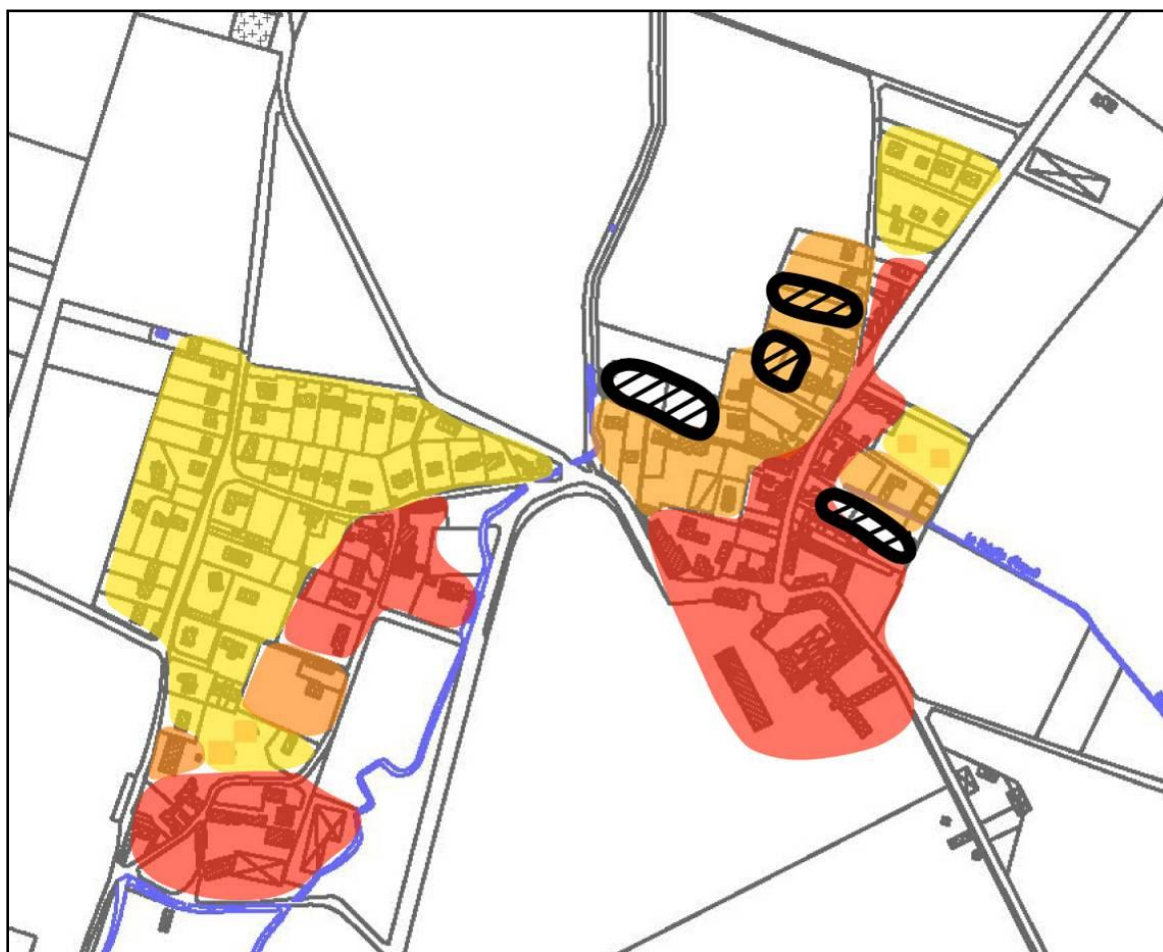
### 30 – Moulin de Lettrée (édifice lié à l'artisanat)





### 3.2.5. Disponibilités foncières

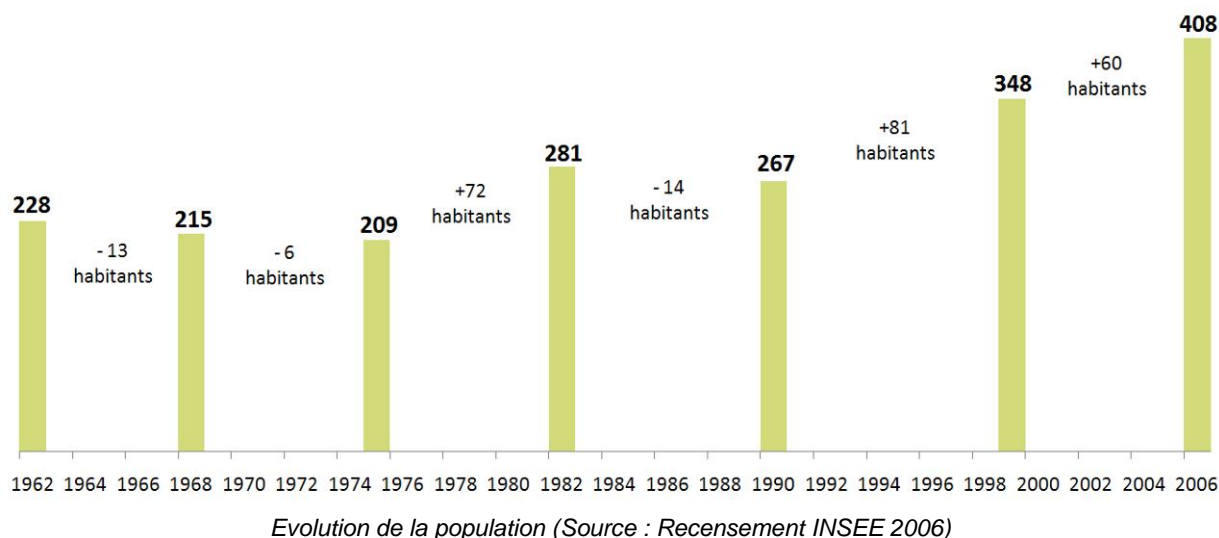
Quelques disponibilités foncières ont été identifiées. Il s'agit des dents creuses recensées au sein du tissu urbain de la commune, c'est-à-dire en zone UA (zone d'habitations denses) ou UG (zones d'habitations individuelles implantées isolément, jumelées ou en bande) de l'ancien POS. Ces dents creuses permettraient à la commune de maintenir, dans un premier temps, son niveau de population et assurer ainsi le bon fonctionnement de son école. L'objectif communal pour les années à venir est ainsi de maintenir un développement harmonieux et modéré de son territoire, en préservant les espaces agricoles et forestiers.



## 4. Caractéristiques démographiques

### 4.1. Croissance démographique

#### 4.1.1. Evolution de la population



Le recensement de 1962 faisait état de 228 habitants et jusqu'en 1975 la croissance démographique de Mareil-le-Guyon s'est infléchi. Le recensement de 1982 montre une inversion de la croissance démographique, avec une hausse importante de 34,4%, suivie au recensement suivant (1982-1999) d'une baisse de population, d'environ 5%.

Depuis 1990, la population à Mareil-le-Guyon a augmenté de façon spectaculaire avec 141 habitants supplémentaires représentant une croissance de 52,8%.

Cette augmentation démographique a été particulièrement importante pendant la période intercensitaire (1990-1999), le nombre d'habitants ayant augmenté de 30,3%, soit environ 8,5 fois plus que la moyenne départementale.

Le dernier recensement de 2006 montre également le caractère attractif de la commune lié notamment au cadre de vie de qualité ; la croissance perdure avec une progression de 17,2%.

Les évolutions démographiques se rattachent à deux phénomènes :

- le solde naturel qui résulte de la différence entre le nombre de naissances et de décès,
- le solde migratoire correspondant à la différence entre le nombre d'arrivées et de départs.

Le léger fléchissement démographique constaté entre 1968 et 1975 s'explique principalement par des soldes migratoire et naturel négatifs.

La croissance observée à la période intercensitaire 1975-1982 est due au solde migratoire devenu positif et relativement élevé.

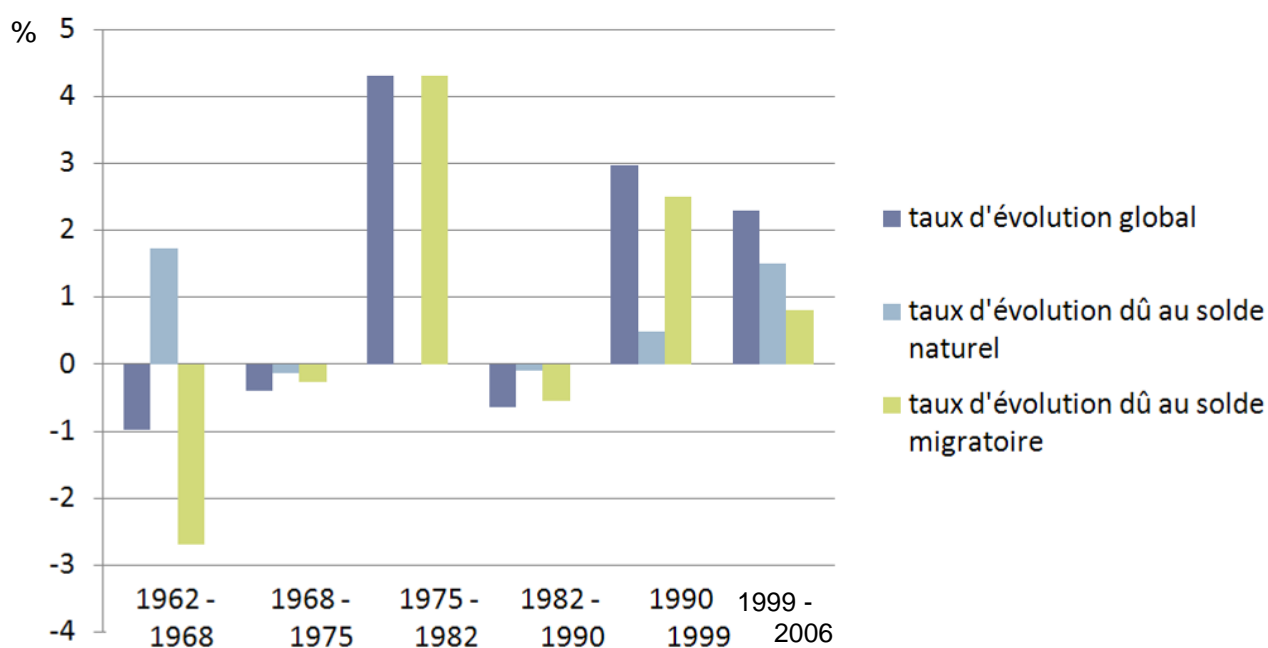
La baisse constatée lors de la période intercensitaire suivante (1982-1990) s'explique principalement par un retour à un tassement du solde migratoire et à un solde naturel devenu négatif.

**Le « pic » démographique observé en 1999 est dû à un solde naturel positif couplé à un solde migratoire élevé, qui témoigne de l'attractivité du territoire.**

Ces augmentations de population sont liées au rythme de construction (cf. chapitre logement).

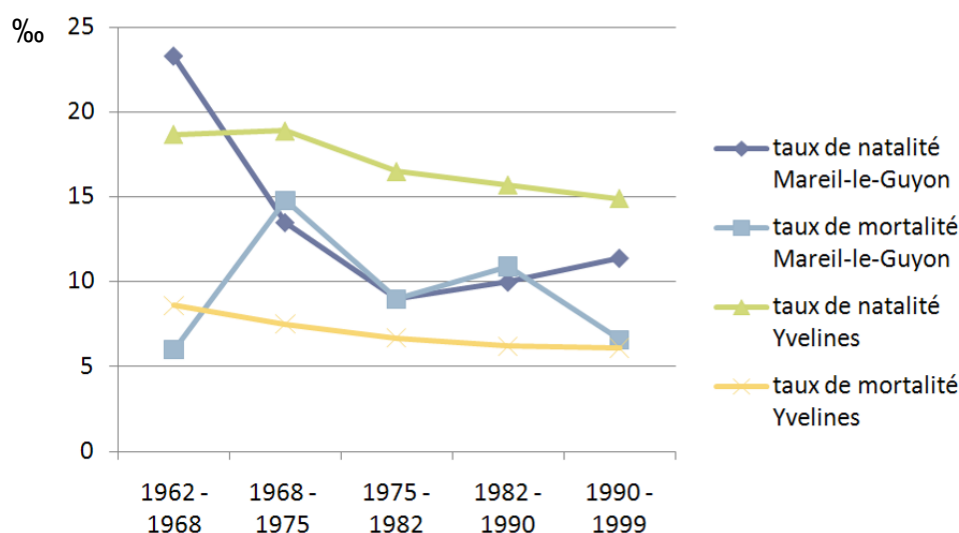
Taux démographiques (moyennes annuelles)		1962 - 1968	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2006
Taux d'évolution	global (%)	-0,98	-0,40	4,30	-0,64	2,98	2,3
	dû au solde naturel (%)	1,73	-0,13	0,00	-0,09	0,48	1,5
	dû au solde migratoire (%)	-2,70	-0,27	4,30	-0,55	2,51	0,8
Taux de natalité (pour 1000)		23,30	13,50	9,00	10,00	11,40	19,2
Taux de mortalité (pour 1000)		6,00	14,80	9,00	10,90	6,60	4,6

Le diagramme suivant illustre l'importance des soldes migratoire et naturel, à Mareil-le-Guyon, dans l'évolution de la démographie depuis les années 60.



Composantes de l'évolution démographique (Source : Recensement INSEE 2006)





Taux de mortalité et de natalité à Mareil-le-Guyon et dans les Yvelines  
(Source : Recensement INSEE 2006)

Le taux de natalité de Mareil-le-Guyon en hausse depuis 1975 est resté inférieur à celui du département jusqu'en 1999. Au dernier recensement (2006), la commune a connu une nette progression des naissances, portant le taux communal à 19,2‰, soit un taux largement supérieur au taux départemental (14,4‰) et aux taux des communes rurales yvelinoises avoisinantes que sont Galluis et La Queue les Yvelines (respectivement 12,40‰ et 11,50‰).

Taux de natalité (en pour 1 000)					
	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006
Mareil	13,50	9,00	10,00	11,40	19,20
La Queue les Yvelines	14,00	10,30	9,30	10,80	11,50
Galluis	19,60	16,10	10,10	12,60	12,40
Yvelines	18,90	16,50	15,70	14,90	14,40

Le taux de mortalité de Mareil-le-Guyon a longtemps été supérieur au taux départemental. Depuis presque 20 ans, ce taux subit une baisse considérable, ce qui n'est pas le cas de La Queue les Yvelines et de Galluis qui gardent un taux globalement constant (6,70‰ et ≈12,40‰)

Il est aujourd'hui inférieur au taux départemental, contrairement aux deux autres communes évoquées précédemment. En 2006, le taux de mortalité de Mareil-le-Guyon était de 4,6‰, celui des Yvelines de 6,1‰ (La Queue les Yvelines : 12,10‰ et Galluis : 6,70).

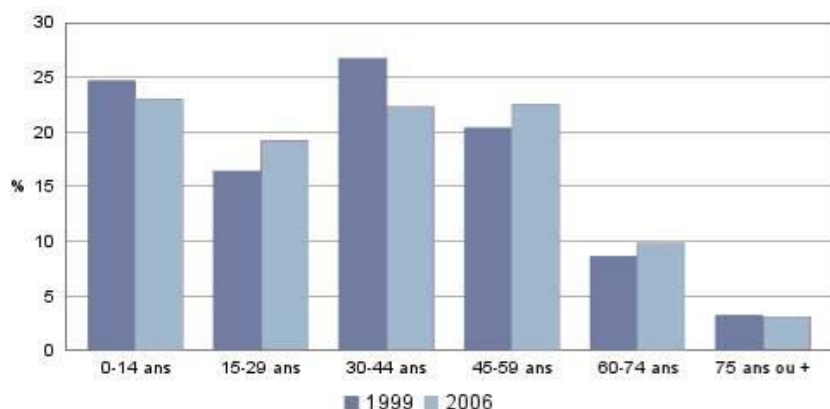
Taux de mortalité (en pour 1 000)					
	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006
Mareil	14,80	9,00	10,90	6,60	4,60
La Queue les Yvelines	12,90	10,80	10,50	12,60	12,10
Galluis	9,80	11,50	6,20	6,70	6,70
Yvelines	7,50	6,70	6,20	6,10	6,10

Depuis la fin des années 80, le taux de natalité est supérieur au taux de mortalité. Ce phénomène, couplé au solde migratoire positif explique également la croissance et le renouvellement de la population de la commune.

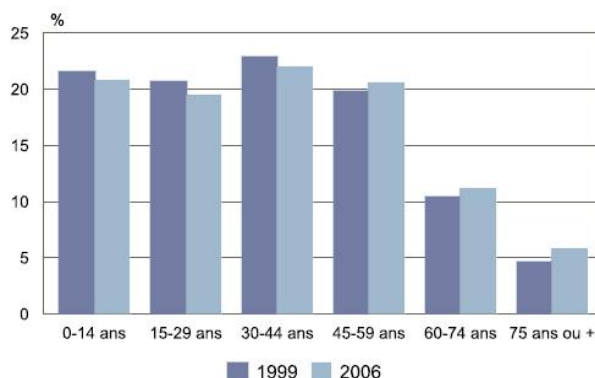
## 4.2. Structure et caractéristiques de la population

### 4.2.1. Structure par âge de la population

La comparaison des structures par âge de la population au niveau de la commune de Mareil-le-Guyon et du département des Yvelines permet d'affirmer que Mareil est une commune jeune au regard des autres communes du département (au dernier recensement de 2006). Le pourcentage des 15-44 ans est identique au niveau du département et de la commune. Cependant, les 0-14 ans sont plus représentés à Mareil que dans les Yvelines, alors que les 60 ans et plus sont moins représentés.



