

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Dans le cadre de son développement urbain, après l'opération « Fermes Sud », la commune de MARLY LA VILLE a engagé la mise en œuvre d'une opération à vocation de logements sur une partie du secteur dit « Le Haras » dans le respect :

- de ses obligations en matière de réalisation de logements sociaux dont, précisément, l'obligation pour la commune de déposer d'ici la fin de l'année 2019 un Permis de Construire comprenant environ 115 logements sociaux ;
- des objectifs définis par les orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme** approuvé en 2013 :

| | | |
|--|--|---|
| <p style="text-align: center;">PRÉSERVER l'identité « rurale moderne » de Marly, les qualités paysagères et environnementales</p> | <p style="text-align: center;">AGIR pour une meilleure répartition des flux sur le territoire et une amélioration de l'offre alternative à l'automobile (transports collectifs, piétons, vélos)</p> | <p style="text-align: center;">ASSURER la redynamisation du village, dans le respect des équilibres économiques, environnementaux et sociaux</p> |
|--|--|---|

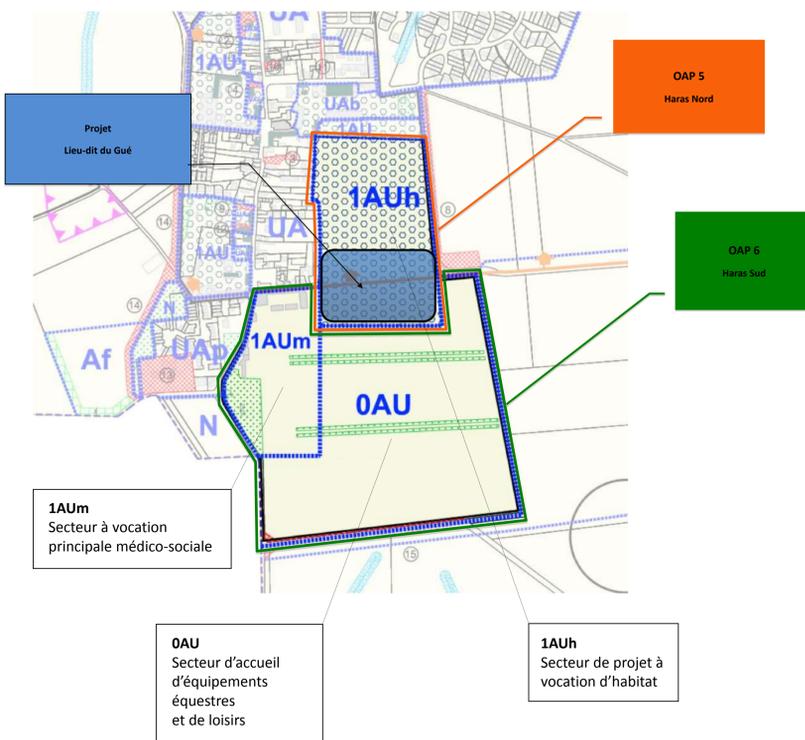
La commune de Marly-La-Ville et la communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France en liaison avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France qui porte l'ensemble du foncier de l'ancien haras (30,5ha) ont organisé en mai 2018 une consultation d'opérateurs visant à susciter l'émergence d'un projet urbain de qualité qui réponde aux objectifs suivants :

- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation**, avec une variété de formes urbaines et l'aménagement d'importantes surfaces en espaces verts ou naturels support du développement de la biodiversité ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie** : préserver la structure, la qualité et dynamisme du village, mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural historique communal ;
- Offrir des espaces publics pertinents**, lieux de vie pour les habitants ;
- Améliorer les déplacements** : développer les liaisons douces et contribuer à l'amélioration des déplacements automobiles.

Le Conseil Municipal de MARLY-LA-VILLE, par la délibération du 18 décembre 2018, a chargé la société FONCIM PROMOTION, lauréate de la consultation de promoteurs, d'organiser une concertation avec les habitants tout au long de l'élaboration de son projet.

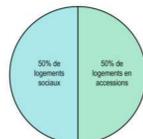
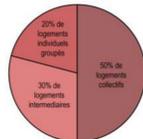
Il a également confié, par convention, au CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DU VAL D'OISE, une mission d'assistance pour animer l'ensemble de la concertation.

