

# 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

---



### 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



# Préambule

**LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAULX-MARCHAIS** est l'outil principal de la définition et de la mise en œuvre, à l'échelle communale, de la politique urbaine.

La révision du Plan d'Occupation des Sols approuvée en avril 1995 et sa transformation en PLU, qui répond à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), traduit la volonté de la commune de **promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.**

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les enjeux du territoire de Saulx-Marchais, et ont nourri les réflexions sur le devenir de Saulx-Marchais pour les 10 à 15 années à venir.

**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** qui synthétise les enjeux du territoire communal et **définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus** (L123-1 du Code de l'Urbanisme), **constitue le document de référence du PLU.**

Absent des Plans d'Occupation des Sols, l'objectif du PADD est d'introduire dans les documents locaux d'urbanisme **une plus grande réflexion sur l'avenir de la commune à moyen et long termes.** Les orientations du PADD seront traduites dans les différentes pièces composant le PLU (règlements écrits et graphiques...).

Aujourd'hui, le PLU doit permettre à la commune de se doter d'un outil de planification efficace et réaliste, destiné à atteindre un véritable équilibre entre le

développement des fonctions urbaines et la préservation des espaces naturels de qualité (L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme). **Le développement de la commune doit ainsi respecter les principes suivants :**

- **Assurer l'équilibre** entre un **développement urbain** d'une part et la **préservation des espaces naturels** d'autre part.
- **Assurer 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, l'eau, du sol, du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.
- **Assurer la diversité des fonctions urbaines** et la **mixité sociale** dans l'habitat.
- **Assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

Ainsi, le projet de la municipalité réside dans la volonté d'un développement communal harmonieux qui privilégie la satisfaction des besoins de la commune tant en termes de préservation des espaces naturels et de la mise en valeur des espaces agricoles, que dans une extension maîtrisée de la zone urbanisée au regard des besoins de la population.

C'est pourquoi la municipalité désire maîtriser l'extension de sa zone urbanisée et ne l'autoriser que dans des secteurs adaptés (secteurs d'extension en continuité avec le bourg de Saulx-Marchais) afin

**d'éviter une densification anarchique de l'agglomération et répondre au mieux au contexte de développement durable et de renouvellement urbain.**

Dans cette perspective, le PADD s'organise autour de cinq grandes orientations :

**1 – Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels, bâtis et paysagers de la commune.**

**2 – Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation.**

**3 – Maintenir les activités existantes et favoriser l'accueil d'activités économiques.**

**4 - Améliorer les circulations et les déplacements.**

**5 – Promouvoir des actions de développement durable.**

# ***Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables***

# Les grandes orientations du PADD

## OBJECTIF 1 /

### Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels, bâtis et paysagers de la commune

*Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, cet objectif inscrit la protection et la valorisation des patrimoines naturels, bâtis et paysagers au cœur de la politique urbaine de Saulx-Marchais. La commune souhaite concilier le développement du territoire avec la protection des espaces naturels, la préservation de l'identité agricole de l'identité et de la qualité du village.*

#### PROTEGER LES ESPACES NATURELS

Localisée entre les vallées de la Mauldre, la ride de Thoiry et la plaine de Neauphle, la commune de Saulx-Marchais possède un environnement naturel qui contribue largement à la qualité du cadre de vie.

Les massifs boisés sont très présents sur la partie Nord du territoire où la forêt de Beynes occupe près de 78 hectares. Ils constituent des puits de biodiversité (ce secteur est identifié comme une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et offrent des lieux de promenades appréciés des habitants. Il convient donc de préserver leur intégrité et leurs qualités par le maintien de leur protection et par la préservation des lisières dans les espaces non urbanisés.

Les secteurs d'intérêt paysagers seront classés spécifiquement au PLU afin que leur caractère particulier soit affiché et qu'ils soient protégés de toute urbanisation. Les espaces

agricoles, classé par le Schéma Départemental des Espaces Naturels en « zone sensible à protéger en priorité », seront ainsi protégés.

Les espaces boisés feront ainsi l'objet d'une protection par « un classement en N » et pour la quasi-totalité des espaces boisés d'une protection supplémentaire contre tout défrichement au titre des Espaces Boisés Classés. Massifs de plus de 100 ha, les lisières de la forêt de Beynes seront également protégées et inconstructibles dans une bande de 50 mètres.

Par ailleurs, le cadre de vie et la richesse paysagère s'appuient également sur une présence végétale importante dans les parties urbanisées à valoriser et à préserver.

#### PRESERVER L'IDENTITE AGRICOLE

Saulx-Marchais est située dans la région agricole de la Plaine de Versailles, caractérisée par son bon potentiel agronomique. Environ 38 % du territoire communal sont ainsi occupés par des terres agricoles (environ 89 hectares).

La commune souhaite pérenniser et protéger ces espaces agricoles existants du mitage car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune.