Structure par âge de la population mareilloise



Structure par âge de la population yvelinoise

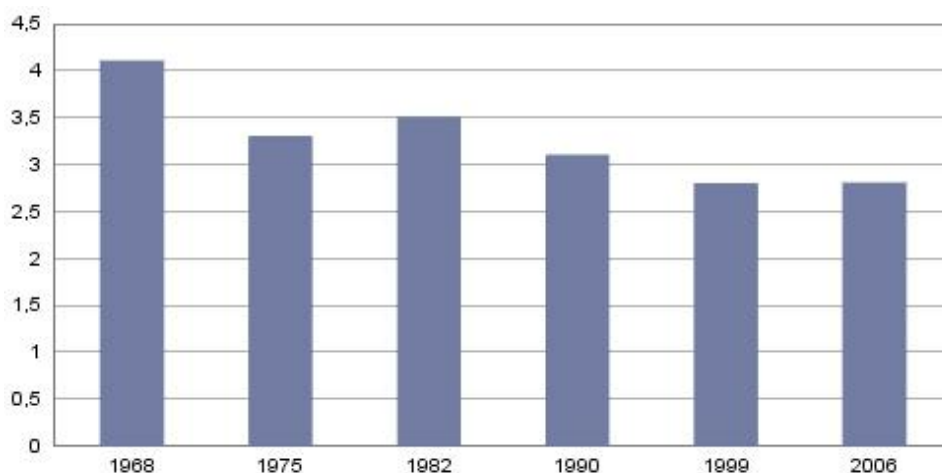
(Source : Recensement INSEE 2006)

Entre les recensements de 1999 et 2006, la commune de Mareil-le-Guyon a subi les phénomènes suivants :

- ❖ Un rajeunissement relatif du fait de la légère progression des moins de 30 ans : la tranche d'âge 0-14 ans a reculé de 1,5 points alors que les 15-29 ans ont progressé de 3 points.
- ❖ Un vieillissement structurel avec une augmentation des plus de 45 ans (progression moyenne de 2,5 points). Ce phénomène corrobore la sédentarisation des ménages séduits par le cadre de vie de la commune.
- ❖ Un recul de la tranche d'âge 30-44 ans qui traduit le manque d'attractivité de la commune pour les ménages avec jeunes enfants. L'offre de logements semble en effet plus adaptée à la tranche d'âge des 45-59 ans correspondant aux ménages pouvant se permettre financièrement d'acheter de grands logements, tels que proposés sur la commune.

#### 4.2.2. Evolution des ménages

Le nombre de personne par ménage a régulièrement fléchi depuis 1982 :



Evolution de la taille des ménages (Source : Recensement INSEE 2006)

La taille des ménages à Mareil-le-Guyon (2,8 pers/ménage) est bien plus importante que celle observée sur le département en 2006, de 2,5 pers/ménage.

Actuellement, en 2006, à Mareil-le-Guyon, la tendance à la baisse des cellules familiales s'est stabilisée, puisque les recensements de 1999 et 2006 enregistrent un nombre moyen de personnes de 2.8 par résidence principale.

Les communes de Galluis et La Queue les Yvelines ont-elles aussi enregistrées une baisse de la taille de leurs ménages depuis 1975 (alors de plus de 3 personnes par foyer) pour se stabiliser depuis 1999 à 2,8 et 2,4 respectivement.

En 1999, 44% des ménages sont composés d'une ou deux personnes, taux en augmentation par rapport à la situation de 1990 mais inférieur à celui du département (54,6%).

Les ménages de 3-4 personnes, représentant 48% des ménages en 1999, sont en revanche plus représentés que sur le département (35,2%).

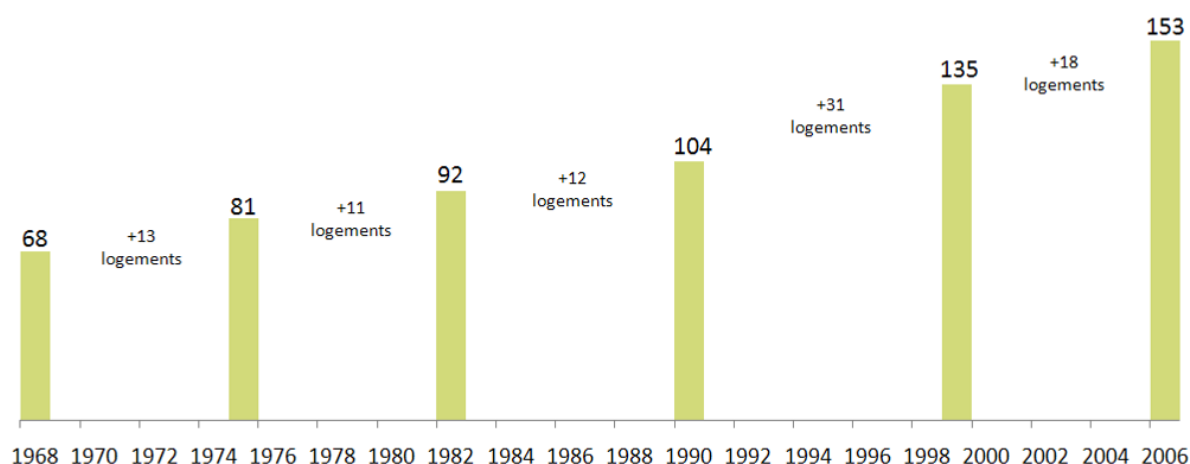
Du fait de la forte représentation de la tranche d'âge des 45-59 ans, les ménages de Mareil-le-Guyon se caractérisent par leur taille relativement élevée, puisque près de 56% sont composés de 3 personnes et plus. Toutefois, la tendance en 1999 présentait une augmentation du nombre de petites cellules familiales, corroborée par la baisse du nombre de personnes par ménage.

Ce phénomène, parallèle aux mouvements démographiques nationaux, est essentiellement imputable au desserrement de la population qui exprime décohabitation, familles monoparentales, et vieillissement de la population.



## 5. Le logement et ses caractéristiques

### 5.1. L'évolution du parc de logements



*Evolution du nombre de logements (Source : Recensement INSEE 2006)*

Le parc de logements a plus que doublé durant les 40 dernières années, passant de 68 logements en 1968 à 153 en 2006.

Cette augmentation du nombre de logements est à mettre en corrélation avec la croissance démographique :

- ❖ entre 1990 et 1999 : croissance démographique de +30,3% et progression du nombre de logements de +29,8% ;
- ❖ entre 1999 et 2006 : croissance démographique de +17,2% et progression du nombre de logements de +13,3%.

La comparaison de ces deux paramètres corrobore l'arrivée de nouvelles familles à Mareil-le-Guyon entre 1999 et 2006.

La commune de Mareil-le-Guyon apparaît dynamique au regard de l'augmentation de son parc résidentiel avec le recensement de 18 logements supplémentaires, correspondant notamment à la réalisation de deux lotissements, à des réhabilitations dans le tissu ancien et la construction de quelques pavillons à Cheval Mort.

Le calcul du « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante (ce calcul est théorique et occulte les phénomènes de soldes naturels et soldes migratoires). Il résulte de trois facteurs :

- ❖ le desserrement des ménages (un ménage peut se scinder en plusieurs ménages à un divorce ou départ d'un jeune, créant de nouveaux besoins en logements).
- ❖ Le renouvellement du parc de logements. Au sein du parc, certains logements peuvent sortir du parc par démolition, fusion de plusieurs logements, changement d'usage, mais des logements peuvent également apparaître dans le parc existant, en raison de division de logements, transformation de locaux d'activité en logements, etc.
- ❖ L'évolution du nombre des résidences secondaires, des logements vacants et des logements occasionnels : les besoins en construction neuve de résidences principales peuvent être augmentés si des résidences principales se transforment en résidences secondaires ou en logements vacants.

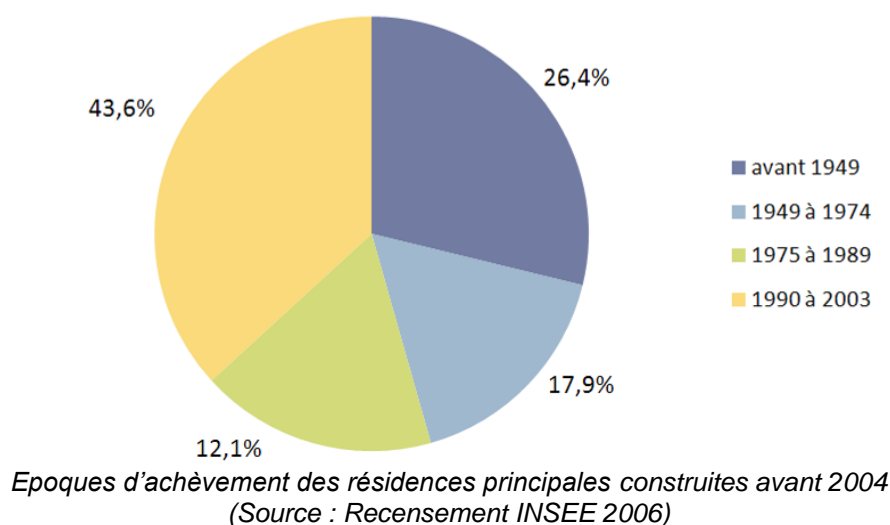
Sur la période 1999-2005, le bilan « point mort » de la commune, tel que mentionné dans le porté à connaissance de l'Etat, faisait apparaître -1 logements/an d'après les données FILOCOM. Sur cette même période, il a été construit, en moyenne, 2 logements neufs par an (données SITADEL).

Ce point mort négatif peut être dû à la diminution du taux de résidences secondaires ou de logements vacants. Le parc étant essentiellement composé de grands logements (5-6 pièces), la commune ne peut accueillir que des ménages déjà constitués. On note d'ailleurs une faible part des 15-29 ans (16% données INSEE 1999) qui indique que les jeunes ont tendance à quitter la commune.

Si les tendances démographiques se poursuivent entre 2010 et 2025, on peut estimer que les besoins de la commune en logements porteront en particulier sur la diversification du parc (petits logements type T1-T2).

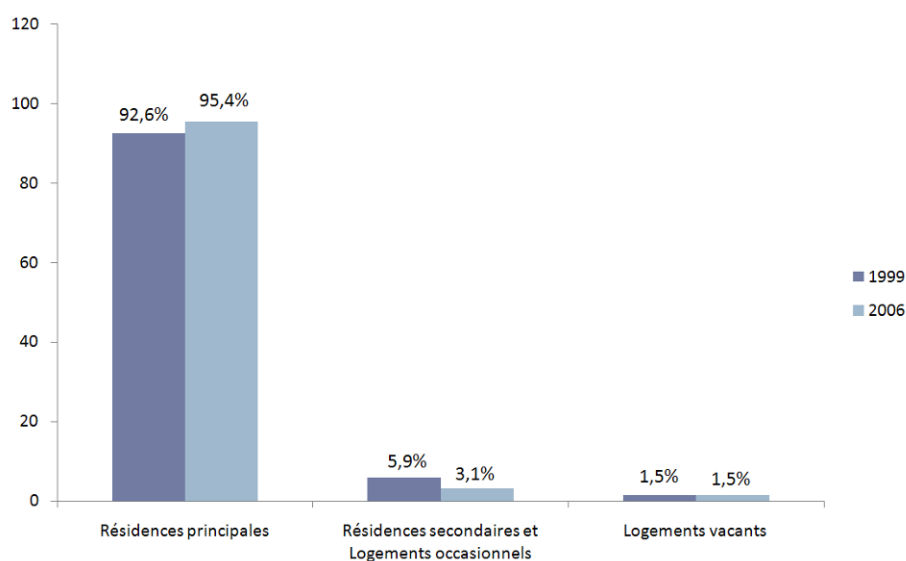
## 5.2. La typologie du parc de logements

### 5.2.1. L'ancienneté du parc résidentiel



La date d'achèvement des résidences principales retrace les grandes périodes de construction réalisées sur le territoire et met en exergue la **part importante des logements récents** (60 nouveaux logements entre 1990 et 2003), correspondant aux opérations de lotissements pavillonnaires.

### 5.2.2. La répartition des logements



Catégories de logements (Source : Recensement INSEE 2006)

Durant la dernière période intercensitaire, il est à noter une progression des résidences principales expliquée par l'intégration de résidences secondaires et occasionnelles dans le parc de résidences principales.

Le taux de vacance est pratiquement nul (1,5 % du parc résidentiel) et largement inférieur à celui du département de 4,8% en 2006.

### 5.2.3. Le type de logements

A Mareil-le-Guyon en 1999, le parc résidentiel est constitué à 99,3% de maisons individuelles, soit une part beaucoup plus importante que dans les Yvelines où on recense 44,3% de maisons individuelles.

Au recensement de 2006, ce taux a reculé pour laisser place à 13,7% d'appartements au sein du parc résidentiel. Ces logements collectifs correspondent à la résidence des Prés et au 38 Grande Rue. Ces nouveaux produits en centre ancien illustrent une diversification de l'offre résidentielle sur le territoire de Mareil-le-Guyon.

A l'instar de Mareil-le-Guyon, le nombre de logements collectifs sur les territoires de La Queue les Yvelines et Galluis a augmenté depuis 1999. En 2006, le pourcentage de maisons individuelles était de 74,3% pour 24,3% d'appartements pour La Queue les Yvelines. En ce qui concerne Galluis, la part d'appartements était de 6,1% pour 93% de maisons.

Ces taux de maisons individuelles restent conséquents au regard du pourcentage départemental de 43,7% en 2006.

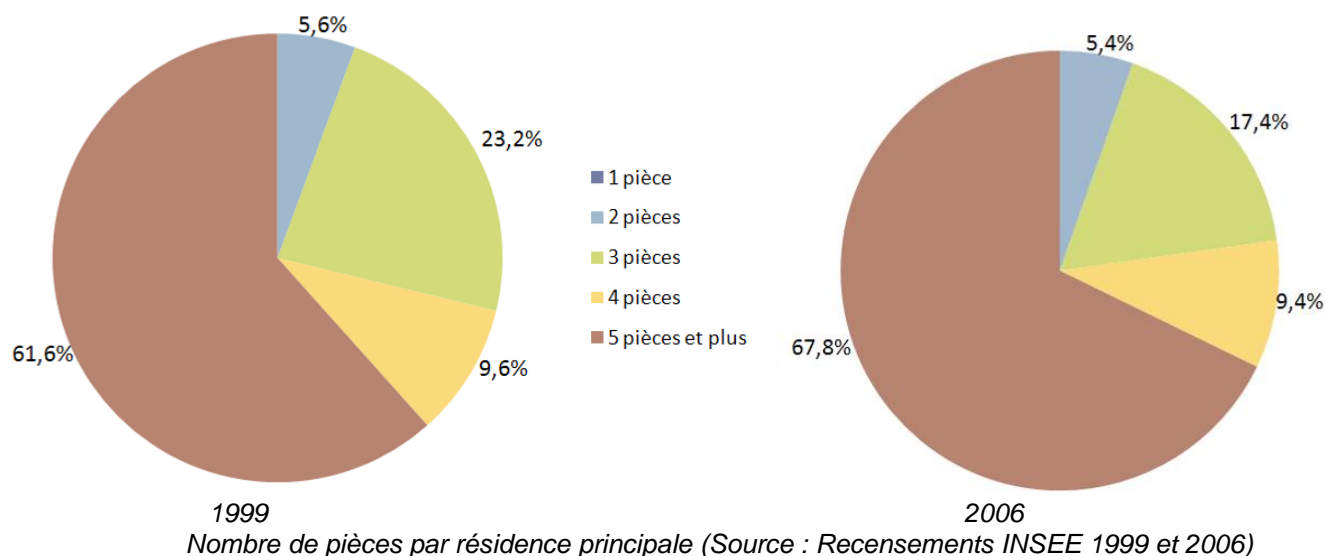
### 5.2.4. Le statut d'occupation des logements

Entre 1999 et 2006, une relative constance est observable dans la répartition entre les propriétaires et les locataires ; les propriétaires correspondant au statut d'occupation dominant avec 71,8% en 2006.

Mareil-le-Guyon ne dispose pas de logements sociaux. La commune n'est en effet pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.



### 5.2.5. La taille des logements



En 1999, le parc résidentiel de Mareil-le-Guyon est constitué uniquement de maisons individuelles et caractérisé par l'importance des 5 pièces et plus (61,6%), taux largement supérieur à la moyenne départementale de 31,5%. L'offre en logements de petite taille est quasi inexistante, il est à noter, l'absence totale de logements de 1 pièce et seulement 5,6% de 2 pièces.

Entre les recensements de 1999 et 2006, cette tendance s'est accentuée avec un recul des logements de 2, 3 ou 4 pièces et une progression des logements de 5 pièces et plus représentant ainsi 67,8% du parc de logements de la commune.

Tendance aussi effective sur les communes de Galluis et La Queue les Yvelines où les logements inférieurs à 5 pièces ont perdu de l'importance et où ceux de 5 pièces ou plus ont augmenté. En 2006, les résidences principales de 5 pièces ou plus représentent 51,9% sur La Queue les Yvelines et 60,3% sur Galluis.

Le pourcentage départemental de logements de cette configuration est de 34,7% en 2006, soit largement inférieur aux proportions précédentes.

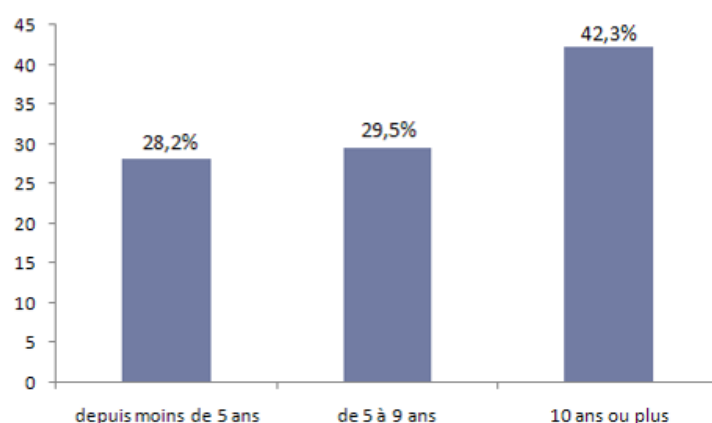
En 1999, le nombre moyen de pièces par résidence principale était de 5,0. En 2006, on compte en moyenne 5,3 pièces par logements, ce qui confirme la **progression des grands logements**.

**Le parc de logement manque ainsi de diversité et semble plutôt adapté aux grandes familles pouvant être propriétaires de leur logement. Cette offre ne répond pas aux besoins des jeunes ménages ;** aussi, la progression des 15-29 ans constatée ces dernières années devra s'accompagner d'une diversification du parc de logement, et notamment par la construction de **petits logements et de logements collectifs**.

### 5.2.6. Le taux d'occupation des logements

Il existe un écart important entre le taux d'occupation des logements (en moyenne 2,8 personnes par logement) et le nombre moyen de pièces par logement (5,3).

### 5.2.7. La mobilité des occupants



*Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006*  
(Source : Recensement INSEE 2006)

La population est relativement sédentaire avec en 2006, plus de 40% des habitants installés depuis plus de 10 ans sur le territoire communal.

Cependant, près d'un tiers des ménages a emménagé depuis moins de 5 ans. Ce chiffre est le reflet de la croissance démographique mais également d'un léger renouvellement de la population.

En 2006, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 13 ans à Mareil-le-Guyon.