LES DONNÉES DU PLU SUR LE SECTEUR DU HARAS ET LE LIEU DIT DU GUE



LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE SUR L'ENSEMBLE DE L'OAP 5

- Logements :**
Construction d'environ 400 logements, avec des formes urbaines variées :
 - Logements individuels groupés (environ 20%)
 - Logements intermédiaires (environ 30%)
 - Logements collectifs (environ 50%)
Destination des logements :
 - 50% des logements destinés à des bailleurs institutionnels (logements sociaux)
 - Cf obligations loi SRU
 - 50% des logements en accession à la propriété
- Equipements :**
Renforcement des équipements scolaires et de la petite enfance
Réflexion sur le développement de services de proximité



EMPRISE ET PROGRAMMATION DE LA 1ÈRE PHASE AU LIEU-DIT DU GUÉ (PARTIE SUD DE L'OAP 5)

- Emprise :**
3,5ha
- Programmation :**
Environ 220 logements dont 115 logements locatifs sociaux

LA MODIFICATION DE L'OAP5 ET PONCTUELLEMENT DE L'OAP 6

Afin de pouvoir prendre en compte les demandes formulées par les habitants dans le cadre de la concertation et mieux tenir compte des éléments identitaires et structurants du site et de ses abords (grand paysage, vieux village, église classée, vues lointaines, rapprochées...), la commune a engagé une modification de l'OAP 5 et ponctuellement de l'OAP 6 (accès depuis la RD89 et prairie à vocation d'espace public et de rétention des eaux pluviales).

L'enquête publique sur ce projet de modification du PLU se déroulera du 23 septembre au 23 octobre 2019.

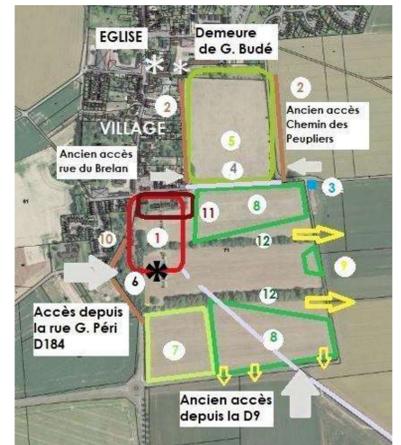
LE DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

1ÈRE RÉUNION PUBLIQUE DU 17 JANVIER 2019

- Présentation générale du projet et des partenaires de la ville
 - Présentation du site de l'ancien haras « Passé, présent et devenir »
- => Environ 180 personnes présentes

RACCOURCI HISTORIQUE ET CARTOGRAPHIQUE

- Ancien quartier médiéval
- Anciennes murailles du village
- Gué de Marly
- Rue du gué
- Jardins attenants au village et clos Budé puis parc arboré dessiné du château
- Château puis demeure du haras
- Potagers et vergers du château
- Parc arboré dessiné du château
- Alternance murs de clôtures et fenêtres de vue sur la campagne du parc du château
- Entrée du château puis du haras
- Anciens bâtiments techniques du haras
- Haies arborées du haras



2ÈME RÉUNION PUBLIQUE DU 26 JANVIER 2019

- Visite / Découverte partagée du site : « derrière les murs du haras »
 - Document / questionnaire à remplir proposé aux participants
- => Environ 140 personnes présentes



3ÈME RÉUNION PUBLIQUE 21 FEVRIER 2019

- Présentation d'un document retranscrivant l'ensemble des contributions des participants
- => Environ 100 personnes présentes

Les modalités de recueil des contributions :

- 27 personnes ont rempli le document / questionnaire et l'ont déposé en mairie
- 1 personne a déposé une contribution sur le registre électronique de la commune
- Chacun des accompagnateurs a restitué ce qui l'avait le plus marqué lors de ses échanges avec les personnes qui l'entouraient lors de la visite du site.

