

PLU

Saulx-Marchais

**Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du
19 décembre 2012
approuvant le dossier**

Maire de Saulx-Marchais
Rue de la Mairie
78650 Saulx-Marchais
01 34 87 45 18



2. Rapport de présentation

Sommaire

AVANT PROPOS	<i>Le PLU – Aspects généraux</i> <i>Document d'urbanisme : élaboration et évolution</i> <i>Le rapport de présentation</i>	5
---------------------	---	----------

PREMIERE PARTIE	DIAGNOSTIC	9
------------------------	-------------------	----------

Chapitre 1	ELEMENTS DE CADRAGE	10
	1-1. Situation générale	10
	1-2. Le contexte intercommunal	11
	1-3. Le territoire communal	13
Chapitre 2	DONNEES DEMOGRAPHIQUES	14
	2-1. La population communale	14
	2-2. Caractéristiques de la population	19
Chapitre 3	DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT	24
	3-1. Evolution du parc de logements	24
	3-2. Caractéristiques des résidences principales	26
	3-3. Les besoins et perspectives d'évolution	28
	3-4. Evaluation du potentiel de développement	33
Chapitre 4	EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	36
	4-1. Le niveau d'équipements	36
	4-2. Les équipements de la commune	37
Chapitre 5	DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	42
	5-1. La population active	42
	5-2. Les activités dans le secteur	45
	5-3. Les activités sur le territoire de Saulx-Marchais	47
Chapitre 6	CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS	54
	6-1. Les moyens de transports et de déplacements	54
	6-2. Les grands flux	57
	6-3. Les circulations dans la commune	61
	6-4. Les orientations supra-communales et projets	64

SECONDE PARTIE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	67
-----------------------	--	-----------

Chapitre 1	LES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS	68
	1-1. La topographie	68
	1-2. La géologie	69
	1-3. L'hydrologie	71
	1-4. Le climat	75
Chapitre 2	L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES	76
	2-1. Les milieux naturels	76
	2-2. La faune et la flore	82
	2-3. Les espaces protégés	82
Chapitre 3	L'ANALYSE URBAINE	86
	3-1. L'évolution et organisation urbaine	86
	3-2. Organisation urbaine	89
Chapitre 4	LE PATRIMOINE	93
	4-1. La protection des monuments historiques	93
	4-2. Le patrimoine bâti d'intérêt local	94
	4-3. Les sites archéologiques	95

Chapitre 5	LES CONTRAINTES DIVERSES	99
	5-1. L'eau : qualités et usages	99
	5-2. L'air : contexte et qualité	103
	5-3. Les nuisances sonores	105
	5-4. Les risques naturels et technologiques	106
	5-5. La gestion des déchets	113
TROISIEME PARTIE	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	115
Chapitre 1	LES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL	117
	1-1. Du constat aux objectifs	117
	1-2. Des objectifs généraux aux orientations du PADD	121
	1-3. Le PADD	125
Chapitre 2	TRADUCTION DU PADD dans les pièces du PLU	127
Chapitre 3	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	131
	3-1. Le respect des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme	132
	3-2. Le schéma directeur de la région Ile-de-France	135
	3-3 Le Plan Local Habitat de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines	136
	3-4. Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France	136
	3-5. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	136
	3-6 Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage	137
Chapitre 4	LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES	139
	4-1. Généralités	139
	4-2. Evolution générale des zones	139
	4-3. Détail des évolutions des zones et secteurs	140
Chapitre 5	EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL	147
	5-1. Généralités	147
	5-2. Dispositions particulières par zone	154
	5-3. Questions diverses	161
QUATRIEME PARTIE	EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN ET MESURES COMPENSATOIRES	165
Chapitre 1	1-1. Sur le cadre physique	167
	1-2. Sur la qualité environnementale	167
	1-3. Sur les paysages et les milieux naturels	169
	1-4. Sur l'occupation des sols et l'urbanisation	170
	1.5. Sur les circulations	171
	1-6. Sur Les risques et nuisances	172
	1-7. Sur la gestion des déchets	173
	1-8. Sur l'économie d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables	174
	TABLEAU DES SURFACES	175

AVANT-PROPOS

LE P.L.U - ASPECTS GENERAUX

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifie le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif au document d'urbanisme.

Le nouvel article L.121.1 du Code de l'Urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU, il s'agit :

- De l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- De la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- D'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

5

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte **les dispositions et les orientations de documents intercommunaux** :

- Le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)**, approuvé le 26 avril 1994. Il définit les grands axes suivants :
 - Organisation polycentrique du développement en confortant les pôles urbains.
 - Satisfaction des besoins en logements et en emplois en assurant la diversité et en tendant à un meilleur équilibre habitat/emploi.
 - Préservation des espaces agricoles, boisés et paysagers de façon à irriguer l'agglomération par les espaces naturels.
 - Meilleure réponse aux besoins de transport et d'échanges en tissant un véritable maillage de transports collectifs, en hiérarchisant le réseau routier et en le complétant pour les déplacements transversaux.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers**, entré en vigueur le 17 décembre 2009.
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre**, approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 Janvier 2001.
- Le **Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIDF)**, approuvé le 15 décembre 2000, définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, de transport des marchandises, la circulation, le stationnement.

- Le **Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHI)**, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 17 septembre 2008 et adopté le 17 février 2010.

Les communes de Saulx-Marchais, Beynes, Jouars-Pontchartrain, Neauphle-le-Château, Saint-Germain-de-la-Grange et Thiverval-Grignon qui forment la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines ont engagé cette procédure par délibération du 14 juin 2006.

Ainsi que les **schémas départementaux** :

- Le **Schéma départemental des Déplacements des Yvelines (SDY)**, adopté en 2007. Ce schéma structure l'action du Conseil Général des Yvelines jusqu'en 2020 en l'orientant en faveur d'une part de l'amélioration des conditions d'accès et de transport en vue de combler le retard dans la réalisation des grandes infrastructures, et des circulations douces, concourant au développement durable.
- Le **Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)**, approuvé le 24 juin 1994 et modifié par la délibération du 16 avril 1999. Il préconise de prendre les dispositions utiles, notamment réglementaires, visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels.
- Le **Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY)**, approuvé le 12 juillet 2006. A l'échelle du territoire Centre –Yvelines dans lequel s'inscrit la commune de Saulx-Marchais, le schéma poursuit plus précisément les orientations suivantes :
 - **Le confortement des pôles d'appui identifiés par le SDADEY (Montfort-L'Amaury/Méré, Beynes, La Queue-lez-Yvelines)** qui a vocation à polariser à animer le développement dans le secteur à dominante rurale en fixant l'activité économique et le développement résidentiel.
 - **La maîtrise de la diffusion de l'urbanisation sur les bourgs et les villages** qui devra être renforcé compte tenu du regain d'accessibilité et d'attractivité attendu par la réalisation de la liaison routière Seine-Aval – Saint-Quentin-en-Yvelines. Il s'agit de protéger les espaces naturels et agricoles au contact des fronts urbains et à proximité de la voie nouvelle.
 - **La valorisation des espaces ouverts**, qui fondent l'identité paysagère du territoire en facilitant leur accessibilité par le développement de modes de déplacement de découverte et de loisirs (sentiers équestres, pistes cyclables, voies vertes...).
- Le **Schéma Départemental de véloroutes et de voies vertes.**
- Le **Schéma Départemental de la Randonnée Pédestre**, adopté le 23 octobre 1993.
- Le **Schéma Départemental de la Randonnée Equestre**, adopté le 23 juin 2006.

DOCUMENT D'URBANISME : ELABORATION ET EVOLUTION

1. ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

13 avril 1982 Approbation du POS par arrêté préfectoral

2. MODIFICATION N°1

8 janvier 1990 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal

3. REVISION N°1

12 mai 1995 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal

4. MODIFICATION N°2

24 novembre 1997 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal

5. MODIFICATION N°3

29 mai 1998 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal

6. MODIFICATION N°4

Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal

7. REVISION COMPLETE ET TRANSFORMATION EN PLU

Par délibération en date du 17 octobre 2008, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols de Saulx-Marchais et de prescrire l'élaboration du P.L.U.

7

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation effectué dans le cadre de la révision du P.L.U s'applique à tout le territoire de la commune.

Les objectifs du rapport de présentation sont d'apporter une information générale, de déterminer les enjeux et besoins de la commune, ainsi que de justifier les grandes orientations d'aménagement.

A cet effet, il doit :

- **exposer LE DIAGNOSTIC** établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement (1^{ère} partie)
- **analyser L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT** (2^{ème} partie)
- **expliquer LES CHOIX RETENUS** sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement (3^{ème} partie)
- **évaluer LES IMPACTS** des aménagements sur l'environnement (4^{ème} partie)

PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC

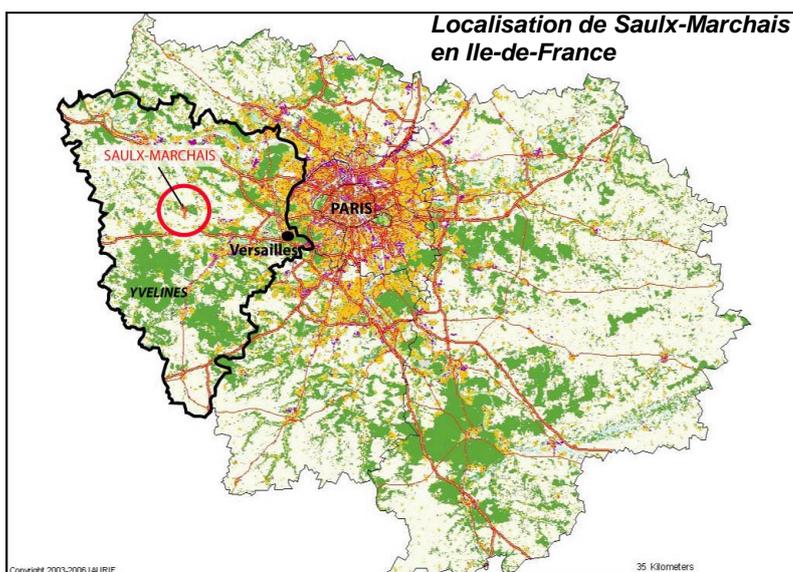
1 – ELEMENTS DE CADRAGE

1.1. – SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE

Commune rurale de la région parisienne, **Saulx-Marchais** se situe en plein cœur des Yvelines en continuité de la Plaine de Versailles. A moins de 40 km de Paris et à 30 km de Versailles, la commune a conservé son âme de village dans un secteur où les pressions foncières sont fortes.

Avec une superficie de 2,1 km², le territoire communal est relativement peu étendu en comparaison des autres communes de la CCCY. De plus, elle est également deux fois moins dense :

- Saulx-Marchais : 380 hab/km²,
- CCCY : 407 hab/km²,
- Yvelines : 614 hab/km².



10

Saulx-Marchais est encadrée par les communes de :

- Marcq, au Nord-Ouest
- Auteuil-le-Roi, à l'Ouest
- Beynes, à l'Est et au Sud
- Vicq, au Sud.



1.2. – LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

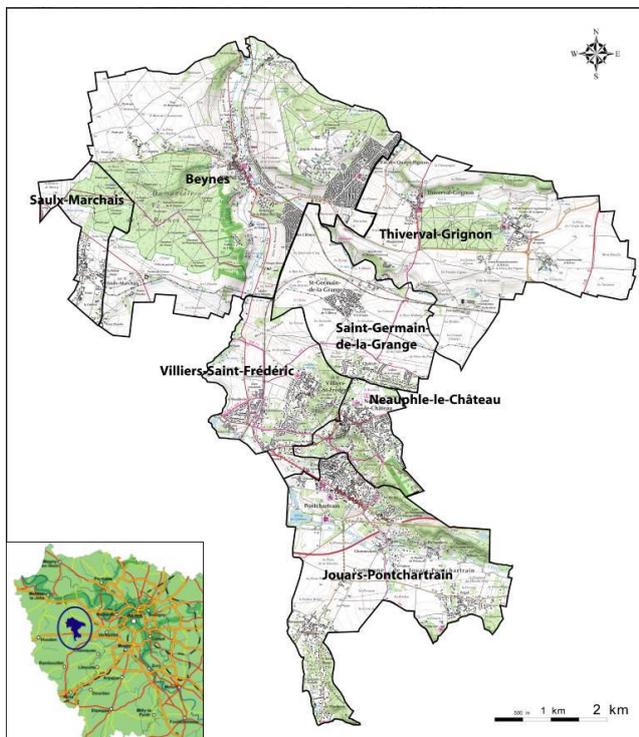
La commune adhère à plusieurs structures intercommunales, aux compétences différentes et couvrant des périmètres variés :

- La **Communauté de Communes Cœur d'Yvelines**, créée en novembre 2004. Elle comprenait initialement 6 communes (Beynes, Jouars-Pontchartrain, Neauphle-le-Château, Saint-germain-de-la-Grange, Saulx-Marchais et Thiverval-Grignon) auxquelles fut intégrée au 1^{er} Janvier 2007 la commune de Villiers Saint Frédéric. Les sept communes comptaient environ 22 160 habitants en 2009.

Ses compétences sont :

- L'aménagement de l'espace : Elaboration, suivi et révision d'un schéma de cohérence territoriale pour assurer une politique commune d'aménagement de l'espace sur le territoire de la communauté de communes.
- le développement économique : Création, aménagement de zones d'activités industrielles, tertiaires, commerciales, artisanales ou touristiques. Mener des actions en faveur du développement économique.

Communauté de Communes Cœur d'Yvelines



Source : PHL de la CC Cœur d'Yvelines adopté le 17 février 2010

- Protection et mise en valeur de l'environnement : Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.
- Logement et cadre de vie : Elaboration et suivi du Programme Local de l'Habitat Intercommunal, mise en place de la politique du logement social et actions communautaires en faveur du logement des personnes défavorisées et accueil des gens du voyage.
- Construction, entretien et gestion d'équipements : Gestion et entretien des structures multi-accueil non associatives (petite enfance) de la communauté de communes, déclarées d'intérêt communautaire.
- En matière de service : Instruction au profit des communes en matière d'application de droits des sols, centre d'achats selon la liste de fournitures et services approuvés par les communes membres.

- Le **Syndicat Intercommunal de la Région Yvelines Adduction d'Eau (SIRYAE)**, est chargé de l'exploitation des réseaux de distribution d'eau potable.
- Le **Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château (SIARNC)** couvre 13 communes. Le syndicat est en charge du traitement des eaux usées, de leur filtration, de l'évacuation des boues après dessiccation, du contrôle des raccordements faits par toutes les nouvelles constructions et du contrôle des assainissements non collectifs ;
- Le **Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de Montfort (SIVOM de Montfort)** assure la gestion de la piscine intercommunale et du gymnase du Collège de Montfort.

- Le **Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Mauldre Supérieure (SIAMS)**. Cette coopération de 18 communes permet d'aménager les rives de la Mauldre et de ses affluents de façon à éviter les embâcles de la rivière et les inondations qui en découlent.
- Le **Syndicat Intercommunal de Destruction des Ordures Ménagères de Plaisir et ses Environs (SIDOMPE)**.
- Le **Syndicat Intercommunal de Transport des Elèves de la Région de Rambouillet (SITERR)**.
- Le **Syndicat Intercommunal à vocation unique (SIVU)**.
- Le **Syndicat Mixte d'Etude d'Urbanisme et d'Aménagement des Pays de Houdan-Montfort l'Amaury**.
- L'**Institut de Formation d'Animateurs de Collectivités (IFAC)**.

1.3. – LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal s'inscrit dans la petite région agricole de la Plaine de Versailles et la plaine de Neauphle, caractérisée par son bon potentiel agronomique et son alternance d'espaces boisés et agricoles.

Saulx-Marchais possèdent une organisation particulière avec :

- Des entités naturelles qui caractérisent la partie Nord du territoire,
- Des espaces bâtis regroupés et formant une entité urbaine unique sur la partie Sud.

LES ENTITES URBAINES

L'urbanisation de Saulx-Marchais se structure linéairement autour de trois voies en forme de « H ». Cette urbanisation s'appuie au Nord sur la départementale RD 11.

L'habitat ancien se concentre autour de l'Eglise, le long de la rue du même nom, ainsi qu'au croisement des rues de la Mairie et de la Petite Mare. Un habitat plus récent s'est développé en périphérie de ce noyau majoritairement sous la forme d'habitat individuel.

Ces typologies bâties offrent un paysage architectural varié.

Le tissu urbain est marqué par la traversée de *l'aqueduc de l'Avre*, qui constitue une circulation douce majeure à l'échelle communale et intercommunale.

LES ESPACES NATURELS

Les espaces naturels représentent environ 80 % du territoire communal. Ils se composent d'espaces boisés, d'espaces agricoles et d'espaces paysagers remarquables.

- ❖ **Les espaces agricoles** sont omniprésents sur le territoire de Saulx-Marchais. Constituant des espaces paysagers « ouverts » aux vues lointaines sur la partie Nord, des espaces de cultures sont enclavés par les zones urbaines sur la partie Sud et offrent un cône de vue exceptionnel sur la plaine de Montfort jusqu'à la forêt de Rambouillet.
- ❖ **La forêt domaniale de Beynes** occupent la partie Nord du territoire sur près de 78 hectares. En limite de l'espace agricole et du tissu urbain, un poumon vert est identifié.

Ces espaces de cultures, les massifs boisés constituent des milieux faunistiques et floristiques riches.



Source : SIAM, 2010



2 – LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de Saulx-Marchais est issue des recensements INSEE de 1975, de 1982, de 1999 et de 2007. Elle est complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

2.1. – LA POPULATION COMMUNALE

RAPPEL / Définition de la population totale selon l'INSEE

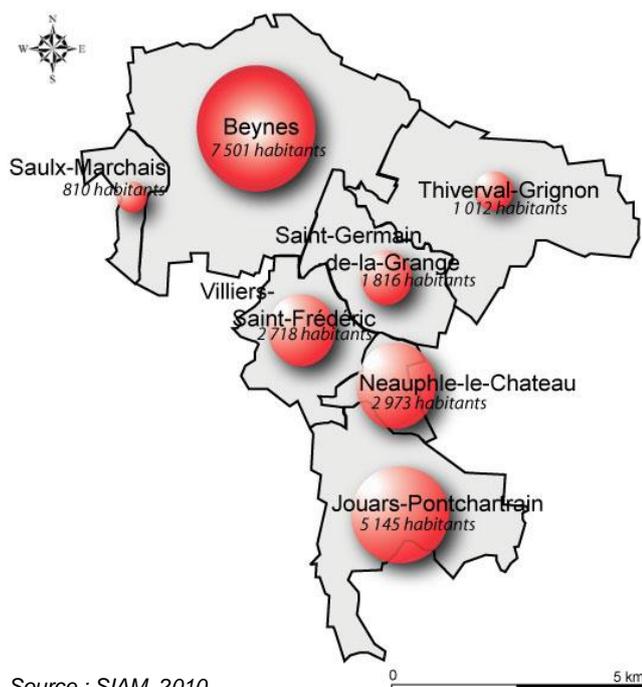
La définition de la population légale en vigueur a évolué entre celle du dernier recensement et celle en vigueur entre 1975 et 1999, ainsi :

Sur la période 1975-1999, « **la population sans double compte** » est l'indicateur de référence utilisé par INSEE dans des analyses démographiques. Ce recensement ne comptabilise qu'une seule fois les personnes ayant des attaches dans plusieurs communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité) et présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Au dernier recensement, le terme générique de "populations légales" regroupe pour chaque commune sa population municipale, sa population comptée à part et sa population totale qui est la somme des deux précédentes. La population municipale est celle qui est utilisée à des fins statistiques ; la population totale est la plus souvent utilisée pour l'application de dispositions législatives ou réglementaires. L'indicateur « population sans double compte » ne figure plus dans les analyses.

14

Etude comparée de la population totale à l'échelle de la CCCY en 2007



Source : SIAM, 2010

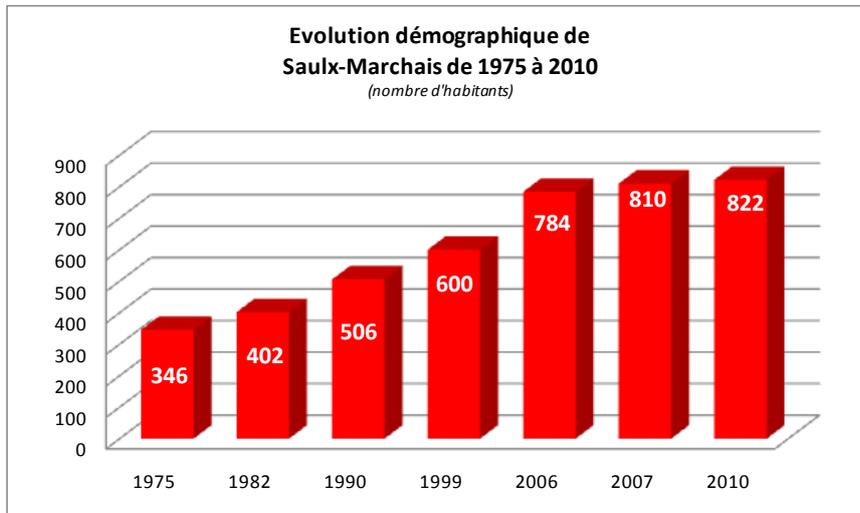
En 2010, Saulx-Marchais compte 822 habitants selon l'INSEE. Afin d'établir une comparaison significative avec les autres communes de la Communauté de Communes Cœur Yvelines et des Yvelines, les analyses suivantes se baseront sur le recensement INSEE de 2007, dernière mise à jour officielle.

Avec **810 habitants en 2007**, Saulx-Marchais accueille environ 4 % de la population communautaire du Cœur d'Yvelines.

Elle est encadrée par des communes plus peuplées en 2007 :

- Beynes avec 7 501 habitants (Source : INSEE, 2007) et Jouars-Pontchartrain 5 142 habitants (Source : INSEE, 2007) pour la CCCY,
- Plaisir, localisé dans un rayon de moins de 10 kilomètres compte 30 937 habitants (Source : INSEE, 2007).

Les évolutions de la population communale...



La population de Saulx-Marchais a plus que doublé en 35 ans : 346 habitants recensés en 1975, **810 habitants en 2007** et **822 habitants en 2010**.