## 6. Caractéristiques socio-économiques

### 6.1. Le taux d'activité et la population active

Depuis 1999, le taux d'activité a légèrement diminué (-0,8%), il était de 77,6% en 1999 pour 76,8% en 2006.

Parmi les 408 habitants recensés à Mareil-le-Guyon en 2006, 217 sont actifs soit 53,2% de la population. Ce pourcentage d'actifs est en légère hausse comparé à celui de 1999 qui était de 52,9%. Cette hausse est liée à l'augmentation du nombre des personnes en âge de travailler.

La part d'actif est plus importante à Mareil-le-Guyon qu'à Galluis (52%), La Queue les Yvelines (43,8%) ainsi que dans le département (49,5%).

En 2006, on dénombre 50,7% d'actifs ayant un emploi. Ainsi, plus d'un Mareillois sur deux travaille.

Conformément aux résultats précédents, la proportion d'actifs ayant un emploi est moins forte dans les Yvelines (45,3%) ainsi que dans les communes de Galluis (48,7%) et de La Queue les Yvelines (43,8%) qu'à Mareil-le-Guyon.

	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
<b>Ensemble</b>	<b>217</b>	<b>95,5%</b>	<b>4,5%</b>
de 15 à 24 ans	15	80%	20%
de 25 à 54 ans	180	96,1%	3,9%
de 55 à 64 ans	23	100%	0%
Hommes	117	97,4%	2,6%
Femmes	100	93%	7%

*Répartition des actifs selon l'âge, le sexe et la situation en 2006 (Source : recensement INSEE 2006)*

Le taux de chômage de Mareil le Guyon s'élevait à 7,1% en 1999 et touchait plus particulièrement les jeunes et les personnes âgées de plus de 50 ans, et restait inférieur à celui du département (8,7%) et de la France métropolitaine (12,8 %).

En 2006, le taux de chômage de 4,5% montre une baisse depuis 1999, et qu'actuellement ce phénomène touche peu la commune.

Le chômage a globalement diminué depuis 1999 dans le département, de 8,7% à l'époque à 8,5% en 2006. En 2006, le taux de chômage constaté à Mareil-le-Guyon reste inférieur à celui de Galluis (6,7%), de La Queue les Yvelines (4,7%, de 7,7% en 1999) et du département des Yvelines.

### 6.2. Le taux d'emploi

Selon les sources ASSEDIC 2007, la commune de Mareil-le-Guyon compte 29 emplois répartis sur 4 établissements. Le taux d'emploi (nombre d'emplois sur la commune / nombre d'actifs occupés sur la commune) est donc de 0,22. Ce taux est faible et est bien inférieur à celui des Yvelines (0,76). Ceci est lié à la vocation principalement agricole et résidentielle de Mareil-le-Guyon.



### 6.3. La population active ayant un emploi par Catégorie Socio Professionnelle

Activité économique	Catégories Socio Professionnelles						Total
	Agriculteurs	Artisans Commerçants	Cadres Prof. Int	Prof. Interméd.	Employés	Ouvriers	
Agriculture	8	0	0	0	0	0	8
Industrie	0	0	16	8	8	4	36
Construction	0	0	0	0	0	0	0
Tertiaire	0	16	44	44	20	8	132
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>60</b>	<b>52</b>	<b>28</b>	<b>12</b>	<b>176</b>

Source : recensement INSEE 1999

La population de Mareil le Guyon se démarque face à la répartition de la population départementale selon les Catégories Socio-Professionnelles (CSP).

Les CSP les plus représentées sont les **cadres et les professions intermédiaires** qui représentent respectivement 34,1% et 29,6 % de la population active.

Cette proportion est nettement supérieure à celle observée dans les Yvelines respectivement de 24,4% et de 26,9%.

A l'inverse, la proportion des employés de 15,9% (pour 27,9% dans les Yvelines) et celle des ouvriers de 6,8% (pour 15,5% dans les Yvelines) sont faiblement représentées.

Ces chiffres traduisent la composition sociale de la commune qui se caractérise par l'accueil de populations issues de classes sociales relativement élevées.

### 6.4. L'emploi sur la commune

On dénombre 29 emplois sur la commune et l'employeur principal est le Château.

### 6.5. Les migrations domicile – travail

De fortes migrations alternantes (domicile – travail) existent à Mareil-le-Guyon qui témoignent du peu d'emploi existant sur la commune.

Actifs ayant un emploi qui travaillent et résident :	2006	1999
Dans la même commune	10,8%	8,8%
Dans 2 communes différentes :	89,2%	91,2%
- du même département	67,1%	60,8%
- de départements différents	22,1%	30,4%

Source : recensement INSEE 2006

- Seulement 10,8% des actifs ayant un emploi travaillent sur la même commune en 2006 mais ce chiffre est en hausse depuis 1999 ;
- En revanche 67,1% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département.

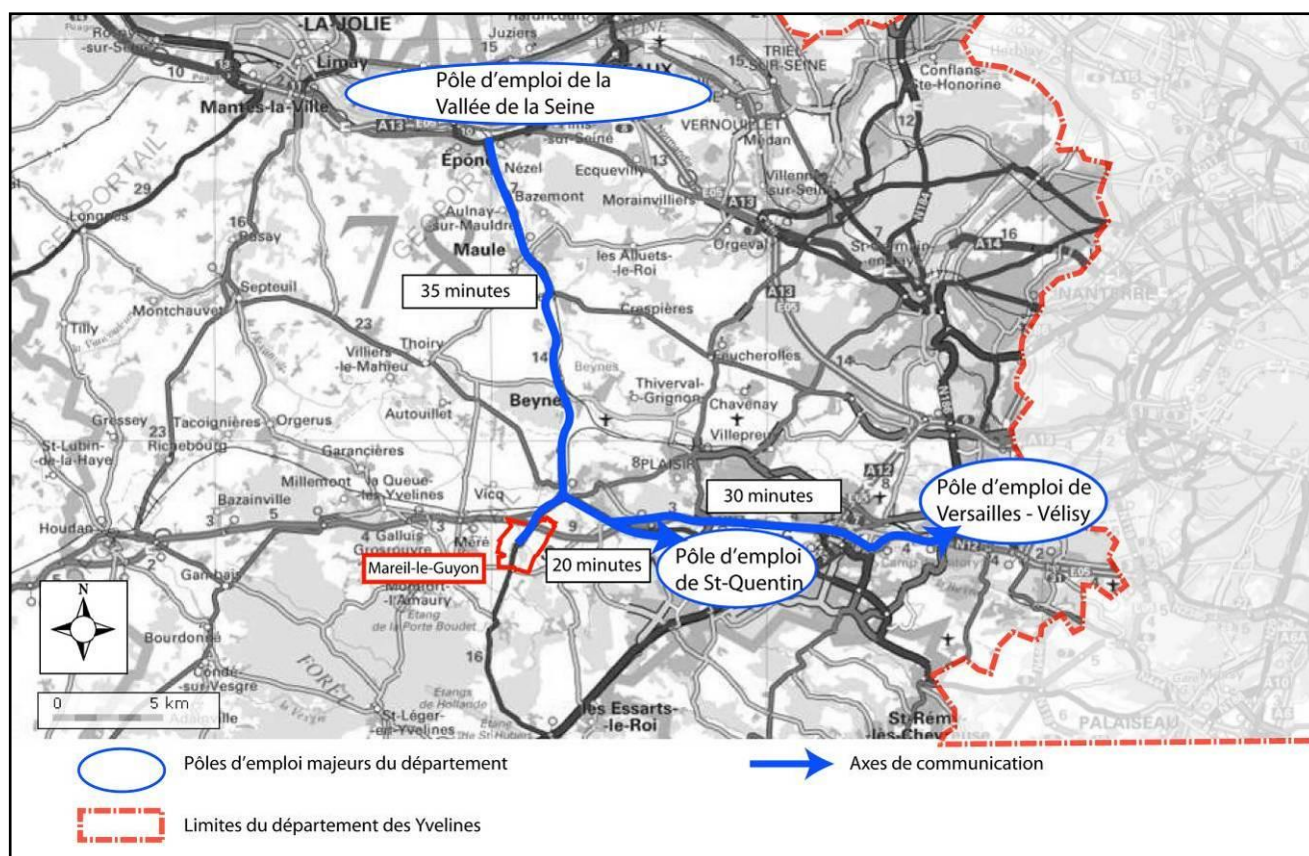
La population active de Mareil-le-Guyon par rapport à 1999 travaille beaucoup sur le département du fait qu'il existe **des pôles d'emploi importants à proximité** : Versailles, Saint-Quentin, Vélizy et la Vallée de la Seine (RD191, RD76). Ces zones sont accessibles par la RN12 et l'A86. L'évolution entre 1999 et 2006 indique un rayonnement plus important des zones d'emplois.

Le mode de transport domicile-travail s'établit ainsi :

Modes de transport INSEE 1999		
Actifs ayant un emploi	1999	
	Mareil le Guyon	Département
Pas de transport	4,68%	3,2%
Marche à pied	0,58%	6,3%
Deux roues	2,34%	2,4%
Voiture particulière	74,85%	54,8%
Transport en commun	5,26%	22,2%
Plusieurs modes de transport	12,28%	11,2%

La mobilité automobile à Mareil-le-Guyon est particulièrement importante et largement supérieure à celle du département.

On remarque que moins de 6% des mareillois se déplacent à pied ou en transports en commun. La moyenne yvelinoise se plaçant à 28,5%, on constate que la commune doit développer les circulations douces agir en faveur d'une meilleure desserte en transports en commun



## 7. L'activité économique et commerciale

### 7.1. Les activités

La vocation résolument rurale et résidentielle de Mareil-le-Guyon, même si la commune profite d'axes de communication importants, n'a pas favorisé l'implantation d'entreprises sur le territoire communal.

L'état de lieux réalisé en juin 2009 a permis de recenser 2 activités liées au « tourisme vert » et à 4 entreprises dont le Château qui constitue le pôle d'emplois le plus important à Mareil-le-Guyon.

Type d'activité	Détail
<b>Artisanat – Entreprises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Châteauform' de Mareil-le-Guyon, séminaires, réunions, événements</li> <li>❖ Société Pierchel : mécanique générale, tour, fraisage, ajustage</li> <li>❖ Chaumont : espaces verts, création, élagage, entretien</li> <li>❖ ABYS, plombier, chauffagiste</li> </ul>
<b>Travailleurs indépendants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ plusieurs travailleurs indépendants sont domiciliés à Mareil-le-Guyon</li> </ul>
<b>Professions libérales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Chambres d'hôtes, gîtes de France</li> <li>❖ Gîte CléVacances</li> </ul>
<b>Services</b>	0
<b>Commerces</b>	0



*Société Pierchel, mécanique générale RD191*



*Châteauform'*

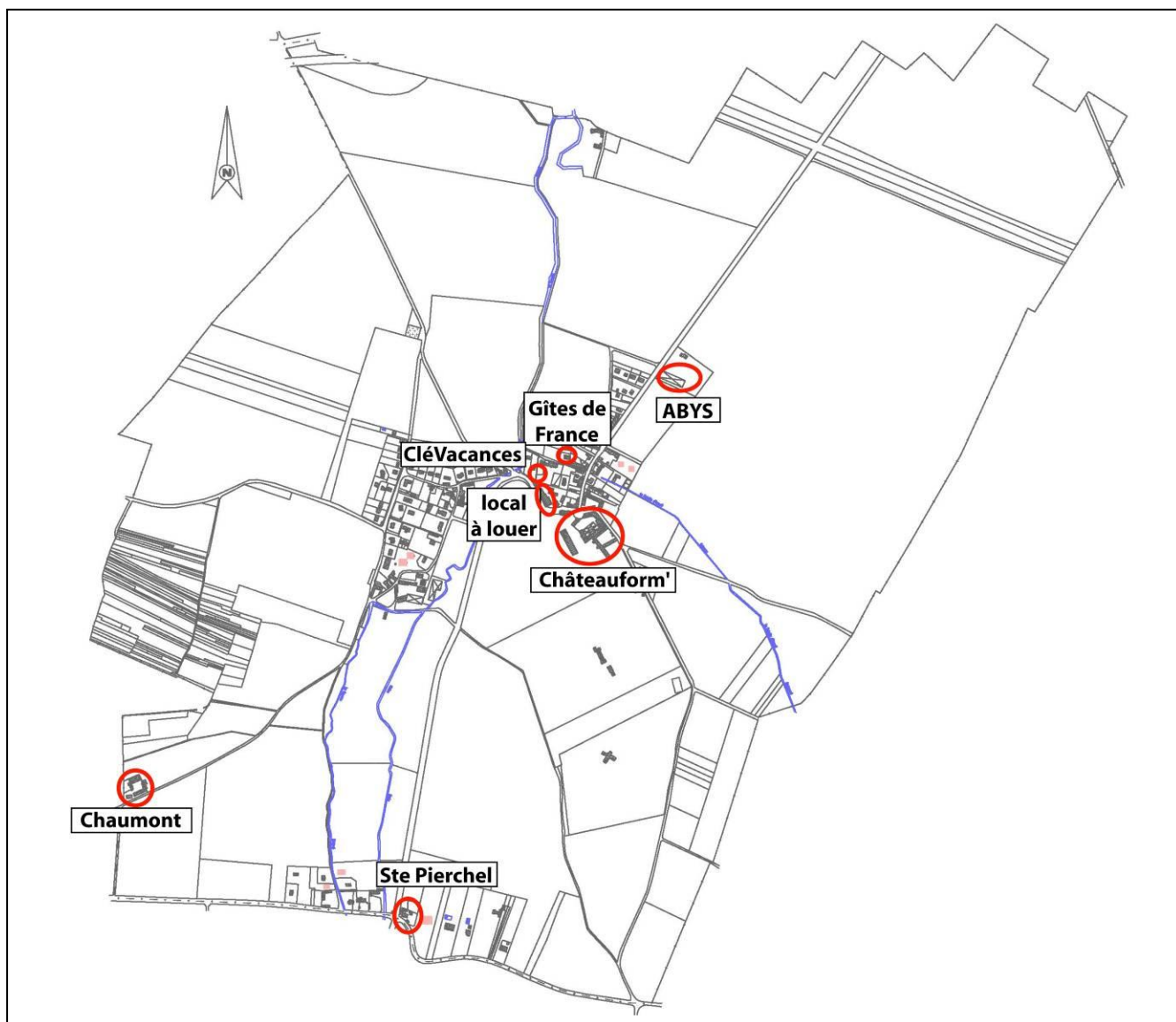




Appartements CléVacances



Chambres d'hôtes, Gîtes de France



Par ailleurs, il est à noter la présence d'un local d'activité à louer, sur la Grande Rue en vis-à-vis de l'église.

Les deux gîtes existants sur la commune constituent une activité nouvelle à développer sur la commune, en liaison avec les nombreuses possibilités de « randonnées douces », dont l'objectif est de les développer. De même, les possibilités de reconversion de bâtiments agricoles et de châteaux constituent des mesures de maintien de ces éléments bâtis du paysage. La reconversion du château de Mareil apporte un exemple de référence.

En termes commercial, la commune n'est pas autonome puisqu'elle ne dispose d'aucun commerce.

La zone de chalandise s'étend donc pour le commerce traditionnel aux pôles de commerces et services de proximité de Montfort-l'Amaury et de Villiers-Saint-Frédéric.

En ce qui concerne, le commerce de grande distribution, les habitants profitent des supermarchés les plus proches : Casino à Méré (2,5km), Carrefour Market à Villiers-Saint-Frédéric (4,3km).

Il existe par ailleurs 4 centres commerciaux dans un rayon de 15km : Auchan à Maurepas, Saint-Quentin-en-Yvelines Ouest à Montigny le Bretonneux, Auchan à Plaisir et Leclerc à Bois d'Arcy.

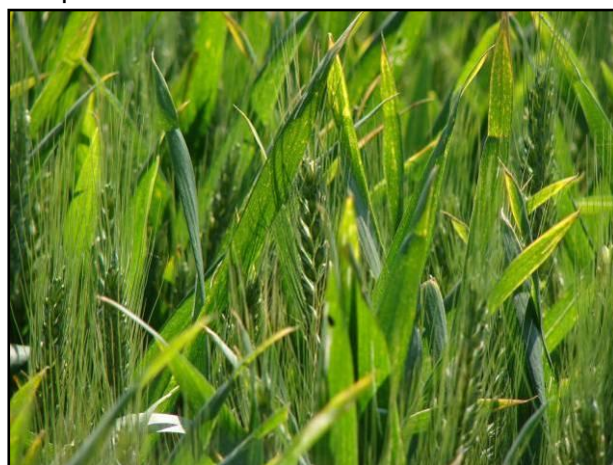




Le tableau ci-dessous illustre les subventions attribuées au titre de la Politique Agricole Commune, et met en évidence la stabilité des surfaces agricoles ainsi que la prédominance des grandes cultures.

Cultures	2000 (ha)	2008 (ha)
Blé tendre	105,26	0
Blé tendre hiver	0	123,21
Blé dur de printemps sans semences certifiées	12,5	0
Blé dur d'hiver	0	24,04
Maïs	21,88	39,62
Colza d'hiver	28,91	39,45
Orge	71,76	0
Orge de printemps	0	41,39
Orge d'hiver	0	25,03
Autres protéagineux	36,20	0
Gel	23,29	11,44
Prairie permanente	8,58	8,45
Autres utilisations	12,00	0,54
<b>Total</b>	<b>320,68</b>	<b>313,17</b>

La vocation générale est la grande culture (céréaliculture et oléagineux), caractérisée par une prépondérance de la culture du blé. Quelques terres sont également occupées par la culture du colza, du maïs ou ont vocation de prairie permanente.



Culture du blé



Champ de maïs



*Champ de colza*



*Prairie permanente*

Les terres agricoles s'organisent jusqu'en limite d'urbanisation créant une ceinture paysagère autour du centre urbain de la commune.  
Les franges de l'urbanisation sont particulièrement bien traitées avec notamment une cohabitation bâti/champs agricoles qui s'organise de manière harmonieuse.



*Lieudit Le Bout de l'Eau, frange Nord*



*Lieudit La Digue*



La perception de l'espace agricole depuis les franges urbaines est particulièrement intéressante avec notamment une vision lointaine sur les cultures de champs ouverts. Le village bénéficie ainsi de points de vue remarquables sur le plateau agricole parsemé d'espaces boisés.



*Vue vers les Terres Blanches et les Dix-Sept Arpents*



*Vue vers le Moulin*



*Vue vers les Groux*



*Vue vers la Mare Barbaut*



Le long de la RD191, en limite de l'espace urbain, le long du chemin du Moulin de l'Hirondelle, une prairie accueille un gardiennage de chevaux.