4ÈME RÉUNION PUBLIQUE DU 21 FEVRIER 2019

- Présentation, au regard des contributions des habitants
 - Des objectifs, des grandes orientations et des dispositions du PLU sur le secteur de l'OAP5 et ses abords,
 - Des premières grandes orientations du projet et d'un premier schéma d'aménagement
- => Environ 50 personnes présentes

5ÈME RÉUNION PUBLIQUE DU 11 AVRIL 2019

- Présentation d'une première proposition d'aménagement de la 1ère phase du projet au « Lieu-dit du Gué »
- => Environ 50 personnes présentes

OÙ CONSULTER LES DOCUMENTS DE LA CONCERTATION ET NOUS TRANSMETTRE VOS NOUVELLES REMARQUES ET SUGGESTIONS ?

- L'ensemble des documents présentés lors de la concertation publique sont consultables :
- en format numérique sur le site internet de la ville
 - en format papier en mairie.

- Vous pouvez transmettre vos nouvelles remarques et suggestions jusqu'au 17 septembre 2019 :
- sous format papier en mairie (registre et boîte à idée),
 - sous format numérique (registre électronique sur le site internet de la ville).



SECTEUR DU HARAS : PROJET DE CONSTRUCTION AU LIEU-DIT DU GUÉ

ACCÈS, CIRCULATIONS ET ESPACES PUBLICS

LES DEMANDES DES HABITANTS

- Prendre en compte les dysfonctionnements actuels de la circulation automobile rue Gabriel Péri et ne pas les déplacer ou les recréer dans le nouveau quartier
- Développer les circulations douces entre le centre-bourg et le nouveau quartier et à l'intérieur de celui-ci
- Offrir de nouveaux espaces publics de qualité qui profitent à l'ensemble des habitants du centre-bourg

HIÉRARCHISATION DES VOIES DE CIRCULATION : ENCOURAGER LES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX



UNE CIRCULATION DES VÉHICULES APAISÉE ET UN STATIONNEMENT INTÉGRÉ
 Organisation des accès et des voies de façon à ne pas aggraver les problèmes rencontrés rue Gabriel Péri et à ne pas créer de circulation de transit à l'intérieur du nouveau quartier

ACCÈS ET VOIRIE

- Accès 1: à l'Est du site, à la jonction du chemin des Peupliers (renovation prévue dans le PLU : emplacement réservé n°8) et du chemin vicinal n°2.
- Accès 2: à l'Ouest du site, par la D184, sous la rue du Brelin, connecté par la voie principale du nouveau quartier, la rue du Gué, à l'accès 1.
- Accès 3: au Nord-Est du site par le chemin des Peupliers. Il sera réalisé lors de la réalisation de la deuxième phase. Il est indépendant des accès 1 et 2: il dessert uniquement la partie nord de l'OAP5.

--- réseau voirie existant
 - - - - - réseau voirie projeté

STATIONNEMENT
 Organisation du stationnement de façon à ce que l'espace public et privé ne soit pas envahi par les voitures:

- Stationnement sur les voies publiques: ils sont disposés le long de la rue du Gué. Ils s'intègrent à la trame paysagère du mail avec un arbre toutes les deux places. Des places de stationnement ont été prévues pour les personnes de passages, les PMR, les livraisons.
- Stationnement dans les espaces privés: afin de minimiser la présence de la voiture et éviter l'effet «stappe de parking», 50% du stationnement requis est en parc souterrain, 50% en cœur d'îlot, dont la moitié couvert par des car-parks.

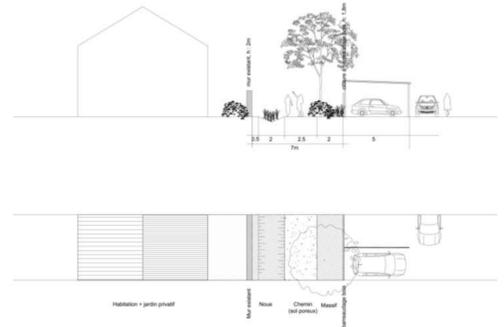
UN MAILLAGE DE CIRCULATIONS DOUCES OUVERT À TOUS LES HABITANTS DU BOURG

DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ FAVORISANT LA CONVIVIALITÉ

