

# PLU

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE



# MAREIL-LE-GUYON

PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrit le 23 mars 2023

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme arrêtée le 4 juillet 2024

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 mars 2025**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

20 mars 2025

approuvant le plan local d'urbanisme de Mareil-le-Guyon

Le maire,  
Michel LOMMIS

Date : 11 mars 2025  
Phase : APPROBATION

N° de pièce : **2**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage  
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



## LE PADD C'EST QUOI ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux d'énergie

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

**Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.**

## LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE

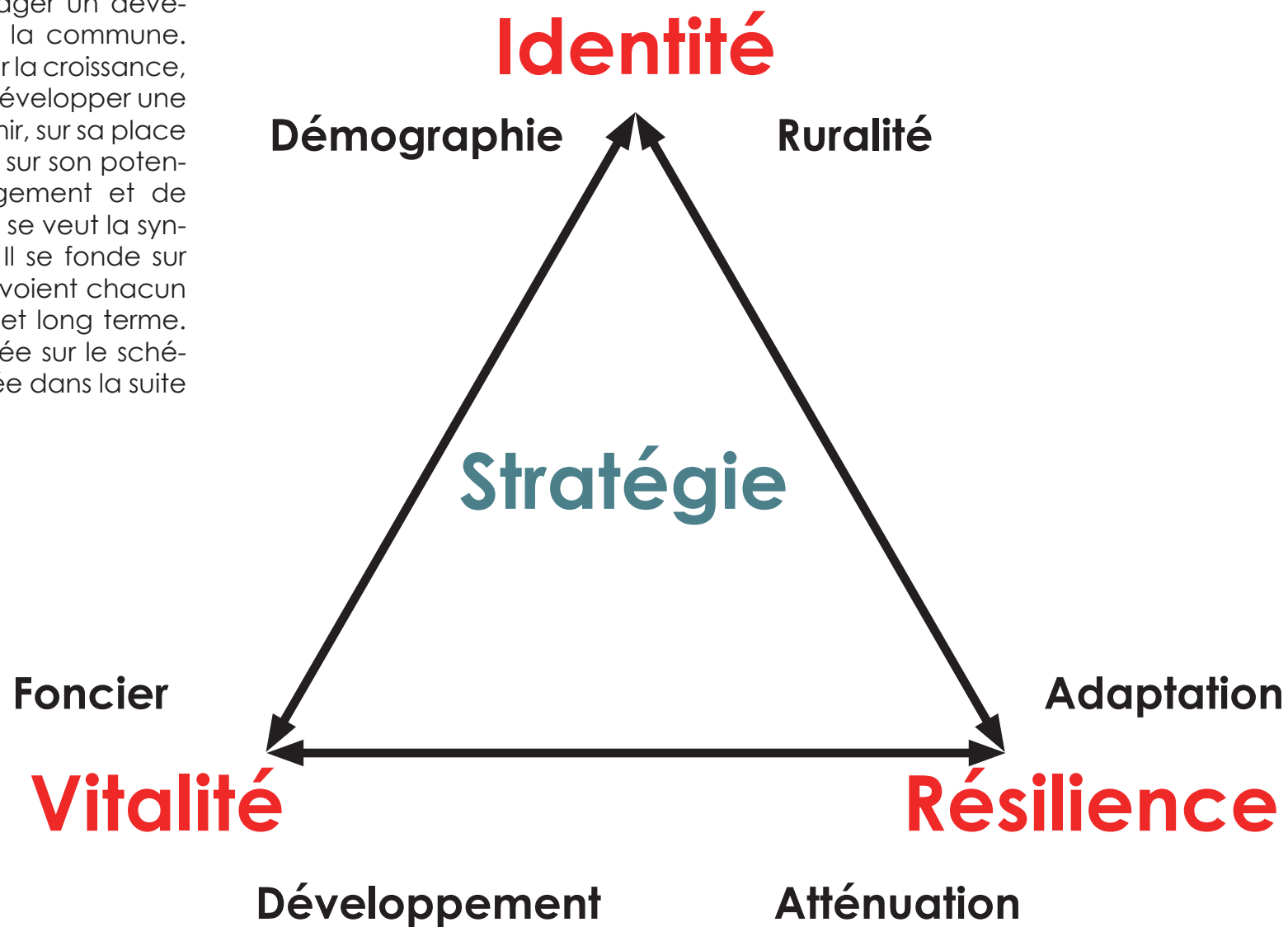


## ILS PERMETTENT DE JUSTIFIER LES CHOIX FAITS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES



# Grandes orientations du PADD

Au regard des enjeux révélés par le diagnostic territorial, il apparaît que la simple mobilisation du potentiel existant ne permettra pas d'engager un développement suffisant pour la commune. Plus que la croissance pour la croissance, la commune souhaite à développer une vraie réflexion sur son avenir, sur sa place dans le territoire élargi, et sur son potentiel. Le projet d'aménagement et de développement durables se veut la synthèse de cette réflexion. Il se fonde sur trois axes majeurs, qui renvoient chacun à des objectifs à moyen et long terme. Cette stratégie est résumée sur le schéma ci-dessous, et explicitée dans la suite de ce document.



## **Pilier 1 - L'identité du village**

**Objectif 1a : Maintenir le dynamisme de la commune**

**Objectif 1b : Préserver son identité rurale**

## **Pilier 2 - La vitalité de la commune**

**Objectif 2a : Viser un développement urbain compact**

**Objectif 2b : Prôner un développement raisonné de la commune**

## **Pilier 3 - La résilience du modèle**

**Objectif 3a : Atténuer les impacts du modèle de développement sur l'environnement**

**Objectif 3b : S'adapter à l'environnement et aux changements climatiques**

# Pilier 1 - L'identité du village

## Objectif 1a : Maintenir le dynamisme de la commune

## Objectif 1b : Préserver son identité rurale

Cette première partie du projet communal, qui vise à sauvegarder l'identité communale, s'articule autour de deux objectifs conjoints : maintenir le dynamisme de la commune, et préserver son identité rurale.