La circulation des engins agricoles est relativement bonne. On recense cependant quelques difficultés rue du Pâtis, en sortie de ville et lors de la traversée du pont devant la Mairie.

La pérennité de l'usage agricole et la préservation de l'espace agricole sont des priorités définies par le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** (SDRIF) de 1994. Le projet de SDRIF, adopté par délibération du Conseil Régional le 25 septembre 2008, confirme la pérennité de ces espaces agricoles avec un classement agricole. Par ailleurs une continuité écologique est à maintenir sur le territoire communal à l'Ouest de la Guyonne.

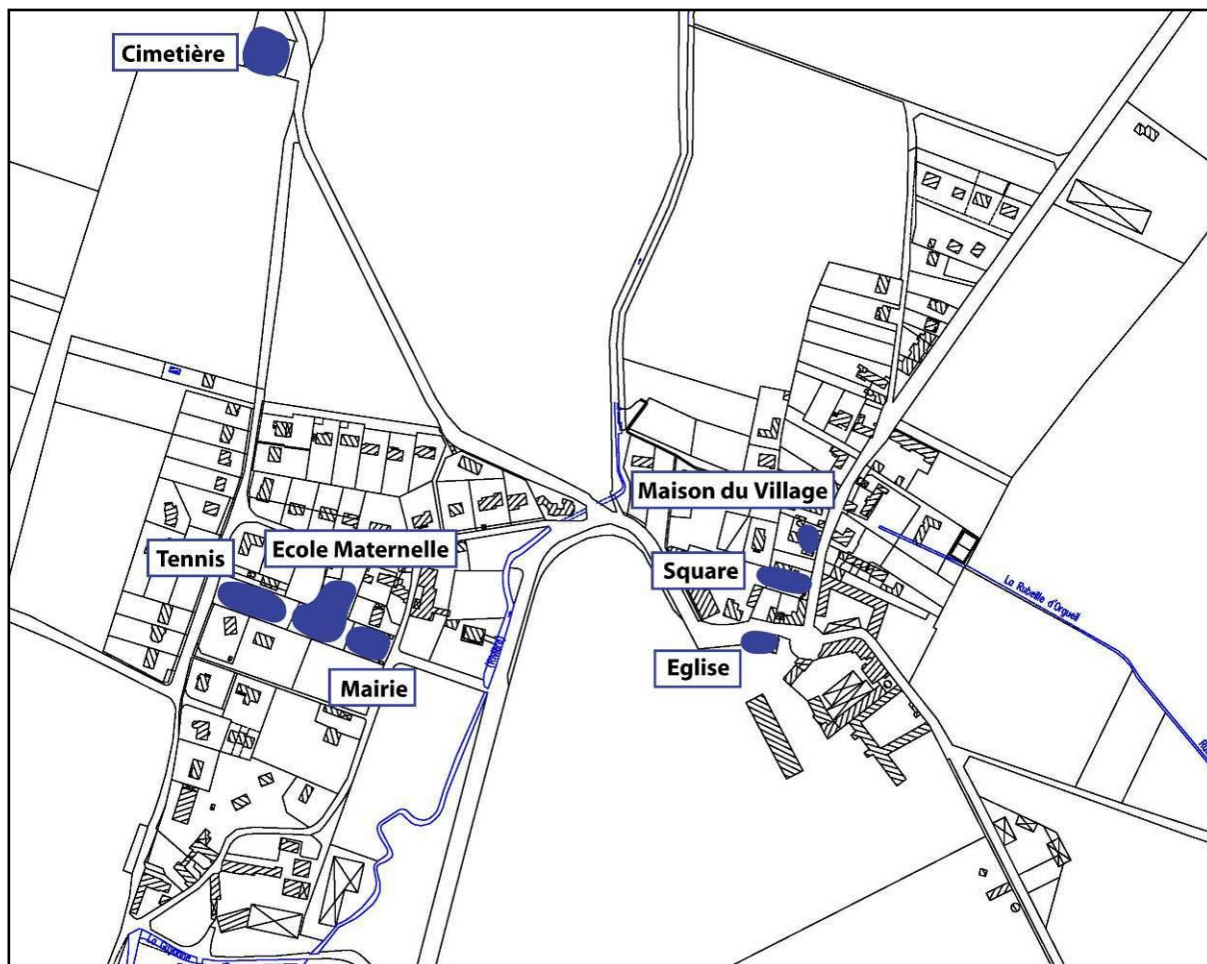
Le **Schéma Départemental des Espaces Naturels** (SDEN), adopté en juin 1994 et modifié en avril 1999, préconise de prendre toutes dispositions utiles, notamment réglementaires, visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation des fonctions suivantes :

- ❖ une fonction d'intérêt paysager pour le parc du château de Mareil-le-Guyon ainsi que pour les espaces boisés et agricoles environnants situés, au Sud du village, à proximité de la rivière Guyonne et de la limite communale de Bazoches-sur-Guyonne (lieudits les Terres Fortes et le Mare Barbault) ;
- ❖ une fonction agricole pour les terres entourant le village de Mareil-le-Guyon à l'Ouest, au Nord et à l'Est de la commune (lieudits Le Cheval Mort, Les Dix-Sept Arpents, Les Terres Blanches, Les Groux,...).

L'article 111 de la **loi d'orientation agricole** du 9 juillet 1999 modifiée le 5 janvier 2006 stipule qu'un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la propriété forestière avant d'être approuvé. Cette précaution permet de préserver les espaces naturels ou agricoles et de conserver l'esprit de la commune.

## 8. Equipements publics

L'offre en équipements sur la commune est répartie et groupée en deux pôles sur les deux secteurs urbanisés de la commune.



### 8.1. Les équipements administratifs, municipaux

Mareil-le-Guyon dispose des équipements administratifs et municipaux suivants :

- ❖ la mairie située rue de l'Hirondelle créée en 1881 et dans laquelle s'est déployée l'école de Mareil jusqu'en 1958 ;
- ❖ le cimetière situé un peu à l'écart du tissu urbain à la croisée de la rue du Pâtis et de la rue du Bout de l'Eau ; la parcelle nécessaire à son extension a été acquise par la commune lors du dernier remembrement.



## 8.2. Les équipements scolaires

Mareil-le-Guyon dispose d'une école maternelle intercommunale publique gérée par le Syndicat Intercommunal à Vocation Spéciale Mareil-Bazoches-Le Tremblay (SIVOS MBT). Elle est située à l'arrière de la mairie et accueille actuellement entre 45 et 55 enfants répartis sur deux classes. Des travaux de rénovation et d'extension ont été réalisés en 2008. Deux nouveaux bâtiments accueillent ainsi aujourd'hui l'école et la cantine, alors que la partie ancienne est dédiée à la garderie et pourrait accueillir une classe supplémentaire.

Le territoire communal ne dispose pas d'école élémentaire. Les enfants doivent se rendre dans les structures scolaires de Bazoches-sur-Guyonne (2 classes - 37 élèves inscrits pour la rentrée 2008) ou du Tremblay-sur-Mauldre.



*L'école maternelle, sa cour de récréation et sa cantine.*



## 8.3. Les équipements de la petite enfance

Mareil-le-Guyon ne dispose pas de crèche communale. Il existe cependant une crèche à Montfort l'Amaury, ainsi qu'un réseau d'assistantes maternelles.

## 8.4. Les équipements sanitaires et sociaux

Les besoins des personnes âgées de la commune sont actuellement gérés par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).



## 8.5. Les équipements socioculturels, culturels et de loisirs



La ville s'est rendue acquéreuse d'une maison située sur la Grande Rue et y a effectué des travaux en 2000, pour améliorer le déroulement des activités culturelles et de loisirs (bibliothèque et salle associative).

## 8.6. Les équipements sportifs



La commune dispose d'un court de tennis ainsi que d'un mur d'entraînement, à proximité immédiate de l'école maternelle. Pour faciliter son accès, il existe une offre de stationnement rue du Bout de l'Eau.

Les habitants peuvent également bénéficier d'une aire de détente, le long de la Grande Rue, à côté de l'arrêt de bus. Un terrain de pétanque, une table de ping-pong et des bancs sont mis à la disposition des habitants.

Cet espace public de taille modeste ne permet pas le développement d'activités sportives telles que le football, le roller, etc. Par ailleurs cet équipement est situé dans le centre aggloméré et ne bénéficie pas du cadre paysager offert par les espaces naturels des rives paysagées de la Guyonne.



## 8.7. Les réseaux techniques

### 8.7.1. L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée par une eau provenant des forages de Saint-Lubin de la Haye (28), Rosay, Autouillet et Mareil-sur-Mauldre. L'unité de distribution est celle de Beynes-Saint-Santin.

La totalité des zones urbanisées est desservie par le réseau collectif d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'adduction d'eau est entretenu et géré par la SAUR. Le Syndicat Intercommunal de la Région Yvelines Adduction d'Eau (S.I.R.Y.A.E) a la charge d'assurer la fourniture en eau potable de toute la population des communes adhérentes. Il regroupe 32 communes.

L'eau distribuée en 2007 était conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

### 8.7.2. L'assainissement

La totalité des réseaux d'eaux usées et pluviales est de type séparatif. La commune est raccordée à la station d'épuration de Villiers-Saint-Frédéric, qui est conforme.

La commune adhère au SIARNC (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château) qui a été créé en 1960 pour répondre aux exigences de salubrité publique et de protection de l'environnement dans le cadre de la gestion des eaux usées.

Ce dernier a réalisé un zonage de l'assainissement de la commune de Mareil-le-Guyon. Le zonage pluvial et le zonage d'assainissement collectif et non collectif figurent en annexe du présent PLU.

### 8.7.3. La gestion des déchets

Le traitement des déchets ménagers et industriels banals assimilés est régi par les **plans départementaux d'élimination des déchets**, institués par la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les ordures ménagères sont stockées dans des containers familiaux. Elles sont ramassées deux fois par semaine et transportées à l'usine d'incinération de Plaisir. La collecte des encombrants a lieu une fois par trimestre en raison de la mise en place progressive de déchetteries.

La collecte sélective fait l'objet de ramassages spécifiques en porte à porte et concerne également l'apport volontaire de verre et de papiers dans de grands containers disposés dans des lieux publics.

Le Syndicat Intercommunal d'Évacuation et d'Élimination des Déchets (S.I.E.E.D) compte 66 collectivités adhérentes correspondant à une population d'environ 60 000 habitants. Le recyclage matières est en cours avec la mise en place en 2000 de la collecte sélective, et le programme de construction de 5 déchetteries lancé à partir de 2003. Aujourd'hui, ce syndicat gère notamment à proximité de Montfort, la déchetterie de Garancières. Une autre est prévue sur la commune voisine de Méré. Le recyclage incinération est en vigueur par utilisation de l'usine du Syndicat Intercommunal pour la Destruction des Ordures Ménagères et la Production d'Énergie (SIDOMPE) qui permet de chauffer de nombreux logements à Plaisir.

## B. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. Les données naturelles

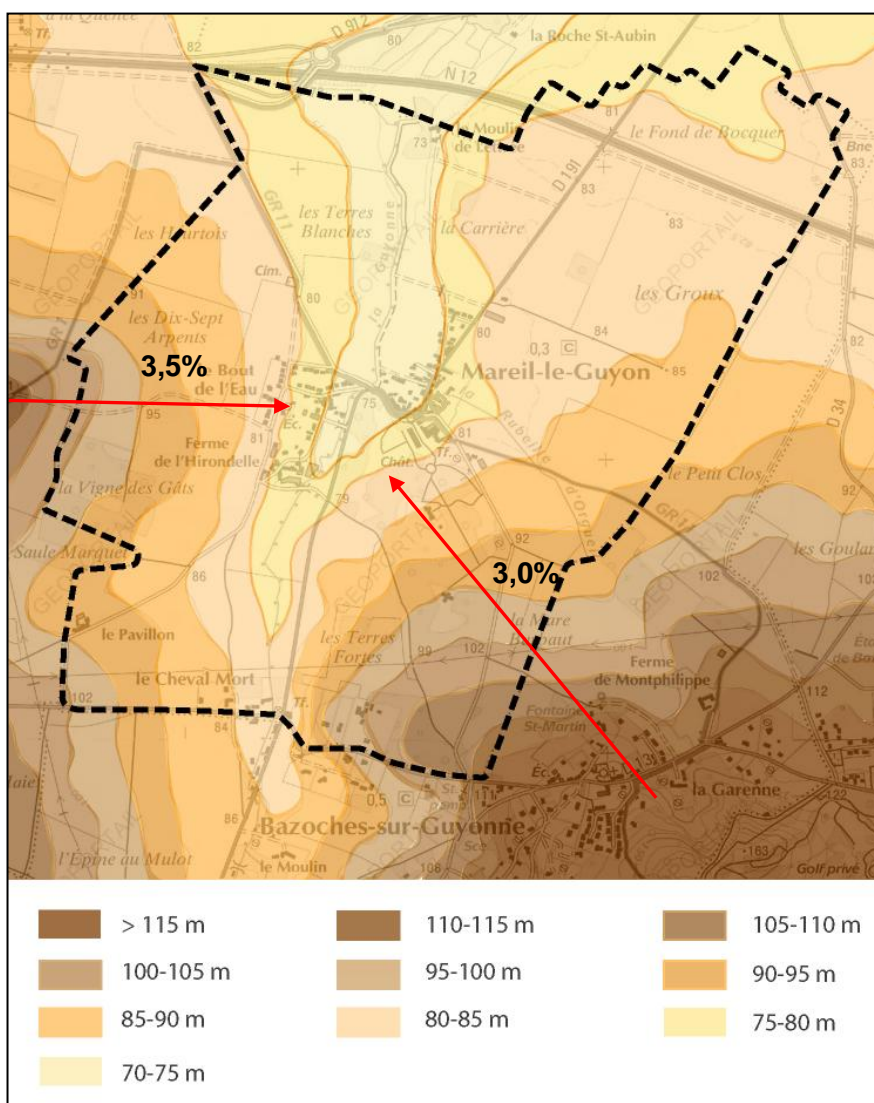
#### 1.1. La topographie

La commune de Mareil-le-Guyon 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 plaine correspond à la partie Ouest du bassin versant de la Mauldre.

Le territoire communal 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.

La topographie de la commune varie entre 70 et 115 mètres et présente des points de vue boisés sur :

- ❖ ses pourtours Ouest avec un relief de coteau d'orientation Est/Ouest, de pente moyenne de 3,5%,
- ❖ son pourtour Sud Est avec un relief de coteau d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est, de pente moyenne de 3% environ.



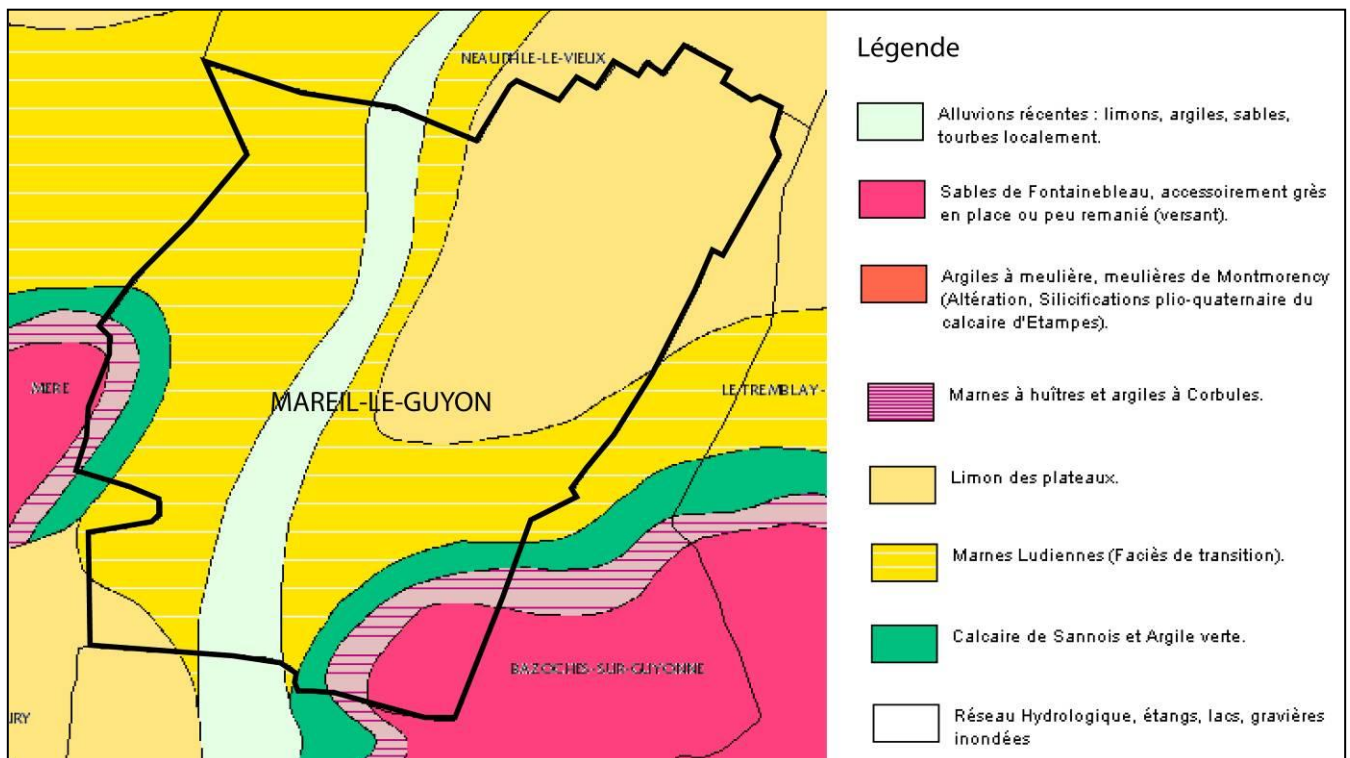


## 1.2. La géologie et l'hydrogéologie

L'ensemble du territoire de Mareil-le-Guyon de part et d'autre de la rivière de Guyonne est composé essentiellement de marnes ludiennes et de limons de plateaux, ce qui a favorisé la mise en culture de ces terres.