De plus, les terres agricoles jouent un rôle fondamental dans l'écosystème de ce territoire

(stockent le carbone, retiennent l'eau, reçoivent la biodiversité, fournissent de l'alimentation humaine, produisent des biomasses pour l'énergie...), qu'il s'agit de préserver.

Ils seront protégés par un classement spécifique en zone « A » interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles.

Au titre de la préservation des vues remarquables, certains secteurs bénéficieront d'une protection supplémentaire, notamment

les secteurs stratégiques identifiés dans le Schéma Départemental des Espaces Naturels des Yvelines. Dans les cônes de vues

remarquables, toutes constructions nouvelles seront interdites. Ce classement ne remet pas en cause l'exploitation agricole de ces terres.

---

### PRESERVER L'IDENTITE ET LA QUALITE DU VILLAGE

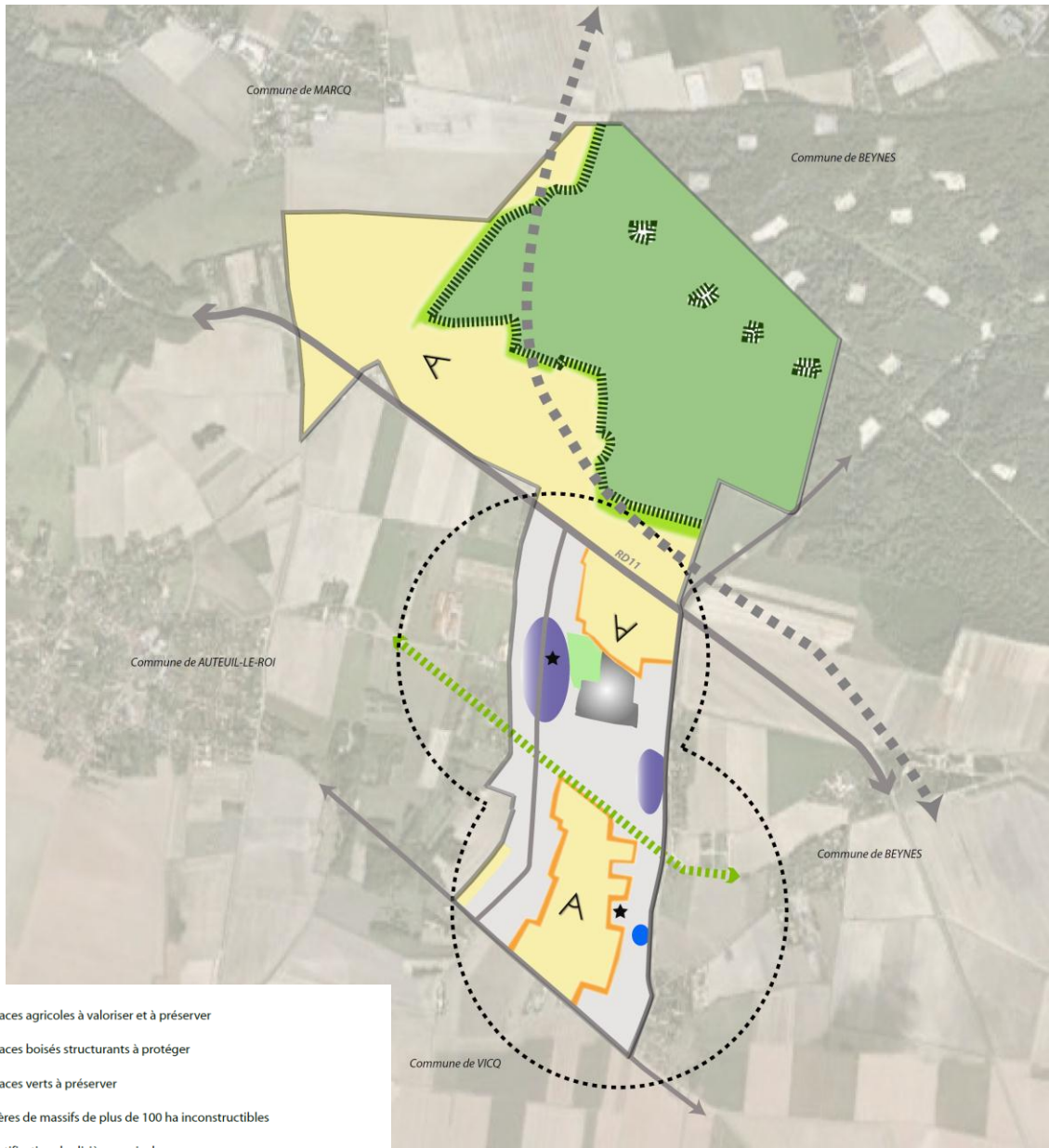
La volonté de préserver la qualité urbaine du village est un objectif important pour la commune.