- A - Qualité: Aménagement des espaces publics de façon à ce qu'il ne soient pas de simples réponses à des besoins fonctionnels
- B - Convivialité: Aménagement au carrefour des voies, de placettes ou de petits jardins favorisant les liens conviviaux entre les habitants, avec des bancs publics, des espaces de jeu pour les enfants...
- C - Un espace de rencontre pour l'ensemble des habitants du bourg: La grande prairie

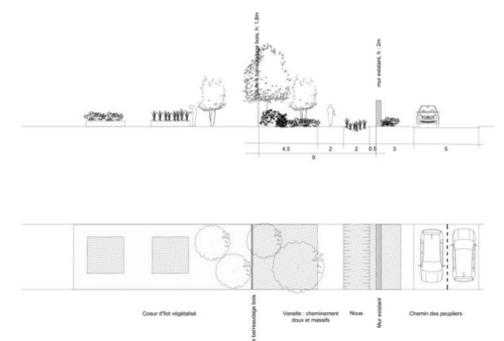
UN MAILLAGE DE CIRCULATIONS DOUCES, OUVERT À TOUS LES HABITANTS DU BOURG

LE CHEMIN DES ÉCOLIERS – COUPE AA'



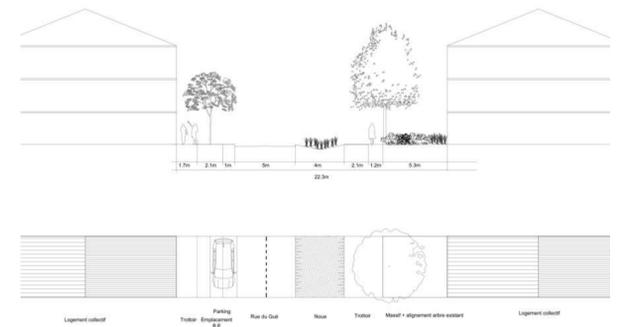
UN NOUVEL ACCÈS PIÉTON SÉCURISÉ AUX ÉCOLES PRIMAIRES ET MATERNELLES DU CENTRE-BOURG
 Aménagement d'un cheminement piéton derrière l'ancienne « muraille » du village permettant aux habitants du bourg et du nouveau quartier d'accéder aux écoles sans emprunter les trottoirs étroits et insécurisés de la rue Gabriel Péri.

LA PROMENADE DES PEUPLIERS – COUPE BB'



UN GRAND PARCOURS DE PROMENADE ET DE SANTÉ
 Aménagement le long des anciens murs du haras d'un parcours de promenade et de santé piéton/cyclable qui a terme devrait être relié aux circulations douces existantes permettant notamment d'accéder en vélo aux gares de Louvres et de Fosses.

LE MAIL DE LA RUE DU GUÉ – COUPE CC'



LE MAILLAGE DE L'ENSEMBLE DU SITE PAR DES CIRCULATIONS DOUCES
 Ces deux itinéraires doux majeurs nord-sud sont reliés par un maillage est-ouest de circulations piétonnes sécurisées

LA GRANDE PRAIRIE UN ESPACE DE RENCONTRE POUR L'ENSEMBLE DES HABITANTS DU BOURG



Au sud du nouveau quartier, face à la partie sud du Haras qui doit à terme accueillir des équipements équestres et de loisirs: aménagement, d'un espace public où pourront se tenir des activités de plein air: pique-nique, jeux pour les enfants, etc.

RÉFÉRENCES DE STATIONNEMENTS PAYSAGERS



ACCÈS AU CŒUR D'ÎLOTS / SERVITUDES DE VUES ET D'USAGES



SECTEUR DU HARAS : PROJET DE CONSTRUCTION AU LIEU-DIT DU GUÉ

PATRIMOINE, FORMES URBAINES ET PAYSAGE

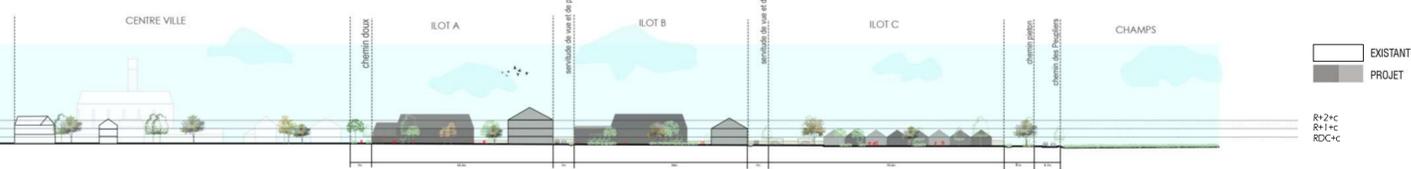
LES DEMANDES DES HABITANTS

- Préserver les vues sur l'ensemble formé par l'église, protégée au titre des monuments historiques, et l'« ancienne maison de Guillaume Budé »
- Maintenir des vues depuis le nouveau quartier sur la partie sud du Haras qui a vocation à accueillir des équipements équestres et de loisirs
- Maintenir des vues sur la plaine agricole, en s'appuyant sur les portions de murs disparues
- Conserver au maximum les murs anciens qui entourent le site tout en ménageant quelques ouvertures
- Conserver les trois grandes haies arborées qui structurent le site

CONSERVER LA SILHOUETTE DU VILLAGE : UNE DENSITÉ HORIZONTALE – COUPE DD' NORD-SUD



DEPUIS ET VERS LE CŒUR DE VILLE – COUPE EE' EST-OUEST



PHASE 1 : LE LIEU DIT DU GUE – LE BATI



PHASE 2 – à venir
Programme à définir (Il accueillera la future place de l'école, les équipements et les logements)

Hauteur maximale des équipements et des logements : R+1+combles

Hauteur maximale des logements : R+1+combles

PHASE 1
Programme d'environ 220 logements (sociaux + en accession)

hauteur max : R+2+Combles

Grande prairie paysagère

RÉFÉRENCES DE GABARITS



Brayères-sur-Oise
LAM Architectes



St Andrews Riverside, Tiverton
Mikhail Riches Architecte



Rénovation ancienne ferme, Seine-et-Marne
Collet & Muller Architectes



Logements Brécard, Saint-Marc-sur-Mer
Garò Boxel Architectes



Cité des Electriciens, Bruay-La-Buissière
Philippe Prost Architectes

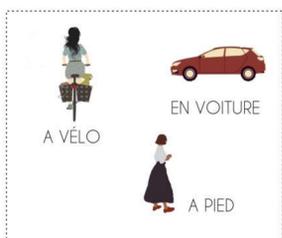


Eco cité La Garenne
G. Ramillen Architectes

PROPOSER DE NOUVEAUX USAGES POUR LES HABITANTS SELON LEURS DÉPLACEMENTS

DIVERSIFIER LES USAGES POUR TOUS, PERMETTRE DES INTERACTIONS, FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

MODE DE DÉPLACEMENTS



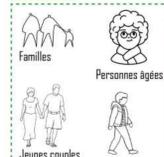
USAGERS

ECOLIERS
CHALANDS
PERSONNES ÂGÉES
TRAVAILLEURS
JEUNES
FAMILLES

USAGES

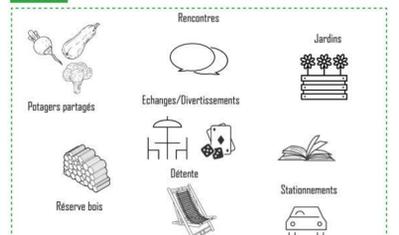


USAGERS



CŒUR D'ÎLOTS VÉGÉTALISÉ
patchwork d'usages et de matériaux

USAGES



COMMUN

PRIVE

SECTEUR DU HARAS : PROJET DE CONSTRUCTION AU LIEU-DIT DU GUÉ

ARCHITECTURE, IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET MATÉRIAUX

LES DEMANDES DES HABITANTS

- Limiter sur l'ensemble du site la hauteur des nouvelles constructions et plus particulièrement des constructions situées en vis-à-vis des constructions anciennes du village
 - S'inspirer du bâti ancien, des formes urbaines et du paysage existant
 - S'inspirer des typologies architecturales, urbaines et paysagères du bâti ancien du bourg: maisons de bourg et fermes, cours et jardins, alignements du bâti sur la rue...
- **Les implantations des bâtiments sur les espaces publics :**
En respectant l'organisation du village, les futurs bâtiments seront implantés à l'alignement des espaces publics. Ces alignements pourront être discontinus, générant des transparences permettant d'apercevoir les jardins des cœurs d'îlots.
Une clôture plus ou moins opaque, suivant les situations (rue, passage piéton, sentier de campagne), définira clairement la limite entre les espaces publics et privés.
Dans certaines situations, en vis-à-vis d'espaces plus libres, certains bâtiments pourront être implantés en retrait de l'alignement (sentiers, promenades piétonnes, prairies,...)
 - **Les volumétries :**
Les futurs bâtiments auront des formes simples, proches des corps de fermes traditionnels (granges, longères, étables,...) ou des maisons de bourg, afin de préserver la sérénité actuelle du paysage construit de Marly-la-Ville.
 - **Les hauteurs:**
Elles sont variées. Des bâtiments R+1, avec toitures en tuile, ardoise, métal ou terrasses végétalisées, alternent avec des bâtiments R+2 ou R+2+ comble afin de proposer un épannelage varié qui s'intègre à la silhouette du village et les perspectives vers l'église Saint-Etienne.
 - **Les matériaux :**
Ceux-ci seront avant tout pérennes et s'inscriront dans la palette chromatique de Marly-la-Ville :
Façades essentiellement en enduits talochés clairs avec certains soubassements en pierre, ou le cas échéant en brique ou en bois.
Les toitures seront en tuiles de terre cuite, ardoise ou métal type zinc. Les quelques toitures terrasses pourront être végétalisées.

PALETTE DE RÉFÉRENCES DE MATÉRIAUX



VUE D'ENSEMBLE SUR LA PHASE 1, LE LIEU-DIT DU GUÉ



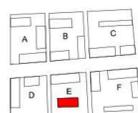
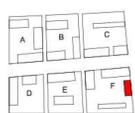
@Bureau I12, juillet 2019 - Document d'étude

LIMITES PUBLIC-PRIVÉ : LES CLÔTURES



- Palissades en barreaudage bois variations de rythmes
- Murets et portails en continuité avec les façades bâties (béton, briques, bois) Raphaël Gabrion arch.
- Clôtures type « haras », grillages

PERSPECTIVES : VOLUMÉTRIE, FACADES, ACCÈS



@Bureau I12, juillet 2019 - Document d'étude



@Bureau I12, juillet 2019 - Document d'étude



@Bureau I12, juillet 2019 - Document d'étude

EXTRAIT DU PLAN TYPE – TYPOLOGIES DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES



@Bureau I12, juillet 2019 - Document d'étude

SECTEUR DU HARAS : PROJET DE CONSTRUCTION AU LIEU-DIT DU GUÉ NATURE ET ENVIRONNEMENT

LES DEMANDES DES HABITANTS

- Conserver les alignements des arbres en remplaçant les arbres disparus
- Conserver les murs anciens et végétaliser leurs abords, replanter un alignement d'arbres le long de l'ancien mur du haras

- Planter des essences d'arbres et de haies tenant compte du dérèglement climatique et en utilisant des essences locales
- Récupérer les eaux pluviales et s'en servir pour recréer des zones humides

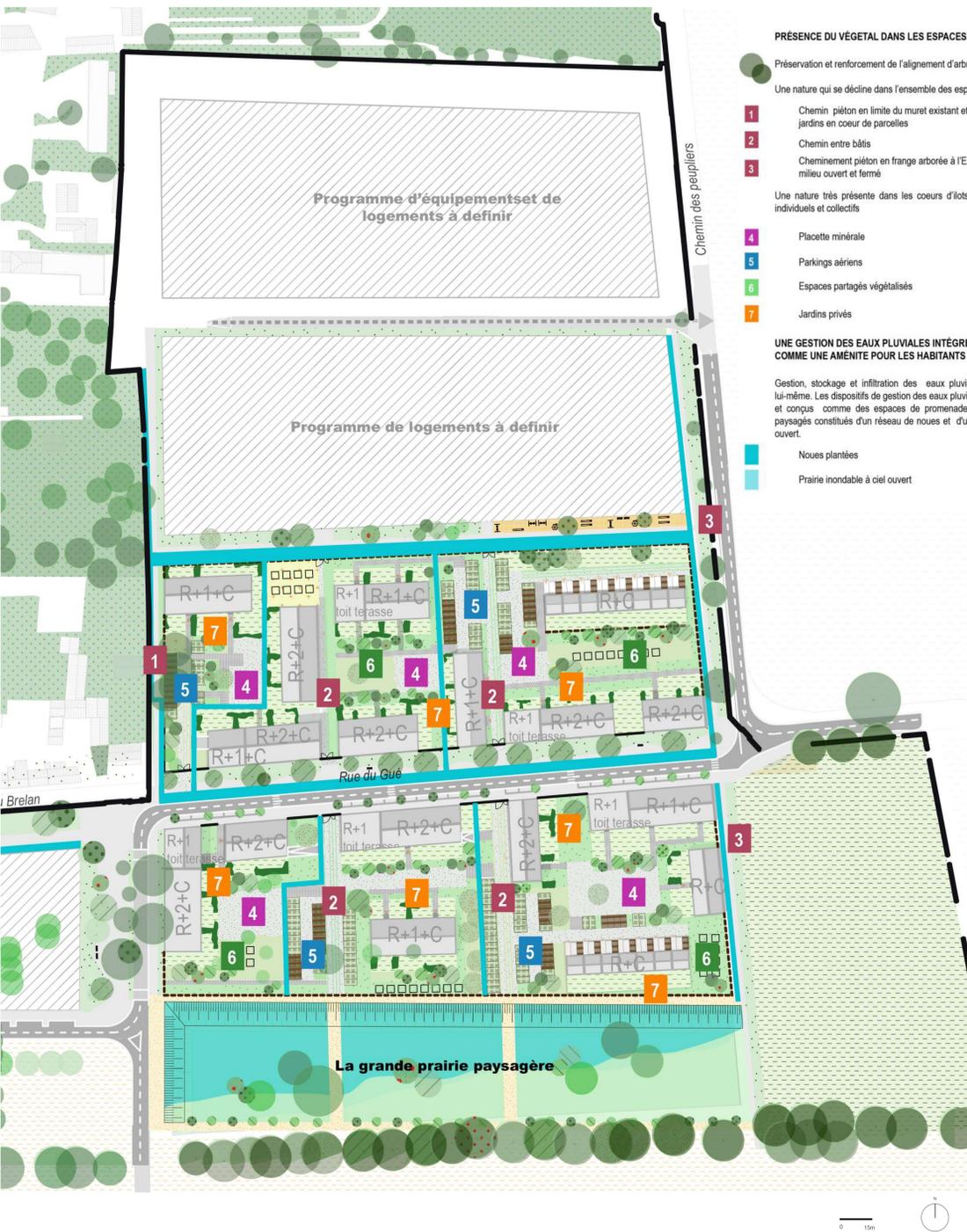
- Créer un quartier véritablement écologique et respectueux de l'environnement, tant en ce qui concerne les constructions que les espaces non bâtis publics et privés qui devront être le plus possible végétalisés

UN NOUVEAU QUARTIER OÙ LA NATURE A UNE PLACE PRÉPONDERANTE ET CONTRIBUE À LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

- Préservation et renforcement de l'alignement d'arbres existants

- Une nature qui se décline dans l'ensemble des espaces publics : pelouses, prairies, zones humides, alignements d'arbres, etc.
=> Sentier des Ecoliers, Promenade des Peupliers, Sentier de la Noue, mail arboré de la rue du Gué, espace public végétalisé de la Grande Prairie

- Une nature très présente dans les cœurs d'îlots sous la forme de jardins individuels et collectifs
- Des toitures terrasses végétalisées sur certaines maisons individuelles et logements intermédiaires



PALETTE VÉGÉTALE

Inciter à des méthodes de permaculture pour les carrés partagés



Prolonger les carrés partagés en « bandes » comestibles



Planter des refuges pour la biodiversité



LA RÉALISATION DE NOMBREUSES ÉTUDES PRÉLABLES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

La conception du projet a été précédée, accompagnée et guidée par de nombreuses études permettant de mieux connaître le site et l'impact du projet sur son environnement immédiat : étude de sol et d'infiltration, cartographie géophysique, diagnostic faune et flore, étude de circulation, etc.

INVENTAIRE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Un inventaire faunistique et floristique a été réalisé par le bureau d'étude ARTEMIA ENVIRONNEMENT sur 2018/2019, aux quatre saisons. Le bureau d'étude a stipulé dans son rapport final du 30 août 2019 qu'aucun enjeu particulier n'avait été détecté.



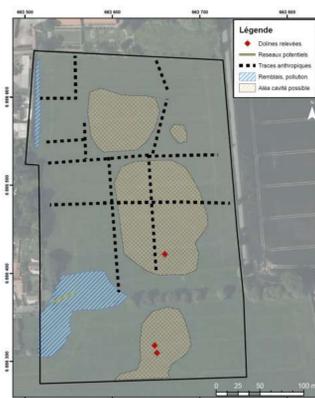
| Coutages étudiés | Étages situés en présence d'après les données bibliographiques | Inventaires réalisés in situ (2018 / 2019) | | | |
|-----------------------|--|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | Automne 2018 | Hiver 2018 / 2019 | Printemps 2019 | Été 2019 |
| Arbustes | « Modèles à forte » (souvent en espèce cime dans plusieurs mail d'alignement existants) | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté |
| Flore | « Habités » (espèces communes, non protégées) | Aucun enjeu particulier détecté | - | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté |
| Étendues | « Habités » (espèces communes) | Aucun enjeu particulier détecté | - | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté |
| Champignons | « Modèles à » (il s'agit d'espèces communes dans le secteur) | Aucun enjeu particulier détecté | - | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté |
| Mammifères terrestres | « Habités » (espèces communes) | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté |
| Batraciens, reptiles | « Habités » (espèces communes) | Aucun enjeu particulier détecté | - | Aucun enjeu particulier détecté | Aucun enjeu particulier détecté |

Artemia Nigot
ARTEMIA ENVIRONNEMENT
Bat à Harleville, le 30 août 2019

RECHERCHE D'ÉVENTUELLES ANOMALIES DU SOUS-SOL

Une cartographie géophysique du site a été réalisée en avril 2019 par le bureau d'étude GEOCARTEA. À l'issue de la campagne de mesures, le bureau d'étude a conclu à une suspicion de présence de cavités souterraines.

Pour lever cette suspicion, le bureau d'étude de sols SOLUGEO a réalisé une étude historique et géotechnique invasive in situ en juillet 2019 et a levé cette suspicion, concluant « qu'aucun sondage n'a mis en évidence de poches de limons décompressés et que les dolines (dépressions) relevées sont très vraisemblablement des vestiges de mangeoires à bestiaux ».



UN PROJET DISPENSÉ PAR LA DRIIE DE LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE D'IMPACT

Le maître d'ouvrage a interrogé la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) sur la nécessité de réaliser une étude d'impact au titre du Code de l'Environnement pour le projet de construction de la 1ère phase au Lieu-dit du Gué. La DRIEE, dans sa décision du 9 août 2019, a dispensé le projet d'étude d'impact, "considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou la santé".

• POLLUTION LUMINEUSE

Engagement de concevoir et de programmer le réseau d'éclairage de manière à en atténuer l'impact sur l'environnement proche et lointain.

• UNE GESTION DES TERRASSEMENTS RESPECTUEUSE DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Engagement de minimiser les terrassements et les évacuations de déblais hors du site et recherche de solutions de réutilisation et de recyclage sur le site des matériaux extraits.

Exemple de disposition : réalisation des structures de voiries par traitement en places.

• DES CONSTRUCTIONS À HAUT NIVEAU ÉNERGÉTIQUE

Engagement de réaliser des logements en RT 2012 jusqu'à -20%, allant au-delà de la réglementation en vigueur.

• ENGAGEMENT DU MAÎTRE D'OUVRAGE À FAIRE RÉALISER LES TRAVAUX DANS LE CADRE D'UNE CHARTE "CHANTIER PROPRE"

Engagement de prendre toutes les dispositions pour limiter les nuisances (bruit, circulation, poussières, etc.) en phase chantier.

Exemple de dispositions : limitation des accès de chantier, des horaires...