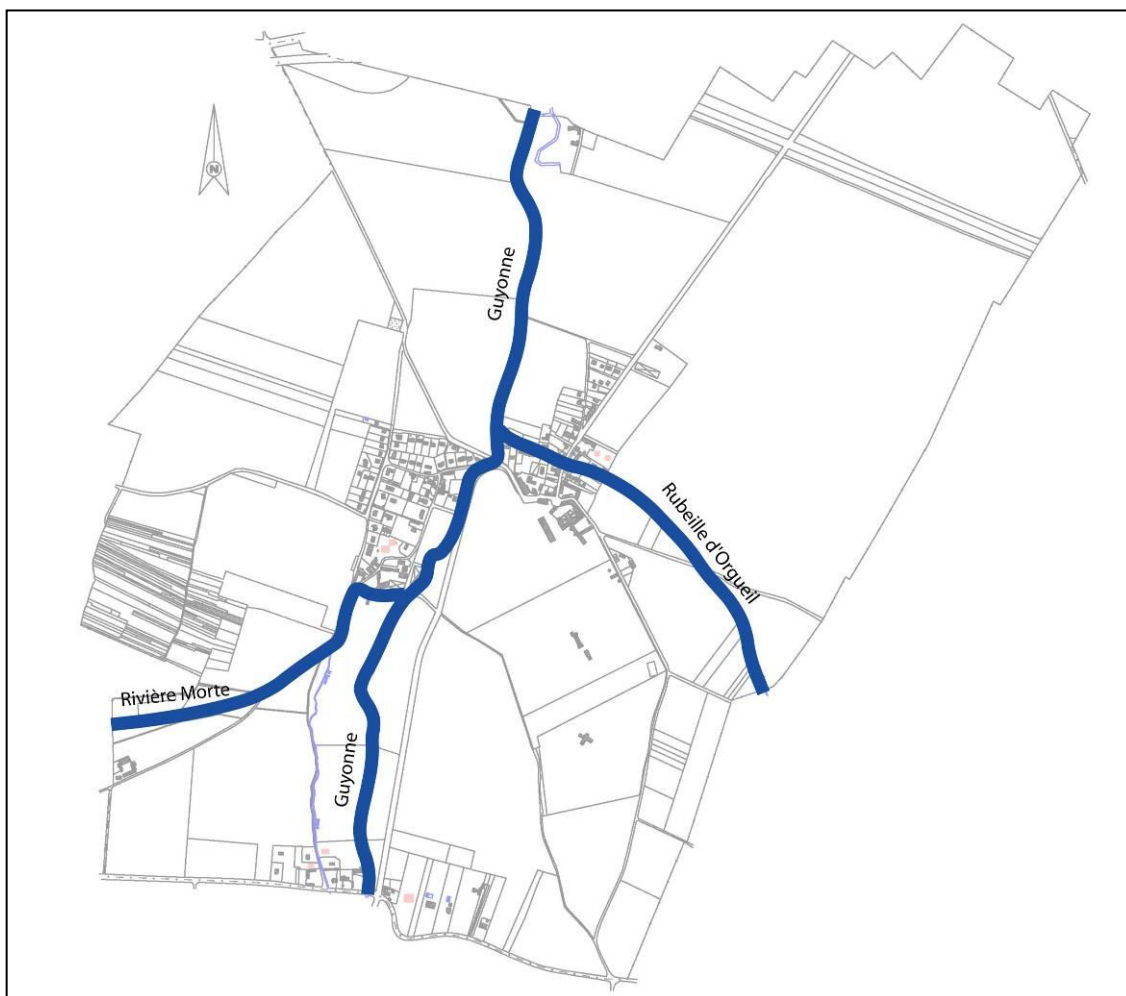
Le long du cours de la Guyonne, le sol est constitué d'alluvions récentes (limons, argile, sable, tourbes).

Quant aux pentes des coteaux, elles sont constituées de calcaires, d'argiles et de marnes, imperméables et aux caractéristiques géotechniques médiocres (gonflantes et plastiques).



### 1.3. L'hydrologie

Mareil-le-Guyon appartient au bassin versant de la Mauldre, qui prend sa source sur le plateau de Saint-Quentin-en-Yvelines et du massif de Rambouillet, et plus particulièrement au sous-bassin de la Guyonne. De plus, le territoire de la commune est situé sur la masse d'eau R232A : la Mauldre de sa source au confluent du Maldroit. Cette masse d'eau appartient à l'unité hydrographique « Mauldre et Vaucouleurs » et a le statut de « naturelle » avec un objectif de « bon état » pour l'état écologique à l'horizon 2021.



La commune est traversée par la rivière de la Guyonne et par ses affluents : la Rubeille d'Orgueil et la rivière Morte.

Mareil-le-Guyon recense des **zones inondables** au titre de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme. Dans ces zones, l'urbanisation et les remblais doivent être interdits. Le plan de zonage du présent PLU permet d'identifier ces zones inondables.

Mareil-le-Guyon appartient au **Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Mauldre Supérieure**, qui a été créé en vue d'assurer l'écoulement normal des eaux dans le milieu naturel et de lutter contre les inondations.

Il regroupe 17 communes et la communauté d'agglomération de Saint-Quentin. Les travaux d'aménagements consistent essentiellement :

- ❖ à curer les fossés,
- ❖ à conforter les berges,
- ❖ à réaliser et entretenir les bassins de retenue, les rivières.

La gestion de la ressource en eau est encadrée par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009, ce document fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il s'impose à toute décision administrative portant sur le domaine de l'eau et sur l'aménagement du territoire. Sont donc concernés par ce principe de conformité l'ensemble des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, Cartes Communales) mais aussi les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le SDAGE fixe ainsi pour la période 2010-2015 les orientations suivantes :



A l'échelle de Mareil-le-Guyon, c'est le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre**, adopté le 4 janvier 2001, qui organise les mesures en faveur de la protection de l'eau. Syndicat mixte, constitué de 24 syndicats intercommunaux œuvrant dans le domaine de l'eau et du Conseil Général des Yvelines, le comité du Bassin Hydrologique de Mauldre et des ses affluents (COBAHMA) est chargé de la mise en œuvre du SAGE du Bassin de la Mauldre.

Cinq grands objectifs sont retenus :

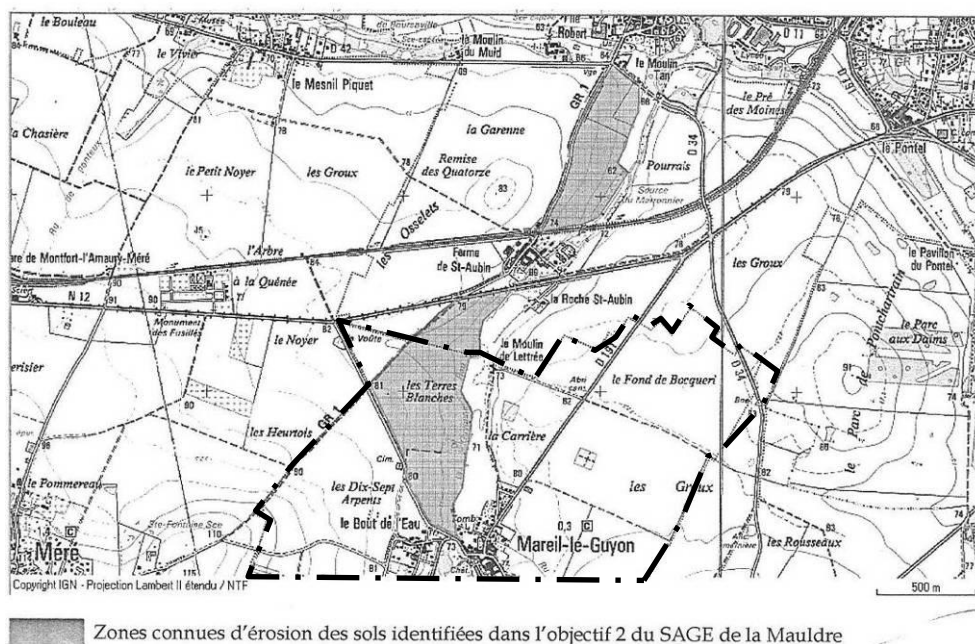
- ❖ Diminuer les rejets polluants diffus et les apports solides liés au ruissellement,
- ❖ Prévenir et gérer les inondations pour sécuriser les personnes et les biens en laissant fonctionner l'écosystème,
- ❖ Encourager la maîtrise des consommations d'eau, assurer durablement l'équilibre ressources-besoins, pour fiabiliser les consommations et conforter la santé publique,
- ❖ Protéger, gérer, restaurer les milieux naturels aquatiques pour faciliter la reconquête attendue, favoriser la biodiversité et améliorer l'environnement,
- ❖ Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau, renforcer l'attrait des cours d'eau pour améliorer le cadre et la qualité de vie des populations.



Le SAGE a fixé pour la Guyonne et ses affluents un objectif de bonne qualité des eaux. Des mesures réalisées sur le Guyon, la Guyonne et la Mauldre révèlent une qualité de l'eau très médiocre pour les matières organiques et oxydables, les matières azotées et les matières phosphorées (situation similaire dans l'ensemble du bassin de la Mauldre).

Dans ce contexte, Mareil-le-Guyon a signé la charte du COBAHMA pour lancer un plan d'actions vers tous les usagers de produits phytosanitaires et s'investir dans le « zéro phyto ».

Le SAGE identifie par ailleurs des **zones à risques d'érosion des terres** sur le secteur les Terres Blanches. Les éventuels projets envisagés sur ces terrains devront tenir compte de ces risques et ne pas les accentuer.



Le présent PLU apportera des solutions afin de répondre aux objectifs du SAGE, à savoir la mise en valeur des cours d'eau, notamment par le biais de la mise en place d'une zone non aedificandi en bordure de rivière et la définition de règles destinées à protéger les berges naturelles.

Le SAGE identifie également **des zones humides** sur le territoire. Les éventuels projets envisagés sur ces terrains devront tenir compte de ces risques et ne pas les accentuer.



### Légende :

- Prairie
- Forêt de feuillus
- Landes et broussailles
- Marais intérieur
- Tourbières
- Plans d'eau
- ~ Cours d'eau naturels
- ~ Aqueducs, canaux, rigoles ...
- Limites communales

## 1.4. Le climat

La station météorologique la plus proche est la station Météo-France de Trappes.

Le climat des Yvelines se situe entre le climat océanique relativement uniforme des côtes de la Manche et le climat continental des régions de l'Est.

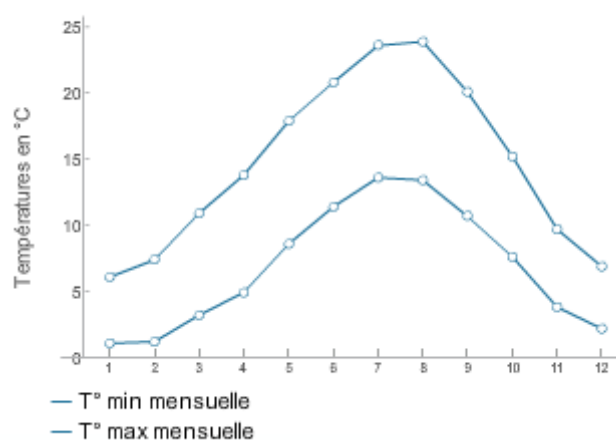
La température moyenne annuelle est de 10,7°C. La moyenne des précipitations annuelles est 695 millimètres.

Les vents dominants sont des vents d'Ouest assez faibles, qui sont à l'origine de brouillards matinaux fréquents.

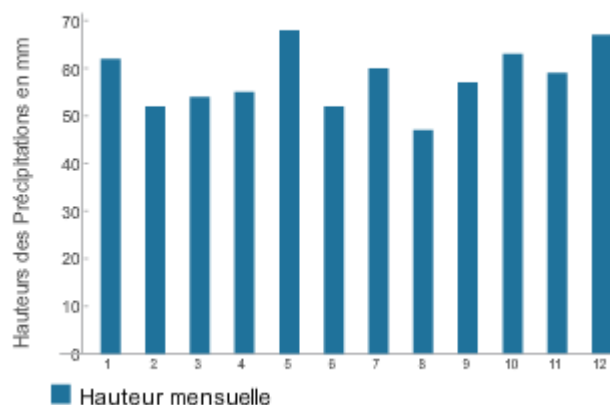
Les diagrammes ci-dessous représentent les normales mensuelles de température et de hauteurs de précipitations.

Normales mensuelles

Source : Météo France



Normales mensuelles

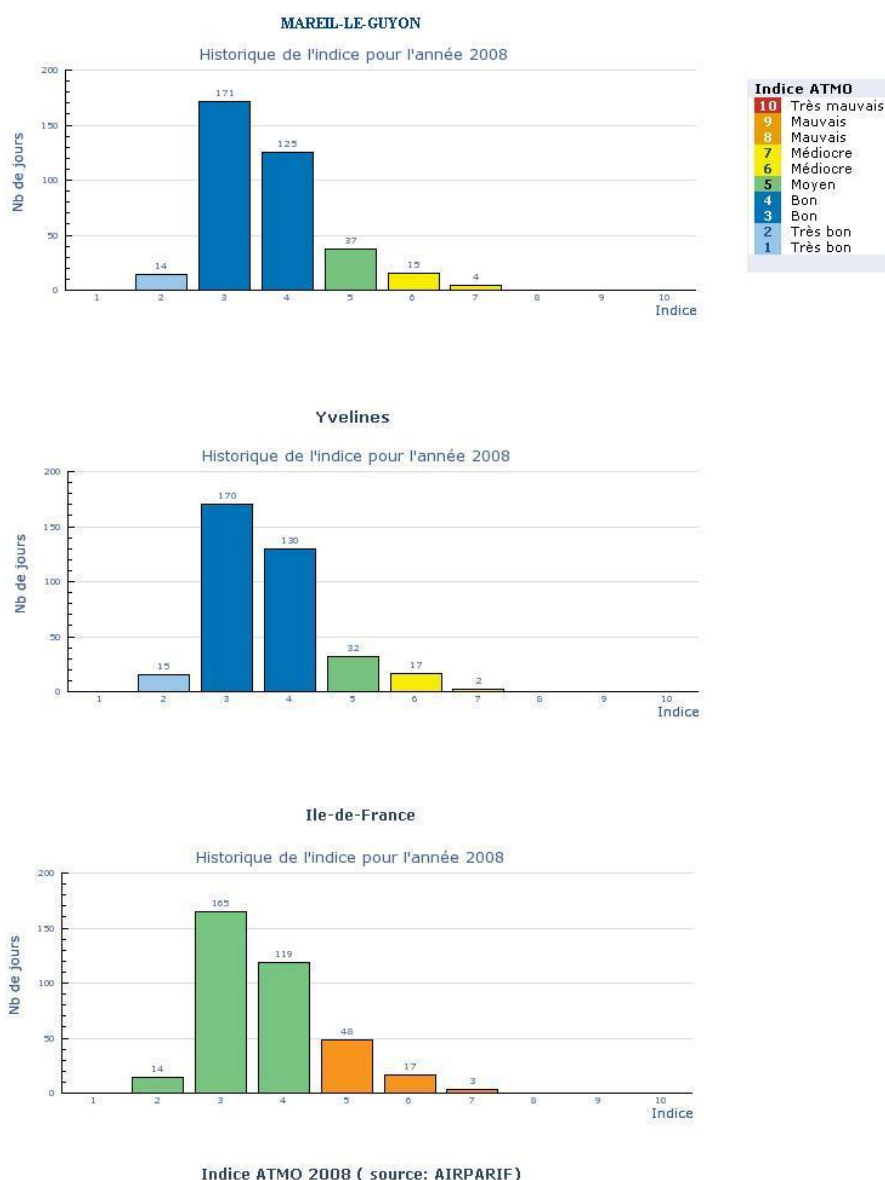




## 1.5. La qualité de l'air

L'indice ATMO caractérise la qualité de l'air globale pour l'ensemble de l'agglomération parisienne. Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités de transport, urbaines et industrielles. Les histogrammes confirment le fait que la qualité de l'air globale est meilleure à Mareil-le-Guyon qu'en Ile-de-France, et sensiblement la même que dans le département des Yvelines.

En moyenne, la qualité de l'air a été très bonne à bonne (indice inférieur ou égal à 4) pendant 310 jours.



Le projet de réseau vert intercommunal contribuera à l'amélioration du cadre de vie en encourageant l'utilisation de mode de transport alternatif à la voiture, diminuant ainsi le trafic automobile.

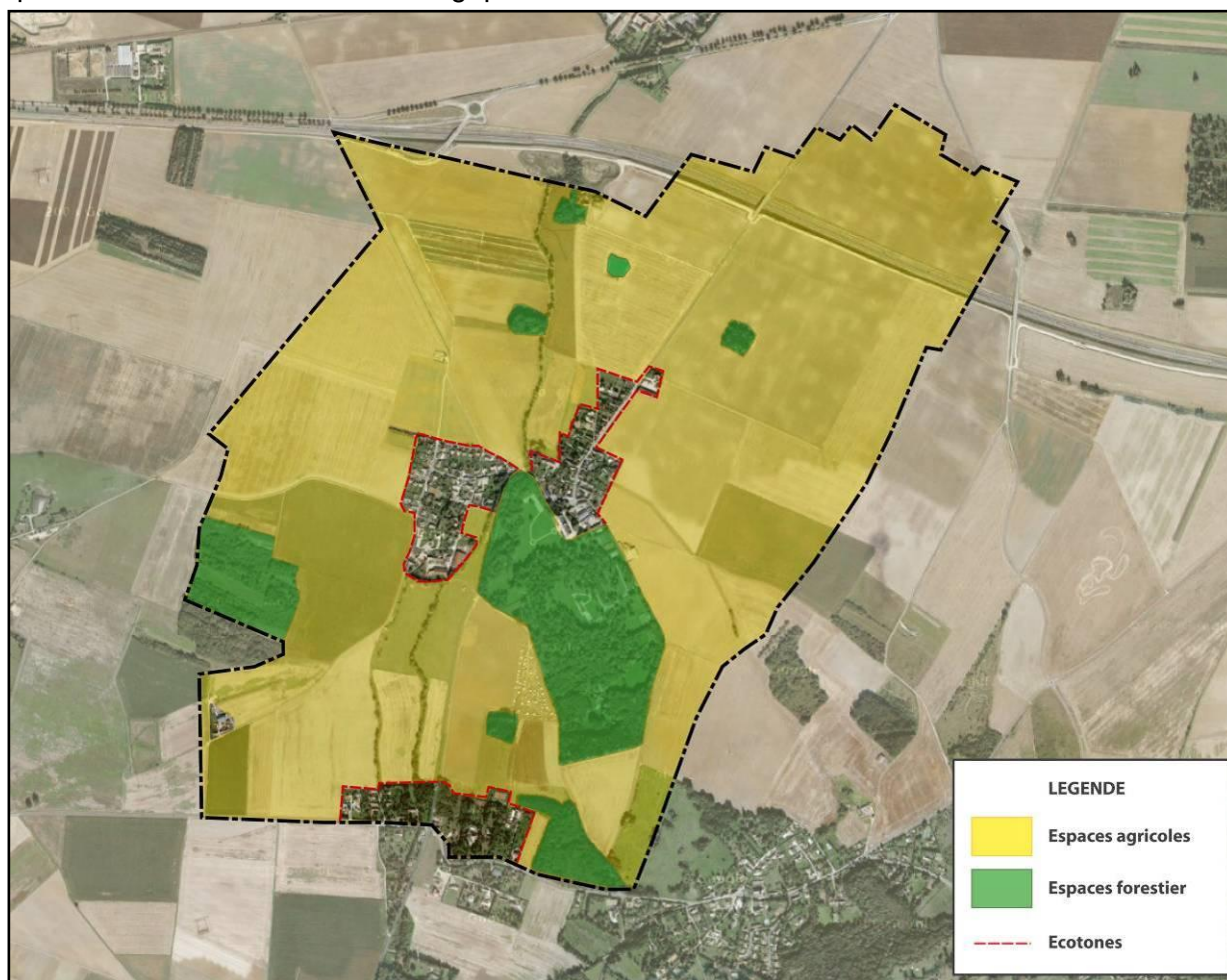
## 2. Le patrimoine naturel

### 2.1. Le grand paysage naturel

Les espaces naturels sont largement dominants : **environ 90% du territoire est constitué de milieux agricoles ou forestiers.**

Aujourd'hui, Mareil-le-Guyon possède de nombreux atouts paysagers. Ils sont constitués par les grands espaces agricoles ou boisés, certains jardins privés, les alignements d'arbres ou de haies, les cours d'eau et les chemins ruraux. Des points de vue offrent par ailleurs des perspectives intéressantes sur les horizons lointains des plaines.