A proximité de l'agglomération parisienne et de pôles urbains structurants ses franges, la commune subit une forte pression foncière mais a su préserver sa qualité de vie.

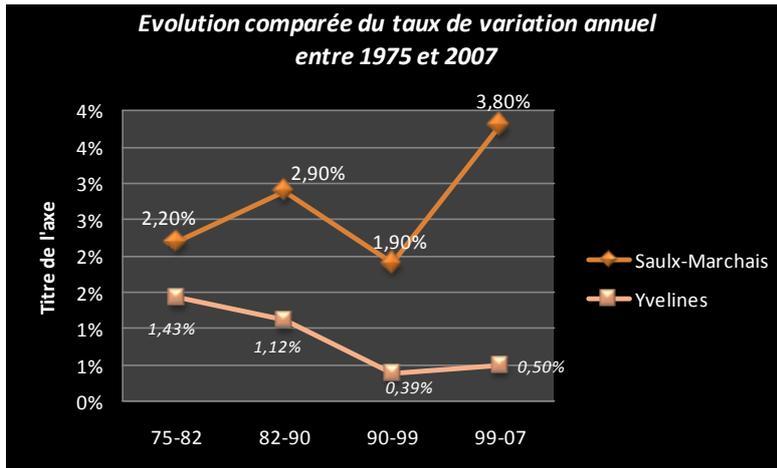
Source : INSEE

Entre 1975 et 2007, l'évolution de la population est irrégulière passant successivement de 346 habitants en 1975, à 402 en 1982, 506 en 1990, à 600 en 1999 et enfin à 810 en 2007 et 822 en 2010. Ces tendances s'expliquent par :



Population Totale

+ 56 habitants	+ 104 habitants	+ 94 habitants	+ 222 habitants
<p>Déjà sur la période 75-82, le taux de variation annuel de la commune est nettement supérieur à celui des Yvelines.</p> <p>L'évolution démographique de la commune est liée aux fluctuations du solde migratoire.</p>	<p>Entre 1982 et 1990, l'arrivée de nouvelles populations impacte la structure démographique de Saulx-Marchais.</p> <p>Le taux de variation annuel de Saulx-Marchais est plus de deux fois supérieure à celui de la moyenne des communes des Yvelines.</p>	<p>Un fort ralentissement de la croissance démographique est constaté entre 90-99. Ce fléchissement est lié à un fort ralentissement du solde migratoire.</p> <p>A contrario, le solde naturel connaît une croissance non négligeable. Ce solde est même supérieur au solde migratoire.</p>	<p>Un « boom » démographique caractérise cette période. Ce phénomène s'explique par l'arrivée de nombreux ménages avec enfants sur Saulx-Marchais.</p> <p>Le rythme de construction est supérieur aux autres périodes intercensitaires.</p>

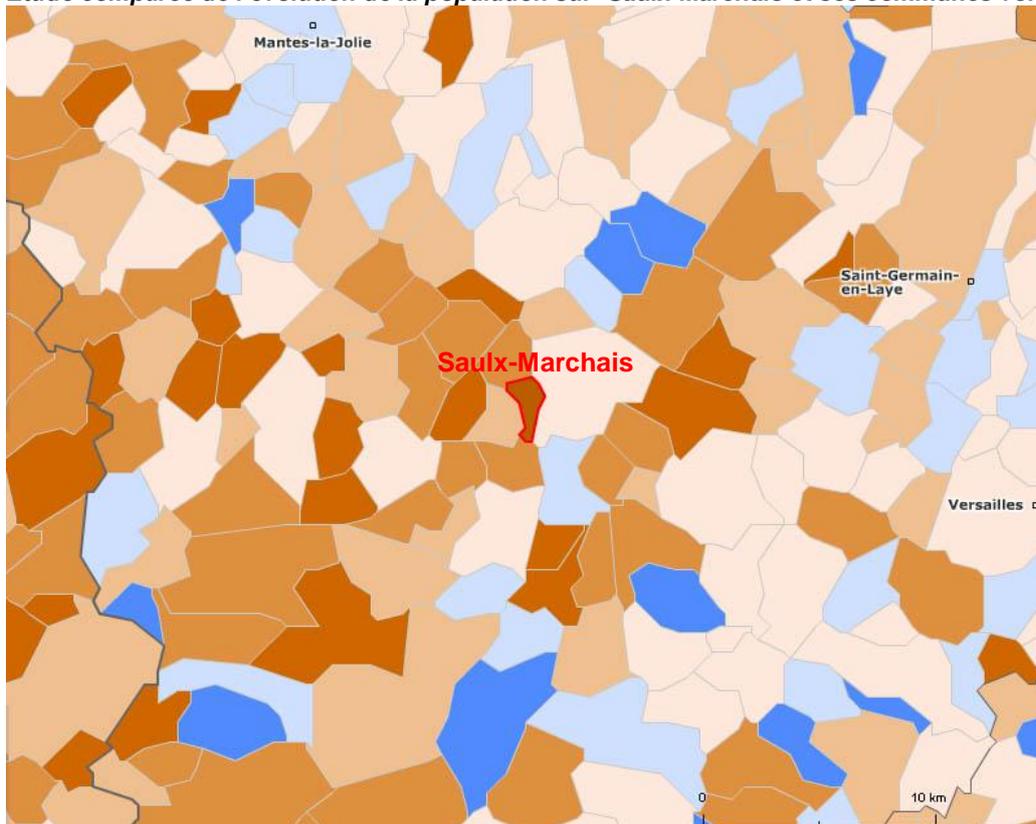


Source : INSEE

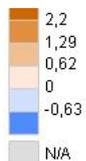
Depuis 1975, le taux de variation annuel de Saulx-Marchais est très nettement supérieur à celui des Yvelines. En effet, la croissance annuelle est cinq fois supérieure entre 1990 et 1999 (1,90 % sur Saulx-Marchais et 0,39 % en Yvelines), et dix fois supérieure entre 1999 et 2007 (3,90% sur Saulx-Marchais et 0,3 % en Yvelines).

Sur la dernière période intercensitaire, **une très forte reprise de la croissance** est constatée et l'écart entre Saulx-Marchais et le département est important. Avec 3,90 %/an sur la présente commune, la croissance constatée est dix fois supérieure au département des Yvelines. Notons que cette reprise est semblable aux tendances observées à l'échelle de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines (taux de variation moyen en 2007 de 1,2 %/an), mais reste nettement supérieure à l'échelle de la commune.

Etude comparée de l'évolution de la population sur Saulx-Marchais et ses communes voisines

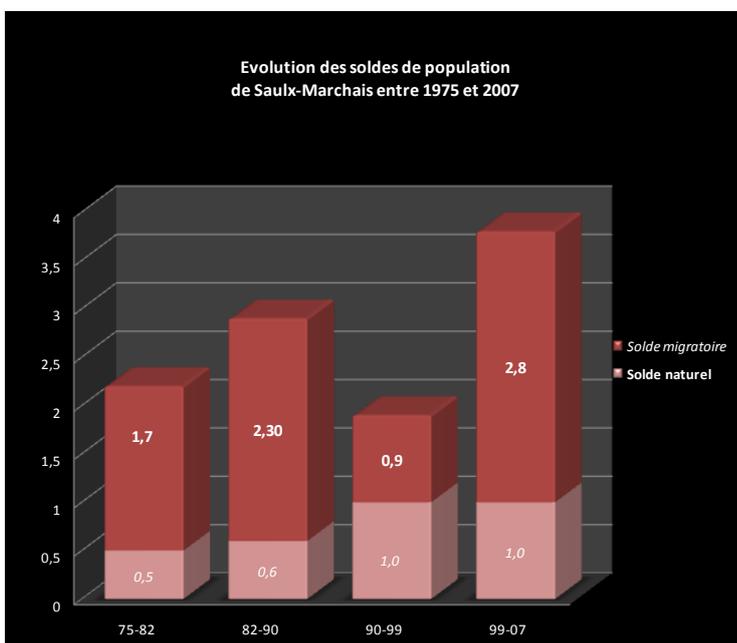


GeoFLA® © IGN 2008 - © INSEE 2009



source : Insee, RP - Dénombrements

Les facteurs de l'évolution démographique:



Source : INSEE

D'une manière générale, l'évolution démographique est due à deux phénomènes qui se cumulent :

- **le solde naturel**, qui se définit par la différence entre les naissances et décès des habitants de Saulx-Marchais.
- **le solde migratoire** qui traduit l'arrivée (positif) ou le départ (négatif) de populations à Saulx-Marchais.

17

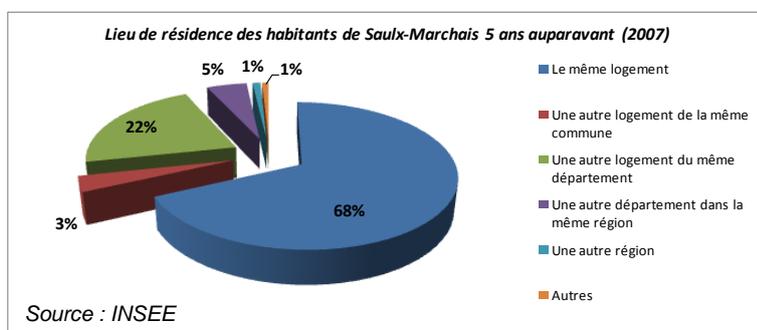
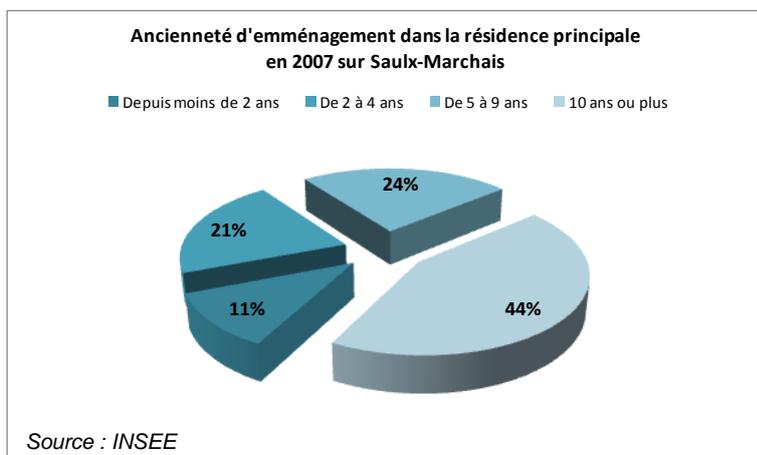
A Saulx-Marchais, la variation de la population totale est issue principalement des fluctuations du solde migratoire sur 1975-2007 (variation du solde migratoire entre +0,9 à +2,8). Le solde naturel fluctue de manière moins importante. Stable sur la période 1975-1990 et sur 1990-1999, l'arrivée conséquente de jeunes ménages sur 1982-1990 explique l'évolution positive du solde naturel. Notons qu'entre 1990 et 1999, le développement démographique est lié principalement au solde naturel.

Dans les années 2000-2007, la croissance démographique s'explique par :

- L'emménagement de nouveaux ménages sur la commune se poursuit et est proportionnellement supérieure aux périodes précédentes (2,30 entre 1982-1990, 0,9 entre 1990-1999, 2,8 entre 1999-2007). Ces arrivées engendrent une production significative de logements sur le territoire.
- Un solde naturel se maintient et le taux de natalité continue d'augmenter. Toutefois, la proportion de décès est plus importante qu'entre 1990-1999.

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Taux de mortalité en ‰	9,6	6,4	4,5	5,8
Taux de natalité en ‰	14,6	12,6	14,6	15,8

D'où viennent les populations qui s'installent à Saulx-Marchais ?



Plus de 1 habitant sur 3 réside sur la commune depuis plus de 10 ans (44% des habitants en 2007). Notons également que parmi les habitants qui résident sur la commune depuis plus de 10 ans, 10,3% y habitent depuis au moins 30 ans.

Une forte stabilité de la population venue s'installer à Saulx-Marchais est ainsi constatée en 2007.

De plus, une stabilité dans le parc de logement est également constatée puisque 68 % de la population de Saulx-Marchais résident dans le même logement depuis au moins 5 ans et seulement 3 % habitait sur la commune mais dans un autre logement.

Les populations venues s'installer à Saulx-Marchais entre 1999 et 2007, viennent en grande partie des communes des Yvelines (22%).

L'attractivité de la commune est due à un débordement de l'aire d'influence de l'agglomération parisienne. Il s'agit essentiellement de familles voulant bénéficier à la fois d'un lieu de vie de qualité et de la proximité des grands pôles urbains.

Quels types de populations en partent ?

Le départ des résidents semble dû à trois types de phénomènes :

- **Le desserrement des ménages** : les évolutions sociales tendent vers l'éclatement des cellules familiales et donc le départ d'habitants en raison de séparations, de divorces ou de décès de l'un des membres entraînant un changement de mode de vie. L'analyse de la taille moyenne des ménages permet de mettre en avant ce phénomène (Voir : II.2. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION - La composition et la taille des ménages).
- **La décohabitation** : les enfants arrivés avec leurs parents, il y a dix ou quinze ans et qui ont aujourd'hui entre 20 et 30 ans quittent le foyer familial pour s'installer dans les communes proposant des logements plus abordables (niveaux de prix) et plus adaptés à leurs conditions de vie (logements en location et de petites ou moyennes tailles).
- **Le changement de mode de vie ou de la délocalisation professionnelle** : personnes âgées qui ont quitté la commune pour se rapprocher de services adaptés ou familles cherchant la proximité avec leur lieu professionnel.

Toutefois, le nombre et la typologie des logements proposés ne suffisent pas à répondre à une demande locale de la part de jeunes décohabitants recherchant plutôt des logements locatifs ou en accession adaptés à leurs besoins (en termes de taille de logements) ou à leurs ressources.

2.2. – LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

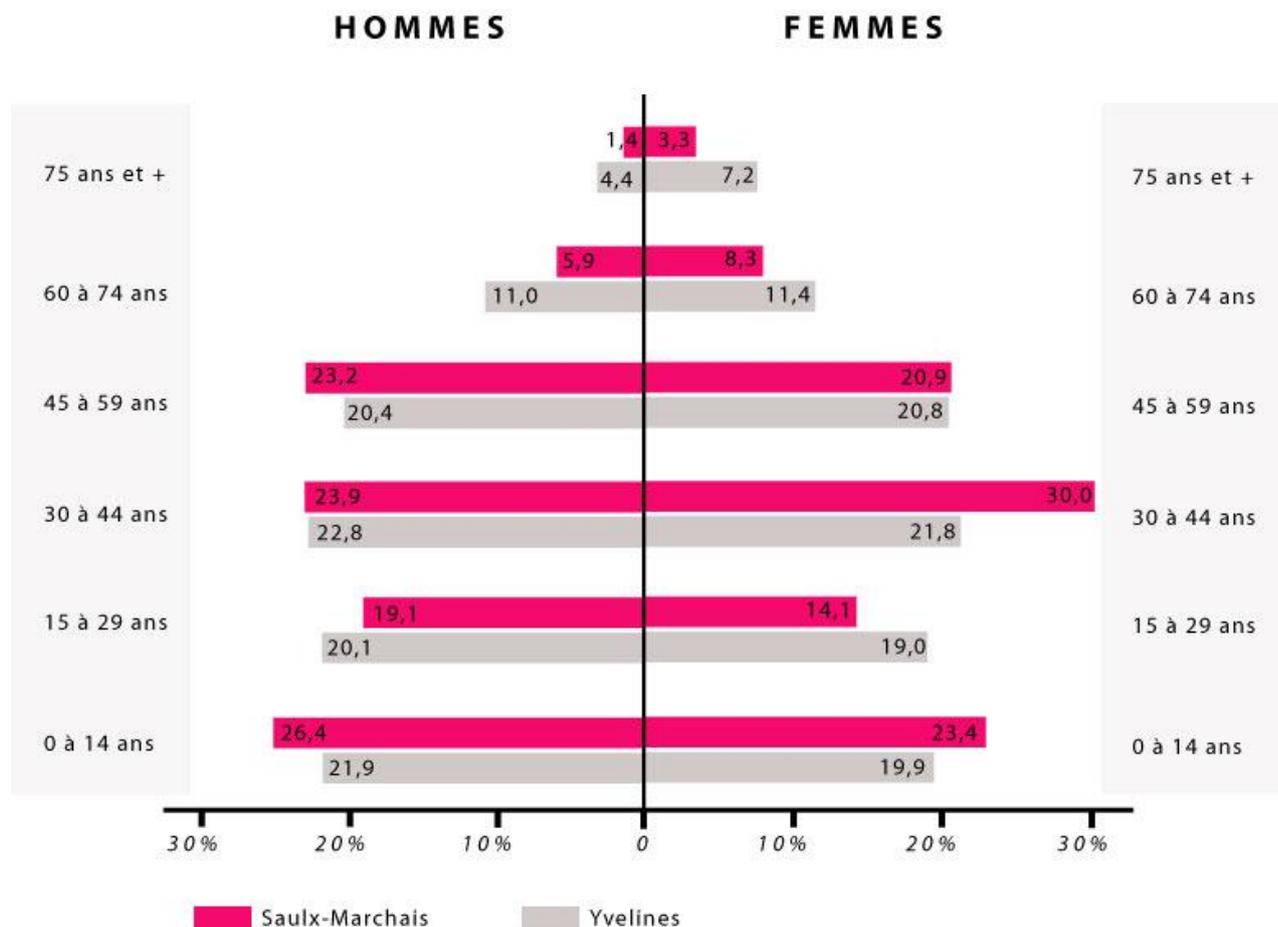
Structure par âge et par sexe de la population

La pyramide des âges de Saulx-Marchais en 2007 indique la composition de la population de la commune par classes d'âges et par sexes, à un moment donnée. Notons que la part des hommes et des femmes dans la population totale est quasi-similaire (part des femmes en 2007 : 47,5 % et part des hommes en 2007 : 52,5 %).

Comparativement au département des Yvelines, on constate sur la commune de Saulx-Marchais :

- une **sur-représentation** de la population de moins de 15 ans,
- une **sur-représentation** des femmes de 30-44 ans,
- une **représentation équivalente** des adultes âgés de 45 à 59 ans ;
- une **sous-représentation** de la population ayant plus de 60 ans.

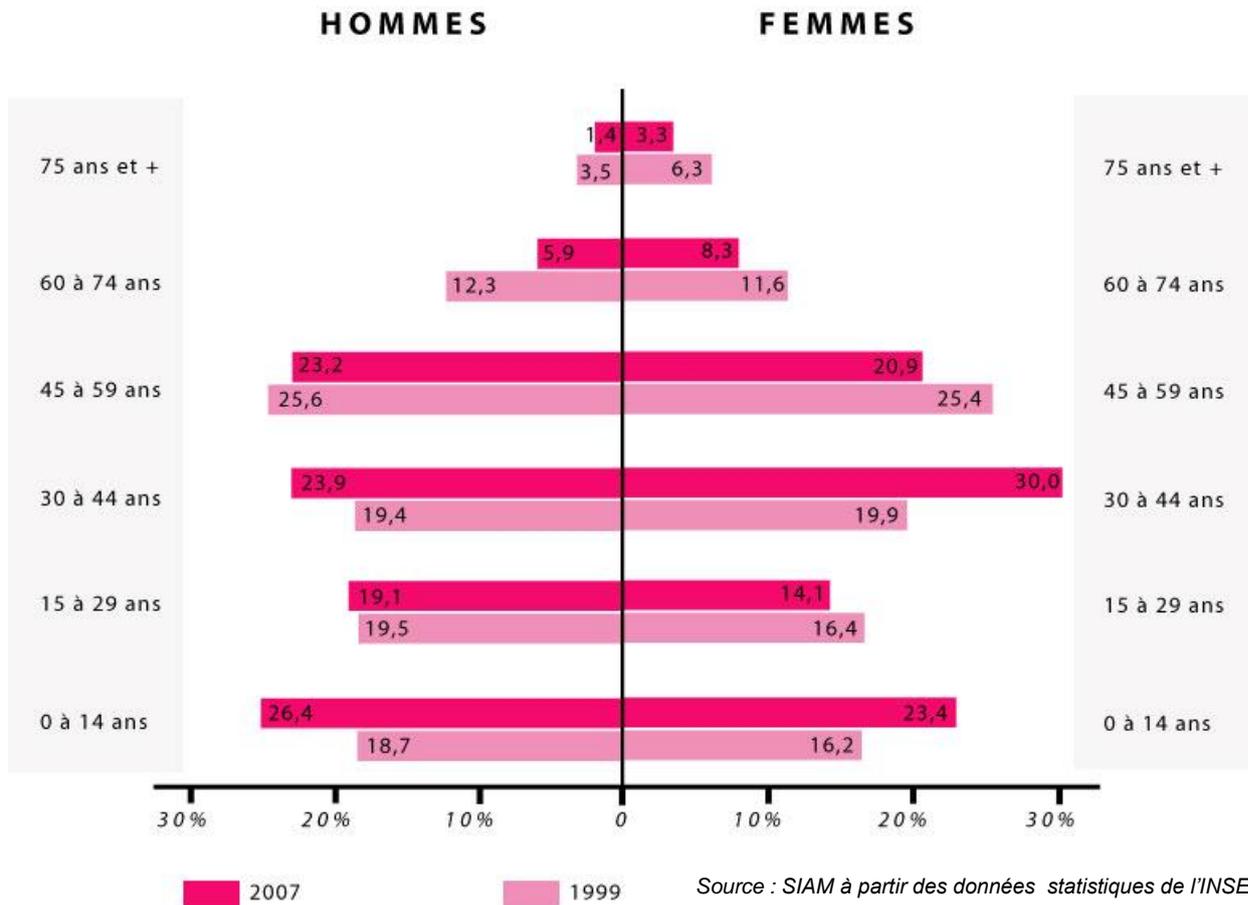
Pyramide des âges comparée de Saulx-Marchais et des Yvelines, en 2007



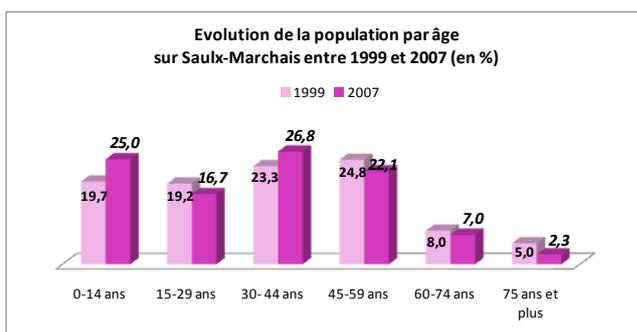
Source : SIAM à partir des données statistiques de l'INSEE

Une stabilisation du phénomène de vieillissement de la population

Pyramide des âges comparée de Saulx-Marchais entre 1999 et 2007

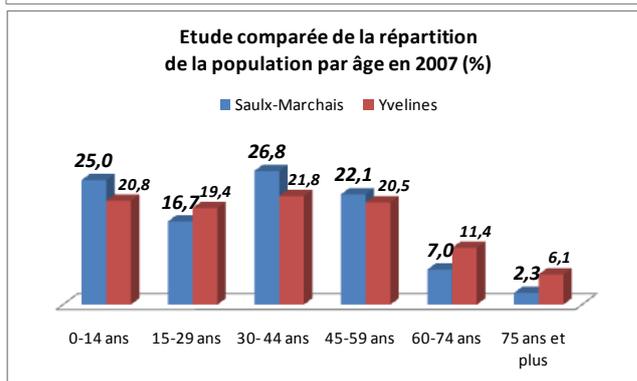


Source : SIAM à partir des données statistiques de l'INSEE



Depuis 1990, les indicateurs de jeunesse mettaient en évidence une tendance au rajeunissement de la population de Saulx-Marchais.