Le village présente des caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle encore bien marquées : bâtisses rurales traditionnelles, corps de ferme, implantation des constructions, des éléments urbains tels que des puits ou des murs sont autant d'éléments à valoriser et à préserver.

La mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques sur ces secteurs permet de préserver l'harmonie générale du cœur de village et constitue une occasion de sensibiliser les pétitionnaires à la qualité de leurs propriétés et de les guider dans leurs aménagements.

Il s'agit également d'identifier les édifices remarquables et patrimoniaux de la commune inscrits au titre des monuments historiques (l'ancienne Tuilerie et l'église Saint-Pierre Saint-Maur) afin de marquer leur protection.

# OBJECTIF 1 / Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels, bâtis et paysagers de la commune



- Espaces agricoles à valoriser et à préserver
- Espaces boisés structurants à protéger
- Espaces verts à préserver
- Lisières de massifs de plus de 100 ha inconstructibles
- Identification des lisières agricoles
- Identification des lisières boisées
- Espaces humides à protéger
- Vues remarquables à préserver
- Secteurs bâtis anciens dont les caractéristiques architecturales doivent être conservées
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Espaces urbains
- Secteur d'extension de l'urbanisation potentiel à moyen et long termes
- Aqueduc de Avre
- Fuseau envisagé du projet de liaison Seine-Aval - Saint-Quentin-en-Yvelines



# Les grandes orientations du PADD

## OBJECTIF 2 /

### Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation

*Optimiser le foncier pour affirmer une unité homogène et cohérente de la zone urbaine, identifier les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution urbaine souhaitée par la commune et prévoir l'évolution adéquate des équipements pour répondre aux besoins de la population, sont les orientations définies dans ce second objectif.*

#### MAÎTRISER LA DENSIFICATION URBAINE EN AFFIRMANT UNE UNITÉ HOMOGENE ET COHERENTE DE LA ZONE AGGLOMEREÉE

Depuis les années 2000, la variation de la croissance démographique de Saulx-Marchais est relativement conséquente. La commune souhaite ainsi maintenir son niveau démographique existant et envisage une croissance plus modérée que celle de ces dernières années sur son territoire.

Le potentiel d'extension de l'urbanisation devra prendre en compte les nombreuses contraintes et limites qui s'appliquent sur le territoire. Elle devra tendre vers une organisation urbaine centralisée autour des principaux équipements.

La municipalité entend permettre le développement de certains secteurs, afin de répondre à l'évolution démographique souhaitée. Clairement identifiée, l'urbanisation devra être progressive et permettre de lutter contre l'étalement urbain. Les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution urbaine la plus importante seront classés en zone à urbaniser « AU ». Les secteurs, dont le développement sera moins conséquent, seront identifiés en zone urbaine « U » et permettront notamment de combler les dents creuses.

9

#### FAVORISER UNE DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS, ADAPTEE AUX PARCOURS RESIDENTIELS ET PHASER DANS LE TEMPS

L'équilibre démographique de Saulx-Marchais, indispensable au maintien de son dynamisme, dépend de sa capacité à répondre aux besoins en logement en terme :

- quantitatif, car pour conserver une population stable il est nécessaire d'accroître le parc de logements,
- qualitatif par une offre diversifiée correspondant aux aspirations et aux moyens de chacun, en particulier des jeunes et des personnes âgées ou familles diverses.

Le développement de l'habitat doit donc aller dans le sens d'une diversification des logements dans les nouvelles constructions afin de favoriser le parcours résidentiel sur la commune. Cela se traduit par une politique

communale incitative et volontariste pour la réalisation d'un large éventail d'habitat, tant dans leur typologie que dans leur financement.

La commune souhaite réaliser des programmes adaptés à un certain nombre de cibles :

- Permettre aux jeunes de Saulx-Marchais quittant le domicile familial de s'installer sur la commune,
- Offrir des possibilités à des jeunes ménages en quête d'une première accession ou d'un logement individuel dans des conditions financières abordables,
- Adapter l'offre de logements à destination des personnes âgées.