La carte suivante répertorie les espaces naturels de la commune et met en exergue les principales zones de contact entre l'écosystème urbain et l'agrosystème rural. Il s'agit d'écotones (zones de séparation entre deux écosystèmes), où les populations des différents milieux cohabitent. Il s'agit également de zones d'échanges entre les écosystèmes permettant une alimentation biologique des zones urbaines.



Le territoire communal est localisé sur un vaste plateau agricole limité au Sud-Est et au Sud-Ouest par des coteaux couverts de végétation forestière aux lieudits « La Vigne des Gâts » et « des Sables ». L'ouverture paysagère du territoire est ponctuée de quelques secteurs boisés qui ferment partiellement le paysage au Nord et au Sud.

La masse boisée du parc du château, d'une superficie de 28 hectares, constitue le poumon vert de la commune.



Cet espace paysager, divisé en 3 propriétés (le Château, la Madrague et les Terres Fortes) a su conserver toute son unité paysagère et la qualité de son patrimoine naturel, notamment par le biais d'un classement en zone naturelle au POS (zone ND) et EBC (Espace Boisé classé).



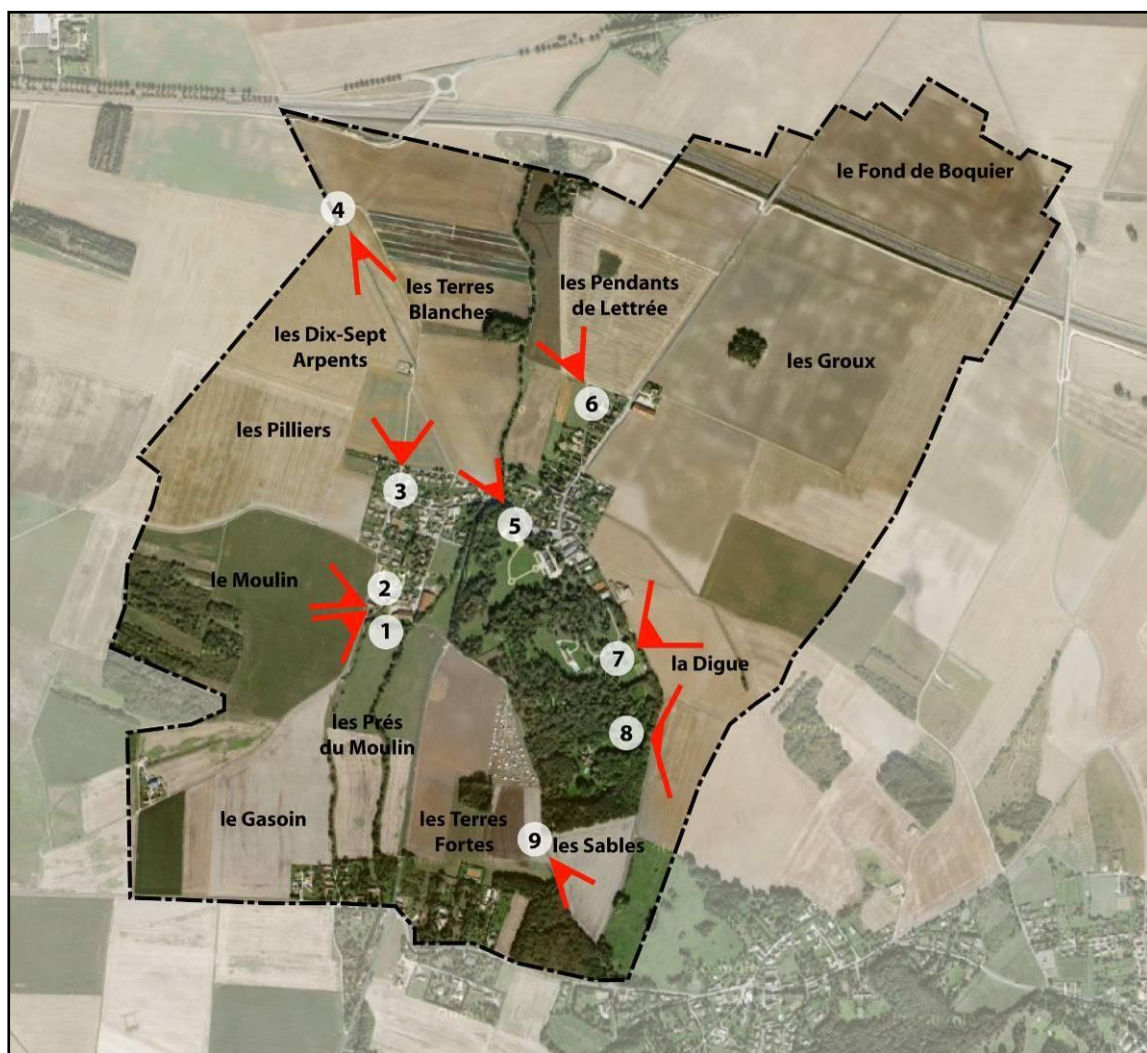
*L'EBC vu depuis la route de la Garenne*



*Les boisements de la propriété des Terres Fortes*

L'équilibre établi entre l'espace agricole et l'espace boisé apporte au territoire un caractère très paysager et diversifié du fait de la topographie, des rus aux rives végétales, des boisements ponctuels, des arrière-plans de coteaux,....

La carte ci-dessous répertorie certains points de vue du grand paysage qui contribuent à la qualité environnementale de la commune.





Perspective sur les secteurs des « Prés du Moulin » et du « Gasouin », avec le seul « point noir » apporté par la présence des lignes à haute tension.



Ce paysage agricole de blé se poursuit sur le lieudit « du Moulin » avec en arrière-plan le bois de la Vigne des Gâts.



Au Nord-Est, la perspective agricole s'ouvre sur les lieudits « des Dix-Sept Arpents » et « des Terres Blanches », et se ferme sur un bosquet boisé.



Le long de la rue du Pâtis, au Nord du cimetière, se profile le bourg de Mareil-le-Guyon, avec l'arrière plan boisé des coteaux situés au Sud-Est de la commune.



Point de vue remarquable sur le plateau agricole lieudit « des Terres Blanches » (jonction des deux ailes du papillon formées).



Perspective paysagère des rives de la Guyonne plantées d'arbres.



Au Nord-Est, depuis la route de la Garenne, ouverture paysagère ponctuée de bosquets boisés et fermée par les coteaux en arrière-plan.



Au Sud-Est en direction de Bazoches-sur-Guyonne, paysage cadré sur les coteaux boisés.



Au Sud-Est du territoire communal, une perspective s'ouvre sur les coteaux, avec pour premier plan les espaces agricoles ponctués de bosquets boisés.





## 2.2. Le traitement des franges de l'urbanisation

Le sentiment d'appartenance villageoise vient de la conscience des limites entre l'espace bâti et la campagne.

A Mareil-le-Guyon, les limites entre les secteurs bâtis et les espaces naturels sont franches. Elles sont, pour la plupart, traitées de manière qualitative et paysagère, notamment au niveau des constructions récentes à l'Ouest du lieudit du Bout de l'Eau.



Il existe cependant des limites urbaines moins bien traitées ainsi que quelques secteurs où le besoin de terminer la limite d'urbanisation se fait sentir. Les secteurs ci-dessous méritent notamment une attention particulière afin d'améliorer le traitement de l'écotone.



*Lieudits du Moulin et du Bout de l'Eau*



*Nord du lieudit du Bout de l'Eau*

## 2.3. Le traitement des entrées de ville

La commune de Mareil-le-Guyon n'est plus concernée par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme car la RD191, initialement classée comme voie très circulée, a été déclassée au cours de l'été 2009. Il n'est donc imposé aucun recul de part et d'autre de l'axe de la voie pour l'implantation de nouvelles constructions. Cependant, Mareil-le-Guyon souhaite engager une réflexion sur le traitement de ses entrées de village et en particulier à son entrée Nord où l'urbanisation pourrait s'étendre à terme.

Les deux entrées principales de la commune sont situées sur l'axe de la RD191, au Nord et au Sud du territoire.

L'entrée Sud se décompose en trois séquences :

- elle est dans un premier temps caractérisée par la croisée de la RD13 et de la RD191 au niveau du hameau de Cheval Mort ;
- sur les 750 mètres suivants, l'entrée de ville est caractérisée par un paysage agricole (culture de blé et prairie à chevaux) ;
- enfin par l'entrée progressive dans le village, bordée à l'Est par le parc du château et à l'Ouest par la rivière morte.



*Entrée de ville Sud, hameau de Cheval Mort*



*Entrée de ville Sud à la croisée du chemin du Moulin de l'Hirondelle*

L'entrée Nord comporte également trois séquences bien distinctes :

- ❖ tout d'abord la traversée du plateau agricole ;
- ❖ puis l'entrée du village est annoncée par la présence d'un bâtiment agricole implanté perpendiculairement à la voie et qui « stigmatise » la porte d'entrée urbaine de la commune du fait de l'absence d'écran végétal le masquant ;
- ❖ enfin, un arrière-plan formé par le cœur ancien du village avec une perspective sur le clocher de l'église.



*Entrée de ville Nord, vue éloignée*



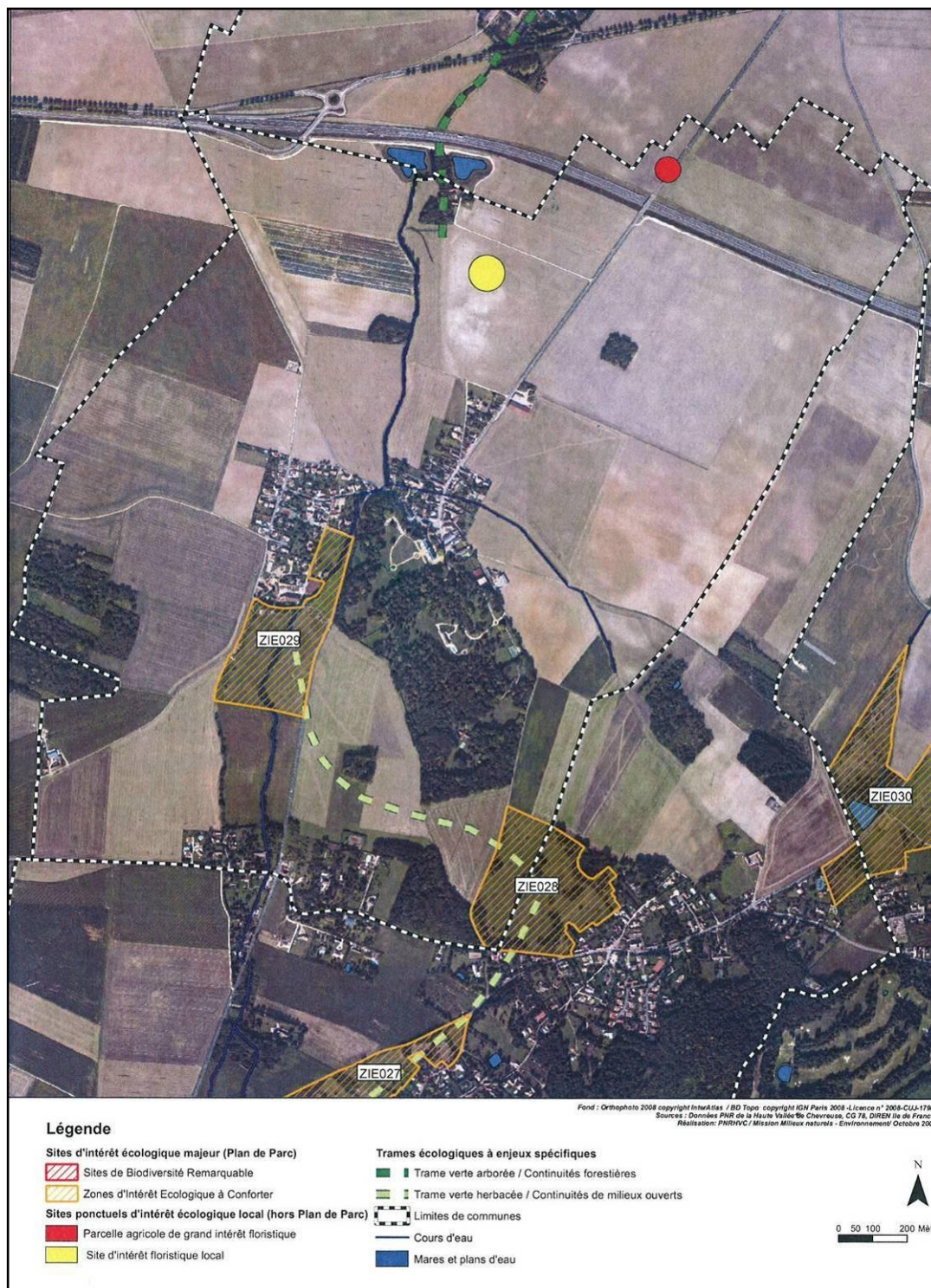
*Entrée de ville Nord, entrée dans le bourg*



## 2.4. Le patrimoine naturel remarquable

Une étude menée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse recense, sur le territoire mareillois, deux **sites d'intérêt écologique** à conforter, correspondant à de grands ensembles de prairies :

- les prairies de la Fontaine Saint Martin (ZIEC028) ;
- les prairies humides de la Ferme de l'Hirondelle (ZIEC029).





Les prairies de la Fontaine Saint-Martin sont des prairies mésophiles des coteaux et constituent un îlot de biodiversité au cœur des surfaces agricoles de culture. Ces espaces sont riches en flore prairiale et favorables au maintien d'oiseaux et d'insectes. Il est donc nécessaire de préserver ce paysage et de maintenir, voire restaurer la biodiversité de ces prairies.

Les prairies humides de la Ferme de l'Hirondelle sont situées sur le lit de la Guyonne et s'étendent jusque dans le centre du village, devant la Mairie.

Les **terres agricoles** abritent également une biodiversité intéressante. On observe notamment la présence de plantes messicoles (espèces végétales annuelles qui ne se rencontrent que sur les champs). Les terres cultivées de Mareil-le-Guyon abritent notamment des Grémils des Champs et des Fumeterres à fleurs denses, plantes messicoles qualifiées d'espèces rares en Ile-de-France.

Enfin, la **rivière Guyonne** bordée d'une végétation ripisylve doit être perçue comme un continuum d'écosystèmes naturels. Sa gestion doit donc prendre en compte les aspects naturalistes, hydrologiques, hydrauliques et pédologiques ainsi que son usage par l'eau. Ainsi, toutes les zones naturelles du lit majeur encore préservées doivent être maintenues dans un bon état de conservation.

Les milieux humides doivent également être préservés et maintenus en l'état naturel. Les comblements, les exhaussements de terrain, l'édification d'ouvrages ou de digues isolant la zone humide du système hydrographique seront donc interdits. Ces impératifs de protection resteront toutefois compatibles avec les usages de loisirs et n'empêcheront pas les aménagements en faveur des circulations douces, cet axe étant inscrit au Schéma Départemental des Véloroutes et Voies vertes (SDVVV).

## 2.5. La protection du patrimoine naturel

Le **Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)**, adopté en juin 1994 et modifié en avril 1999, préconise de prendre toutes dispositions utiles notamment réglementaires, visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation des fonctions suivantes :

- ❖ une fonction d'intérêt paysager pour le parc du château de Mareil-le-Guyon ainsi que pour les espaces boisés et agricoles environnants situés, au Sud du village, à proximité de la rivière Guyonne et de la limite communale de Bazoches-sur-Guyonne (lieudits les Terres Fortes et le Mare Barbault) ;
- ❖ une fonction agricole pour les terres entourant le village de Mareil-le-Guyon à l'Ouest, au Nord et à l'Est de la commune (lieudits Le Cheval Mort, Les Dix-Sept Arpents, Les Terres Blanches, Les Groux,...).