Entre 1999 et 2007, ce phénomène se poursuit avec une baisse de la part des plus de 45 ans (37,8 % en 1999 contre 31,4 % en 2007) et une hausse des moins de 14 ans (19,7 % en 1999 contre 25 % en 2007).



De plus, la population de Saulx-Marchais était globalement plus jeune que celle Yvelines en 2007.

Si la proportion des 0-14 ans tend à croître dans la population totale, une forte décohabitation des 15-29 ans est constatée.

Source : INSEE

Evolution de l'indice de jeunesse

Indice de jeunesse	1990	1999	2007
Saulx-Marchais	2,06	2,0	3,4
Yvelines	2,2	1,8	1,6
Ile-de-France	-	1,5	1,5

*Indice de Jeunesse = $\frac{\text{Population des } - 20 \text{ ans}}{\text{Population des } + 60 \text{ ans}}$

L'INDICE DE JEUNESSE (part des moins de 20 ans sur les plus 60 ans) : avec **un indice de 3,4 en 2007**, Saulx-Marchais affiche un taux nettement supérieur du taux départemental et de la région.

Entre 1990 et 1999, l'indice de jeunesse baisse légèrement comparé à l'indice départemental, mais reste supérieur.

La forte augmentation de la période 1999-2007 traduit un rajeunissement de la population. Ce phénomène est lié à l'arrivée de nombreux ménages avec enfants sur la commune.

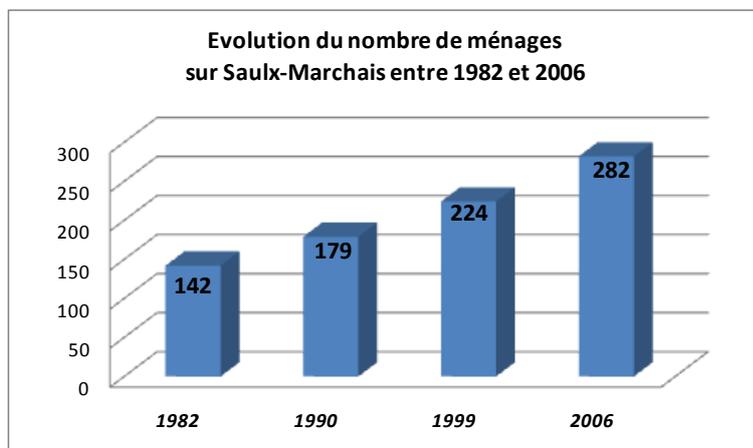
La composition et la taille des ménages

Evolution de la taille moyenne des ménages

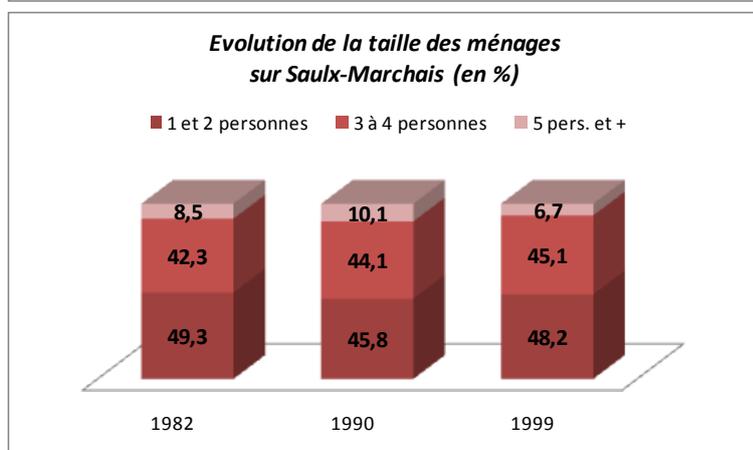
	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Saulx-Marchais	3,5	3,2	2,8	2,8	2,65	2,7
Yvelines	3,2	3,0	2,9	2,8	2,6	2,6

En 2006, la taille moyenne des ménages de Saulx-Marchais est de 2,7.

Depuis les années 60, on constate que le nombre de personnes par ménage a diminué puisque la taille des ménages est passée de 3,5 à 2,7 entre 1968 et 2006. Sur la dernière période intercensitaire, on constate une très légère croissance du nombre de personnes par ménages.



Toutefois, cette tendance à la baisse de la taille des familles est davantage perceptible à l'échelle du département et de la région Ile-de-France qui enregistre respectivement en 2006, 2,6 et 2,5 personnes en moyenne par ménage.



De plus, on constate que les ménages de petite taille (1 à 2 personnes) sont devenus majoritaires depuis 1990 sur la commune. Cette tendance est due au phénomène de desserrement des ménages, issu des changements sociaux et familiaux actuels (montée du célibat et des divorces, vieillissement de la population, décohabitation tardive, etc.), qui se traduit généralement par une diminution de la taille des ménages et une évolution croissante des petits ménages.

Source : INSEE

Les catégories socioprofessionnelles des ménages

Nombre de ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 1999 (%)

	Ouvriers	Agriculteurs exploitants	Employés	Professions intermédiaires	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	Retraités	Autres inactifs
Saulx-Marchais	10,7	5,4	16,1	23,2	16,1	3,6	19,6	5,4
Yvelines	14,2	0,2	12,5	18,1	21,8	4,9	23,7	4,7
Ile de France	14,8	0,1	14,6	17,1	18,3	4,8	23,5	6,8

Source : INSEE

En 1999, l'analyse des catégories socioprofessionnelles fait ressortir un profil démographique différent de celui des Yvelines et de la région, avec :

- **Une majorité de classe dites « moyennes »** : la part des professions intermédiaires et celle des employés sur la commune sont sensiblement supérieures à celles des autres catégories.
- **Une part de cadres et de professions intellectuelles supérieures** : inférieure à celles des Yvelines et de la région Ile-de-France.
- **La représentation des agriculteurs est importante sur Saulx-Marchais en comparaison des autres territoires étudiés.**

EN RESUME...

LES EVOLUTIONS RECENTES

- **822 habitants en 2010** (selon la définition de la population légale de l'INSEE) et 810 habitants en 2007, soit près de 4% de la population communautaire
- Un pic démographique dans les années 1980, et une **très forte reprise de la croissance observée depuis 2000**. Le taux de variation annuel est très élevé comparé à ceux du département (cinq fois plus supérieur) et de la CCCY (dix fois plus supérieur).
- **Une forte stabilité de la population** : avec près de la moitié de la population qui habite Saulx-Marchais depuis 10 ans et près de 70% de la population qui habitait dans un logement de la commune 5 ans auparavant.
- Une forte tendance au rajeunissement de la population avec un indice de jeunesse de 3,4 contre 1,6 au niveau de du département et 1,5 au niveau de la région. Une forte croissance des 0-14 ans et une baisse des plus de 60 ans caractérisent la structure démographique de la commune.
- Une baisse conséquente des populations âgées de 15 à 29 ans liée au phénomène de décohabitation des jeunes.
- Des ménages dont la taille moyenne est relativement stable depuis 1999 (2,65 en 1999 et 2,7 en 2007)
- Une majorité de ménages de 1 et 2 personnes en 1999. L'arrivée de nombreuses familles avec enfants a impacté la structure de la population et la proportion de petits ménages semble baisser, bien que leur nombre reste important.

23

LES BESOINS ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

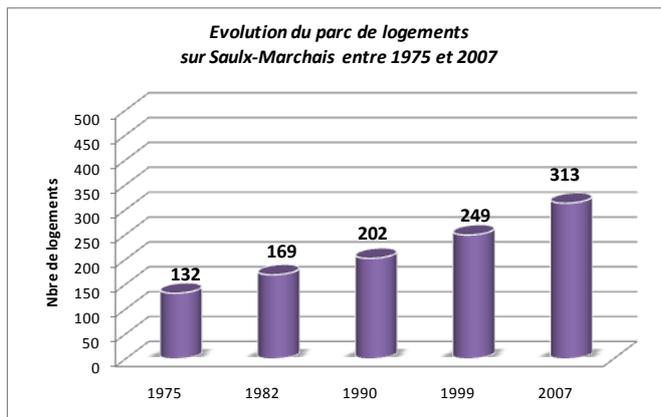
- Une poursuite du rythme de croissance démographique plus modérée tout en assurant :
 - le maintien du niveau démographique actuel,
 - la prise en compte les besoins de la population souhaitant s'installer sur le territoire.
- Diversifier le parc de logements afin de proposer un parc résidentiel adapté à différentes catégories de ménages.

3 – DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT

L'analyse démographique de Saulx-Marchais est issue des recensements INSEE de 1975, de 1982, de 1999, ainsi que des résultats statistiques de 2006 et 2007. Elle est complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

3.1. – EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Une croissance du parc de logements irrégulière



En 2007, Saulx-Marchais compte **313 logements**, soit 25,7 % de plus qu'en 1999.

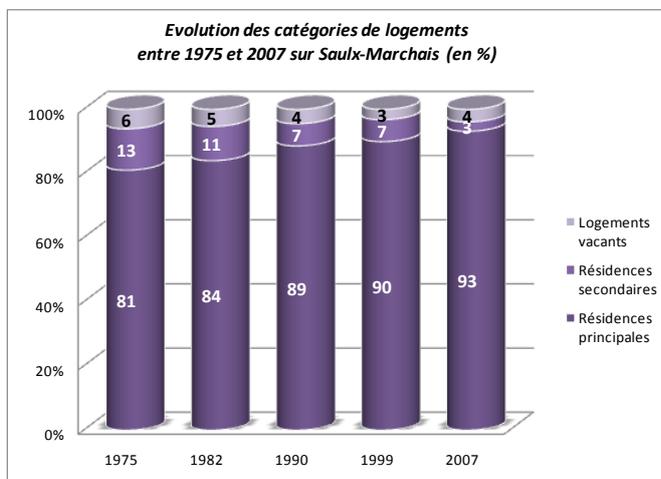
La croissance du parc de logements sur ce territoire se caractérise par :

- **une longue période où la croissance est stabilisée :**

Sur **75-99**, environ 117 logements supplémentaires ont été réalisés sur le territoire. Le rythme de construction est **d'environ 5 à 6 logements par an en moyenne.**

- **une reprise de la croissance du parc est constatée :**

Sur **99-07** : le nombre de logements supplémentaires varie d'environ **8 logements /an en moyenne.**



Le parc de résidences principales constitue une large majorité des logements.

Toutefois, les résidences secondaires représentent une part non négligeable comparativement au département puisqu'elles sont trois fois supérieures sur la commune (7 % sur Saulx-Marchais et 2,0% sur les Yvelines en 2007).

En ce qui concerne les logements vacants, leur nombre est en augmentation entre 1999 et 2007, mais leur proportion est comparable à celle du parc des Yvelines.

Source : INSEE

Evolution du parc de logements

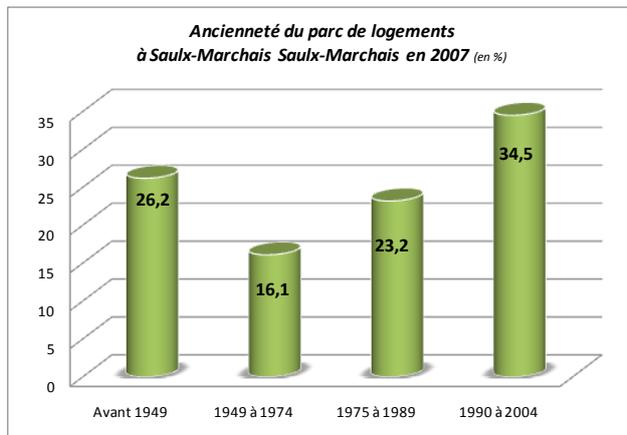
	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	142	179	224	292
Résidences secondaires	18	14	17	9
Logements vacants	9	9	8	12
Total du parc	169	202	249	313

Source : INSEE

Comparaison de la composition du parc en 2007

	Principales	Secondaires	Vacants
Saulx-Marchais	93,3 %	2,9 %	3,9 %
Yvelines	93,2 %	2,0 %	4,8 %

Une forte croissance du parc depuis les années 80

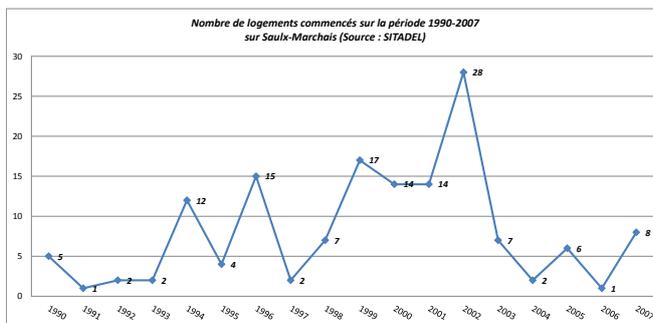


Source : INSEE

Saulx-Marchais se démarque des tendances d'urbanisation départementale dans le sens où les périodes de forte construction de logements sont légèrement décalées.

En effet, le département des Yvelines connaît un fort développement durant les 30 Glorieuses (40,6 % des résidences principales ont été réalisés sur la période 1949-1974) alors que la réalisation de logements sur la commune n'est que de 16 %. Le développement de la construction s'amplifie au cours des 30 dernières années et notamment sur la période 1990-2004 (34,5 %).

Une reprise du rythme de construction depuis 2000



Source : SITADEL

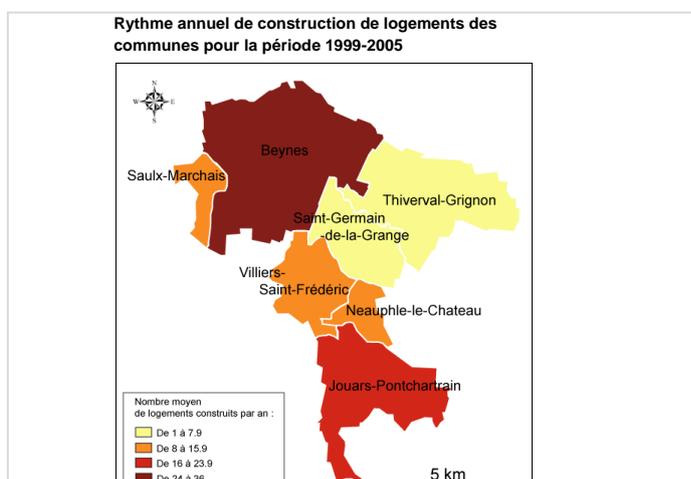
Selon les données de SITADEL (moyenne annuelle) :

- environ 7 logements sont construits entre 90-99
- environ 11 logements sont construits entre 99-07

Entre 1999-2007, une reprise du rythme de construction est ainsi enregistrée sur le territoire de Saulx-Marchais.

En ce qui concerne les typologies de logements réalisées, les logements de type individuel isolé est largement majoritaire bien que leur nombre ait baissé depuis 2000. La réalisation de logements collectifs est en nette progression entre 2000 et 2007. Ces logements ont été réalisés dans le cadre de la transformation d'anciennes fermes agricoles, localisées en zone urbaine (ancienne zone UX identifiée dans le Plan d'Occupation des Sols) en logements collectifs.

Depuis 2007, il est important de faire remarquer que plusieurs opérations de renouvellement urbain ont été réalisées, notamment des logements de petites tailles dans l'ancien corps de ferme.



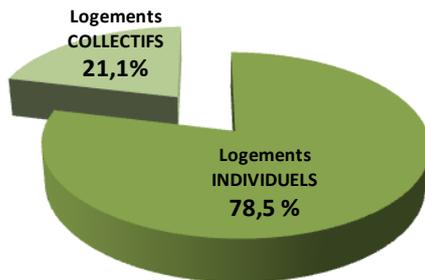
Source : PHL de la CC Cœur d'Yvelines adopté le 17 février 2010

Comparativement aux autres communes de la CCCY, Saulx-Marchais enregistre un rythme de construction annuel moyen sur la période 1999-2005.

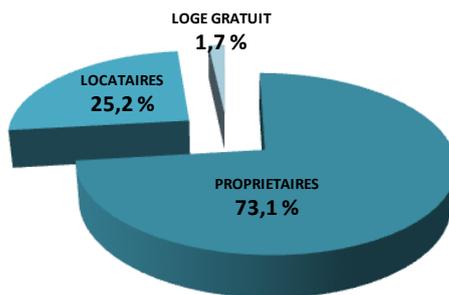
3.2. – CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Un parc de résidences principales « monotypé »

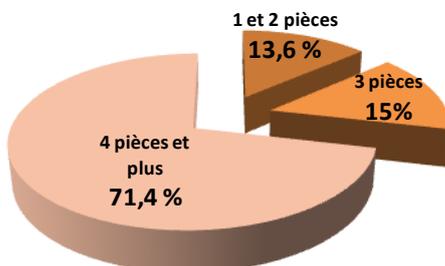
Le parc de résidences principales se caractérise par une forte majorité :



Source : INSEE



Source : INSEE



Source : INSEE

... de logements individuels

La majorité du parc de Saulx-Marchais est constituée de maisons individuelles (environ 78,5%). Les logements collectifs ne représentent que 21,1 % du parc total contre près de 55 % du parc départemental. Ce phénomène est identifiable à l'échelle de la CCCY.

... occupés par leurs propriétaires

Saulx-Marchais est un secteur d'accession à la propriété : plus des 3/4 des logements sont occupés par leurs propriétaires, contre seulement 1 logement sur 2 dans le département. La part de locataires est faible comparativement à la région et au département, qui comptent une représentation relativement équilibrée.

... et de grandes tailles

Le parc de logements de la commune est constitué principalement de très grands logements (4 pièces ou plus) : 71,4 % des résidences ont au moins 4 pièces en 2007.

A l'inverse, les petits logements (1 à 2 pièces) sont peu nombreux : seulement 13,6 % en 2007 et sous-représentés comparativement à la moyenne départementale (18,6%).

Cette situation traduit une certaine inadéquation entre :

- une tendance générale à la baisse de la taille des ménages
- la proportion de petits logements qui semble être insuffisante pour répondre à cette demande. A noter toutefois que depuis 2007, un rééquilibrage de l'offre de logements s'est amorcé au sein du parc de Saulx-Marchais, avec réalisation de petites unités de logement, principalement à caractère locatif, dans des opérations de réhabilitation d'anciens corps de ferme.

Compte tenu des tendances générales d'éclatement de la cellule familiale, de desserrement des ménages et des évolutions récentes sur la commune en terme de diminution de la taille des ménages, cette situation semble se conforter voire se renforcer. Dans ces conditions, elle permet difficilement de satisfaire une demande de la part de jeunes ménages en quête d'un premier logement (accession ou location) et pourrait renforcer le vieillissement de la population.

Ce constat met en évidence la nécessité de créer des logements de petites tailles sur la commune, adaptés aux caractéristiques de la population présente.

L'offre actuelle de logements est adaptée uniquement aux grandes familles, qui peuvent être propriétaires de leur logement, le plus souvent individuel. Mais cette offre ne répond pas aux besoins des jeunes et des jeunes ménages. Elle devra être diversifiée pour proposer davantage de petits et moyens logements, aux financements variés.

L'ensemble du parc dispose d'un excellent niveau de confort

Les résidences principales de Saulx-Marchais disposent d'un très bon niveau de confort semblable aux tendances observées à l'échelle départementale. En effet, 97,7 % des résidences principales de la commune disposent d'une salle d'eau avec baignoire ou douche, contre 97,3 % en Yvelines.

27

De plus, 95 % des résidences principales disposent d'un chauffage central individuel.

<i>Niveau de confort des résidences principales</i>	2007	%
Salle de bain avec baignoire ou douche	285	97,7
Chauffage central collectif	0	0
Chauffage central individuel	98	33,6
Chauffage individuel « tout électrique »	158	54,2

Source : INSEE

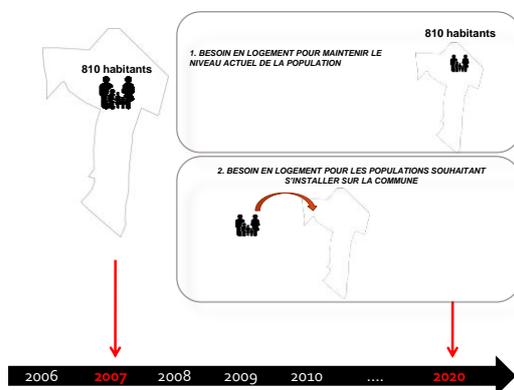
3.3. – LES BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et perspectives d'évolution sur les prochaines années :

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient de deux points de vue ...

Quantitatifs

...Pour évaluer le nombre de logements nécessaires aux objectifs socio-démographiques à partir de ...



- **Le « Point Mort »** qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages. En d'autres termes, il s'agit de mesurer les besoins en logement des habitants de Saulx-Marchais à un instant « T » afin de maintenir le niveau démographique actuel. Dans le cas présent, 2007 sera l'année de référence

- **Les besoins liés à l'augmentation de population** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec des scénarii de croissance démographique. Il s'agit d'évaluer les besoins liés aux populations souhaitant s'installer sur la commune.