## ADAPTER LES SERVICES PUBLICS ET LES EQUIPEMENTS

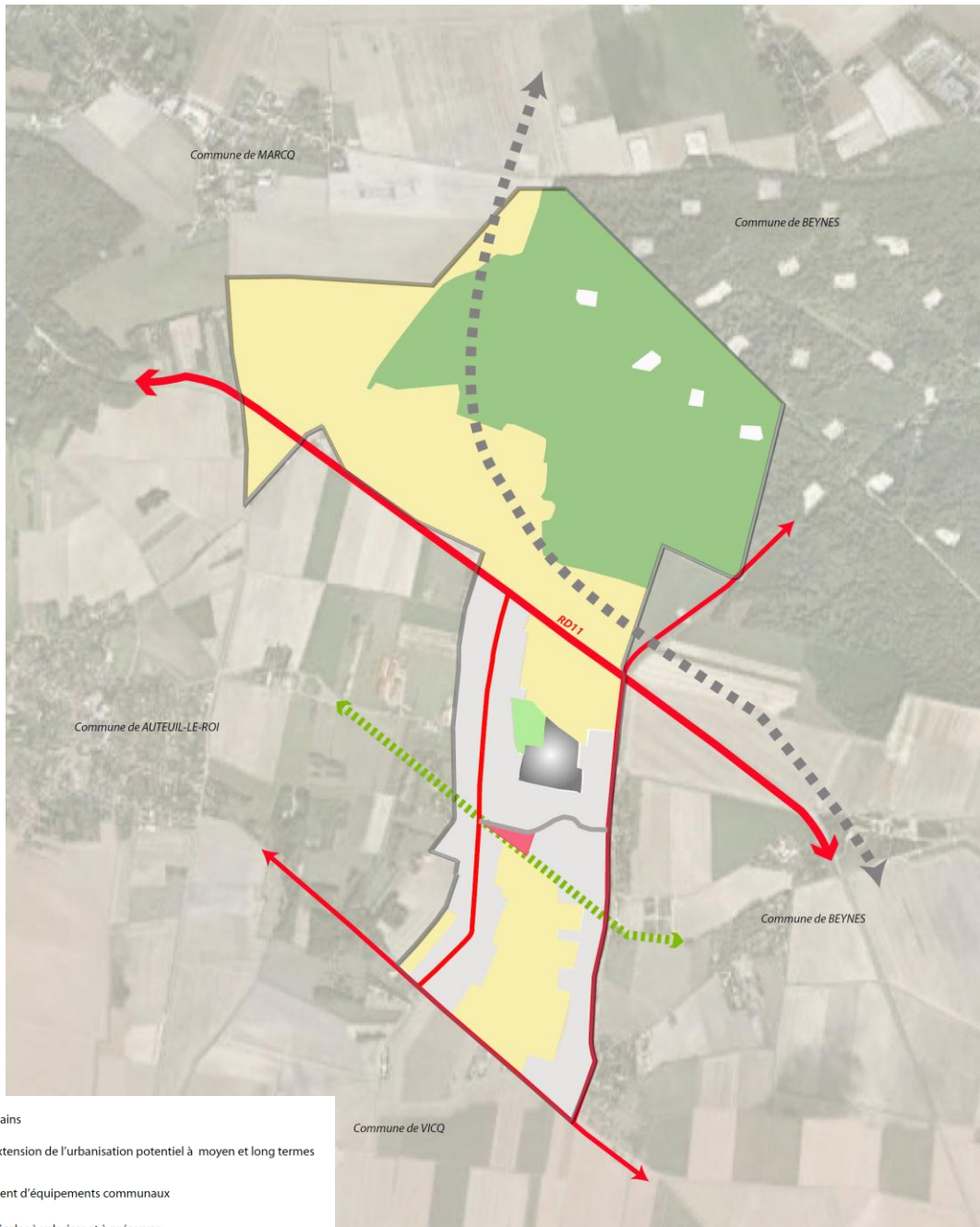
Le développement démographique des dernières années a directement impacté les équipements publics de la commune et notamment les équipements scolaires.












Les priorités d'aujourd'hui, sont ainsi l'adaptation des structures existantes aux besoins des habitants et la mise en œuvre de services de qualité.

Les axes de cette politique d'amélioration des services publics sont notamment dirigés vers le renforcement des structures scolaires, des structures associatives et de loisirs ainsi que l'accueil de services de proximité.

Il s'agit de prévoir des réserves foncières pouvant accueillir des nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population.

## OBJECTIF 2 / Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation



-  Espaces urbains
-  Secteur d'extension de l'urbanisation potentiel à moyen et long termes
-  Regroupement d'équipements communaux
-  Espaces agricoles à valoriser et à préserver
-  Espaces boisés structurants à protéger
-  Espaces verts à préserver
-  Fuseau envisagé du projet de liaison Seine-Aval - Saint-Quentin-en-Yvelines
-  Axe majeur : la RD 11
-  Dessertes locales
-  Tracé de principe - Voies de dessertes locales
-  Aqueduc de Avre

# Les grandes orientations du PADD

## OBJECTIF 3 /

### Maintenir les activités existantes et favoriser l'accueil d'activités économiques

*Saulx-Marchais souhaite réaffirmer, à travers le PLU, sa volonté d'engager et d'accompagner le développement des entreprises sur son territoire. Les petites entreprises, l'artisanat et le commerce doivent ainsi trouver leur place au sein du tissu communal.*

#### PERENNISER LES ACTIVITES EXISTANTES

Pour pérenniser les activités existantes, il convient de veiller à leur insertion dans l'espace urbain.