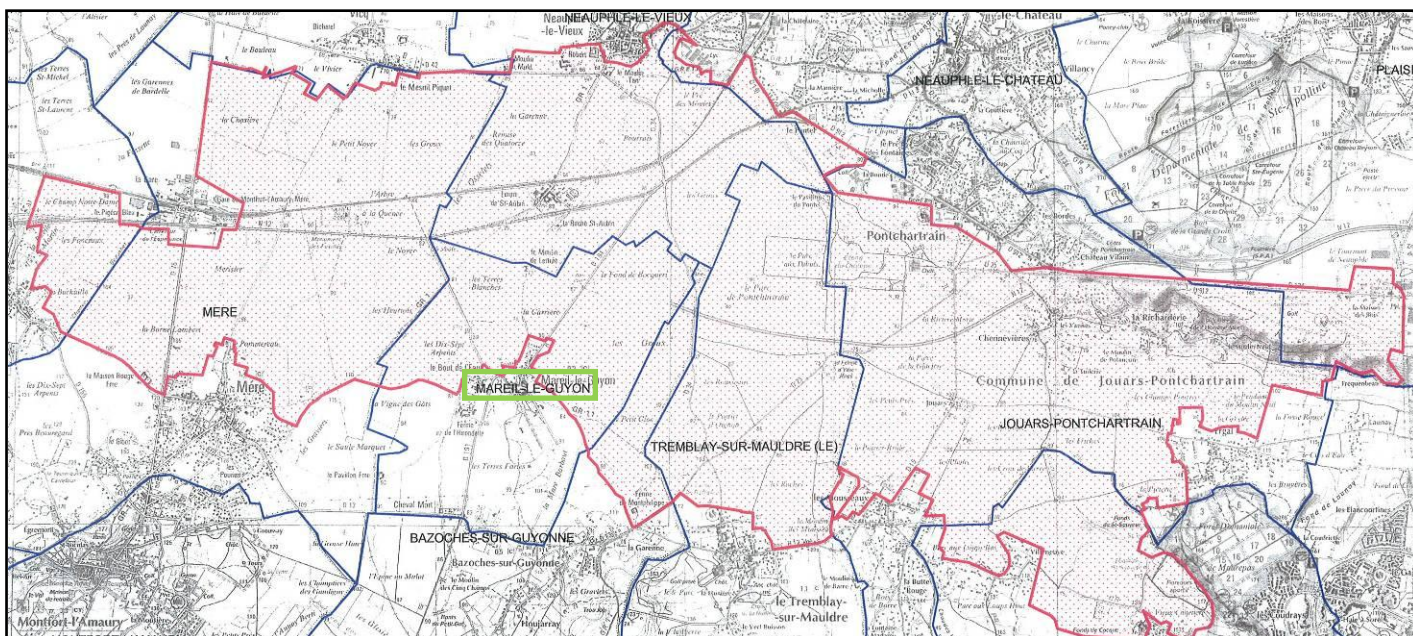
La pérennité de l'usage agricole et la préservation de l'espace agricole sont également des priorités définies par le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)** de 1994. Le projet de SDRIF, adopté par délibération du Conseil Régional le 25 septembre 2008, confirme la pérennité de ces espaces agricoles avec un classement agricole. Par ailleurs une continuité écologique est à maintenir sur le territoire communal à l'Ouest de la Guyonne. Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, synonyme de préservation du cadre de vie.

La délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France, en date du 27 juin 2007 a décidé la mise en révision de la charte du **Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse** et de porter à 77 communes, dont la commune de Mareil-le-Guyon, le périmètre d'étude de cette révision.

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.

Le Parc va apporter des garanties supplémentaires pour préserver l'identité du territoire des communes adhérentes en protégeant leurs espaces agricoles et paysagers, et en mettant en valeur leur patrimoine. Ce projet extrêmement positif s'inscrit dans une démarche de développement durable, synonyme de préservation du cadre de vie.

Le **projet de classement**, au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement, **de la perspective de Jouars** concerne en partie le territoire de la commune. Le périmètre sur lequel porte l'étude préalable au classement du site occupe les espaces naturels et cultivés de la vallée de la Guyonne, au Nord de la commune. Ce périmètre est matérialisé grâce à un motif de points sur la carte ci-dessous.



La commune de Mareil-le-Guyon est également incluse dans le périmètre de l'étude « **Bourgs Villages Hameaux** » (SEGESA 2007) commandé par la Direction Régionale de l'Ile-de-France. Selon la typologie qui en résulte, elle fait partie de la catégorie « village nouvellement attractif ». Il s'agit de communes de taille modeste, ayant connu dans les années récentes une explosion de la construction neuve et de la population. La poursuite de leur développement est possible s'ils sont en capacité de mobiliser encore du nouveau foncier pour le bâti.

Malgré la richesse de son patrimoine naturel, le territoire communal n'est pas concerné par les périmètres de protection suivants : ZPPAUP, Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, réserve naturelle, sites inscrits ou classés, le principe d'inconstructibilité des lisières forestières. Les paysages naturels et forestiers sont cependant protégés grâce à la loi paysage du 8 janvier 1993 et la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001.



## 3. Les servitudes et les contraintes

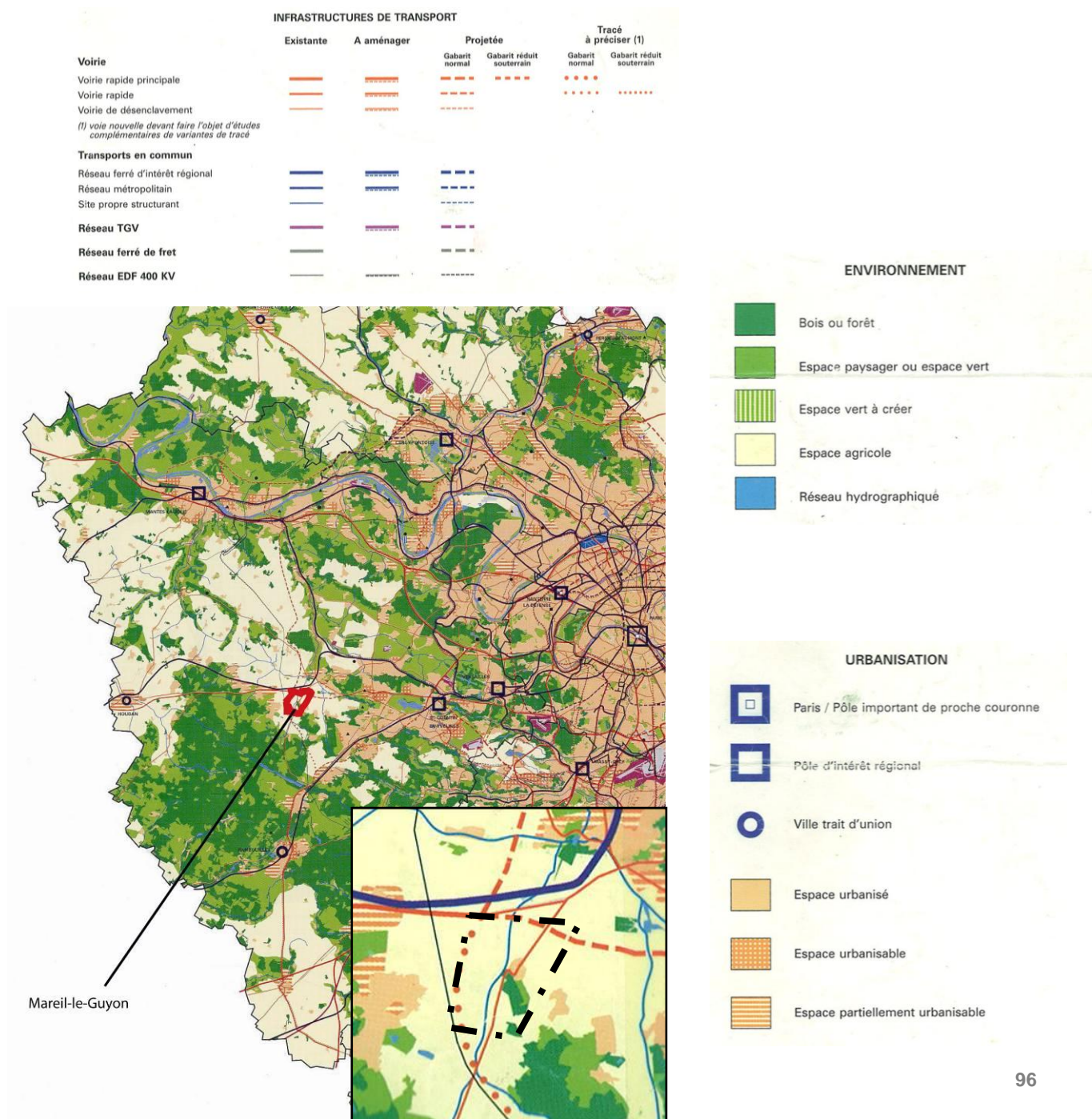
### 3.1. Les documents d'urbanisme supra-communaux

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

Le SDRIF est un document d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui définit une vision globale, à 25 ans, de l'Île-de-France et de ses territoires, affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local. Afin de faire face aux évolutions de la société, ce document majeur pour l'avenir de l'Île-de-France est révisé périodiquement.

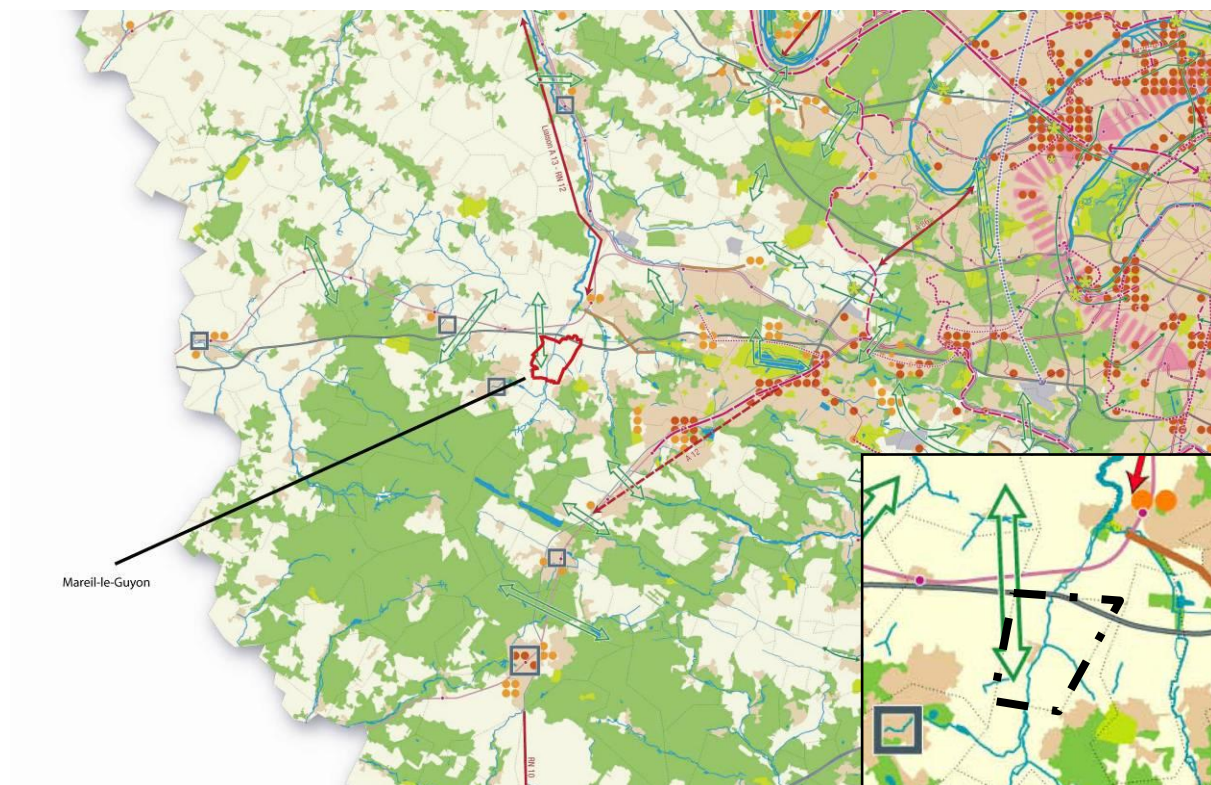
##### Le SDRIF de 1994

Le document actuellement en vigueur est 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

Le projet de SDRIF, actuellement en cours de finalisation, 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.



#### Vocation naturelle

espace agricole	
espace boisé ou naturel	
espace de loisirs	
espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public	
continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir	
continuité agricole ou liaison verte 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 hors agglomération centrale	
front urbain d'intérêt régional	

#### Infrastructures de transport

##### Réseau routier :

existant	
tracé	
principe de liaison	
principe de liaison long terme (préservation de faisabilité)	
nouveau franchissement	

### 3.1.2. Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY)

A l'issue d'un débat et d'une large concertation engagée auprès des élus locaux, des acteurs économiques et des habitants, le Conseil général a adopté, par délibération du 15 juillet 2006, la version actualisée du Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines initialement approuvé en novembre 2002.

Le Schéma départemental actualisé qui a été adressé à Monsieur le Préfet des Yvelines le 11 septembre 2006, constitue le document de référence stratégique privilégié pour la mise en œuvre des différentes politiques du Conseil général concourant à l'aménagement et au développement des territoires.

A ce titre, il offre en direction des communes et de leurs groupements un cadre, d'une part, pour la prise en compte des enjeux de développement territorial, notamment dans leurs démarches d'élaboration des documents d'urbanisme locaux (PLU, SCOT), et, d'autre part, pour la conduite des partenariats contractuels à travers la mise en œuvre des politiques départementales.

Le Conseil général souhaite à cet effet que, dans le cadre de son association aux procédures d'établissement des plans locaux d'urbanisme, un débat puisse s'engager avec les collectivités sur la prise en compte des orientations du Schéma départemental, sachant que celles-ci permettront de nourrir utilement les réflexions locales sur le contexte territorial élargi dans lequel elles auront à inscrire leur propre projet de développement.

#### **Le SDADEY s'articule autour de quatre grandes orientations :**

- Renforcer les territoires de développement d'envergure régionale (Saint-Quentin-en-Yvelines – Velizy – Versailles et Poissy – Seine-Aval) et conforter les dynamiques locales à partir des atouts et des potentialités des territoires pour assurer un meilleur équilibre économique, social et urbain des Yvelines ;
- Améliorer et compléter le maillage des Yvelines par l'achèvement des grandes liaisons régionales, routières et de transports en commun, nécessaires à l'amélioration de l'accessibilité des territoires et le renforcement de leur attractivité économique et résidentielle ;
- Valoriser l'environnement comme élément constitutif du cadre de vie et facteur d'attractivité des territoires ;
- Polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs afin de maîtriser l'étalement urbain et de mieux endiguer le phénomène de mitage des espaces naturels.

A l'échelle du territoire du Centre-Yvelines dans lequel s'inscrit la commune, le Schéma départemental poursuit plus précisément les orientations suivantes :

- Le confortement de pôles d'appui aux franges des zones agglomérées de la vallée de la Seine et de Saint-Quentin-En-Yvelines (Maule, Beynes, Montfort l'Amaury – Méré et la Queue-Lez-Yvelines) qui ont vocation à accueillir les activités économiques de leur territoire rural et à permettre le renforcement de l'offre d'habitat afin d'améliorer localement les équilibres habitat-emploi et de faciliter les parcours résidentiels des habitants ;
- La maîtrise du développement des bourgs et villages, s'accompagnant d'une revitalisation du commerce et de l'artisanat local (maintien des commerces de proximité, développement des activités liées au tourisme rural, ...) ;



- La valorisation des espaces ouverts qui fondent l'identité paysagère de ce territoire (plateau agricole du Mantois, vallée de la Mauldre, ...) en veillant tout particulièrement à maîtriser l'urbanisation, notamment le long des grands axes de communication, et en assurant la pérennité des espaces agricoles.

Le principe de développement polarisé et hiérarchisé auquel se réfère le SDADEY doit permettre d'assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de garantir un développement équilibré respectueux des atouts et du cadre de vie des territoires.

### 3.2. Les Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique sont généralement des limitations administratives de l'utilisation des sols dans l'intérêt de tous et celles qui intéressent la commune sont :

**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 mètres 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

### 3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLU désigne des Espaces Boisés dits « Classés » (EBC) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Les espaces boisés protégés au POS approuvé en 1990 occupent environ 33 hectares, soit 8% du territoire communal, tel que matérialisé ci-dessous.

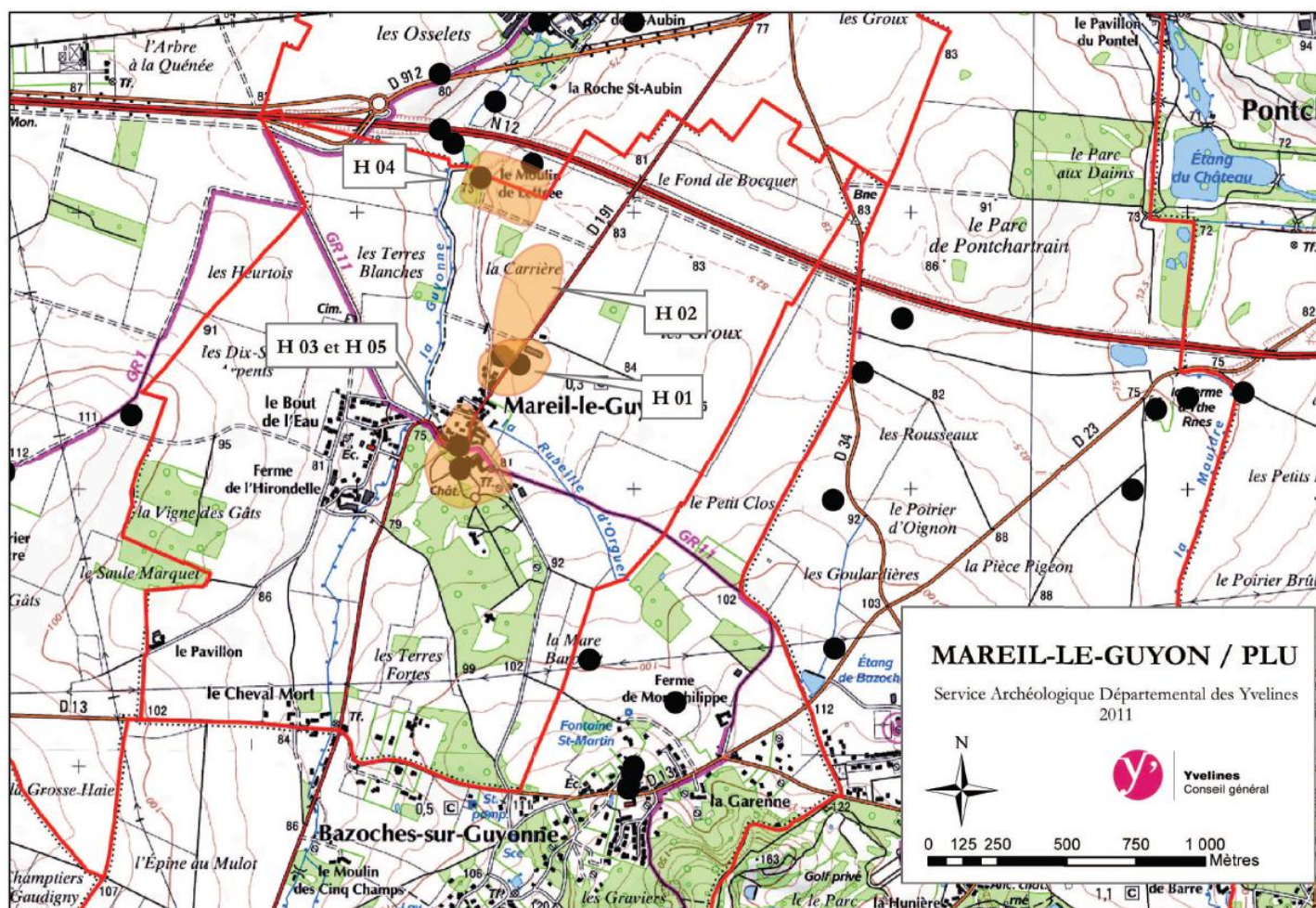




### 3.4. Les secteurs archéologiques

L'inventaire archéologique départemental répertorie 5 secteurs archéologiques sur le territoire. Ces secteurs, reportés sur le plan de zonage du PLU, sont les suivants :

- 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).



L'adresse du service gestionnaire en la matière est : Service Régional de l'archéologie d'Ile-de-France (DRAC), 47 rue Pelletier 75 009 Paris.

Les secteurs ainsi désignés sont soumis à un ensemble des textes législatifs et réglementaires qui sont :

- La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,
- L'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme (décret n° 77-755 du 7 juillet 1977),
- Le décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme,
- Le décret n°93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques,
- La loi n°83-8 du 7 janvier 1983 sur les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),
- La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- Le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- Le décret 2002-90 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques,
- La loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- La circulaire n°2003/019 du 5 novembre 2003 relative à la redevance d'archéologie préventive,
- L'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine, livre 5 Archéologie,
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- L'arrêté du 8 juillet 2004 portant définition des qualifications requises des personnels des services et personnes de droit public ou privé candidats à l'agrément d'opérateur d'archéologie préventive (JO n°164 du 17 juillet 2004).

### **3.5. Les infrastructures de transport**

Les principales nuisances à Mareil-le-Guyon sont les nuisances sonores. Deux voies bruyantes ont été repérées :

- ❖ La RN12, catégorie sonore 2 (largeur de la nuisance sonore : 250m),
- ❖ La RD13, catégorie 3 (largeur de la nuisance sonore : 100m),

Elles sont soumises à des mesures de protection acoustique pour les constructions qui les bordent en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bruits de l'espace extérieur.

## 3.6. Les risques naturels et industriels

### 3.6.1. Inondation

Mareil-le-Guyon recense des zones inondables au titre de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme. (Cf. chapitre 1.3 concernant l'hydrologie).

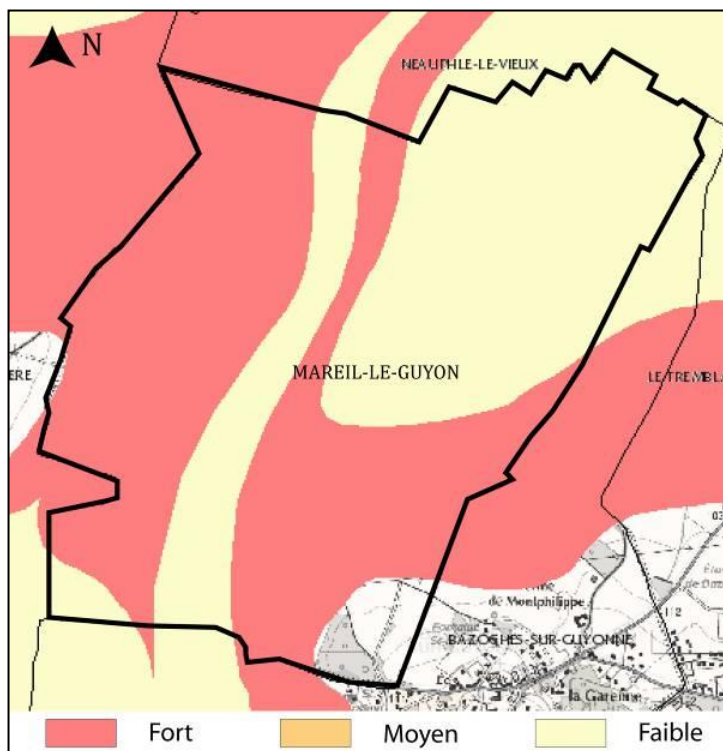
### 3.6.2. Aléas retrait-gonflement

Le risque d'aléas retrait gonflement est faible le long de la Guyonne et au Nord-est du territoire de Mareil-le-Guyon. En dehors de ces deux secteurs, la commune est soumise à des risques d'aléas forts.

Afin de prévenir ces aléas des mesures préventives doivent être prises. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)).

(Cf. en annexe la plaquette de recommandations)



### 3.6.3. Erosion

La commune de Mareil-le-Guyon recense des zones à risque d'érosion (Cf. chapitre 1.3 concernant l'hydrologie).

### 3.6.4. Le 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).



### **3.6.5. La protection de la population contre les risques liés à l'amiante**

La protection de la population contre les risques liés à l'amiante au titre de l'article L. 1334-7 du code de Santé Publique et son décret d'application n°2002-839 du 3 mai 2002 impose aux bâtiments dont le permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> juillet 1997 de faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante.

### **3.6.6. Les activités**

Le territoire communal est inclus dans le périmètre de protection de stockage souterrain de gaz de Beynes. Une autorisation préfectorale est nécessaire pour tous les travaux excédant 250 mètres de profondeur.

### **3.6.7. La pollution des sols**

Les inventaires BASIAS (Banque de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Services), ne répertorient aucun site industriel sur la commune de Mareil-le-Guyon.

La base de données BASOL ne recense aucun site pollué sur la commune de Mareil-le-Guyon.

L'exhaustivité de ces bases n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune pour s'assurer de l'état des sols.

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.

### **3.6.8. Le transport de matières dangereuses**

La commune de Mareil-le-Guyon est concernée par 2 canalisations sous pression de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A) du Ministre d'Etat, du Ministre de l'intérieur et de l'aménagement, du Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du Ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par les sociétés TOTAL et TRAPIL.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH).

Voici les prescriptions d'urbanisme associées à ces installations.

#### **TOTAL :**

La bande s'étendant à 17m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant à 117m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de constructions ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

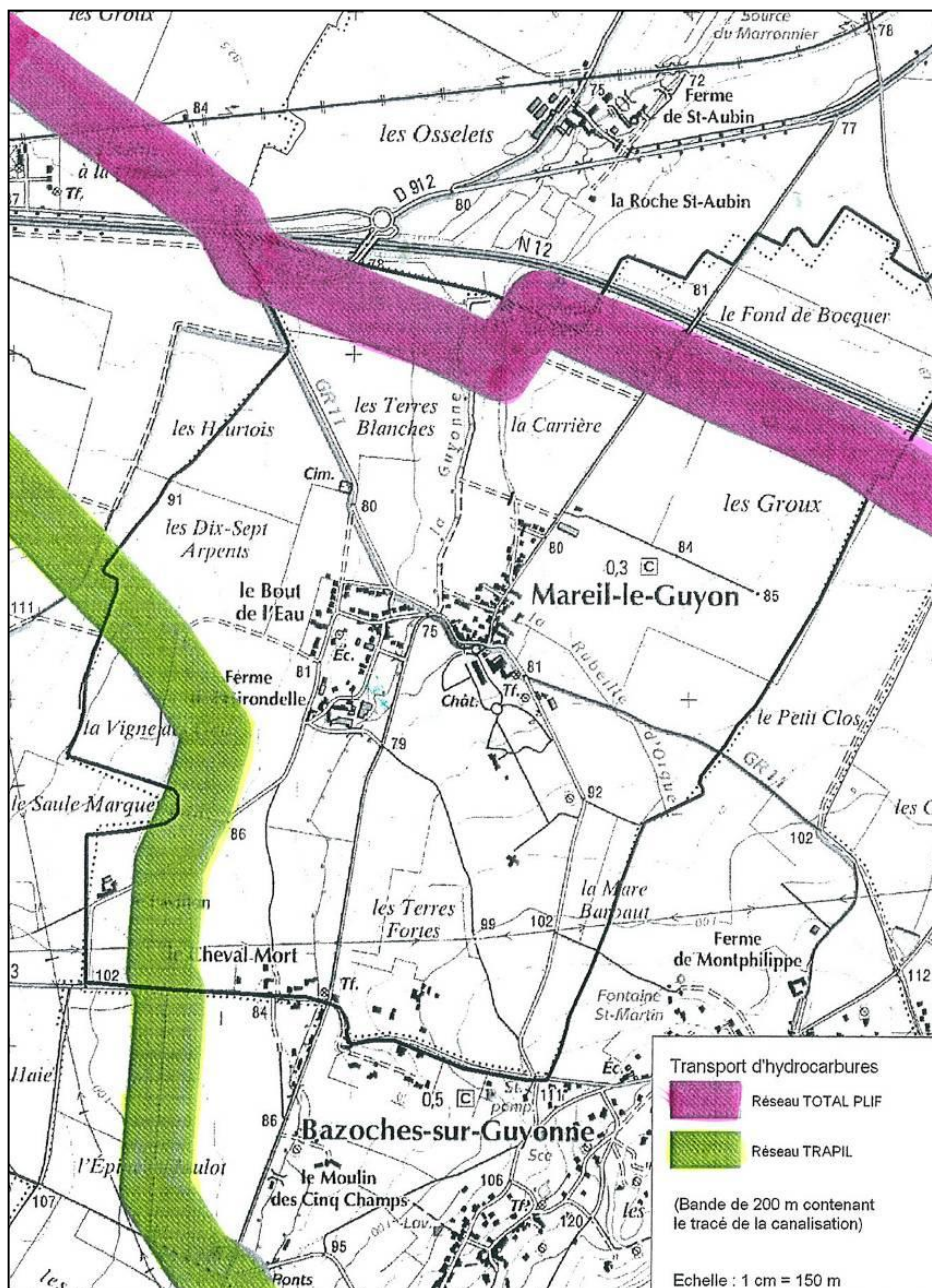
La bande s'étendant à 165m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

### TRAPIL :

La bande s'étendant à 10m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant à 220m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de constructions ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

La bande s'étendant à 280m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.



## **C. PREVISIONS ET BESOINS REPERTORIES**

### **1. Perspectives sociodémographiques**

#### **1.1. Objectifs démographiques**

Mareil-le-Guyon apparaît comme une commune dynamique des Yvelines grâce à une croissance démographique régulière depuis près de 20 ans. La commune a notamment vu sa population augmenter de 60 habitants entre 1999 et 2006, ce qui est conséquent pour la taille de la commune. Cette croissance est notamment impulsée par un solde migratoire élevé.

Par ailleurs, la population communale est jeune comparée à celle du département. Cependant, on observe un recul de la tranche d'âge des 30-44 ans parallèlement à une progression des 45-59 ans. Ceci corrobore le fait que la population se sédentarise et que l'offre de logements est peu adaptée aux jeunes ménages.

L'objectif en matière démographique est donc de maintenir la croissance en veillant à inciter les jeunes à rester sur la commune par une nouvelle offre de logements plus diversifiée.

Mareil-le-Guyon possède encore sur son territoire quelques opportunités foncières dans le tissu urbain et sur ses franges qui permettront de maintenir la croissance démographique dans le temps.

#### **1.2. Conséquences pour la construction de logements**

En matière de construction neuve sur la commune, entre 1999 et 2005, la production annuelle a été de 2 logements. Compte tenu des caractéristiques du territoire communal et des objectifs démographiques, le rythme de construction des prochaines années devrait rester modéré. 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 enregistré au dernier recensement. Cependant la ville tient malgré tout à maintenir un rythme de construction minimum afin de diversifier son offre résidentielle, d'inciter les jeunes à s'installer sur la commune et de pérenniser le fonctionnement optimal des équipements.

Les terrains urbanisables sont peu nombreux sur le territoire communal en raison des mesures de protection et de préservation du cadre naturel. Néanmoins des terrains existent en nombre suffisant pour maintenir une dynamique en matière de constructions. Les potentialités foncières sont ainsi disséminées dans le tissu déjà urbanisés et dans la continuité de celui-ci.

Les opérations de construction qui seront proposées sur ces nouvelles opportunités foncières auront pour objectif de contribuer à la diversification de l'offre de logements, en proposant notamment des logements de petite taille, des logements collectifs bas, des logements en location, des logements en accession sociale...

Mareil-le-Guyon n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Dans ce cadre, elle n'a donc aucune obligation de construire des logements sociaux locatifs. La commune souhaite cependant contribuer à l'effort de mixité sociale préconisé par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.



## **2. Perspectives économiques**

---

Mareil-le-Guyon est une commune dont l'activité économique est faible au regard du nombre de ses actifs. Elle propose seulement 29 emplois et l'activité est principalement portée par de petites entreprises.

La commune n'a pas vocation à développer de grandes zones d'activités. Elle a en effet un caractère résidentiel très marqué, destiné à être conservé tout en maintenant le dynamisme économique de la commune. A Mareil-le-Guyon, aucune zone n'est spécifiquement dédiée aux activités économiques. Les entreprises peuvent s'implanter de manière diffuse dans le tissu urbain en fonction des opportunités foncières.

L'activité commerciale est inexistante sur la commune et n'a pas vocation à être développée compte tenu de la taille de la commune et de l'offre à proximité : offre commerces de proximité et services à Montfort-l'Amaury et grande distribution aux alentours sont suffisantes pour répondre aux besoins des habitants de la commune.

## **3. Besoins en matière d'aménagement de l'espace**

---

L'organisation du territoire et la répartition des constructions ont jusqu'à présent préservé la vocation naturelle (terres cultivées, prairies, espaces boisés) d'une large partie du territoire communal.

La nécessité de conserver le cadre de vie entraîne des évolutions très limitées de cette configuration. Les constructions récentes, bien que consommatrices d'espace, ont évité le mitage. Aujourd'hui, quelques secteurs mutables ont été identifiés dans la continuité des secteurs déjà urbanisés. L'urbanisation de ces terrains permettra de terminer l'urbanisation de la commune tout en maintenant un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. Aussi une attention particulière sera portée à la gestion des franges de l'urbanisation sur ces nouvelles opérations afin d'offrir des paysages où le bâti et la nature cohabitent harmonieusement.

L'activité agricole étant un élément constitutif du paysage de la commune, elle devra être protégée de toute éventuelle pression foncière. Le classement en zone Agricole au PLU permet d'assurer le devenir de ces espaces.

## **4. Besoins en matière d'équipement**

---

L'offre en équipements est très limitée à Mareil-le-Guyon, même si un effort important a été concrétisé par la rénovation et l'extension, en 2008, de l'école maternelle intercommunale. L'extension du cimetière fait partie des projets futurs de la commune.

## 5. Besoins en matière de déplacements et de stationnement

---

Le stationnement sur la commune est aujourd'hui globalement satisfaisant. Le secteur de la mairie et de l'école pourrait faire l'objet d'aménagements afin d'offrir quelques places de stationnement pour voitures mais aussi pour vélos.

La circulation automobile pose quant à elle des problèmes en termes de nuisances sonores mais surtout de dangerosité. La RD191 est en effet un axe très fréquenté, notamment par les poids lourds, et où les véhicules circulent à vive allure. Malgré les aménagements réalisés afin de sécuriser la traversée de Mareil, les usagers n'ont pas ou peu baissé leur vitesse de circulation au cœur des secteurs urbanisés de la commune. De nouveaux dispositifs destinés à faire ralentir les automobilistes sont envisagées afin de sécuriser la traversée de la ville.

Au travers du projet de réseau vert intercommunal et du PLU, la création d'un réseau de voies dédiées aux circulations douces permettra d'encourager ce type de transports et de limiter le recours à l'automobile. Ces voies doivent permettre de desservir les équipements scolaires, les pôles d'intérêt culturel et récréatif, la gare, etc.

## 6. Besoins en matière d'environnement, de patrimoine et de cadre de vie

---

Le cadre de vie est une richesse pour la commune de Mareil-le-Guyon et pour l'ensemble de ses habitants. Le caractère rural de la commune est fortement marqué par la prédominance des zones naturelles sur le cadre bâti.

L'une des caractéristiques de la commune tient en effet à ses **espaces paysagers représentant près de 90% de la surface communale**. Cet important patrimoine est constitué de cultures, de forêts, de parcs, de rus, de prairies et de jardins privés. Il présente un intérêt paysager et écologique évident et joue un rôle prépondérant dans l'environnement de la commune en tant que « réserves naturelles ».

C'est ce patrimoine exceptionnel qui crée le cadre de vie de qualité recherché par les habitants. Il est donc important de pérenniser cet environnement par des **mesures de protection et de valorisation** qui s'inscrivent dans la démarche de la charte régionale de la Biodiversité et des Milieux Naturels d'Ile-de-France. Pour cela, le présent PLU a pour objectif de poursuivre les actions engagées et notamment :

- ❖ continuer la politique de protection des espaces naturels (espaces boisés classés, arbres remarquables, alignements d'arbres, perspectives, chemins), de manière complémentaire aux autres protections ;
- ❖ protéger les perspectives visuelles depuis le territoire sur les espaces naturels ou urbains qui participent à la richesse patrimoniale ;

- ❖ protéger et mettre en valeur les rus, notamment en maintenant et développant les espaces enherbés des berges évitant le transfert des pesticides, conformément à l'objectif de valorisation du paysage et du patrimoine lié à l'eau du SAGE de la Mauldre ;
- ❖ prendre en compte les zones de contact et mettre en place des mesures conservatoires définissant une réelle interface entre l'agrosystème rural et l'écosystème urbain, notamment par des recommandations architecturales et paysagères.

La commune est par ailleurs concernée par plusieurs **projets de protection de l'environnement** :

- ❖ le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- ❖ le Schéma Départemental des Espaces Naturels ;
- ❖ le projet de classement de la Plaine de Jouars

L'aspect verdoyant de la commune relève également des jardins privés. La surface importante de l'ensemble des parcelles a eu pour corollaire une végétation aujourd'hui abondante. Il est donc nécessaire de poursuivre les dispositions réglementaires garantes de la pérennité des espaces verts privés des parcelles.

**Le cadre bâti** est également un atout de la commune. Le bourg a en effet conservé son charme avec des maisons anciennes et des murs en pierres. Le présent PLU a ainsi pour objectif de valoriser l'identité de la commune en protégeant les éléments du patrimoine ancien et remarquable au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code l'Urbanisme.

Afin de valoriser le centre ancien de la commune, des travaux d'enfouissement des lignes électriques et de rénovation de l'éclairage public ont été réalisés afin d'embellir la traversée de Mareil-Le-Guyon.