### Objectif 1a : Maintenir le dynamisme de la commune

Le diagnostic territorial fait état d'une commune dynamique, tant du point de vue résidentiel qu'économique. Le souhait de la commune est de faire perdurer cette dynamique, mais surtout de l'ancrer dans le temps long. Pour ce faire, il n'est pas seulement question d'accueillir de nouveaux habitants. L'ambition est de renouveler la population en accueillant des jeunes ménages. Il convient dès lors de questionner le modèle de développement résidentiel, et d'acter l'objectif de prôner la diversification de l'offre de logements. Pour faire simple, il faut développer une plus grande mixité de logements et éviter le « tout pavillonnaire ». Cela passera nécessairement par des programmes mixtes sur les futures zones de développement.

Enfin, le dynamisme de la commune ne doit pas être uniquement questionné à l'aune de la politique de logements. Le renforcement de la vitalité du village passera également par le réaménagement du cœur de village (ou *a minima* par des réflexions engagées dans le cadre du présent PLU), par la remise à plat des règles de stationnement, ou par la création de nouveaux espaces de centralité ...

### Objectif 1b : Préserver son identité rurale

Le caractère dynamique de la commune ne doit cependant pas dénaturer son identité rurale. Mareil-le-Guyon est un village, et le restera. La commune est consciente qu'il s'agit d'un véritable atout à préserver. Pour cela, le projet de territoire inscrit l'objectif de maintenir la qualité du cadre de vie dans sa dimension purement rurale. Il conviendra ainsi de mettre en valeur le grand paysage, et plus particulièrement ce qui fait le charme de la Plaine de Neauphle (référence à l'atlas des paysages des Yvelines). On veillera également à la qualité des zones de contact entre le tissu bâti et les milieux naturels et agricoles.

De manière générale, la mise en valeur de l'identité rurale de la commune passera aussi par la préservation du bâti et des formes urbaines à valeur patrimoniale. L'objectif étant de maintenir les patrimoines bâtis à dimension rurale.

Enfin, ce souhait de préserver l'identité rurale implique de protéger également le patrimoine naturel. On veillera donc à protéger voire remettre en bon état écologique les différentes trames écologiques (trames, bleue, verte, noire et brune).