A travers le PLU, la commune souhaite mettre en place les dispositions nécessaires à la

pérennisation des activités existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

#### PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES COMPATIBLE AVEC L'HABITAT

Les activités existantes à Saulx-Marchais sont principalement tournées vers l'artisanat.

Le conseil municipal souhaite préserver ce type d'activité mais également permettre à des services de proximité (petits commerces) de se développer dans le centre bourg.

La présence de commerces de proximité est ressentie comme une source de qualité de vie.

Il s'agit ainsi de permettre leur implantation dans le tissu urbain existant.

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU prévoit le maintien et les possibilités de développement des activités dans le bourg, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage en termes de nuisances et de risques pour la population.

#### PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

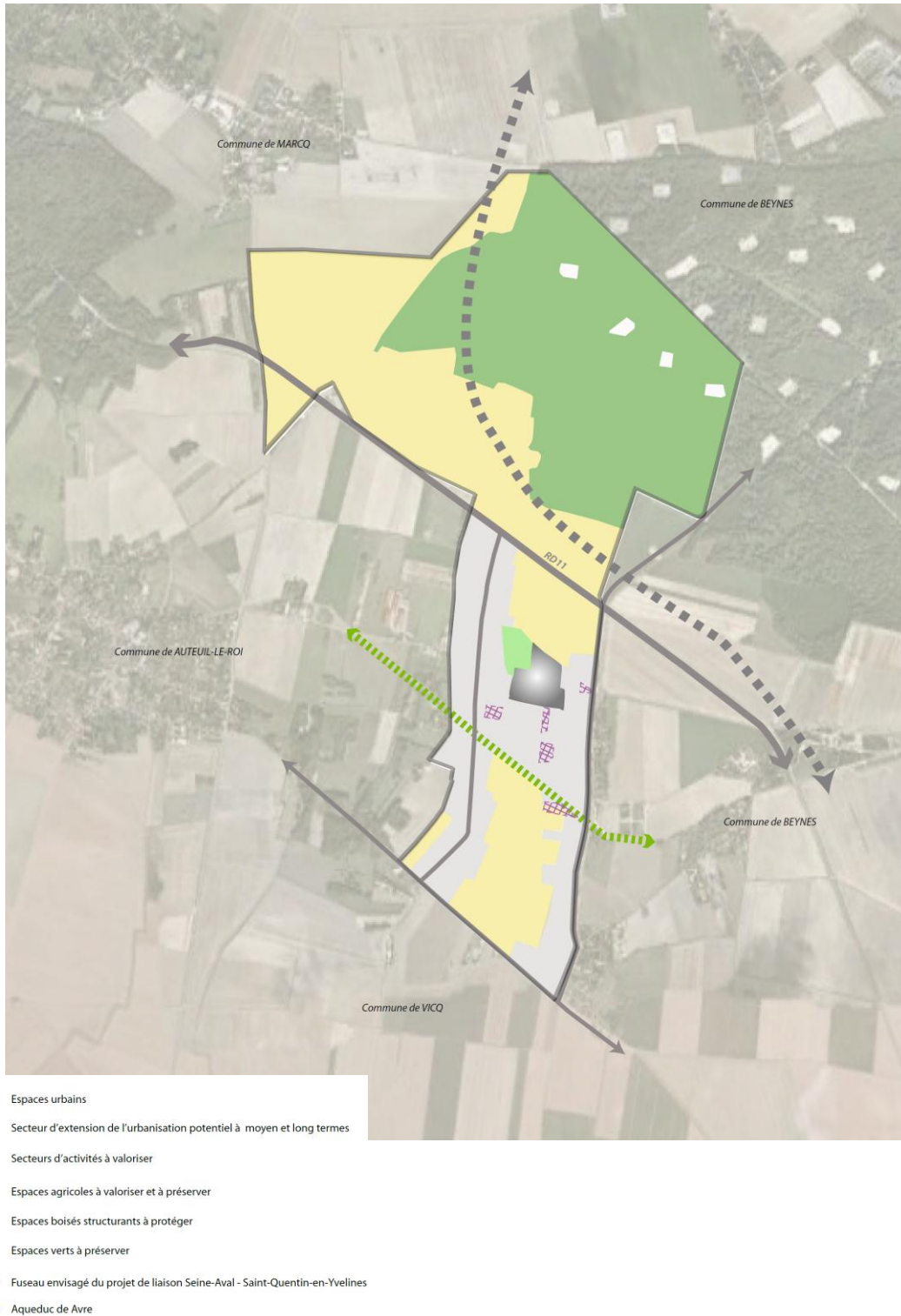
Saulx-Marchais souhaite maintenir les cultures et les activités agricoles en protégeant les terres et ensembles de grande qualité.

Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en « A », zone agricole (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit toute urbanisation qui ne

serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

De plus, la diversification des pratiques agricoles sera autorisée dans le PLU (décret du 24/07/2003 : vente à la ferme, gîtes...) dès lors que ces activités demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant et qu'elles se développent sur des terrains dépendant de l'exploitation.