28

Qualitatifs

...En tenant compte des carences et demandes sur les différents produits de logements afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels sur la commune.

- **La diversité de l'Habitat**, ou les besoins répondant à une demande tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel), leur taille (en surface), leur capacité d'évolution (possibilités d'agrandissement, adaptabilité à la réduction de mobilité et au handicap), leur confort, qu'enfin dans leurs financements (social, locatif ou accession).

1 – Les besoins issus du point mort

		1999-2007	2007-2020
<p>Ces trois phénomènes ont peu d'incidences sur l'évolution spatiale de l'urbanisation, puisqu'il s'agit de mutations au sein des zones urbaines existantes.</p>	<p>■ Le renouvellement des logements</p> <p>La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.</p> <p>Le renouvellement des logements s'exprime par la formule suivante :</p> <p style="text-align: center;">Nombre de logements construits entre 1999 et 2007 – (Parc total de logements en 2007 – Parc total de logements en 1999)</p> <p><i>Tendances futures : Un renouvellement du parc de logements légèrement inférieur à la dernière période intercensitaire compte tenu d'une nombreuse construction récente.</i></p> <p>Pour rappel (source : INSEE et SITADEL) : Logements construits entre 1999 et 2007 : 89 logements Parc de logements en 2007 : 313 logements Parc total de logements en 1999 : 249 logements</p>	<p><u>25 logements</u></p>	<p><u>15 logements</u></p>
	<p>■ Les mutations de résidences secondaires</p> <p>Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels et par conséquent engendrent moins de besoins sur les équipements et services présents sur la commune. Toutefois, l'évolution du statut des logements du fait de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou à l'inverse du fait de l'installation définitive des occupants est un phénomène à prendre en compte dans la définition des besoins en services et équipements communaux.</p> <p style="text-align: center;">Nombre de résidences secondaires en 1999 – Nombre de résidences secondaires en 2007</p> <p><i>Tendances futures : La transformation des résidences secondaires en résidences principales se poursuit.</i></p> <p>Pour rappel (source : INSEE) : Nombre de résidences secondaires en 2007 : 9 logements Nombre de résidences secondaires en 1999 : 17 logements</p>	<p><u>-8 logements</u></p>	<p><u>-4 logements</u></p>
	<p>■ Les logements vacants</p> <p>L'augmentation du nombre de logements vacants est souvent liée au vieillissement et au manque de confort des logements anciens qui poussent leurs occupants à rechercher un logement plus adapté aux normes actuelles de vie. Ainsi l'abandon de ces logements implique un besoin de construction neuve pour reloger leurs habitants.</p> <p>Le calcul repose sur la simple formule suivante :</p> <p style="text-align: center;">Nombre de logements vacants en 2007 – Nombre de logements vacants en 1999</p>	<p><u>4 logements</u></p>	<p><u>- 6 logements</u></p>

	<p>Toutefois, cette variation est calculée à partir de situations de vacance au moment du recensement. Il convient de relativiser ce paramètre car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail lors de la période de recensement.</p> <p><i>Tendances futures: L'hypothèse de diminution des logements vacants est envisagée, compte tenu des demandes sur la commune.</i></p> <p>Pour rappel (source : INSEE) : Nombre de logements vacants en 2007 : 12 logements Nombre de logements vacants en 1999 : 8 logements</p>		
--	--	--	--

<p>C'est le facteur impliquant l'augmentation des surfaces urbaines pour loger une population égale.</p>	<p>■ Le desserrement des ménages D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par les nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation des personnes célibataires ou familles monoparentales, vieillissement général de la population, la décohabitation des jeunes... Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.</p> <p>Elle correspond au calcul suivant :</p> <p style="text-align: center;">(Population résidente en 1999 / Nombre de personnes par logement en 2007) – Nombre de résidences principales en 1999</p> <p><i>Tendances futures: Un desserrement des ménages avec l'hypothèse de la baisse de la taille moyenne des ménages passant de 2,7 (2007) à 2,6 en 2020. Cette hypothèse d'évolution est cohérente aux tendances observées à l'échelle régionale.</i></p> <p>Pour rappel (source : INSEE) pour le calcul 1999-2007 : Population résidente 1999 : 600 habitants Nbre de personnes par log en 2007 : 2,7 Nbre de résidences principales en 1999 : 224</p> <p>Calcul pour la période 2007-2020 :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Population résidente en 2007</td> <td style="text-align: center;">810</td> <td>Source : INSEE</td> </tr> <tr> <td>Nbre de personnes par log. en 2020</td> <td style="text-align: center;">2,6</td> <td>Hypothèse d'évolution</td> </tr> <tr> <td>Nbre de résidences principales en 2007</td> <td style="text-align: center;">292</td> <td>Source : INSEE</td> </tr> <tr> <td>Estimation du desserrement sur 2007-2020</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td>Calcul : (810/2,6)-292</td> </tr> </table>	Population résidente en 2007	810	Source : INSEE	Nbre de personnes par log. en 2020	2,6	Hypothèse d'évolution	Nbre de résidences principales en 2007	292	Source : INSEE	Estimation du desserrement sur 2007-2020	20	Calcul : (810/2,6)-292	<p><u>-2 logements</u></p>	<p><u>20 logements</u></p>
Population résidente en 2007	810	Source : INSEE													
Nbre de personnes par log. en 2020	2,6	Hypothèse d'évolution													
Nbre de résidences principales en 2007	292	Source : INSEE													
Estimation du desserrement sur 2007-2020	20	Calcul : (810/2,6)-292													

TOTAL	<p>Env. 19 logements Soit 2 à 3 logements par an</p>	<p>Env. 25 logements Soit 2 logements par an</p>
--------------	--	--

2 - Les besoins liés à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire communal

Afin de permettre à la population communale de se renouveler et de limiter les tendances futures au vieillissement, il convient de prévoir une certaine croissance démographique. Il s'agit ici de définir les besoins en logements des ménages entrant sur le territoire communal.

En proposant un taux moyen de 0,5 %/an pour les 13 prochaines années, l'estimation de population supplémentaire aboutit à une population totale d'environ 865 habitants.

On considère que l'augmentation de population est liée pour 30% au solde naturel et pour près 70% au solde migratoire.

Ainsi parmi ces 865 nouveaux habitants, environ 16 sont des enfants naissant sur la commune et n'engendrent, à priori, pas directement de besoins en logements.

Ainsi, en appliquant un nombre moyen d'occupants par logement de 2,6 pour les 39 habitants restant, l'équivalent logement est estimé à **environ 15 de logements sur 13 ans**, soit 2 logements neufs par an en moyenne pour accueillir des populations supplémentaires.

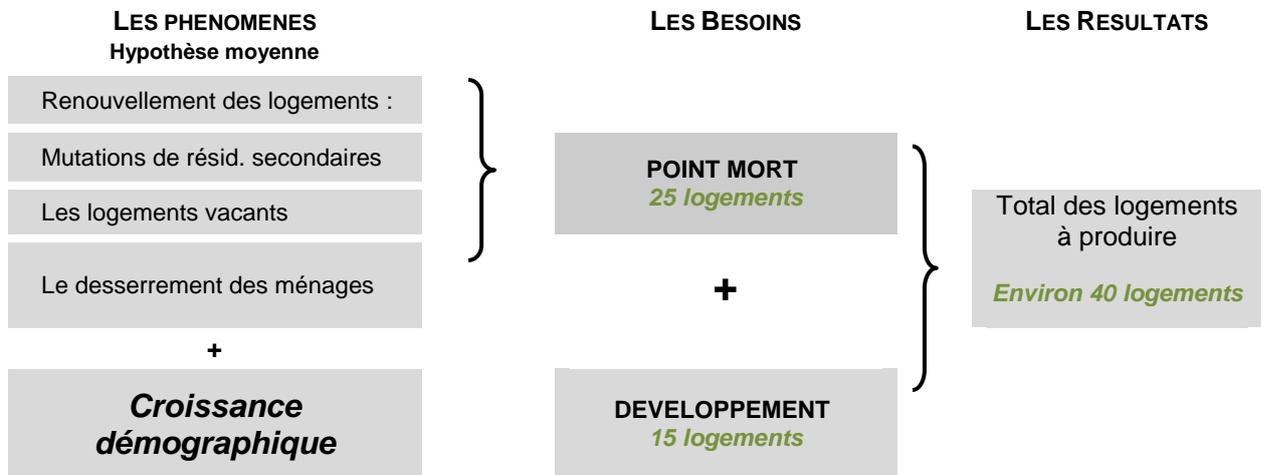
Population estimée en 2020 avec un taux moyen de 0,5 %/an	865 habitants	
Soit une population supplémentaire entre 2007-2020	+ 55 hab	Population totale en 2007 : 810 habitants
Besoin de logements liés au solde migratoire	Env. 40 pers.	70 % de l'augmentation de la population est liée au solde migratoire*
Nombre moyen d'occupants par logement (Hypothèse)	2,6	
Besoins en logements pour les nouveaux ménages	Env. 15 log	

* Pour rappel la croissance globale de la population entre 2007-2020 (qui représente 55 habitants) est liée aux fluctuations de deux phénomènes :

- la variation du solde naturel : Dans le cadre de l'évaluation des besoins liés à l'arrivée de nouveaux ménages, cet indicateur n'a pas été pris en compte. L'évolution de la taille des ménages a été estimée par le point mort dans le chapitre précédent.

- la variation du solde migratoire : On estime que sur le territoire de Saulx-Marchais, l'arrivée de nouvelle population influe à hauteur de 70 % dans la croissance globale de la population.

SYNTHESE QUANTITATIVE DES BESOINS EN LOGEMENTS pour la période 2007-2020



Les besoins en logement pour la période 2007-2020 sont estimés à environ 40 logements.

Sur la période 2007-2011, environ 17 logements ont été réalisés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, dont 11 logements en habitats collectifs dans les corps de ferme.

Ainsi, plus d'une vingtaine de logements pourront être réalisées sur 2011-2020 afin de répondre aux besoins de la population.

32

3 - Les besoins de diversité du parc de logements.

La commune de Saulx-Marchais est attractive en raison de sa situation et de son cadre de vie. Elle fait l'objet d'une forte demande en logements de la part de populations diversifiées constituées en particulier :

1. de jeunes quittant le domicile familial et souhaitant rester dans le secteur,
2. de jeunes ménages en quête d'un premier logement en location ou en accession modérée,
3. de personnes âgées ou de ménages monoparentaux originaires du secteur et souhaitant y rester,
4. de familles venues de toutes régions, aux ressources plus ou moins importantes, souhaitant s'installer dans le secteur et acquérir un logement dans un cadre de vie de qualité.

Dans ce cadre, il convient de mettre en place une politique de développement du logement destinée à favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune et notamment permettre :

- le développement de l'offre locative en collectif ou en « petit individuel » de type maisons de ville,
- le développement de l'offre en accession, maîtrisée voire plafonnée en terme de prix de vente grâce à une politique foncière forte et volontariste,
- une offre de terrains à bâtir, tant pour des familles établies aux revenus confortables que pour des ménages précaires semi-sédentaires ou en voie de sédentarisation.

3.4. – EVALUATION DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

L'évaluation du potentiel de développement des logements repose sur :

- la prise en compte du potentiel résiduel au sein de l'agglomération et des effets de renouvellement et division parcellaire.
- le recensement de dents creuses ou de projets structurants à long terme.

Rappels : les obligations du Programme Local d'Habitat de la CCCY

Saulx-Marchais appartient à la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines, regroupant 5 autres communes (Beynes, Jouars-Pontchartrain, Neauphle-le-Château, Saint-Germain-de-la-Grange et Thiverval-Grignon). Engagé en juin 2006, le Programme Local de l'Habitat a été adopté le 17 février 2010.

Sur la période 2009-2014, le **PLH prévoit 18 logements dans le tissu urbain de Saulx-Marchais** (soit environ **3 logements en moyenne par an**).

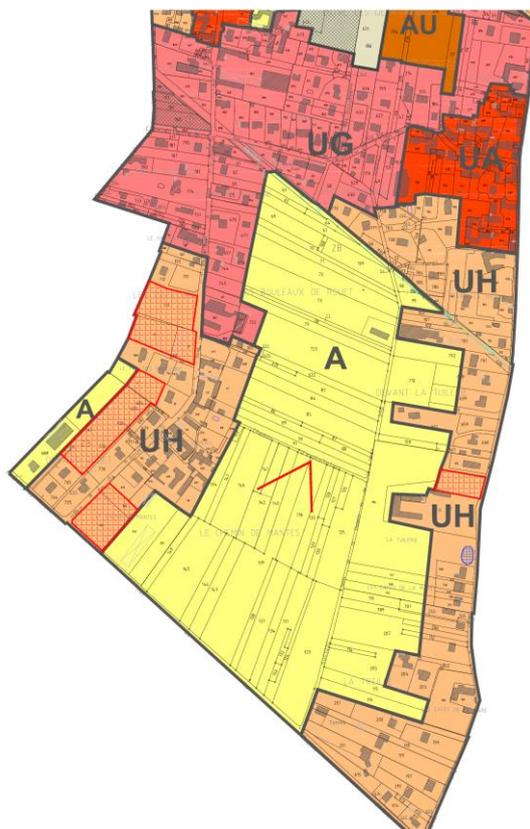
La réalisation de 2 logements sociaux ont également été inscrite dans le PLH de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines. Un emplacement a été déterminé par la Municipalité afin de répondre à cet objectif. Deux logements sociaux pourront être réalisés dans le tissu urbain existant dans les anciens logements de fonction des enseignements.

Les objectifs démographiques à l'horizon 2020 mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme répondent aux objectifs de ce plan.

Le potentiel existant dans les zones urbaines

Un recensement précis du potentiel de constructions a été effectué : il prend en compte les possibilités résiduelles dans le tissu urbain (terrains libres, reconversions et renouvellement de constructions existantes).

Potentiel existant sur Saulx-Marchais



Le bourg compte environ **2 ha mobilisables dans la zone urbaine** pour densifier le tissu existant correspondant vraisemblable à de l'habitat individuel.



Dents creuses dans le tissu urbain

Les disponibilités foncières existantes dans le document d'urbanisme pourraient répondre en partie aux besoins en logements estimés, répondant :

- au maintien de la population à son niveau actuel (POINT MORT),
- aux objectifs de croissance démographique souhaités par la commune (+0,5%/an en moyenne).

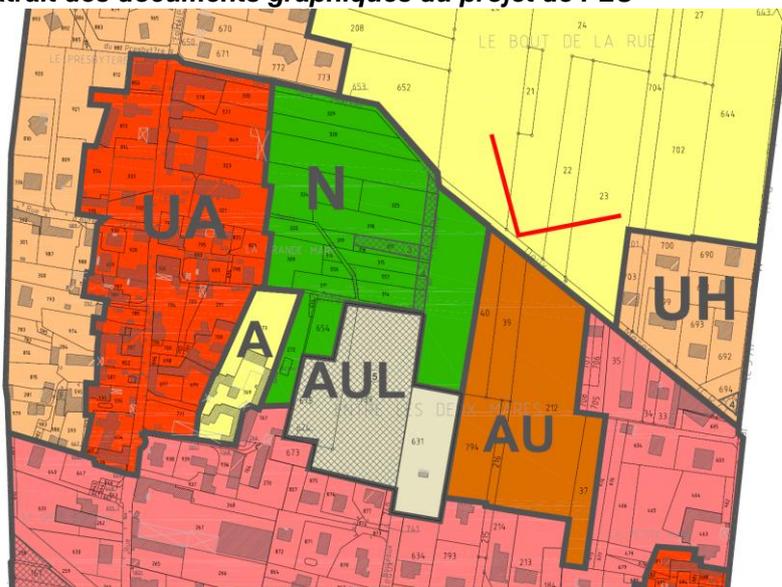
Le recensement de dents creuses ou de projets structurants à long terme

Afin de pouvoir répondre aux besoins identifiés sur la commune à l'horizon 2020, la municipalité a également inscrit le secteur « Entre les deux Mares » en zone à urbaniser (Zone AU dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonné par une procédure adaptée), afin d'envisager un aménagement global cohérent à caractère mixte (habitat/équipements publics) sur les parcelles n°675, 739, 631, 40, 39, 212, 37, 215 et 528 pour partie.

L'aménagement du site devra s'inscrire dans une véritable réflexion d'ensemble, intégrant des traitements qualitatifs et paysagers de l'espace. Les nouvelles constructions devront être phasées dans le temps afin de limiter l'impact de nouveaux arrivants sur les équipements publics de la commune.

Envisagé à long terme, le développement de la zone « Entre les Deux Mares » est conforme au Programme Local d'Habitat du Cœur d'Yvelines.

Extrait des documents graphiques du projet de PLU



Notons, que les simulations présentées sont calculées sur la base des hypothèses développées précédemment. Elles présentent des marges d'incertitude importantes liées :

- ❖ d'une part, aux évolutions du « desserrement » des ménages :
Quelle sera la taille moyenne des ménages dans 10 ans ?
- ❖ d'autre part, au « déblocage » des opportunités foncières dans les zones urbaines
Quels terrains seront réellement urbanisés dans les zones constructibles ?
- ❖ et enfin, aux effets induits par la loi Solidarités et Renouvellement Urbain en raison de la suppression de la taille minimale des terrains
Quelle densification attendre dans le village ?

Par ailleurs, il est important de préciser que, conformément à la loi portant Engagement National pour le Logement, un bilan des objectifs du PADD et notamment des objectifs démographiques et de la réalisation des projets doit être réalisé dans les 3 ans suivant l'approbation du PLU. Ce bilan sera l'occasion d'évaluer l'état d'avancement des projets et des objectifs démographiques. L'issue de ce bilan permettra alors de statuer sur l'engagement, le cas échéant, de procédures d'adaptation du PLU dans des conditions optimales.

EN RESUME...

<p><i>L'EXISTANT</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• 313 logements en 2007 à Saulx-Marchais avec une forte reprise de la croissance du parc de logements depuis 2000.• Un parc « monotypé » essentiellement constitué d'un habitat individuel (78,5%) de grande taille (plus de 4 pièces : 71,4%) occupé par ses propriétaires (73,1). Une amorce de diversification du parc engagée.• Un parc récent (34,5%) construits sur la période 1990-2004 avec un excellent niveau de confort des logements.
<p><i>LES EVOLUTIONS RECENTES</i></p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Une pression urbaine importante exercée sur la commune constatée à travers sa forte progression générale, les mutations de résidences secondaires en résidences principales et des effets de renouvellement du bâti ancien.▪ Un rythme de construction plus important que sur la dernière période intercensitaire et élevé comparativement à la CCCY.
<p><i>LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Un besoin théorique minimal de construction de logements estimé entre <u>25 logements</u>, pour répondre aux besoins du point mort (sans apports démographiques)• Un effort démographique qui se traduit par un besoin d'environ <u>15 logements</u>.• Sur la période 2007-2011, environ 17 logements ont été réalisés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, dont 11 logements en habitats collectifs dans les corps de ferme.• Un besoin en partie satisfait par les effets de densification du potentiel résiduel dans l'agglomération et par l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Entre les Deux Mares ».• Une volonté de diversification du parc afin de cibler une offre orientée vers les jeunes et les ménages souhaitant acquérir dans des conditions adaptées à leurs niveaux et leurs besoins de vie.

4 – LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES A LA POPULATION

4.1. – LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS

Saulx-Marchais dispose d'un niveau moyen d'équipements au regard de la strate démographique et à son secteur géographique.

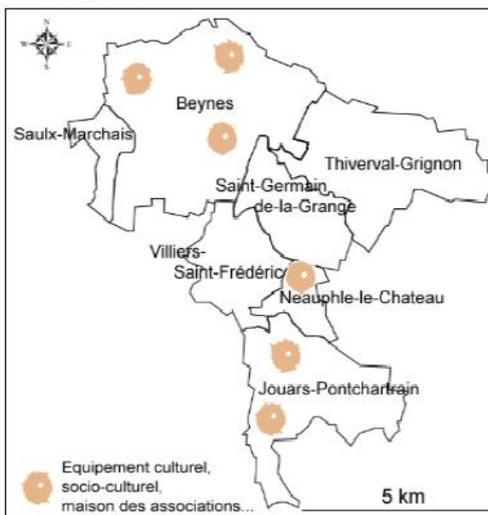
Toutefois, Saulx-Marchais reste sous l'influence des pôles d'équipements voisins qui bénéficient d'une diversité d'équipements notamment les communes de Beynes et de Jouars-Pontchartrain.

Offre d'équipements à l'échelle de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines

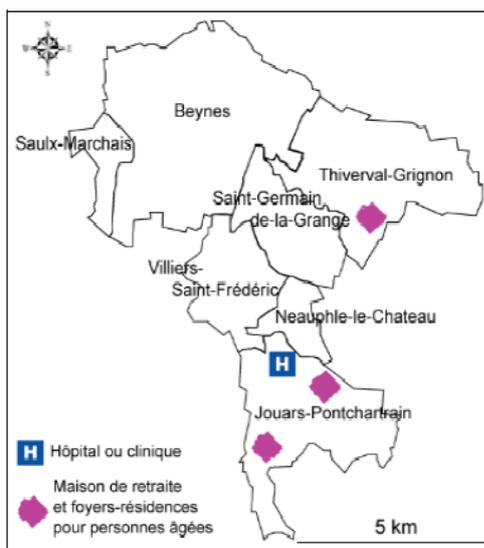
Les équipements scolaires



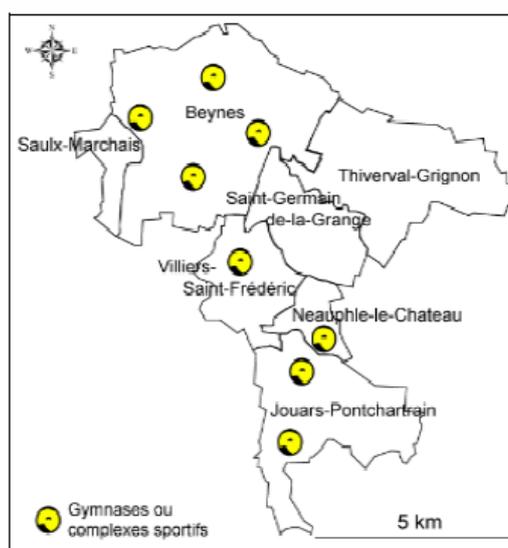
Les équipements culturels



Les équipements de santé



Les principaux équipements sportifs



4.2. – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Les équipements publics et collectifs de Saulx-Marchais se concentrent autour de la rue de la mairie :

- la Mairie,
- l'Eglise,
- l'école maternelle et primaire
- la salle polyvalente
- et de quelques équipements de loisirs et sportifs.