## Objectif 1a : Maintenir le dynamisme de la commune

- Conforter la structure de la population (équilibre générationnel - accueillir des jeunes ménages)
- Diversifier l'offre de logements : taille / statut d'occupation (accession et/ou location)
- Renforcer la vitalité du village
  - Accompagner le réaménagement du cœur de village
  - Intégrer les problématiques de stationnement
  - Créer un lieu de centralité secondaire

## Objectif 1b : Préserver son identité rurale

- Maintenir la qualité du cadre de vie dans sa dimension rurale
  - Mettre en valeur le grand paysage
  - Traiter les zones de contacts entre le tissu urbanisé et les milieux naturels et agricoles
- Préserver le bâti et les formes urbaines à valeur patrimoniale
- S'engager en faveur de la protection des continuités écologiques
  - Trame bleue : La Guyonne comme fil conducteur
  - Trame verte : Un réseau de boisements en « pas japonais »
  - Trame noire : Préserver le réseau écologique lié à la vie nocturne
  - Trame brune : Préserver voire restaurer la qualité des sols

## Pilier 2 - La vitalité de la commune

**Objectif 2a : Viser un développement urbain compact**

**Objectif 2b : Prôner un développement raisonné de la commune**

Dans une seconde partie, le projet de territoire se fonde sur un principe de sobriété. Il s'agit d'un contrepoint avec la volonté de maintien du dynamisme évoqué dans l'axe 1 : on a là le reflet d'un projet qui se veut équilibré. Cette exigence de sobriété se développe sur deux objectifs : un développement urbain compact et raisonnable, et un développement raisonné de la commune du point de vue économique.

### **Objectif 2a : Viser un développement urbain compact**

Il s'agit ici de répondre aux exigences légales de réduction de la consommation d'espace, et plus généralement de lutte contre l'étalement urbain. On inscrit ainsi dans ce projet de territoire l'ambition de toujours privilégier la mobilisation du potentiel foncier existant au sein du tissu bâti. C'est ce qui a été fait au travers de la formalisation de l'étude de densification (et qui a permis d'éclairer le débat sur ce projet de territoire). Très concrètement, il conviendra de rendre possible la densification du tissu bâti, de réduire la part de logements vacants (quand bien même cette part de vacance semble aujourd'hui assez contenue), de valoriser les cœurs d'îlots et le patrimoine bâti sans renier l'identité rurale de la commune.

Les besoins estimés en logement et en équipement mobiliseront des espaces dits en «extension» du tissu urbanisé. Au total, 1,5 ha d'espace Naturel, Agricole ou Forestier (NAF) seront consommés. Il faut se tourner vers les tendances précédentes où 3,1 ha ont été consommés entre 2011 et 2020 selon le portail de l'artificialisation.

Ainsi, en termes d'objectif chiffré, le PLU réduit de près de 50% la consommation d'espace liée aux besoins en habitat et en équipements publics par rapport aux tendances précédentes.

Les choix en termes de production de logements sont donc compatibles aussi bien avec le principe d'une modération de la consommation de l'espace qu'avec l'objectif aujourd'hui encore non réglementaire de la loi ZAN, d'une réduction de 50% par rapport aux tendances passées.

Il est aussi rappelé que la commune se compose de deux entités urbaines distinctes (le bourg et Cheval-Mort) qui, chacune, méritent d'être densifiées et participent au développement du village.

Enfin, cet objectif de lutte contre l'étalement urbain passera aussi par le développement de formes urbaines plus compactes. Une nouvelle fois, il n'est plus concevable de développer un modèle « tout-pavillonnaire ».

**Objectif 2b : Prôner un développement raisonné de la commune**

La sobriété du développement de la commune se décline aussi sur la partie relative à l'activité économique. Ce développement raisonné se justifie par le statut de la commune : en tant que simple village, la commune ne peut prétendre à un développement économique trop important. Autrement dit, il n'est pas question de développer une zone d'activités spécifique. Pour autant, et fort heureusement, l'activité économique ne se développe pas uniquement dans ces zones dédiées. Elle peut tout à fait trouver sa place dans le tissu bâti, sous réserve qu'elle s'intègre dans le paysage (absence de nuisances pour le voisinage). Le PLU permettra donc ce développement diffus de l'activité artisanale. Il intègre également la prise en compte des activités existantes.

On ne peut parler de l'activité économique du territoire sans évoquer le rôle et la place de l'agriculture. Le PLU n'a bien évidemment pas à intervenir sur les pratiques agricoles, mais veillera à permettre le maintien des exploitations existantes et les accompagner dans leur souhait de diversification. Ce fut l'objectif de la réunion agricole et de l'enquête par questionnaire de faire remonter ces projets agricoles pour les intégrer au mieux au sein du futur PLU. Quant aux activités sylvicoles, l'accès aux forêts et aux boisements est la garantie d'une gestion équilibrée et valorisante pour ces espaces. Dans le cadre d'une énergie plus vertueuse, le développement des filières courtes du bois est soutenu par la collectivité.

## Objectif 2a : Viser un développement urbain compact

- Réduire la consommation d'espace
- Mobiliser en priorité le potentiel existant dans le tissu bâti
  - Permettre la densification du tissu pavillonnaire
  - Réduire la part des logements vacants
  - Valoriser les cœurs d'îlots et le patrimoine bâti tout en préservant l'identité rurale
- Veiller à permettre la densification du bourg centre et du secteur de Cheval Mort
- Promouvoir des formes de constructions compactes

## Objectif 2b : Prôner un développement raisonné de la commune

- Permettre à l'activité artisanale de se développer au sein du tissu bâti
- Accompagner le développement de toute activité si elle est compatible avec le tissu bâti et dans le respect du cadre de vie de la commune
- Soutenir l'activité agricole et permettre sa diversification
  - Pérenniser les activités agricoles et soutenir les nouveaux projets
  - La question des circulations liées aux exploitations agricoles et forestières
- Soutenir l'activité sylvicole
  - Veiller à préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés
  - Étudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage afin d'assurer l'entretien des espaces boisés
  - Encourager l'usage du bois local comme énergie

## Pilier 3 - La résilience du modèle

**Objectif 3a : Atténuer les impacts du modèle de développement sur l'environnement**

**Objectif 3b : S'adapter à l'environnement et aux changements climatiques**

Cet équilibre entre l'ambition d'une petite commune rurale et l'exigence de sobriété dans son développement trouve certainement son point d'équilibre dans cette troisième partie relative à la durabilité du modèle de développement et d'aménagement. Ici, on aborde deux volets essentiels pour l'avenir du territoire : l'atténuation des impacts de l'urbanisation sur l'environnement, et l'adaptation du territoire aux évolutions à venir.

**Objectif 3a : Atténuer les impacts du modèle d'urbanisation sur l'environnement**

Afin d'atténuer les impacts de l'urbanisation sur l'environnement au sens large, le projet de territoire acte l'objectif d'intégrer les nouvelles exigences en matière de production d'énergies renouvelables et d'économies d'énergie, de limiter l'usage de la voiture dans la mesure du possible et de prôner les mobilités douces et/ou actives, et de limiter l'artificialisation des sols. Sur ce dernier point, le PLU veillera à donner davantage de place au végétal au sein du tissu bâti, ce qui est aussi un bon moyen de capter le carbone.

**Objectif 3b : S'adapter à l'environnement et aux changements climatiques**

Sur ce dernier point, l'ambition est de préparer le territoire aux évolutions climatiques et environnementales en cours. Pour ce faire, il sera nécessaire de concevoir des aménagements plus adaptés aux changements climatiques (formes urbaines, implantations préférentielles ...). Il est également question de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis de l'augmentation des risques naturels et technologiques partant du principe qu'il est totalement illusoire d'espérer avoir une influence sur les aléas. Enfin, il apparaît plus que judicieux de réinterroger les méthodes d'aménagement historiques, attachées à l'identité rurale, pour adapter le territoire aux évolutions climatiques en cours.

## Objectif 3a : Atténuer les impacts du modèle de développement sur l'environnement

- Intégrer les nouvelles exigences en matière de production d'énergies renouvelables et d'économies d'énergie
- Limiter l'usage de la voiture dans la mesure du possible, et prôner les mobilités douces et/ou actives
- Éviter l'artificialisation des sols, donner davantage de place au végétal dans le tissu bâti : des moyens efficaces de capter le carbone

## Objectif 3b : S'adapter à l'environnement et aux changements climatiques

- Concevoir des aménagements adaptés aux changements climatiques
- Veiller à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis des risques naturels
- S'appuyer sur l'identité rurale de la commune pour limiter les impacts des changements climatiques