## OBJECTIF 3 / Maintenir les activités existantes et favoriser l'accueil d'activités économiques



# Les grandes orientations du PADD

## OBJECTIF 4 / Améliorer les circulations et les déplacements

*Les déplacements non routiers constituent un enjeu d'urbanisme important sur le territoire de Saulx-Marchais. La municipalité souhaite ainsi favoriser une politique de transport en faveur d'une utilisation rationnelle de la voiture et place la sécurité des déplacements au cœur des réflexions sur le devenir de la commune.*

### METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE DEPLACEMENTS SECURISES

Dans les années 2000, 75 % des actifs résidents sur Saulx-Marchais utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Ce mode de déplacement prédomine ainsi tous autres moyens de transport sur la commune (marche à pied, deux roues ou transport en commun) comme à l'échelle départementale.

L'objectif est d'améliorer les conditions de dessertes de la commune et proposer des modes des déplacements urbains alternatifs à la voiture.

L'offre de transport en commun permet un rabattement vers les gares les plus proches et notamment celles de Beynes et de Villiers-Saint-Frédéric, desservie respectivement par la ligne Paris-Montparnasse/Mantes-la-Jolie et par la ligne Dreux-Montparnasse. Il s'agit de mettre en place les conditions favorables au développement de ces lignes.

En ce qui concerne les stationnements, un renforcement des exigences sur la commune, de manière à limiter les stationnements gênants et à privilégier les circulations douces, est engagé.

14

### METTRE EN PLACE UN RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES COMPLET A L'ECHELLE DE LA COMMUNE ET LE RELIER AUX PARCOURS INTERCOMMUNAUX

Un réseau de circulations douces est composé d'un ensemble de rues piétonnes, de rues à circulation réduite ou/et maîtrisée, de circulation agricole, d'itinéraires équestres et cyclables. Saulx-Marchais comporte de nombreux parcours de ce type et l'aqueduc de l'Avre, qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest en zone urbaine, marque la spécificité de ce réseau.

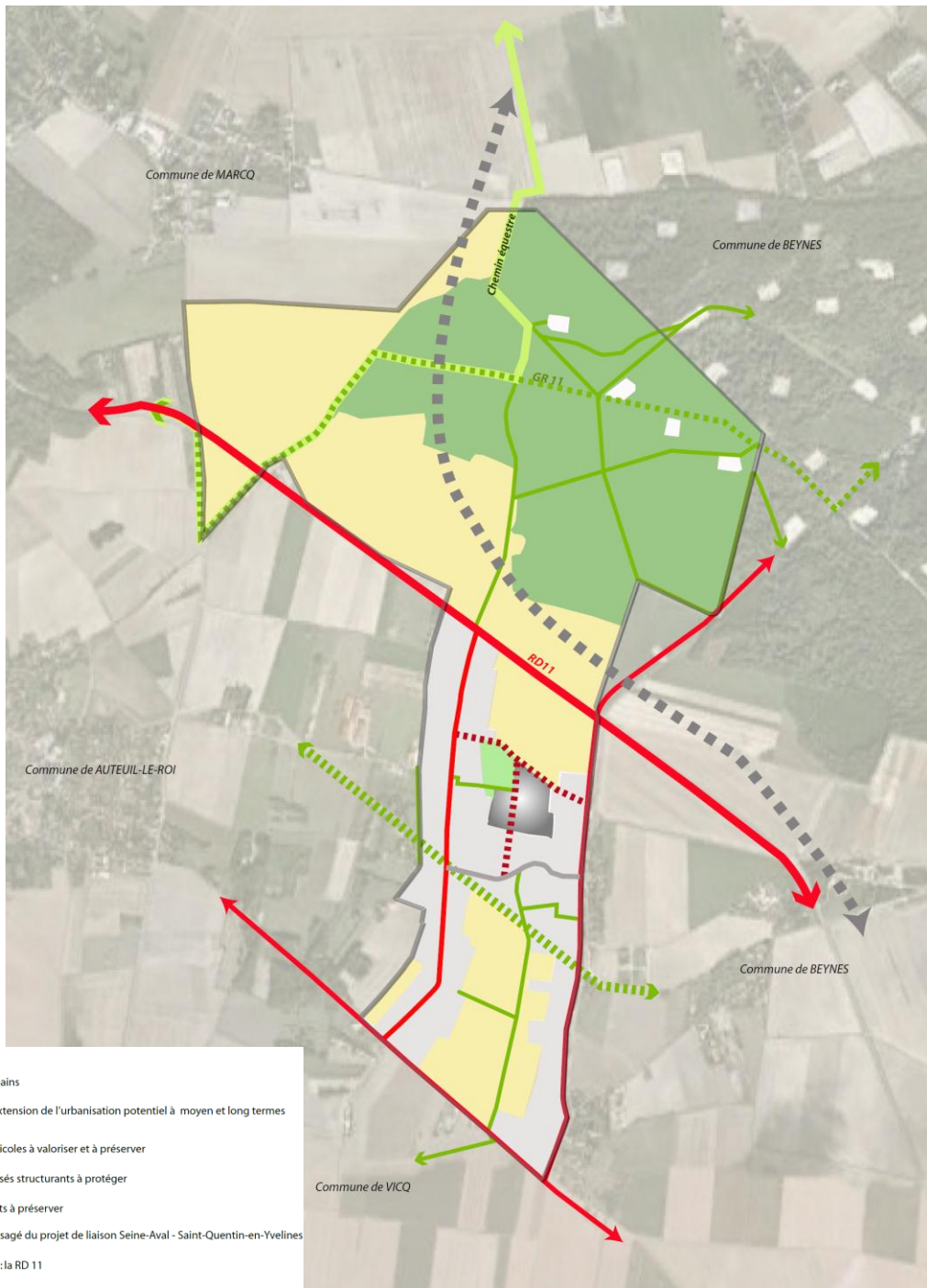
La municipalité souhaite ainsi conforter et compléter ce réseau communal existant en :