Localisation des équipements de la commune de Saulx-Marchais



Source : SIAM, 2010

Les équipements scolaires et de la petite enfance

Equipements scolaires

Pour la rentrée 2009, l'école de Saulx-Marchais accueille environ 120 enfants. Les 5 classes comptent 8 niveaux de la maternelle au CM2.

	Nombre Enseignant	Répartition	Nombre d'enfants
Maternelle	1 enseignant	Petite section : 16 Moyenne section : 15	31
	1 enseignant	Grande section : 15 CE1 : 13	22
Primaire	2 enseignants sur la semaine (vendredi)	CP : 22	22
	1 enseignant	CE2 : 13 CM1 : 10	23
	2 enseignants sur la semaine (lundi et mardi)	CM1 : 7 CM2 : 17	24

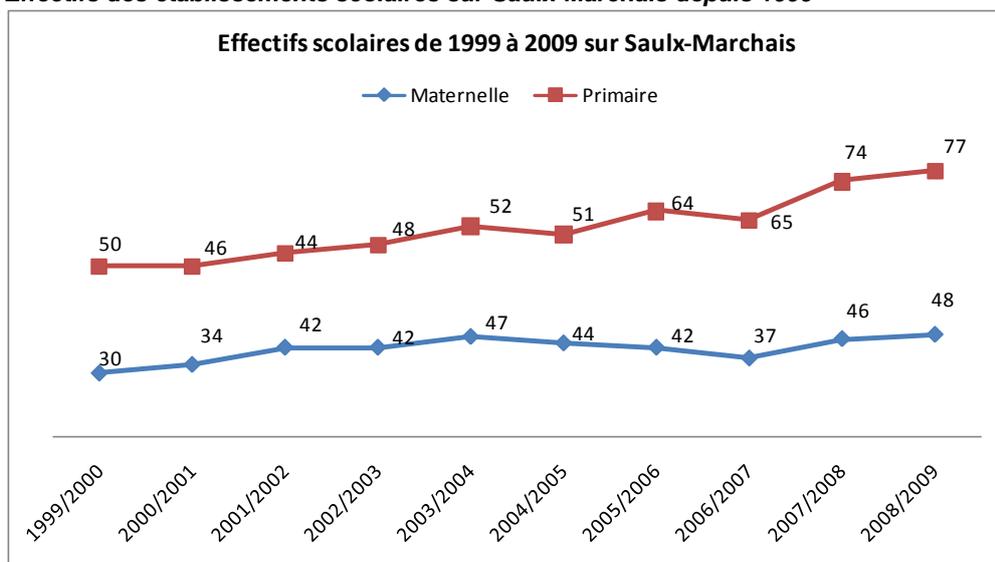
Ecole de Saulx-Marchais



Source : SIAM, 2010

Depuis 1999, les effectifs scolaires ont augmenté régulièrement. L'arrivée de nombreux ménages avec des enfants sur la commune a un impact direct sur cet équipement scolaire.

Effectifs des établissements scolaires sur Saulx-Marchais depuis 1999



Avec environ 120, la capacité maximale de l'école n'est plus suffisante pour répondre aux besoins de la population. Des classes ont dû s'ouvrir dans des locaux en-dehors de cet équipement :

- au rez-de-chaussée de la salle polyvalente,
- dans un local en face de l'école.

Locaux accueillant des classes



Source : SIAM, 2010

En ce qui concerne l'enseignement secondaire, les élèves de la sixième à la terminale sont accueillis :

- Collège François Rabelais, sur la commune de Beynes,
- Collège Maurice Ravel, sur de Montfort-L'amaury,
- Collège Saint-Simon, sur Jouars-Pontchartrain,
- Lycée Jean Vilar, sur Villiers-Saint-Frédéric.

Accueil périscolaire

Les jours d'école, l'accueil des enfants est organisé, matin et soir par la Mairie, de 7h - 8h20 et de 16h30 - 19h.

Le Centre de loisirs

Le centre de loisirs accueille les enfants un mercredi sur deux en période scolaire et 5 jours par semaine pendant les vacances de 7h30 à 19h.

Les assistantes maternelles

Quatre assistantes maternelles accueillent les enfants à leur domicile. Agréées par les services du Conseil Général (DASDY), elles n'ont en général le droit d'accueillir au maximum que 2 enfants.

La restauration scolaire

La cantine scolaire est localisée dans la salle polyvalente à proximité. Elle s'organise en deux services et réalise environ 90 couverts chaque jour.

Les équipements sportifs et de loisirs

Saulx-Marchais dispose d'un terrain de football, d'une aire de jeux pour les tout-petits et d'un boulodrome. Ces installations sont également utilisées par les scolaires.



Source : SIAM, 2010



Source : SIAM, 2010

Les autres équipements

Les équipements et services publics disponibles sur Saulx-Marchais sont les suivants :

- La mairie
- L'Eglise de Saint-Pierre-et-Saint-Paul.



Source : SIAM, 2010



Source : SIAM, 2010

En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage

L'accueil des gens du voyage relève de la compétence de la CCCY. Le Schéma Départemental pour l'accueil des gens du voyage établi en 2006 définit deux obligations pour la Communauté de communes Cœur d'Yvelines.

40

Ne disposant pas encore de places pour l'accueil des gens du voyage, les communes de la CCCY devront réaliser avant 2011 une aire de 20 places sur le territoire communautaire. La CCCY réalisera cette aire d'accueil sur la commune de Beynes (projet en cours).

L'obligation initiale du Schéma qui visait à la création d'une aire de grand passage de 100 places sur le secteur de la CCCY et de la commune de Maurepas ne s'applique plus à la CCCY.

EN RESUME...

<p><i>L'EXISTANT</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Un niveau d'équipements moyen au vue de la strate démographique de la commune... ... bénéficiant du rayonnement d'équipements structurants localisés sur les communes voisines.• Une concentration des équipements autour de la Rue de la Mairie
<p><i>LES EVOLUTIONS RECENTES</i></p>	<p>Saturation des équipements scolaires liée à l'arrivée massive de ménages avec enfants depuis les années 2000.</p>
<p><i>LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Maintenir le niveau d'équipements sur la commune.• Prévoir la réalisation de nouveaux projets d'équipements afin de répondre aux attentes de la population.

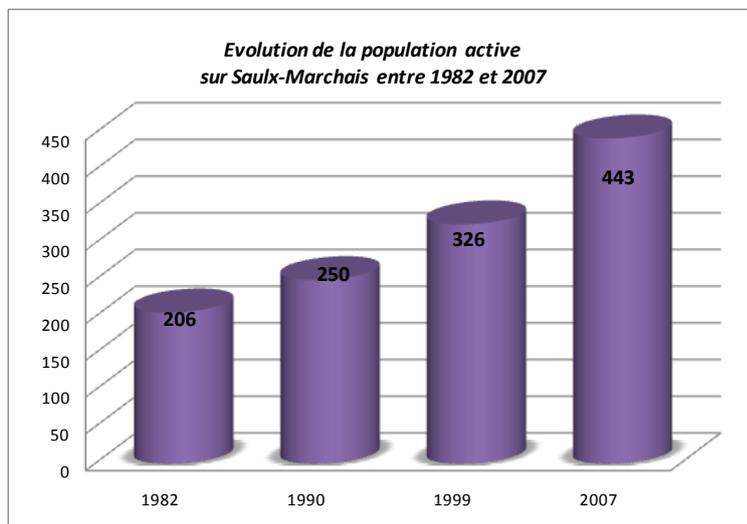
5 – LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse démographique de Saulx-Marchais est issue du recensement INSEE de 1975, 1982, de 1999 ainsi que des résultats statistiques 2006 et 2007. Elle est complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

5.1. – LA POPULATION ACTIVE

La population active se définit comme l'ensemble des personnes en âge de travailler qui sont disponibles sur le marché du travail, qu'elles aient un emploi (population active occupée) ou qu'elles soient au chômage (population active inoccupée) à l'exclusion de celles ne cherchant pas d'emploi, comme les personnes au foyer.

Caractéristiques et évolution



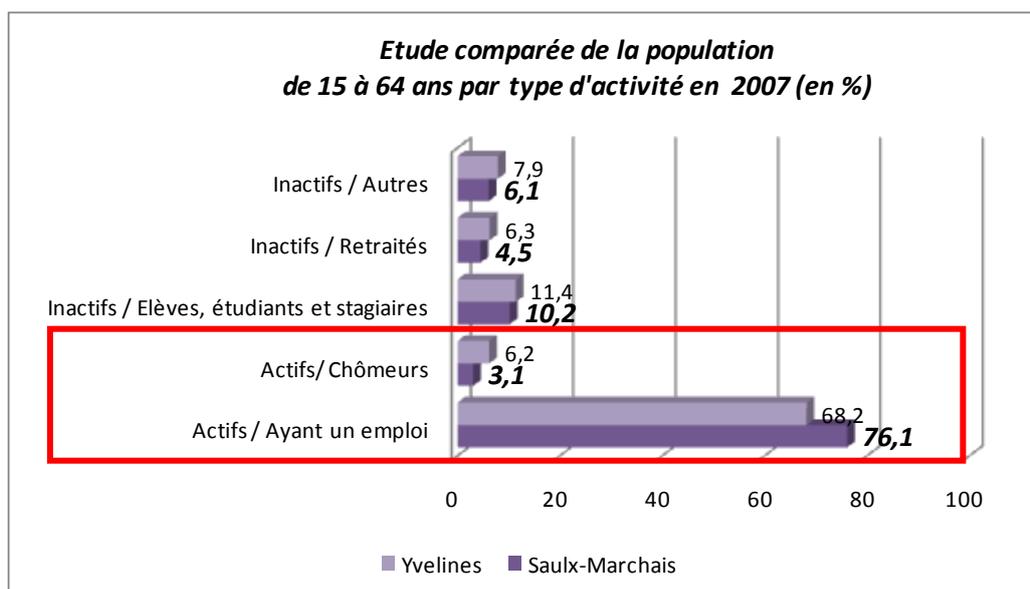
Source : INSEE

La population active de Saulx-Marchais est passée de 326 à 443 actifs entre 1999 et 2007, soit une hausse de 36 %.

Cette évolution est directement liée à la reprise de la croissance démographique de la commune sur cette période et par l'arrivée de nouvelles populations en âge de travailler.

L'étude comparée de la population de 15 à 64 ans par type d'activité met en évidence un niveau d'activités supérieur sur Saulx-Marchais (79,2% de la population est active sur Saulx-Marchais contre 74,3 % en Yvelines). Cette surreprésentation est liée à la fois à un niveau d'actif ayant un emploi important et un niveau de chômage relativement faible.

42



Source : INSEE

Le taux d'emploi

Le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe.

Le nombre d'emplois

En 2007, Saulx-Marchais comptabilise **97 emplois** sur son territoire. Depuis 1999 le nombre d'emplois sur la commune a légèrement augmenté passant ainsi de 90 emplois en 1999 à 97 en 2007.

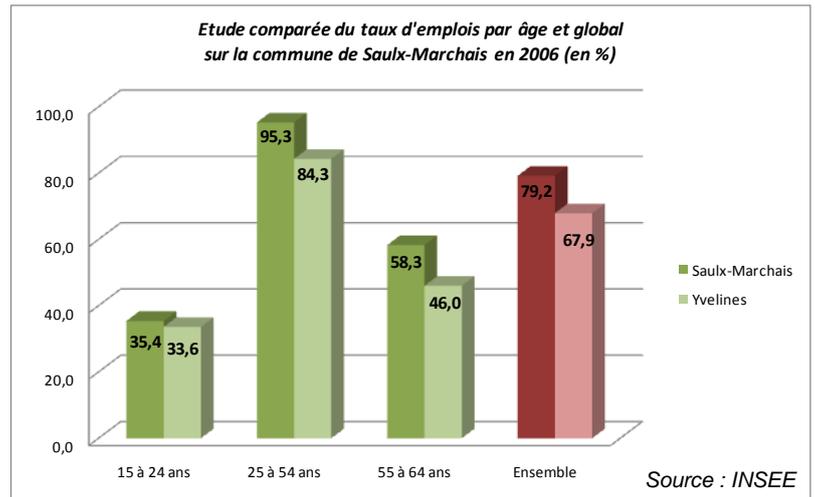
Le taux d'emploi

Avec un **taux d'emploi de 76,1 % en 2007**, Saulx-Marchais possède un niveau d'emploi supérieur à la moyenne des Yvelines (68,2 % en 2007) et à l'Île-de-France (66,8 %) lié à :

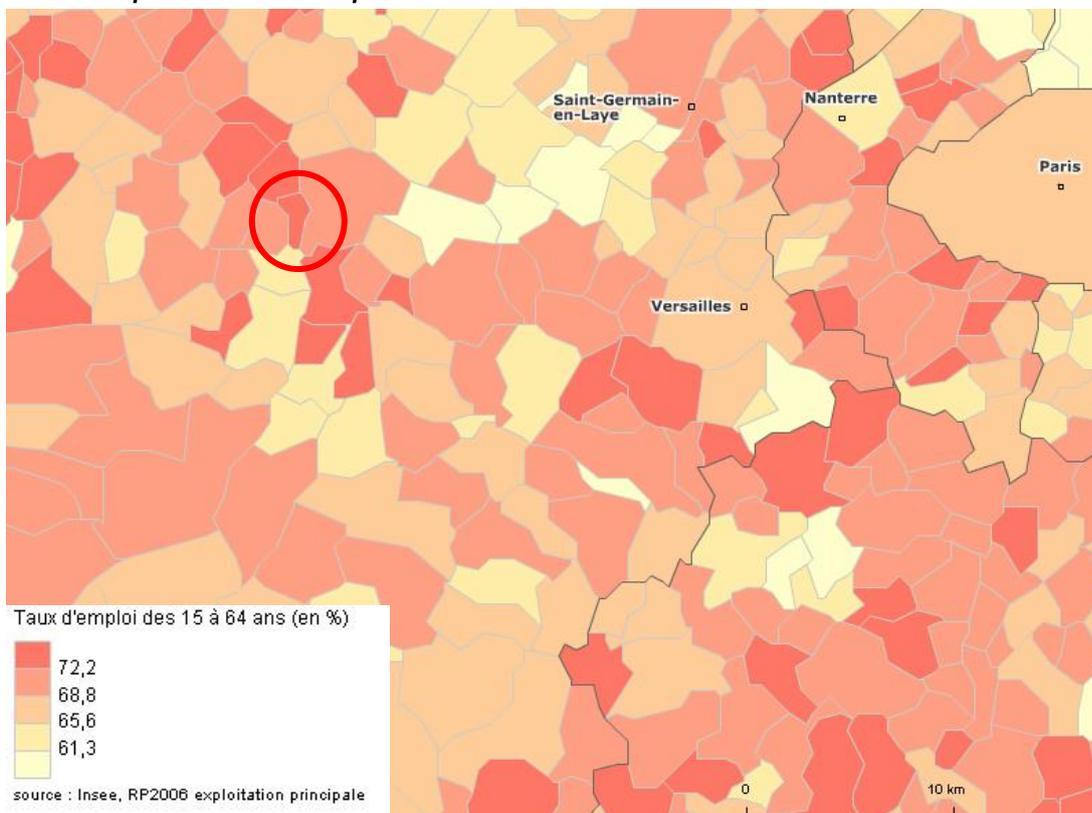
- Une représentation importante d'actifs sur la commune,
- La proximité de pôles d'emplois dynamiques.

L'étude comparative du taux d'emploi de Saulx-Marchais et des Yvelines met en évidence :

- Une situation similaire pour les actifs de 15-24 ans,
- Un taux d'emploi nettement supérieur à Saulx-Marchais pour les autres tranches de la population : 25-54 ans et 55-64 ans.



Etude comparée du taux d'emploi sur Saulx-Marchais et ses communes voisines



Caractéristiques des emplois

<i>Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2007</i>			
	Hommes	Femmes	Ensemble
SALARIES	84,2	92,7	88,5
Titulaires de la fonction publique et CDI	79,1	83,4	81,3
Contrats à Durée Déterminée	1,7	6,3	4,0
Intérim	0	1,0	0,5
Emplois aidés	0,4	0,5	0,45
Apprentissage – stage	3,0	1,5	2,25
NON SALARIES	15,8	7,3	11,8
Indépendants	7,7	4,9	6,3
Employeurs	8,1	2,4	5,6
Aides familiales	0	0	0

Source : INSEE

Près de 9 actifs sur 10 résidant sur Saulx-Marchais ont contracté un emploi salarié. Parmi ces emplois, les titulaires de la fonction publique ou d'un contrat d'une durée Indéterminée sont surreprésentés.

On observe également que les femmes ayant signé un CDD sont six fois plus nombreuses que les hommes.

Notons que les hommes sont plus représentés que les femmes dans les emplois non salariés notamment comme indépendants ou employeurs.

Le chômage

<i>Etude comparée du taux de chômage en % (au sens du recensement)</i>		
	1999	2007
Saulx-Marchais	4,3	3,9
Yvelines	8,7	8,3
Ile-de-France	11,6	10,8

Source : INSEE

Avec un taux de chômage de 3,9 % en 2007, les habitants de Saulx-Marchais sont nettement moins touchés par ce phénomène comparativement à la moyenne du département des Yvelines (8,3% en 2007) et de l'Ile-de-France (11%). Cette tendance est constatée depuis 1999.

44

<i>Etude du taux de chômage sur Saulx-Marchais en %</i>		
	1999	2007
Taux de chômage des femmes	4,2	3,8
Taux de chômage des hommes	4,5	4,1

Source : INSEE

Sur la période 1999-2007, la proportion du nombre de chômeurs tend à diminuer aussi bien à l'échelle communale que départementale.

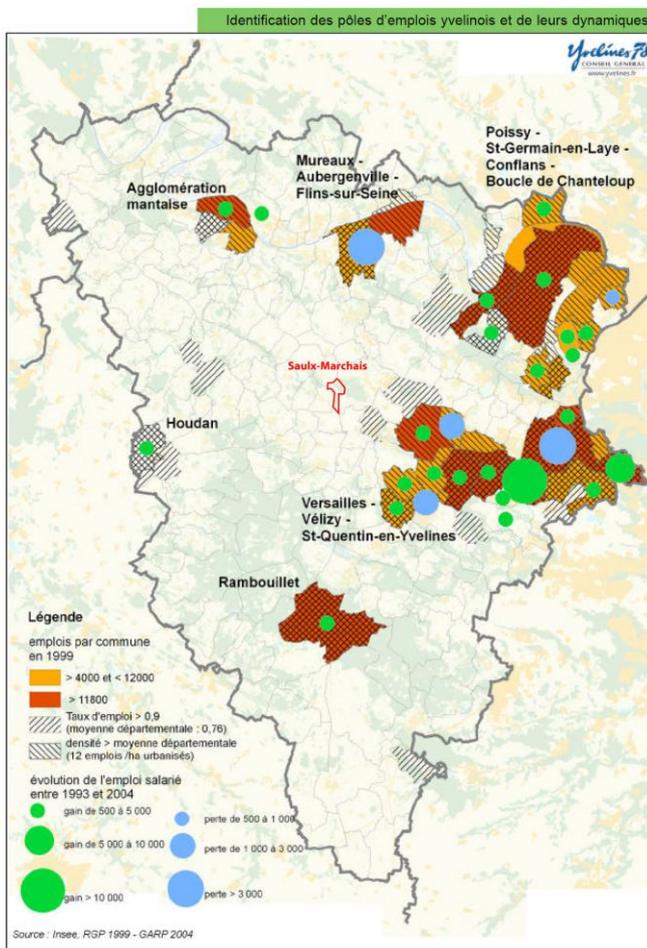
De plus, si une tendance à la baisse pour les hommes et les femmes est observée, on constate en 2007 que les femmes sont sous-représentées.

5.2. – LES ACTIVITES DANS LE SECTEUR

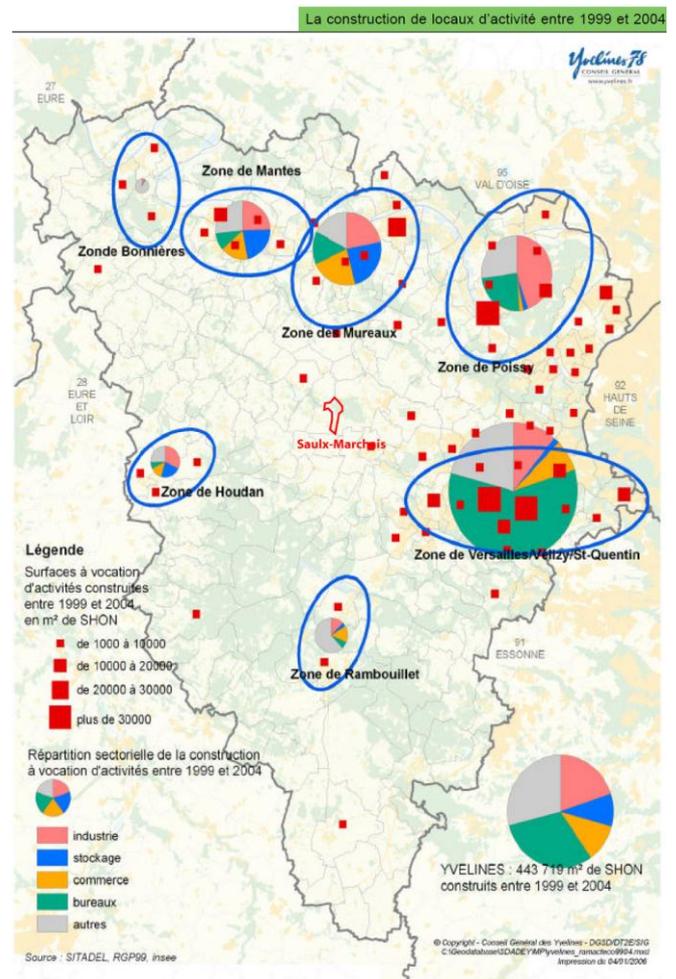
□ Des pôles d'emplois dynamiques à l'échelle du département et de l'Ile-de-France s'inscrivant dans un rayon de 15 kilomètres de Saulx-Marchais.

A moins de 15 kilomètres de la commune, Versailles/Vélizy/Saint-Quentin-en-Yvelines, un des pôles économiques des Yvelines, absorbe 2/3 de la croissance de l'emploi salarié du département sur la période 1993-2004. Ce pôle concentre les activités industrielles et tertiaires à haute valeur ajoutée ainsi que les emplois les plus qualifiés (les emplois métropolitains supérieurs sont deux fois plus présents à Guyancourt et Vélizy qu'en moyenne dans la région). Les réseaux routiers qui desservent la commune facilitent les déplacements vers ces zones d'emplois.

Identification des pôles d'emplois à proximité de Saulx-Marchais



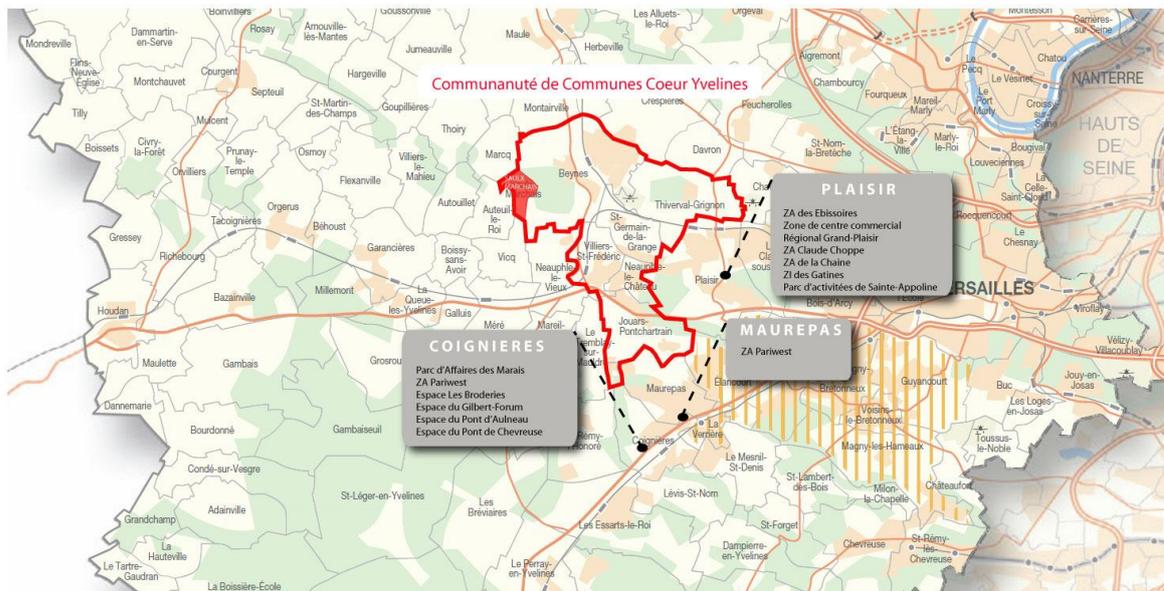
Source : INSEE, RGP 1999 – GARP 2004, modifié par SIAM 2009



❑ Les pôles d'emplois secondaires en limite de la CCCY.

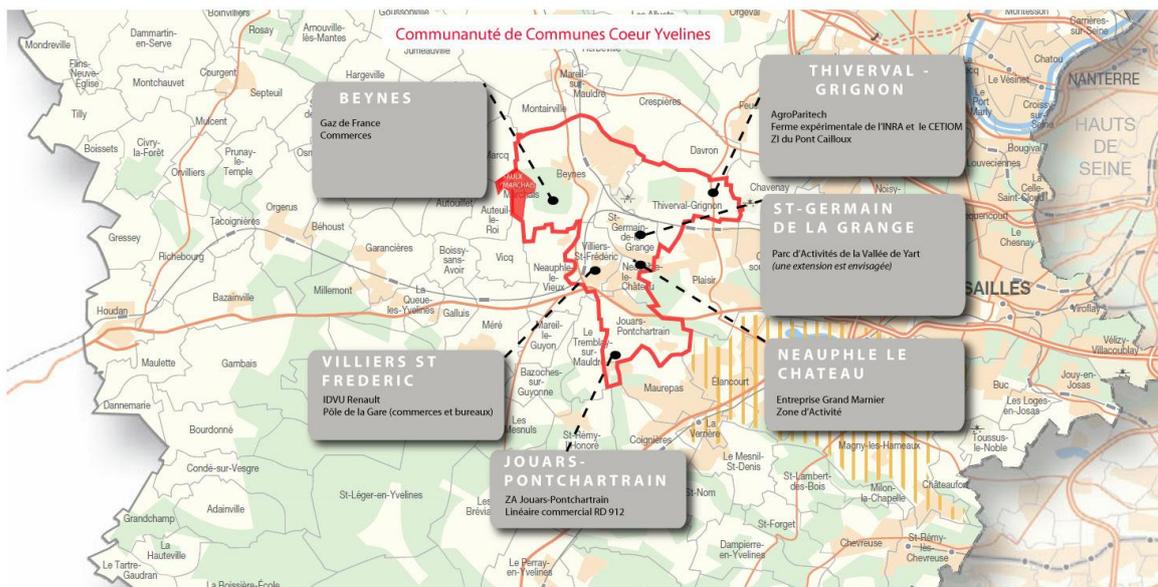
Plusieurs zones d'activités sont localisées en limite de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines notamment sur les communes de Plaisir, Maurepas et Coignières. Les activités présentes constituent un tissu économique dynamique à proximité de Saulx-Marchais.

Identification des pôles d'emplois à proximité de Saulx-Marchais



Les habitants de Saulx-Marchais bénéficient également du dynamisme économique de la CCCY où des établissements privés de grandes tailles et plusieurs zones ou/et parcs d'activités sont implantés.

Identification des pôles d'emplois au sein de la CCCY



5.3. – LES ACTIVITES A SAULX-MARCHAIS

Localisation des secteurs d'activités sur le territoire

Localisation des secteurs d'activités sur la commune



Source : SIAM

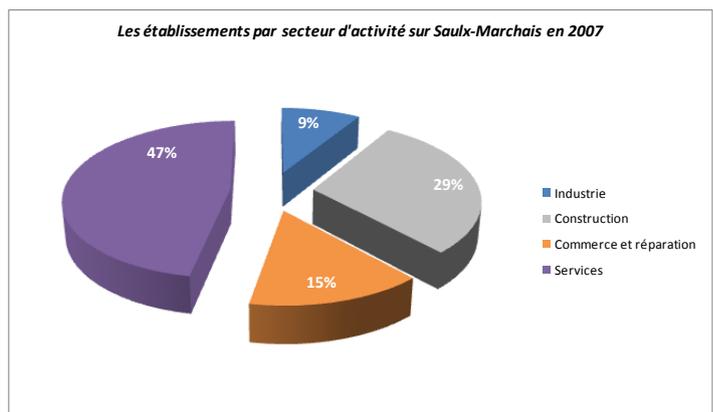
Le tissu économique de Saulx-Marchais se constitue de petites unités diffuses dans la zone urbaine.

47

Caractéristiques des entreprises et des établissements

La majorité des établissements présents sur Saulx-Marchais est une activité de services : 47 % des établissements implantés sur la commune en 2007.

La représentation des établissements relevant du secteur des constructions est également importante sur la commune : un établissement sur trois appartient à ce secteur à Saulx-Marchais contre un sur dix à l'échelle des Yvelines (Construction : 8,9 % en 2007).

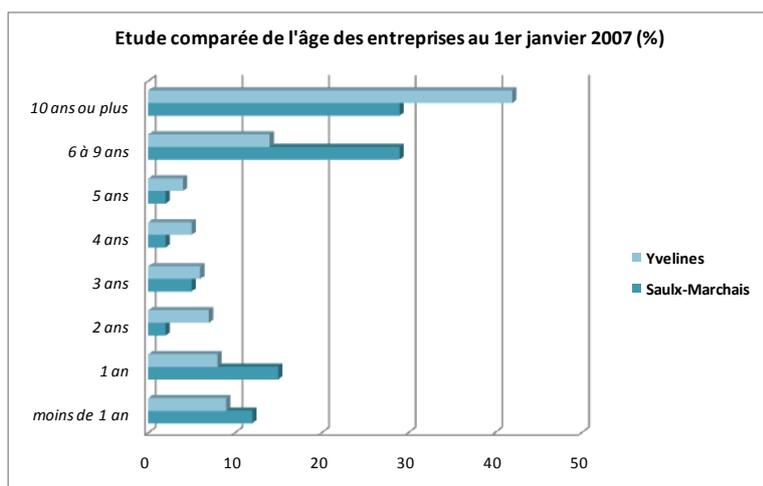
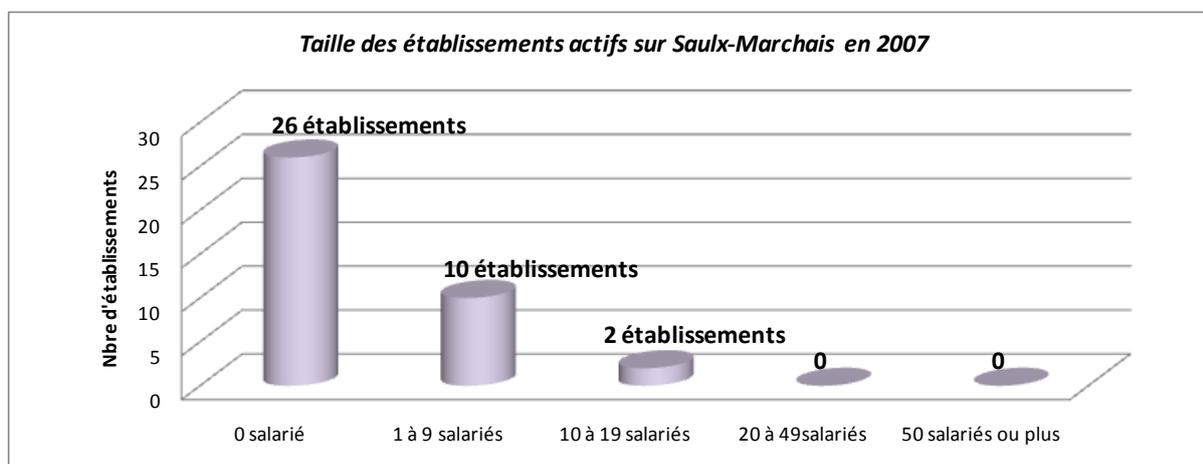


Source : INSEE

Les entreprises recensées sur la commune en 2010

Entreprise	Objet	Localisation
AC2L	Entretien chaudières, maintenance chauffage, ramonage	8 rue de la Mairie
AFAVA	Production de films	16 rue de l'Eglise
S.A.R.L. BELLEC	Electricité générale, chauffage électrique, éclairage public, alarmes intrusion et incendie, automatismes portails	2 bis rue de Rouet
Cabinet DAVID SCHORNSTEIN	Expertise automobile	1 rue de Rouet
Entreprise MOREAU	Maçonnerie, couverture	12 rue de Rouet
GP EXPRESS	Transport, fret express et national, messagerie	13ter rue du Rouet
J.F.paysage	Elagage, abattage, terrassement, contrat d'entretien, création	1 rue neuve
Langlois Christian	Chauffage, plomberie, climatisation, solaire	8 rue de la Mairie
Langlois Etienne	Menuiserie, charpente	22 rue de la Tuilerie
Langlois Roland	Agent Renault, réparations, dépannage, vente neuf et occasion, location de véhicules tourisme et utilitaires	13 rue de la Petite Mare
Lemoine Bertrand	Paysagiste	35 rue du Rouet
L'INTERLUDE	Organisation de réceptions, mariages, cocktails, plateaux repas, séminaires	1bis rue de la Mairie
PHI CONSULTING	Conseil, formation	7 rus du Rouet
PRD	Peinture ravalement décoration	5bis rue de l'Eglise
PROBATI	Gros œuvre, maçonnerie, charpente, isolation, plomberie, électricité, peinture, doublage, carrelage	27bis rue du Rouet
PYROGRAMME	Conception et réalisation de spectacles pyrotechniques	28 rue du Rouet

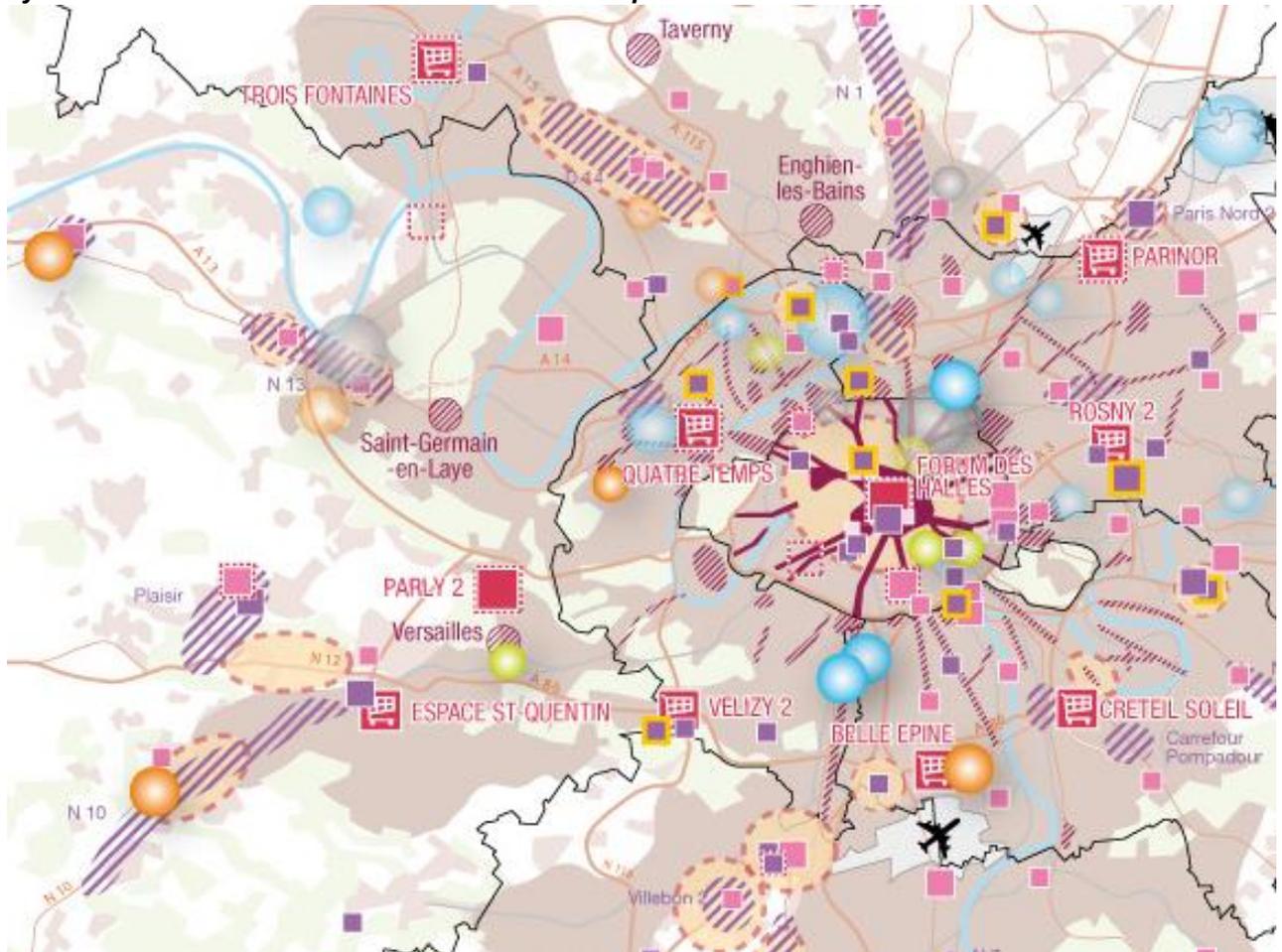
En ce qui concerne les caractéristiques des entreprises présentes sur la commune, la **majorité est de petite taille**, 95 % des entreprises ont moins de 10 salariés et 68 % n'en ont aucun, et **sont âgées de plus de 10 ans**.



Les commerces et les activités de proximité

La commune s'inscrit dans un environnement commercial fort, contribuant à l'évasion commerciale et non au développement de commerces sur la commune. Aucun commerce n'est présent sur le territoire de Saulx-Marchais.

Synthèse de l'offre commerciale – Etat à la fin du premier semestre 2006



Source : IAURIF

Concentration commerciale
Dominante commerces petits / moyens et services (accès / déplacement piéton)
 - zone / linéaire très dense dans Paris
 - zone / linéaire dense en petite couronne
 - centre ville commerçant de grande couronne
 - grand magasin parisien
 Dominante grands commerces (accès / déplacement automobile)
 - lotissement / linéaire

Typologie des équipements commerciaux
 - centre commercial régional avec hypermarché
 - pôle commercial interdépartemental (hypermarché)
 - pôle commercial intercommunal (hypermarché)
 - pôle commercial spécialisé (équipement de la personne, de la maison, loisirs)

Dynamiques
 - équipements ouverts depuis 2000
 - zone de commerces "active" de niveau 1
 - zone de commerces "active" de niveau 2

Équipement commercial en projet
 Typologie
 - création de CC
 - opération commerciale de gare
 - parc d'activités commerciales
 - autre
 - extension / restructuration de CC

Surface (en m²)
 - 50 000 - 100 000
 - 25 000 - 50 000
 - < 25 000

État d'avancement
 - autorisé
 - envisagé

Morphologie urbaine
 - zone dense et ex-villes nouvelles
 - espace construit (hors découpage morphologique)
 - pôle de seconde couronne
 - autoroute ou voie de type autoroutier
 - grand axe et liaison importante
 - RER
 - hydrographie principale
 - espaces boisés
 - aéroport commercial

DAURIF / EDC - Décembre 2006

La commune est ainsi encadrée par de grands pôles commerciaux qui ont un rayonnement important, voire régional ou inter régional.

- La commune de Plaisir, **centre commercial régional de plus de 100 000 m²** de surfaces de vente réunit les plus grandes enseignes autour d'un hypermarché Auchan. Six centres commerciaux sont répartis sur la commune dont un régional : « Grand-Plaisir ». Fort d'une centaine de commerces variés (alimentation, vêtements, coiffeur, bijouterie, restauration...), il accueille notamment Auchan, Ikea et Décathlon, enseigne locomotive.
- Le **centre commercial de Saint-Quentin-en-Yvelines** avec environ 48 0000 m² de surface de ventes.
- La **zone d'activités Pariwest**, sur la commune de Maurepas, de par sa vocation commerciale, couvre une aire de chalandise qui dépasse le territoire communal. La locomotive de la zone commerciale est assurée par l'hypermarché Auchan, complétée par de moyennes surfaces ainsi qu'une galerie marchande de 30 boutiques. Le centre commercial est situé à proximité du centre-ville et des quartiers ouest de Maurepas, mais la configuration de la zone incite à s'y rendre en voiture.

En complémentarité avec Pariwest, un « village de loisirs » avec des activités de loisirs et des boutiques liées à ces activités est en cours de réalisation. Le projet commercial, sur Coignières, " Les Portes de Chevreuse", doit être développé en complémentarité avec Pariwest.

- Une surface commerciale de **1800 m²** située sur **Villiers-Saint-Frédéric** au bord de la RN 12.

L'agriculture

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus du recensement général agricole (base de données Agreste). Il a été réalisé en 1979, 1988 et 2000 pour les informations les plus récentes.

Ce recensement s'attache à définir la structure des exploitations, les différents statuts, les modes de production, la composition des exploitations, les productions, le matériel utilisé...

Si les informations concernent principalement les exploitations et leur lieu d'installation, elles ne concernent pas le territoire communal : la Surface Agricole Utile des exploitations est celle effectivement utilisée par les exploitations qui ont leur siège dans la commune concernée. L'exploitation peut avoir des terres dans la commune concernée mais aussi dans les communes voisines, et inversement avec des exploitations localisées dans les communes voisines.

La SAU communale est l'ensemble des terres qui sont effectivement cultivées dans la commune concernée, quelque soit la localisation des exploitations.

La commune de Saulx-Marchais fait partie de la petite région agricole de la Plaine Agricole de Versailles (selon la nomenclature INSEE, une région agricole est constituée d'un nombre entier de communes formant une zone d'agriculture homogène).

Cette région agricole se caractérise par des sols de qualités diverses et par son bon potentiel agronomique.

Les exploitations agricoles et les surfaces agricoles de la plaine de Versailles sont majoritairement orientées vers les grandes cultures (céréales, oléagineux et protéagineux). Cette orientation est d'ailleurs une caractéristique de l'agriculture de l'Île-de-France en raison des sols et du climat tempéré. Toutefois, il convient de mentionner, dans la plaine de Versailles, la présence significative d'exploitations spécialisées dans les productions maraîchères, arboricoles et horticoles.

Sur la commune de Saulx-Marchais, on observe que la grande majorité des terres sont exploitées en grandes cultures. En 2000, la surface moyenne de l'ensemble des exploitations était de 78 hectares. Notons que les agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé sur la commune cultivent la plupart de leur parcelle en dehors de ce périmètre.

Le nombre d'exploitations agricoles domiciliées à Saulx-Marchais a fortement baissé entre 1988 et 2000. Cette évolution est générale et le prochain recensement général de l'agriculture prévu en 2010 devrait confirmer cette tendance. Elle a pour corollaire une augmentation de la surface moyenne par exploitation. Dans les Yvelines, la surface agricole utile des exploitations professionnelles a atteint 118 hectares en 2007.

Les évolutions en cours et à venir en 2013 de la Politique Agricole Commune conduisent les exploitants agricoles à diversifier leurs activités pour chercher de nouvelles sources de revenus. La mise en œuvre d'un programme LEADER de 2007 à 2013 – cofinancements européens dédiés au développement de territoires ruraux innovants – sur le territoire de la plaine de Versailles et du plateau des Alluets a notamment pour objectif de conforter les filières agricoles du territoire dans leur stratégie de diversification et de développement.

Les surfaces concernées par des subventions attribuées au titre de la politique agricole commune végétale apparaissent dans le tableau qui suit.

	2000 (ha)	2007 (ha)
Maïs		2,93
Gel	3,03	2,93
Colza	2,42	3,86
Blé tendre	18,15	4,34
Orges	11,84	12,87
Autres céréales	2,53	0
Protéagineux	5,24	0
Fourrages annuels, plantes sarclées	1,06	0
Autres utilisations	0,19	0,36
Total	44,46	27,29

Source : DDEA 78/SDAR – PAC Végétale

EN RESUME...

L'EXISTANT

- Un nombre d'actifs en forte croissance liée à l'arrivée conséquente de populations en âge de travailler : 443 actifs en 2007 à Saulx-Marchais.
- Un taux d'emploi nettement supérieur à la moyenne départementale pour les 24-64 ans.
- Un faible taux de chômage en 2007 nettement inférieur au département (8,3%) et à la région (10,8%).
- De petites entreprises dispersées dans le tissu urbain caractérisent le tissu économique de Saulx-Marchais.
- Une activité agricole relativement développée marquant le caractère rural de la commune. Le nombre d'exploitants agricoles domiciliés à Saulx-Marchais a fortement baissé entre 1988 et 2000 et une augmentation de la surface moyenne par exploitation est observée.

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- Préserver l'activité agricole
- Conforter les activités existantes.

6 – CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS

6.1. – LES MOYENS DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

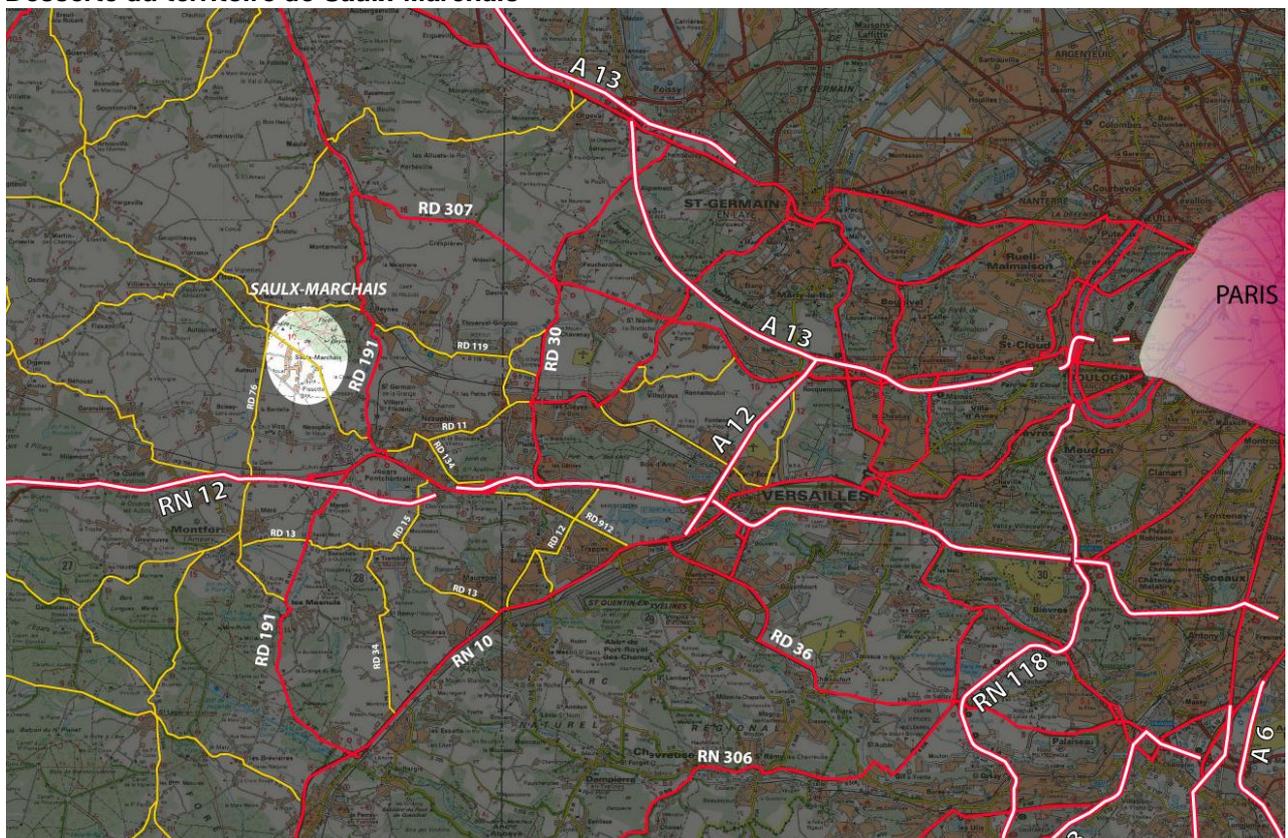
Une desserte principalement assurée par les infrastructures routières

La desserte de Saulx-Marchais est assurée par un maillage **de voies départementales d'intérêt local**, qui facilite les liaisons de ce territoire avec ses communes voisines. La **RD 11** traverse le territoire de Saulx-Marchais et permet ainsi de relier le réseau constitué par :

- La **RD 76** qui assure les liaisons vers la commune de Montfort-L'amaury.
- La **RD 119** qui limite le territoire au Nord et permet de rejoindre la RD 30, reliant l'A13 et la RN 12.
- La **RD 912** et la **RD 191** au Sud-est qui relient le territoire à la **RN 12**, axe structurant à l'échelle régionale.

Ce réseau confère à ce territoire une très bonne desserte notamment en direction de l'agglomération parisienne.

Desserte du territoire de Saulx-Marchais



Source : SIAM, 2010

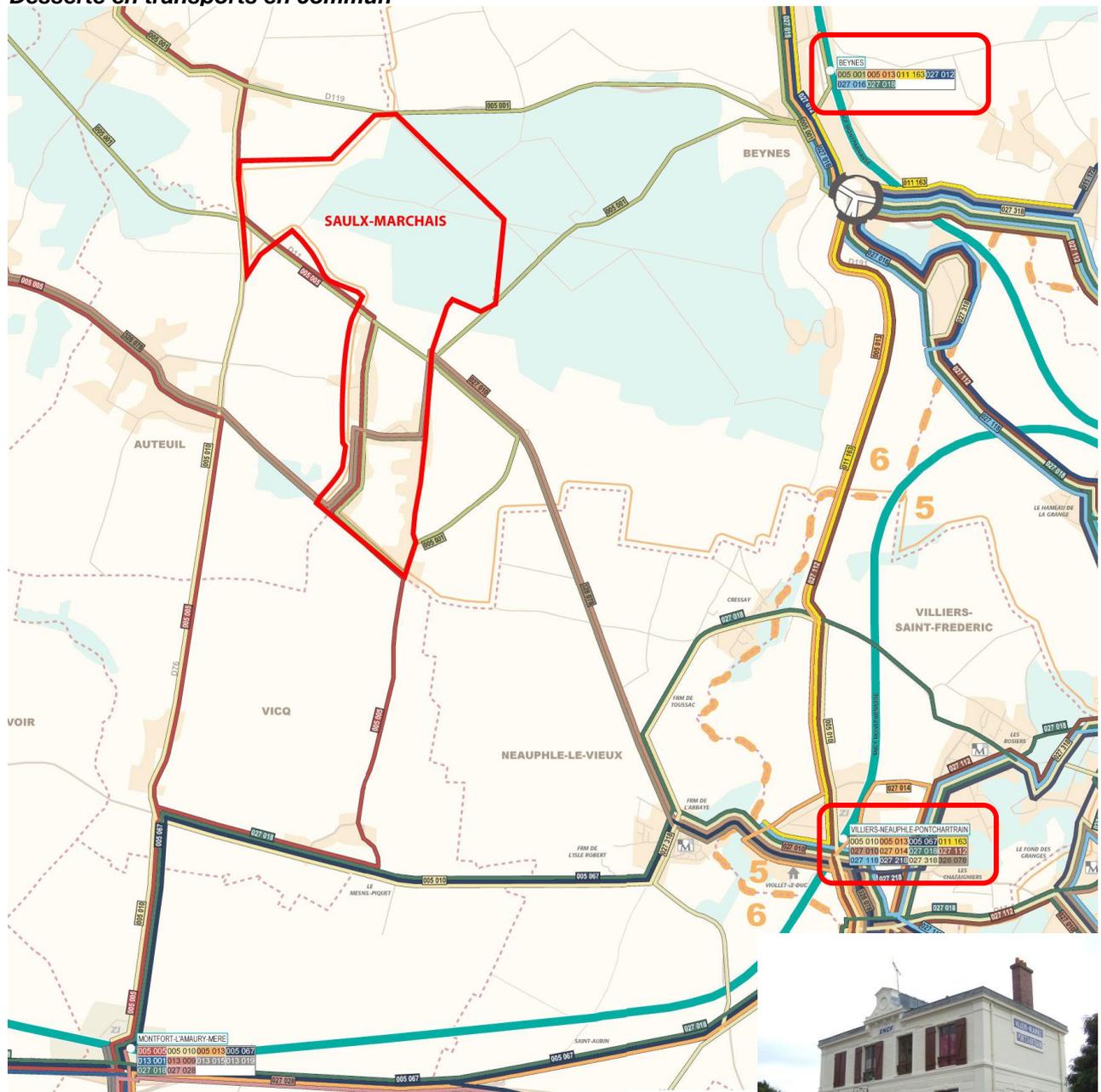
...et une offre en transports en commun relativement satisfaisante

■ Le réseau de transports ferrés

Aucune ligne ferrée ne dessert ou ne traverse la commune.

Toutefois la commune bénéficie de la proximité de la gare de Beynes et de Villiers-Saint-Frédéric, desservies respectivement par la ligne Paris-Montparnasse/Mantes-la-Jolie et par la ligne Dreux-Montparnasse. L'offre en provenance de Paris-Montparnasse est d'une vingtaine de trains par jour en semaine, la durée du trajet varie de 31 à 52 minutes. Un parc relais de 220 places gratuites est situé à proximité de la gare.

Desserte en transports en commun



Source : STIF



Le réseau de car

L'offre de transport se décline en 6 lignes de car, exploitées par plusieurs sociétés de transports privés sous l'autorité du Syndicat des Transports d'Ile-de-France :

N° lignes	Origine – destination	Amplitude – Fréquence	Transporteur
005-005-001	Beynes (Collège Rabelais) – Groupillières	7h23 / 17h20 14 cars /jour	VEOLIA TRANSPORT HOUDAN
005-005-005	Montfort-L'Amaury – Mere - Hargeville	6h18/19h46 27 cars/jour 5 courses le samedi	VEOLIA TRANSPORT HOUDAN
005-005-010	Villiers-Saint-Frédéric (lycée Violet Le Duc) – Marcq – Septeuil	7h08/17h35 5 cars/jour	VEOLIA TRANSPORT HOUDAN
027-027-010	Versailles (Rive Gauche) – Thoiry	5h34/20h42 81 cars/jour	CARS HOURTOULE
027-027-112	Beynes (Collège Rabelais) - Villiers-Saint-Frédéric	7h30/16h20 12 cars/jour	CARS HOURTOULE
027-328-078	Beynes – Villiers-Saint-Frédéric – Mantes-La-Ville – Montigny-le-Bretonneux	6h00/19h40 24 cars/jour	CARS HOURTOULE

Ces lignes sont principalement structurées pour réaliser un rabattement sur les gares SNCF du secteur et les établissements scolaires. **L'offre est globalement faible le week-end et les dessertes ne sont pas suffisamment attractives pour offrir une alternative concurrente à l'usage de l'automobile.**

La mise en place de systèmes de déplacements adaptés aux secteurs à faible densité doit être étudiée notamment les transports à la demande, qui peuvent compléter l'offre en heures creuses et s'adresser à des clientèles spécifiques.

56

En ce qui concerne les transports spéciaux scolaires, la commune est rattachée au SITER de Rambouillet, l'organisateur de transports spéciaux scolaire local. Cependant, aucun des deux circuits mis en place par cet organisateur ne dessert Saulx-Marchais.

Les modes de transport domicile-travail

Le moyen de transport utilisé par les habitants de Saulx-Marchais, dans leurs déplacements domicile-travail, est très majoritairement la voiture particulière (75% contre 55% en moyenne départementale). La prédominance des déplacements en automobile est ainsi constatée au détriment de tous les autres modes de transports (marche à pied, deux roues ou transport en commun). Ce qui est assez préoccupant puisque l'analyse des flux sortants montre que la plupart des destinations à l'extérieur de la commune sont dotées de gares. Ainsi, même si la commune ne dispose pas de gare, l'utilisation des bus pour se rendre aux gares voisines est à favoriser.

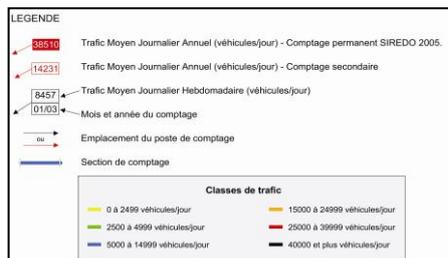
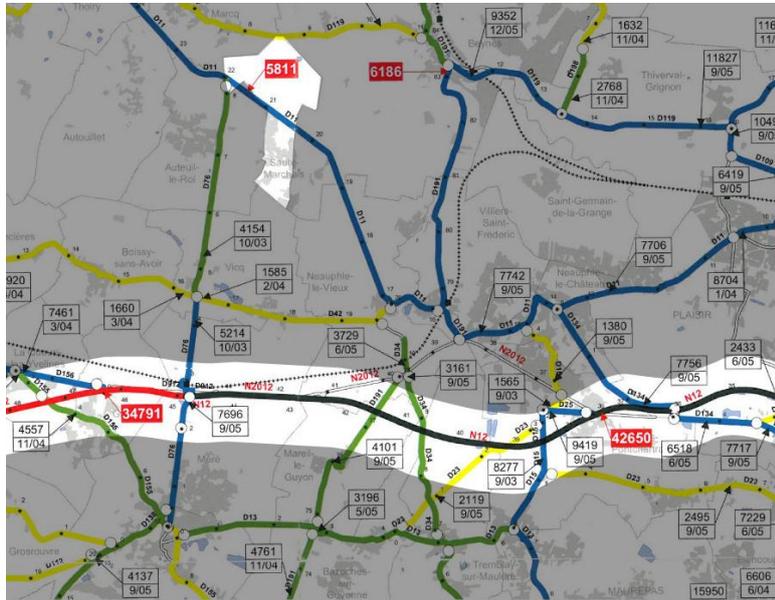
	Actifs résidant sur la commune de Saulx-Marchais		Actifs résidant dans les Yvelines		Actifs résidant en Ile-de-France	
Pas de transport	27	8,7 %	19 404	3,2 %	174 256	10,9 %
Marche à pieds seule	6	1,9 %	37 801	6,3 %	358 236	21,4 %
Deux roues	7	2,2 %	14 086	2,4 %	118 813	3,0 %
Voiture	234	75 %	327 953	55 %	2 064 084	24,4 %
Transport en commun seul	15	4,8 %	132 633	22,2 %	1 584 283	30,7 %
Plusieurs modes de transport	23	7,4 %	66 880	11,2 %	546 892	9,6 %
Total	2 055	100%	598 757	100 %	4 846 564	100%

Source : migrations alternantes RP 99 INSEE

6.2. – LES GRANDS FLUX

Impact de La déviation RN 12 sur le réseau départemental

Evaluation du trafic – Conseil Général 78



Saulx-Marchais est traversée par la départementale 11, qui comptabilise, en 2005, environ 5800 véhicules/jour en moyenne.

Avec environ 6700 véhicules/jour en 2000, une baisse de 13,6 % du trafic est constatée.

Cette évolution est liée à la réalisation d'une tranchée couverte de la RN 12 au niveau de Jouars-Pontchartrain. Depuis la réalisation de cet ouvrage qui favorise un meilleur écoulement du trafic, 20 000 conducteurs supplémentaires ont été enregistrés entre 2000 et 2005. La forte croissance de la circulation sur la RN 12 possède un impact direct sur le réseau départemental.

Evolution du trafic entre 2000 et 2005 sur Saulx-Marchais

	2000	2005		Evolution 2000-2005
RD 11	6 730	5 811	↘	- 13,6 %

Les migrations domicile – travail

- **23 % des actifs résidents travaillent sur la commune.**
- **Flux d'actifs sortant largement majoritaire (sorties : 228 actifs, entrées : 64 actifs).**

Où travaillent les habitants de Saulx-Marchais ?

Sur les 425 actifs de la commune ayant un emploi en 2007, seuls 97 travaillent sur la commune (23%). Le taux d'actifs sortant s'élève ainsi à environ 77 %.

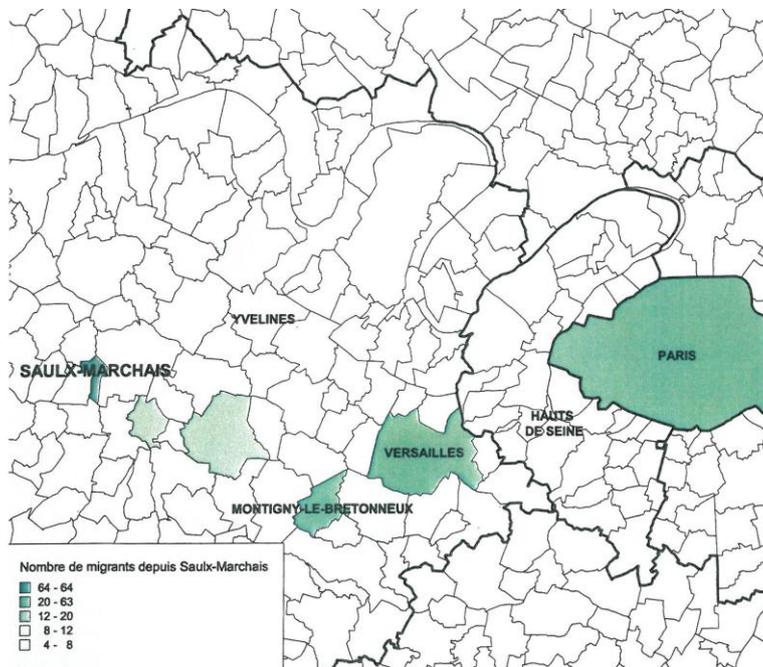
Parmi les personnes travaillant à l'extérieur :

- **78 %** travaillent dans les pôles d'emplois des Yvelines à savoir sur les communes de **Plaisir**, de **Montigny-le-Bretonneux**, et de **Versailles**. Les actifs se dirigent également vers la commune de **Villiers-Saint-Frédéric**.

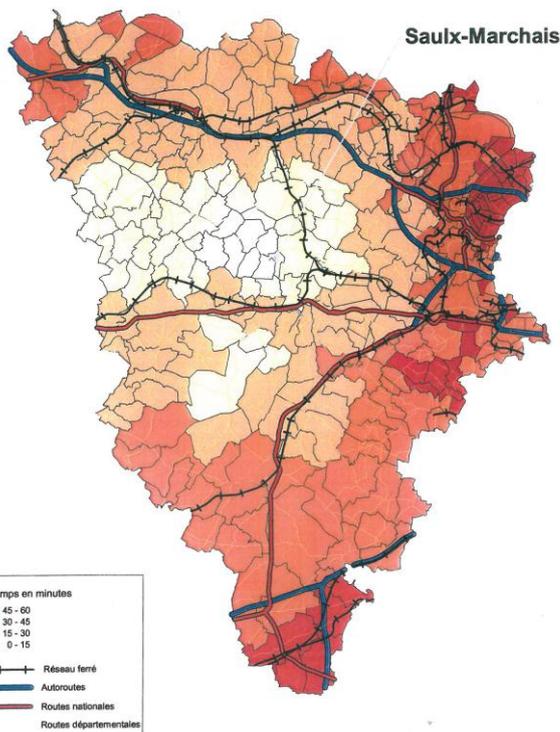
- **11 %** travaillent dans les Hauts-de-Seine principalement vers **Boulogne-Billancourt**.

- **11 %** travaillent sur **Paris**.

- **9 %** environ des actifs-résidents de Saulx-Marchais travaillent dans d'autres départements de la région Ile-de-France.



Lieux de travail des actifs résident à Saulx-Marchais
Source des données : Flux domicile-travail RGP 99
Réalisation : SUADE/PTED
Date : Février 2009 | Echelle : 1/250 000



Accessibilité en vp depuis Saulx-Marchais en heures de pointe du matin
Source des données : Modèles DREIF
Réalisation : SUADE/PTED
Date : Février 2009 | Echelle : 1/335 000

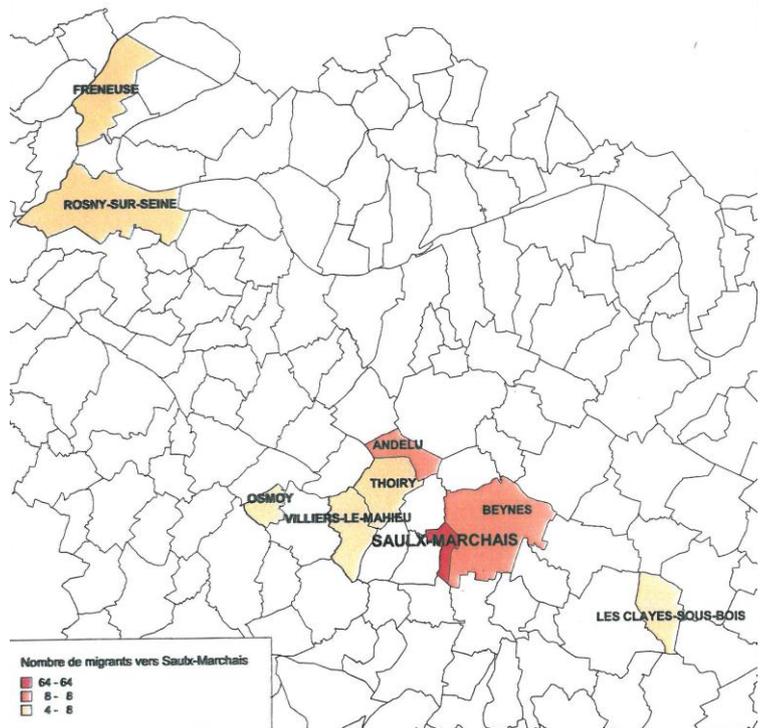
D'où viennent les actifs travaillant à Saulx-Marchais ?

Sur les 104 emplois que compte la commune, 38 % sont pourvus par des actifs résidant dans la commune, soit 10 points de plus que la moyenne départementale.

Les 62 % restant sont occupés par des Yvelinois provenant exclusivement des communes des alentours et du Nord-Ouest du département.

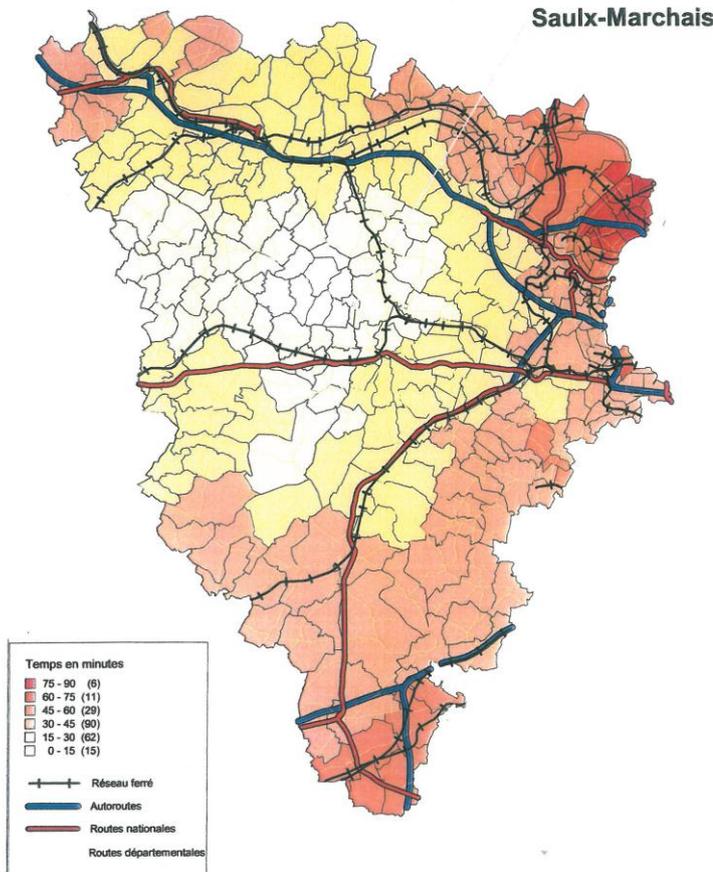
L'analyse des flux domicile-travail montre que les actifs-résidents travaillent majoritairement en dehors de la commune.

Le volume des migrations domicile-travail met en évidence la nécessité de renforcer la desserte en transports en commun.



Lieux de résidence des actifs travaillant à Saulx-Marchais
Source des données : Flux domicile-travail RGP 99
Réalisation : SUADE/PTED
Date : Février 2009 | Echelle : 1/190 900

Saulx-Marchais



Accessibilité en vp vers Saulx-Marchais en heures de pointe du matin
Source des données : Modèles DREIF
Réalisation : SUADE/PTED
Date : Février 2009 | Echelle : 1/335 000

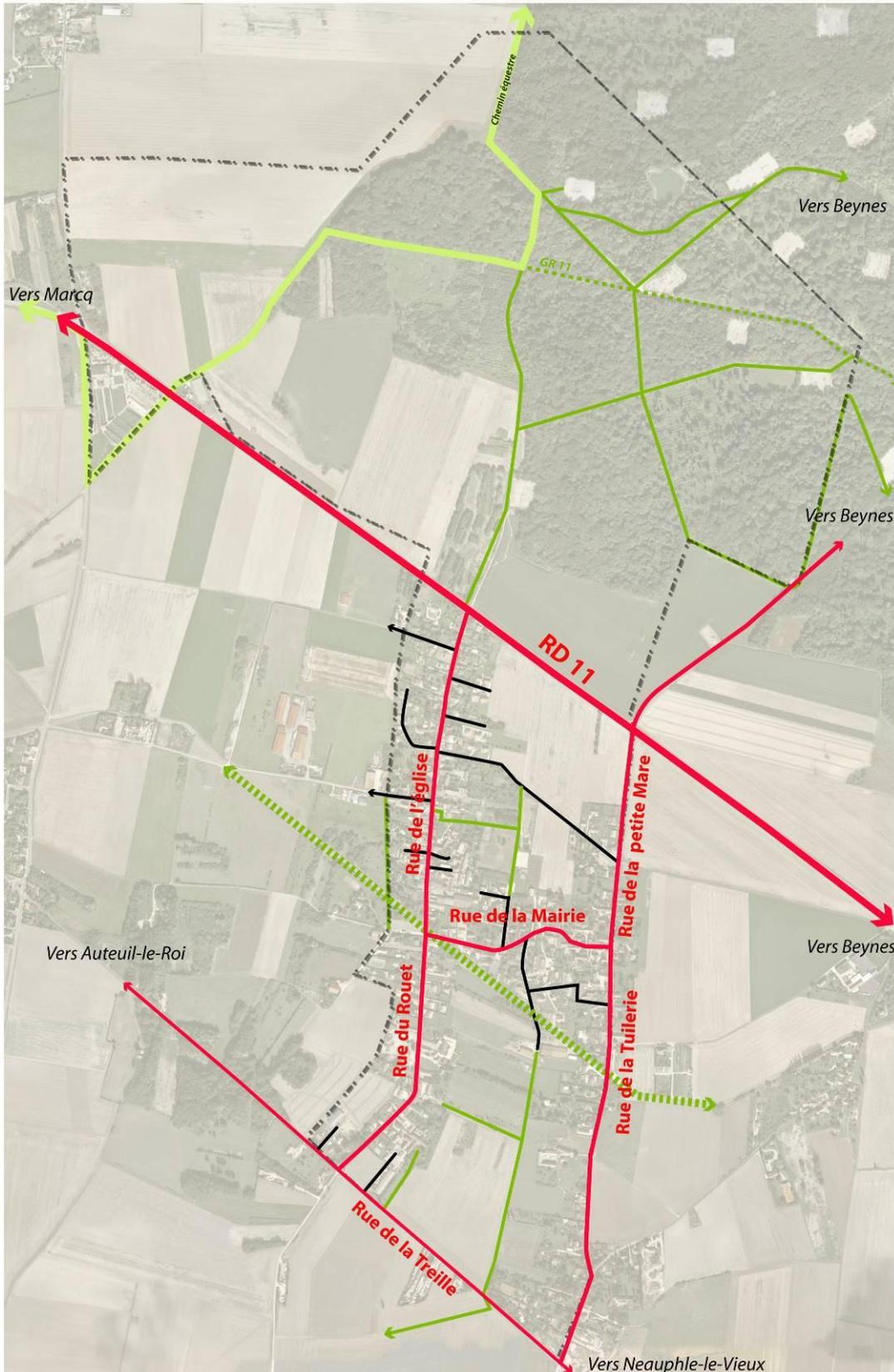
Le niveau d'équipement automobile des ménages

Le niveau d'équipement automobile sur la commune de Saulx-Marchais est important puisqu'environ 96,7% de la population possède au moins un véhicule et environ 88,4 % au moins un emplacement réservé au stationnement. Ce niveau est nettement supérieur à celui des autres communes des Yvelines (85,4 % possède au moins un véhicule en 2007).

<i>Niveau d'équipement automobile des ménages</i>	<i>1999</i>	<i>%</i>	<i>2007</i>	<i>%</i>
Ensemble	224	100	292	100
Au moins un emplacement réservé au stationnement	194	86,6	258	88,4
Au moins une voiture	209	93,3	282	96,7
• 1 voiture	86	38,4	111	38,2
• 2 voitures	123	54,9	171	58,5

6.3. – LES CIRCULATIONS DANS LA COMMUNE

Organisation de la voirie de Saulx-Marchais



Source : SIAM, 2010

La RD 11 : axe principal de la commune

Unique route départementale traversant la commune, elle traverse le territoire dans une orientation Est-Ouest et relie notamment les communes de Plaisir et de Thoiry. Elle constitue une délimitation marquée entre les espaces naturels au Nord et les espaces urbains au Sud.



Source : SIAM, 2010

Le réseau de desserte locale

Le réseau viaire communal de Saulx-Marchais est peu dense et les impasses sont nombreuses.

Les voies de desserte locale sont des axes permettant de relier les zones urbanisées aux axes assurant les échanges avec les pôles urbains dynamiques.

La structure en « H » de la commune repose sur les rues : du Rouet, de la Mairie, de l'Eglise, de la Tuilerie et de la Petite Mare. Cette dernière est la seule permettant les circulations dans une orientation Est-Ouest en tissu urbain.



Source : SIAM, 2010



Source : SIAM, 2010

Les circulations douces

Le réseau de circulations douces (piétonnières ou cyclables) et cheminements est constitué :

- **de chemins de randonnées ou de promenades :** la commune est traversée par le parcours de **Grande Randonnée n°11**. Il traverse la partie Nord du territoire, principalement la Forêt domaniale de Beynes. De plus, le GR n°11 rejoint le chemin de Petite Randonnée de Neauphle-le-Château sur la commune de Beynes.

- **de voies piétonnières** dans les espaces urbanisés.

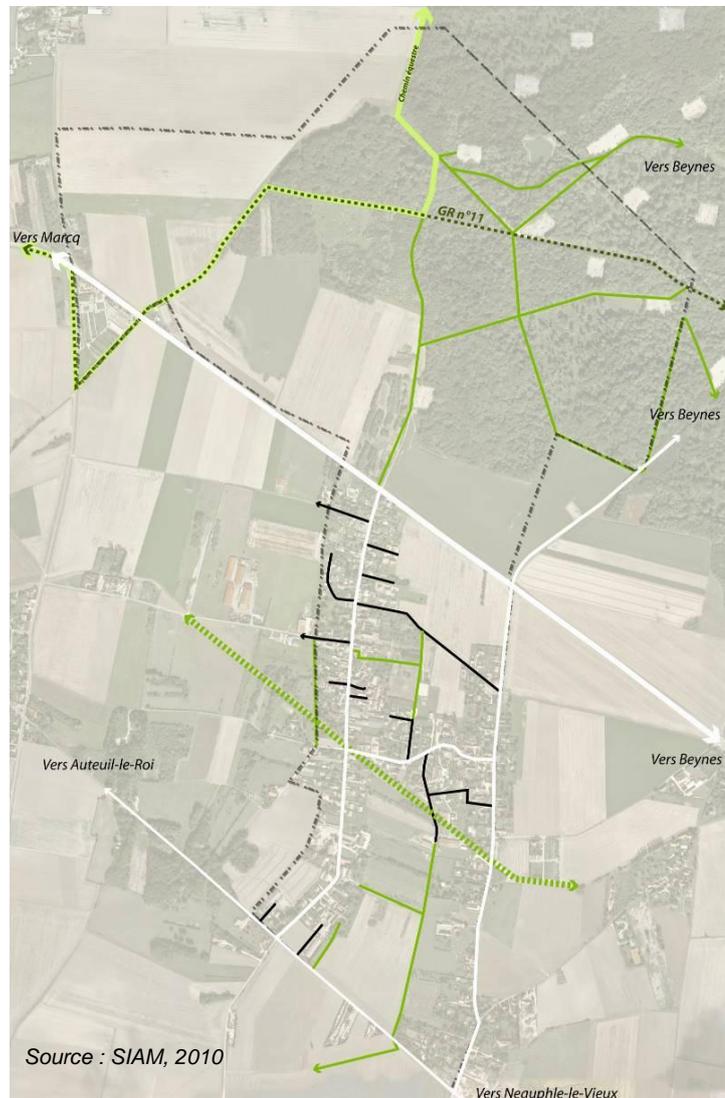
- **de chemins ruraux** dans les espaces naturels et agricoles. Ces chemins, voies d'accès aux engins agricoles, structurent les espaces agricoles. Ils constituent, par ailleurs, d'excellents circuits de promenade reliant notamment le parcours de grande randonnée.

- **de dessertes agricoles.** Ces parcours doivent être maintenus afin de pérenniser l'activité agricole dans la commune : cela passe par leur repérage dans le cadre du PLU afin que d'autres occupations du sol ne viennent pas les « effacer » ou en bloquer l'accès et le parcours.

Il est intéressant de noter que les convois agricoles franciliens sont des ensembles qui peuvent atteindre une largeur de 4,2 m et une longueur de 22 m. Au-delà de 4,5 m de largeur et 25 m de longueur, leur circulation sur la route n'est pas interdite mais elle doit respecter la réglementation des convois exceptionnels.

- **de l'aqueduc de l'Avre :** cette emprise constitue un axe évident de promenade et de déplacements piétonniers. Engazonnée, la voie mesure entre 5 et 10 m de large et marque fortement le territoire de Saulx-Marchais. L'aqueduc est identifié au Schéma Directeur comme faisant partie des éléments les plus importants du réseau hydrologique du territoire.

Organisation des circulations douces



Aqueduc de l'Avre



6.4. – LES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES ET PROJETS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saulx-Marchais doit prendre en compte :

Le PDU Ile-de-France :

Approuvé en 2000, ses objectifs visent à :

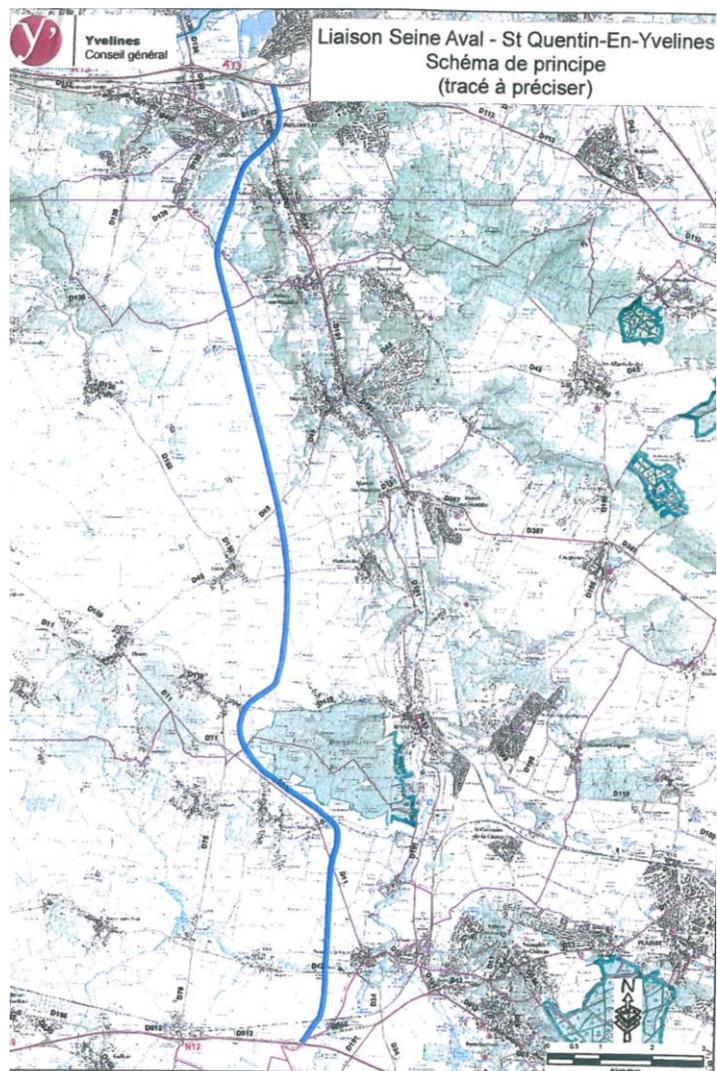
- diminuer le trafic automobile,
- développer les transports collectifs et les moyens de déplacements économes et non polluants,
- organiser le stationnement du domaine public,
- réduire l'impact sur la circulation et sur l'environnement du transport et la livraison de marchandises,
- encourager les entreprises et collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun,
- développer un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

Le Schéma départemental des Déplacements des Yvelines (SDY) :

Avec le SDY, le Conseil Général poursuit 4 grands objectifs :

- améliorer l'offre et la qualité de service sur l'ensemble des lignes du réseau ferré francilien,
- renforcer le maillage régional par le bouclage des grandes infrastructures routières dans l'Ouest de l'Île-de-France,
- renforcer les transports en commun routiers, notamment pour améliorer les échanges entre les grands pôles économiques et urbains,
- développer l'éco-mobilité.

Le principe de liaison Seine-aval-Saint-Quentin-en-Yvelines en l'autoroute A13 et la RN12 a été adopté par délibération du conseil général du 24 octobre 2008. L'objectif est de renforcer les relations entre ces territoires tout en soulageant l'ensemble des voies départementales du secteur. Suite à l'adoption du schéma de déplacement des Yvelines le 23 mars 2007, des études préliminaires sont en cours de réalisation. Différents fuseaux actuellement à l'étude et le fuseau définitif n'a pas encore été retenu.



Le Schéma départemental de véloroutes et de voies vertes

La politique départementale en faveur des circulations douces entend développer l'éco-mobilité, améliorer la qualité de vie, favoriser un meilleur respect de l'environnement et contribuer à mettre en valeur le patrimoine naturel. Il est concerné par ce schéma qui est en cours d'élaboration.

Le Schéma Départemental de la Randonnée Pédestre

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. Le territoire de Saulx-Marchais est traversé par le parcours de Grande Randonnée : GR n°11.

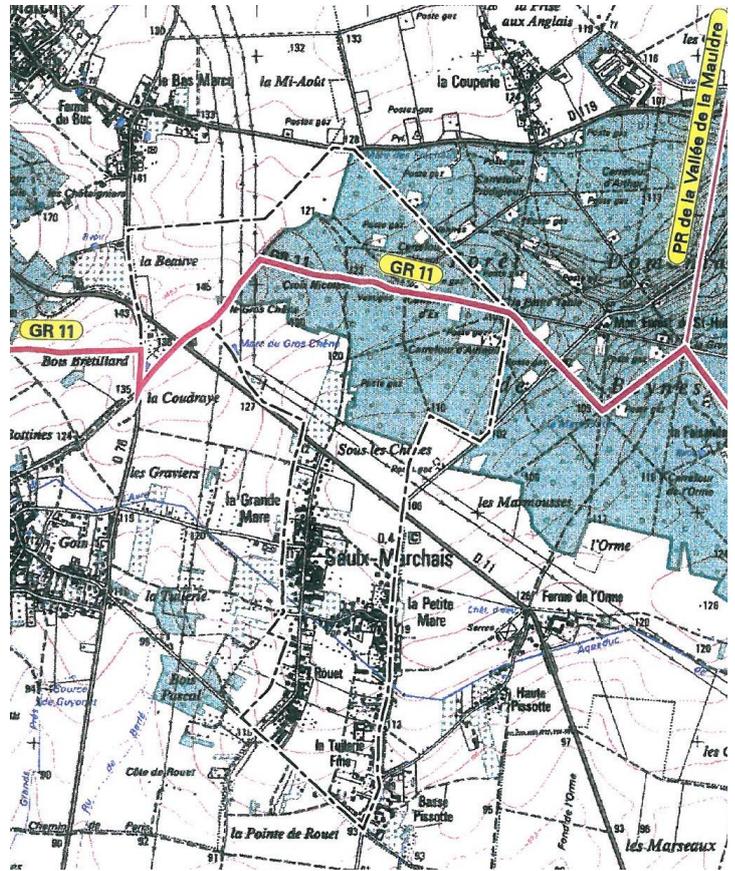
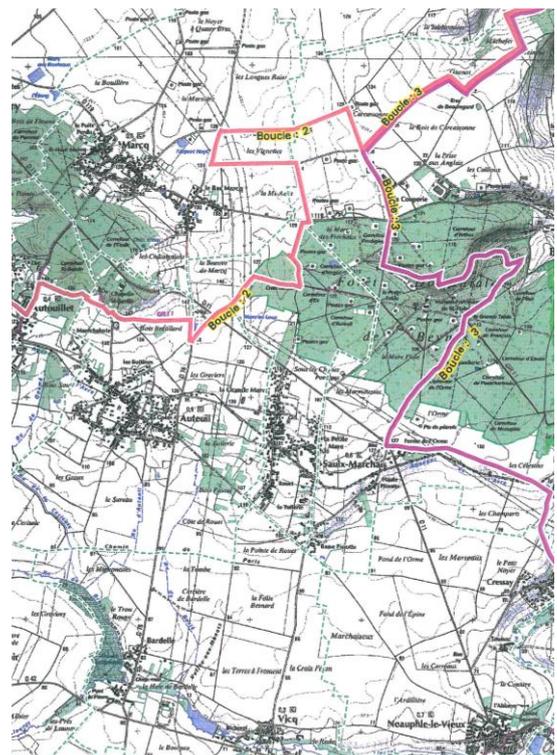


Schéma Départemental de la Randonnée Pédestre sur Saulx-Marchais
(Délibération de la commission permanente du 25 novembre 1999)

Le Schéma Départemental de Randonnée Equestre

En application de l'article 56 de la loi du 22 juillet 1983, le Conseil Général des Yvelines a adopté, le 23 juin 2006, un Schéma départemental de la randonnée équestre.

La boucle de randonnée n°2 a été inscrite dans ce schéma en accord avec la commune.



EN RESUME...

L'EXISTANT

- la RD 11 est l'axe de desserte majeur du territoire. Cette voie comptabilisait environ 5 800 véhicules/jour en moyenne en 2005. La baisse du trafic sur la RD 11 est liée à la réalisation d'une tranchée couverte de la RN 12.
- L'offre de transports en commun n'est pas suffisamment attractive pour offrir une alternative concurrentielle à l'automobile, mode de transport prédominant.
- Des flux de migrations domicile-travail conséquents : seul 23 % des actifs travaillent sur le territoire.

LES PERSPECTIVES

D'EVOLUTION

- Renforcer l'attractivité communale.
- Améliorer les circulations, le stationnement et prise en compte des nuisances liées aux trafics.
- Maintenir et valoriser les circulations agricoles ou de villégiature pour l'exploitation et la découverte des espaces naturels.