- Développant un réel maillage fonctionnel, reliant les principaux équipements de la commune et assurant un bon déplacement dans la ville.

- Encourageant l'utilisation des cycles par des aménagements ponctuels pour les deux-roues (pistes, jalonnement spécifique, parking à proximité des équipements...).
- Valorisant et rendant plus lisibles les sentes et chemins existants.
- Prenant en compte les circulations des engins agricoles.
- Veillant à leur maintien et leur entretien.

Ce maillage complet de circulations douces communales doit être rattaché aux circulations intercommunales, permettant ainsi de relier les différentes zones urbanisées entre elles.

## OBJECTIF 4 / Améliorer les circulations et les déplacements



# Les grandes orientations du PADD

## OBJECTIF 5 / Promouvoir des actions de développement durable

*D'une manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement des générations futures. En 2000, la loi de Solidarité et de Renouveau Urbains place le développement durable au cœur de la démarche de planification et en particulier celle du Plan Local d'Urbanisme.*

### SENSIBILISER LES HABITANTS AUX RISQUES ET NUISANCES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

Le citoyen doit être informé au plus près des risques existants dans son environnement quotidien afin qu'il puisse apprendre à se donner les moyens de la maîtrise de ses comportements lors de la survenance de ces risques.

La municipalité de Saulx-Marchais s'engage ainsi à mettre en place toutes les mesures susceptibles de diminuer ces nuisances, ou à défaut de limiter l'exposition des populations à ces risques ou nuisances, ainsi qu'une information renforcée sur ces éléments.

La commune subit un certain nombre de nuisances et contraintes :

- Nuisances sonores aux abords des voies,
- Retraits et gonflements des argiles,
- Risque de coulée de boue et de ruissellement,
- ....

### MAITRISER LES POLLUTIONS ET LES CONSOMMATIONS

Les élus souhaitent intégrer le souci de modérer la consommation d'énergie dans le projet de la commune par :

- La limitation de rejets des eaux pluviales dans les collecteurs publics,
- L'incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables.
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les déplacements locaux

(circulations douces, incitation à l'usage de transports en commun...)

Gérée en intercommunalité, la politique des déchets doit être relayée au niveau de la commune par des dispositions visant à :

- limiter les productions de déchets,
- faciliter le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet.

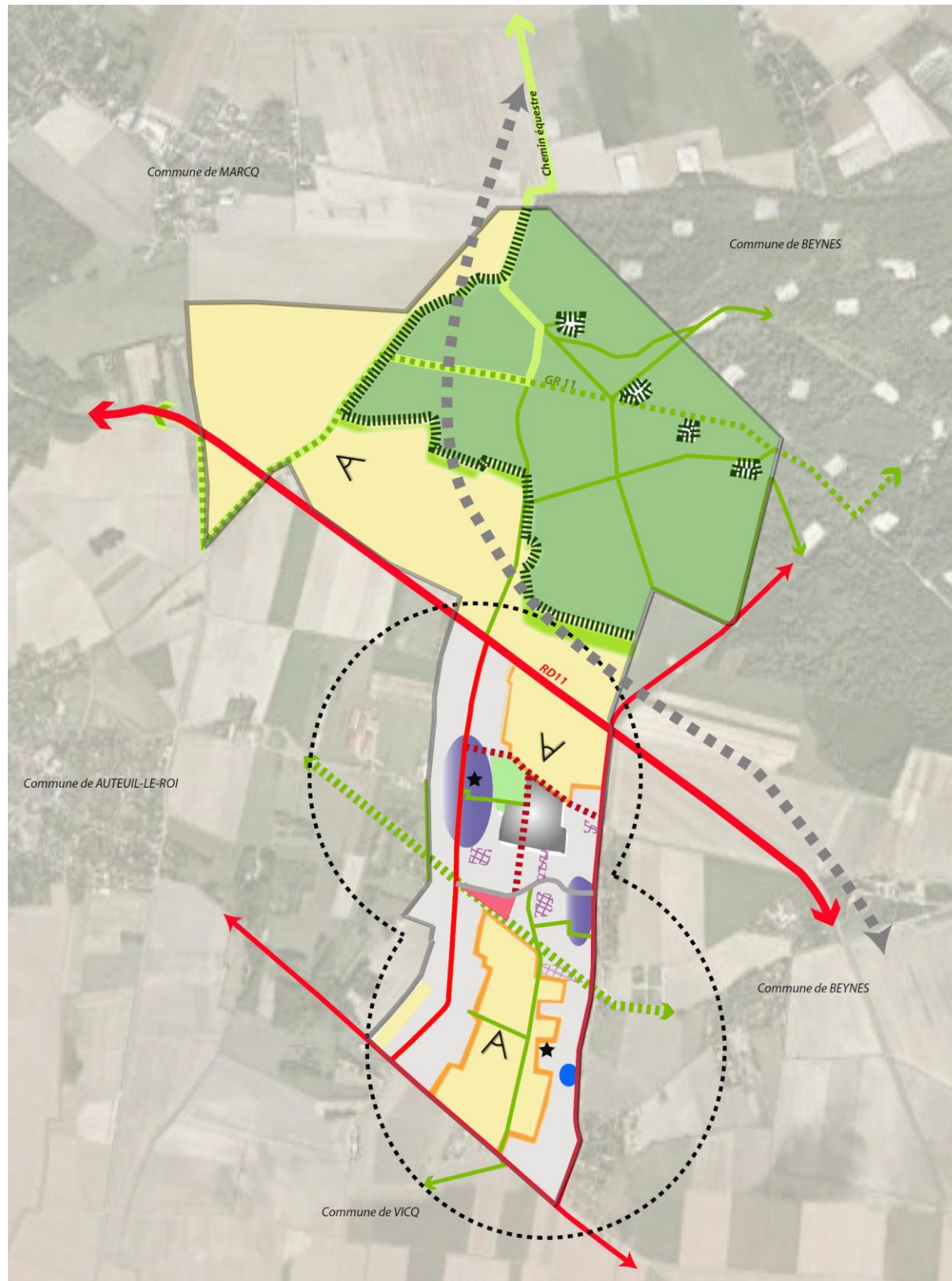


### AFFIRMER LE CARACTERE QUALITATIF DES OPERATIONS

La commune souhaite que le développement urbanistique de son territoire se fasse dans une logique de développement durable :











- Les équipements publics devront se rapprocher des préconisations du label HQE,
- Les aménagements d'ensemble privilégieront des principes « d'éco-quartier », visant à remplir des cibles et objectifs environnementaux définis sur les opérations concernées selon leur contexte et leurs caractéristiques : situation, milieu naturel, desserte en transports en commun ou circulations douces, ensoleillement / exposition / orientation, etc.
- Les opérations privées seront incitées à recourir à l'éco-construction, c'est-à-dire ; utiliser des matériaux non épuisables et économes, utiliser des dispositifs de performances énergétiques, limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux ...

## SYNTHESE






### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE SAULX-MARCHAIS



*PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES  
NATURELS, BATIS ET PAYSAGERS DE LA COMMUNE*

-  Espaces agricoles à valoriser et à préserver
-  Espaces boisés structurants à protéger
-  Espaces verts à préserver
-  Lisières de massifs de plus de 100 ha inconstructibles
-  Identification des lisières agricoles
-  Identification des lisières boisées
-  Espaces humides à protéger
-  Vues remarquables à préserver
-  Secteurs bâtis anciens dont les caractéristiques architecturales doivent être conservées
-  Périmètre de protection des monuments historiques









*GERER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION*

-  Regroupement d'équipements communaux
-  Espaces urbains
-  Secteur d'extension de l'urbanisation potentiel à long terme

*MAINTENIR LES ACTIVITES EXISTANTES ET FAVORISER  
L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES*

-  Secteurs d'activités à valoriser
-  Espaces agricoles à valoriser et à préserver

*AMELIORER LES CIRCULATIONS ET LES DEPLACEMENTS*

-  Fuseau envisagé du projet de liaison Seine-Aval - Saint-Quentin-en-Yvelines
-  Axe majeur : la RD 11
-  Dessertes locales
-  Tracé de principe - Voies de dessertes locales
-  Aqueduc de Avre
-  Circulations douces
-  Parcours de randonnées équestres
-  Parcours de randonnées GR 11

*PROMOUVOIR DES ACTIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE*