

Marly-la-Ville



PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
DANS LE SECTEUR DU HARAS

BILAN DE LA CONCERTATION

DOCUMENT ANNEXE
A LA DELIBERATION PRENANT ACTE ET APPROUVANT
LE BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE
Réunion du Conseil municipal du 19 septembre 2019

1. LE CONTEXTE

L'obligation pour la commune de Marly-la-Ville de déposer d'ici la fin de l'année 2019 un permis de construire comprenant environ 115 logements sociaux

Le pourcentage obligatoire de logements sociaux fixé par l'Etat pour la commune de Marly-la-Ville est de 25% de son parc de logements. Or les logements sociaux ne représentent plus aujourd'hui que 8,27% du parc de logements de la commune, car la quasi-totalité des logements en accession sociale qui existaient sur son territoire sont aujourd'hui intégrés dans le parc de logements privés. De ce fait, la commune est actuellement soumise à une importante amende au titre de l'article L. 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Préfecture du Val d'Oise a fixé pour les communes du département en déficit, le respect d'un objectif triennal de production de logements sociaux. L'objectif qu'elle a fixé pour la commune de Marly-la-Ville pour la fin de l'année 2019 est le dépôt d'un permis de construire comprenant environ 115 logements sociaux. Dans le cas où la commune ne respecterait pas cet objectif, l'amende due par la commune sera très fortement augmentée.

Le choix du secteur nord de l'ancien haras pour la réalisation de la future opération de logements

La commune accompagnée par la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France (CARPF), a choisi de réaliser cette future opération de logements dans le secteur de l'ancien haras qui est, dans son ensemble, la propriété de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2013, ce secteur est classé en zone 1AUh : secteur de projet à vocation d'habitat et fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (OAP n°5).

Le choix de la société Foncim Promotion comme opérateur du projet

La commune de Marly-La-Ville et la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France, en liaison avec l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France qui porte l'ensemble du foncier de l'ancien haras (30,5ha), ont organisé en juin 2018 une consultation d'opérateurs visant à susciter l'émergence d'un projet urbain de qualité, portant sur l'ensemble de la programmation prévue par le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 du Plan Local d'Urbanisme (OAP n°5), soit de l'ordre de 334 à 364 logements, avec une première phase devant donc être réalisée avant la fin 2019, comprenant impérativement 115 logements sociaux, ce projet devant répondre, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013, 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.

La société Foncim Promotion a été déclarée lauréate de cette consultation le 31 juillet 2018 par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

La volonté du Conseil municipal de Marly-la-Ville d'élaborer un projet en co-construction avec les habitants

Au vu des enjeux particulièrement importants de ce projet pour la ville et ses habitants, du fait notamment de la proximité du futur nouveau quartier avec le coeur de ville, le Conseil municipal a pris la décision d'associer la population de Marly-la-Ville à son élaboration en mettant en place une dynamique de concertation dès le début et tout au long de cette élaboration.

Une réflexion menée pendant l'élaboration du projet et la concertation qui a conduit à réaliser la première phase de logements dans la partie sud du secteur des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (OAP5)

Etant donné les enjeux particulièrement complexes de la partie nord du secteur des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (OAP5): sensibilité patrimoniale et paysagère très forte du fait de la proximité de l'église protégée au titre des monuments historiques et du coeur de bourg et de la programmation encore en cours de réflexion sur les futurs équipements scolaires qui devront être réalisés à moyen terme, il a été décidé de réaliser la première phase de logements dans la partie sud de ce secteur, avec une programmation de logements de l'ordre de 220 à 240 logements.

2. LES MODALITES DE LA CONCERTATION FIXEES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2018 engageant la concertation sur le projet et demandant à la société Foncim Promotion de promouvoir une dynamique de concertation tout au long de l'élaboration du projet :

- 1) Une durée de concertation d'une durée de trois mois ;
- 2) La tenue d'au moins trois réunions publiques associant l'opérateur immobilier et son équipe de conception, les élus et services communaux les associations intéressées, les habitants intéressés et les autres personnes publiques ou privées concernées ;
- 3) Une exposition de panneaux décrivant l'opération dans le hall de l'hôtel de ville;
- 4) L'information du public par un article dans la lettre d'information communale et au moyen d'une publication sur le site internet de la ville ;
- 5) La tenue en mairie d'un registre permettant à la population d'émettre ses observations ainsi qu'un registre électronique sur le site internet de la commune.

Le conseil municipal a, par ailleurs, confié par convention au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val d'Oise, une mission d'assistance pour l'animation de la concertation dont principalement l'organisation du dialogue avec les habitants.

3. PRESENTATION DES DISPOSITIFS DE CONCERTATION MIS EN OEUVRE

1) Durée

La concertation a été engagée le 18 décembre 2018 pour une durée de 3 mois. Elle s'est dans les faits déroulée jusqu'au 17 septembre 2019, soit sur une durée de 9 mois. Cette durée a été justifiée par la complexité des enjeux du projet et par son évolution progressive, liée à la prise en compte des questionnements et des propositions des habitants ainsi que des échanges successifs avec les partenaires institutionnels de la commune, les Architectes des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Départementale des Territoires (DDT).

2) Réunions publiques

Il était prévu dans la délibération 3 réunions publiques. Là aussi, la complexité et les évolutions du projet ont justifié l'organisation de 5 réunions publiques dont une visite commentée du site :

- 1ère réunion publique du 17 janvier 2019 à 20h, à l'Espace culturel Lucien Jean

- Présentation des données du projet et des partenaires de la ville
- Présentation du site de l'ancien haras « Passé, présent et devenir »

=> Environ 180 personnes présentes

- 2ème réunion publique du 26 janvier 2019 à 14h, en mairie et sur site

- Visite / Découverte partagée du site du haras.
- Document / questionnaire à remplir remis aux participants.

=> Environ 140 personnes présentes

- 3ème réunion publique 21 février 2019 à 20h, à l'Espace culturel Lucien Jean

- Présentation d'un document retranscrivant et structurant l'ensemble des contributions des participants à l'issue des deux premières réunions publiques.

=> Environ 100 personnes présentes

- 4ème réunion publique du 12 mars 2019 à 20h, à l'Espace culturel Lucien Jean

Présentation au regard des contributions des habitants :

- Des objectifs, des grandes orientations et des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (OAP n°5) et de 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 à 20h, à l'Espace culturel Lucien Jean

- Présentation d'une première proposition d'aménagement de la 1ère phase du projet au « Lieu-dit du Gué »

=> Environ 50 personnes présentes

3) Exposition de panneaux dans le hall de la mairie

- Exposition de panneaux du 6 au 17 septembre 2019, dans le hall de l'Hôtel de la Mairie

Exposition de 5 panneaux présentant les grands axes urbains, architecturaux et paysagers du projet de la société Foncim Promotion.

- Séance de présentation de l'exposition de panneaux le 5 septembre 2019 à 20h, à l'Espace culturel Lucien Jean

- Présentation par la société Foncim Promotion des panneaux, en préalable de l'exposition dans le hall de la Mairie.

=> Environ 80 personnes présentes.

4) L'information du public

- Affichage en mairie

La délibération du 18 décembre a été affichée en mairie le 20 décembre 2018.

- Bulletin municipal

La concertation a été annoncée et décrite dans le bulletin municipal n°111 de janv./fév. 2019. La délibération a été publiée dans le bulletin municipal n°112 de mai/juin 2019.

- Communication préalable sur les réunions publiques et sur l'exposition et sa séance de présentation

Pour chaque événement organisé dans le cadre de la concertation :

- l'information (objet, date et lieu) a été publiée sur le site internet de la ville et sur les panneaux lumineux de la rue Gabriel Péri et de la rue Roger Salengro.

- Des affiches ont été posées à l'hôtel de ville, au Parc Allende, rue Roger Salengro, au Hameau de Saint Ladre, au Hameau de la Sucrierie, rue Jacques Duclos, allée des Noisetiers et rue Gabriel Péri.
- Des flyers ont été mis dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la commune.

- Consultation des documents présentés pendant la concertation

L'ensemble des documents présentés dans le cadre de la concertation ont été, à l'issue de chaque évènement, mis à la disposition du public :

- en format numérique sur le site internet de la ville.
- en format papier en mairie.

Ces documents sont toujours disponibles et consultables en mairie et sur le site internet de la ville.

5) La mise à disposition du public d'un registre papier et d'un registre électronique

Deux registres ont été mis à la disposition des habitants pendant toute la durée de la concertation :

- sous format papier en mairie.
- sous format numérique sur le site internet de la ville.



4. PRESENTATION DE LA DEMARCHE MISE EN OEUVRE

1) Le fondement de la démarche: positionner les habitants de Marly-la Ville comme des partenaires à part entière du projet

=> Les points de vue des habitants, en tant qu' "usagers" de la ville, sont irremplaçables pour "asseoir" le projet dans la réalité de la vie de la ville
=> Associer les habitants au projet est le seul moyen pour que la "greffe" d'un nouveau quartier et de nouveaux habitants prenne....

2) Le déroulement de la démarche de concertation

- L'implication des habitants dès le début de l'élaboration du projet :

=> La concertation a été lancée au tout début de la réflexion sur le projet : 1ère réunion de travail de la Société Foncim promotion avec la ville a eu lieu le 13 septembre 2018, l'équipe de conception a été sélectionnée le 11 octobre 2018, 1ère réunion publique a eu lieu le 17 janvier 2019.

- La transmission aux habitants, en préalable, des connaissances disponibles sur le site et sur son histoire ainsi que sur le projet :

=> 1ère réunion publique du 17 janvier 2019 : présentation de l'histoire du site ainsi que des enjeux et des grandes données du projet.

=> Puis 2ème réunion publique du 26 janvier 2019 : visite et découverte partagée du site.

- La sollicitation et le recueil des points de vue individuels des habitants (questionnements, propositions) sur les enjeux du site et du projet :

=> Questionnaire distribué pendant la 2ème réunion publique du 26 janvier 2019 et échanges informels avec les accompagnateurs pendant la visite.

- La restitution en "séance plénière" des paroles des habitants en les structurant et les regroupant par grandes thématiques :

=> 3ème réunion publique du 21 février 2019 : restitution suivie d'un débat

- La construction d'un socle partagé d'enjeux et d'orientations du projet :

=> 4ème réunion publique du 12 mars 2019 :

- Présentation de l'articulation de ces questionnements et de ces propositions avec les dispositions du plan local d'urbanisme :

- le fondement du Plan local d'Urbanisme (PLU) : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

- les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) susceptibles d'être modifiées et adaptées: Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlement.

- Présentation de nouvelles orientations d'aménagement suivie d'un débat

- La présentation d'une première proposition d'aménagement :

=> 5ème réunion publique du 11 avril 2019 : présentation suivie d'un débat

- La présentation par la société Foncim Promotion des grands axes urbains, architecturaux et paysagers de son projet

=> Exposition de panneaux du 6 au 17 septembre 2019 inclus, commentés par l'équipe de conception du projet lors d'une séance de présentation préalable le 5

Accusé de réception en préfecture
095-219503711-20190919-46-19092019-DE
Date de télétransmission : 23/09/2019
Date de réception préfecture : 23/09/2019

septembre.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES DEMANDES ET PROPOSITIONS DES HABITANTS PRISES EN COMPTE

1) Accès, circulations et espaces publics

- 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.
- Ne pas prolonger la rue du Brelan.
- Développer les circulations douces et sécurisées entre le centre-bourg et le nouveau quartier et à l'intérieur de celui-ci.
- Créer une liaison douce Nord-Sud qui mènerait aux écoles, derrière le mur qui cerne le vieux village.
- Offrir de nouveaux espaces publics de qualité qui profitent à l'ensemble des habitants du centre-bourg.

2) Patrimoine, formes urbaines et paysage

- 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.

3) Architecture, implantation, volumétrie et matériaux

- 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,...

4) Nature et environnement

- 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.
- Planter des essences d'arbres et de haies tenant compte du dérèglement climatique et en utilisant des essences locales.
- 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.

6. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET PRESENTE LE 5 SEPTEMBRE ET EXPOSE DU 6 AU 17 SEPTEMBRE 2019

1) Accès, circulations et espaces publics

- Rappel des 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.*
- *Ne pas prolonger la rue du Brelan.*
- *Développer les circulations douces et sécurisées entre le centre-bourg et le nouveau quartier et à l'intérieur de celui-ci.*
- *Créer une liaison douce Nord-Sud qui mènerait aux écoles, derrière le mur qui cerne le vieux village.*
- *Offrir de nouveaux espaces publics de qualité qui profitent à l'ensemble des habitants du centre-bourg.*

- Les principales dispositions du projet :

- Création de nouvelles voies de circulation apaisées :

=> 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 :

- **Sur la partie Sud** du secteur des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (OAP5) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), création d'une voie principale Est-Ouest connectée à l'Est sur le chemin des peupliers et à l'Ouest sur la Route Départementale n°184 , dans le cadre de l'aménagement du secteur des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la rue du Brelan restera en impasse et n'accueillera aucune circulation de transit.

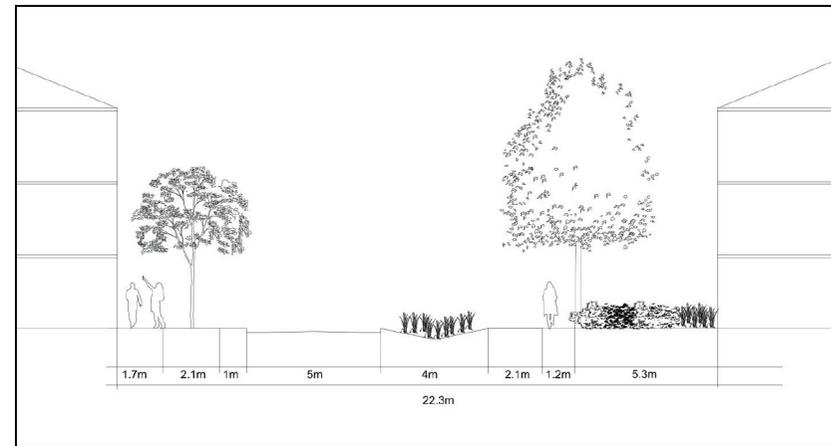
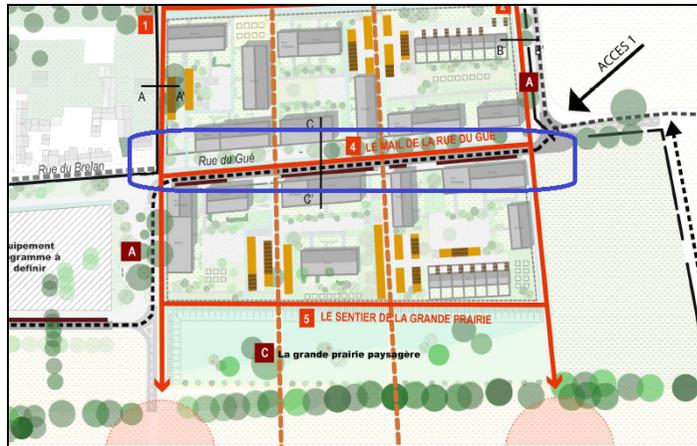
Cette voie apaisée présente notamment :

- Des stationnements intégrés longitudinaux (places de stationnement prévues pour les personnes de passage, les Personnes à mobilité réduite (PMR), les livraisons,...).
 - Des aménagements de sécurité spécifiques à l'intersection avec les cheminements doux.
 - Deux cheminements piétons séparés de la voie.
- **Sur la partie Nord** du secteur des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (OAP5) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est prévu, dans le cadre de la 2ème phase, la création d'une voie Est-Ouest qui sera connectée au chemin des peupliers et desservira uniquement cette partie Nord sans créer de circulation de transit à l'intérieur du nouveau quartier.

- **Organisation d'un stationnement intégré dans les espaces privés :**

Afin de minimiser la présence de la voiture et éviter l'effet "nappe de parkings", 50% du stationnement des immeubles collectifs est prévu en parc souterrain, le restant étant réalisé en coeur d'îlot, dont la moitié couvert sous abris ("car parks").

Coupe-type de la voie Est-Ouest dite future rue du Gué :



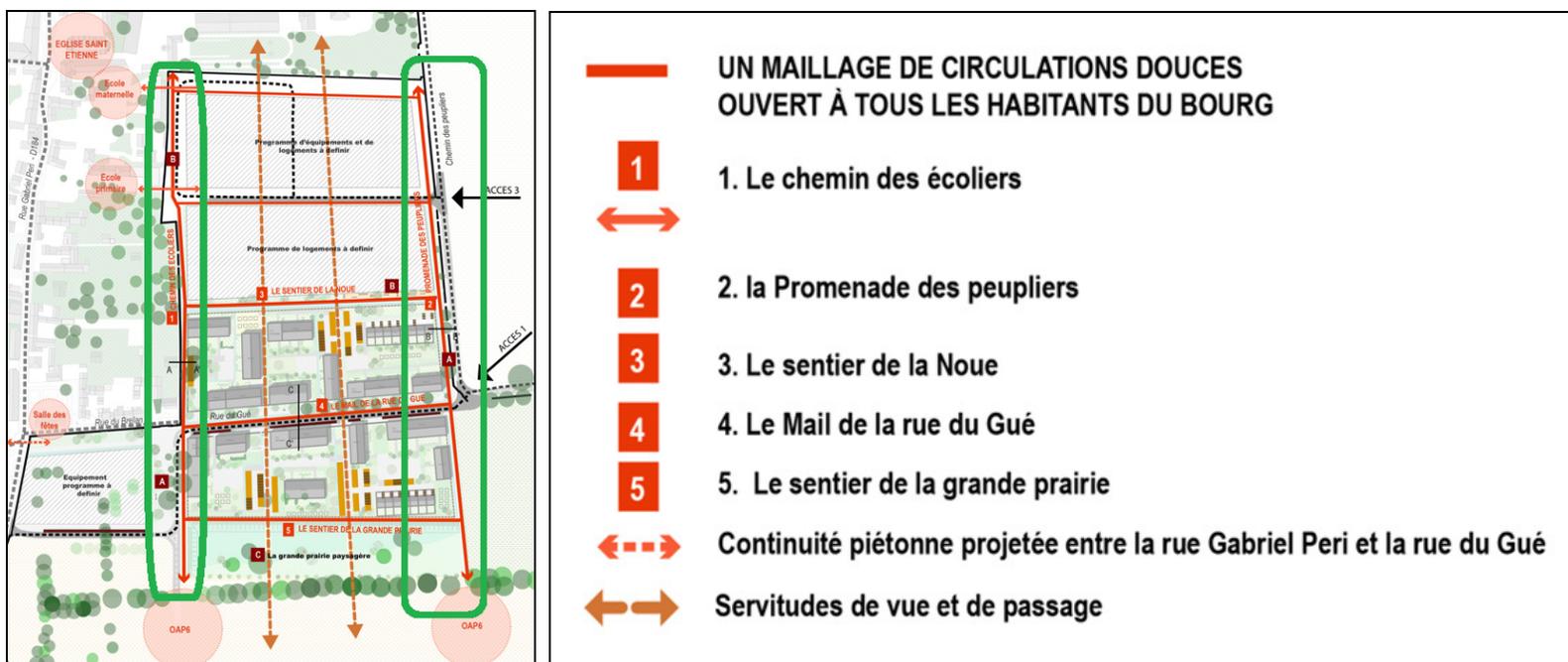
Vue de détail au niveau de la rue du Gué :



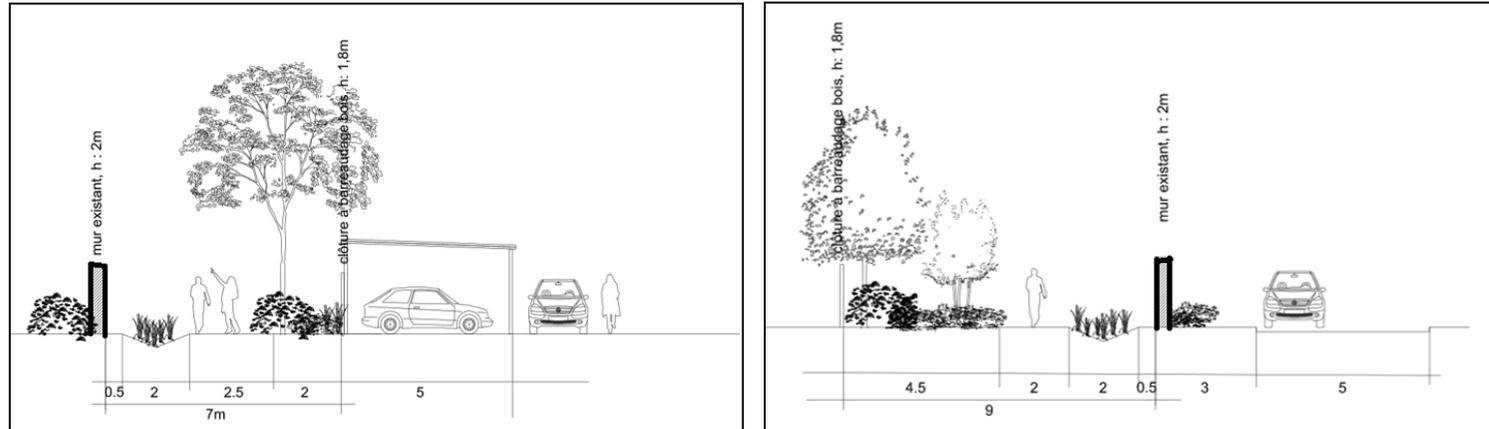
- **Mise en place d'un maillage de circulations douces :**

=> Création d'un maillage Nord-Sud et Est-Ouest de liaisons douces sécurisées connectant le projet au bourg existant et offrant de nombreuses possibilités de liaisons et de traversées du site qui devraient permettre de réduire significativement l'usage de la voiture.

- Aménagement à la limite Ouest du site, derrière l'ancienne "muraille" du village, d'un cheminement piéton sécurisé permettant aux habitants du bourg et du nouveau quartier d'accéder aux écoles primaires et maternelles du bourg sans emprunter les trottoirs étroits et dangereux de la rue Gabriel Péri. Ce « chemin des écoliers » se raccordera à la rue Gabriel Péri par une sente piétonne qui sera créée au Sud du mur qui longe la rue du Breilan.
- Aménagement le long des anciens murs du haras, qui délimitent le site à l'Est, d'un grand parcours de promenade et de santé piétons et cycles. Cette "promenade des peupliers" devrait à terme être reliée aux circulations douces existantes, permettant notamment d'accéder plus facilement en vélo aux gares de Louvres et de Fosses.
- Aménagement d'un maillage Est-Ouest de circulations douces sécurisées reliant ces deux itinéraires majeurs : le "mail de la rue du Gué", le "sentier de la noue", le "sentier de la grande prairie".
- Aménagement de continuités piétonnes Nord-Sud, traversant les cœurs d'îlot, et permettant de parcourir le site d'un bout à l'autre.



Futur « Chemin des écoliers » et « Promenade des peupliers » :

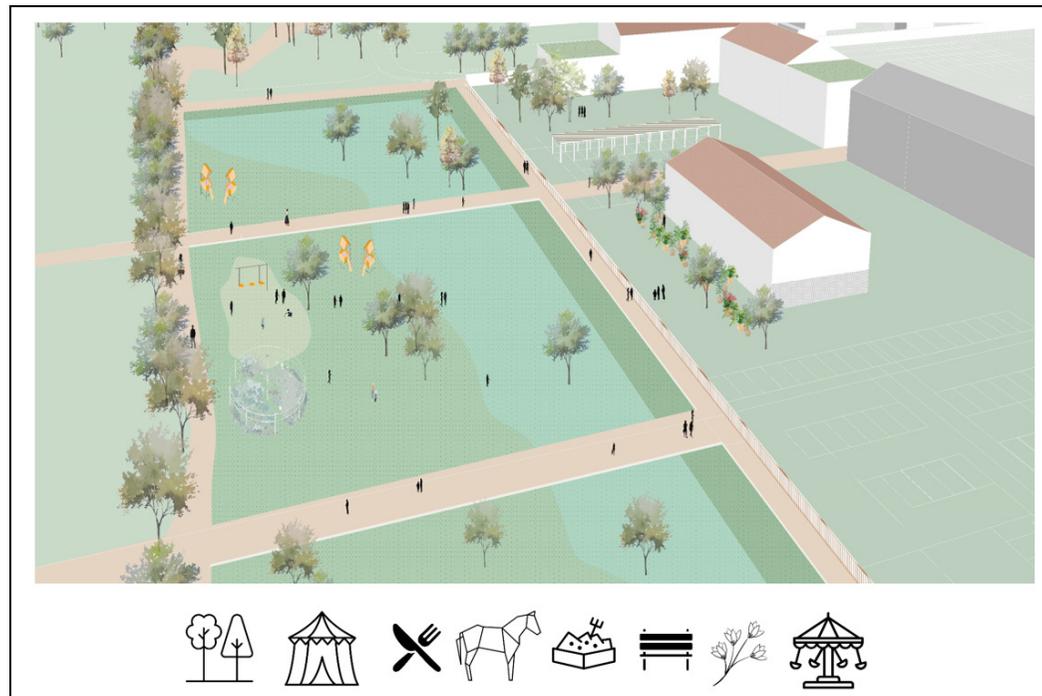
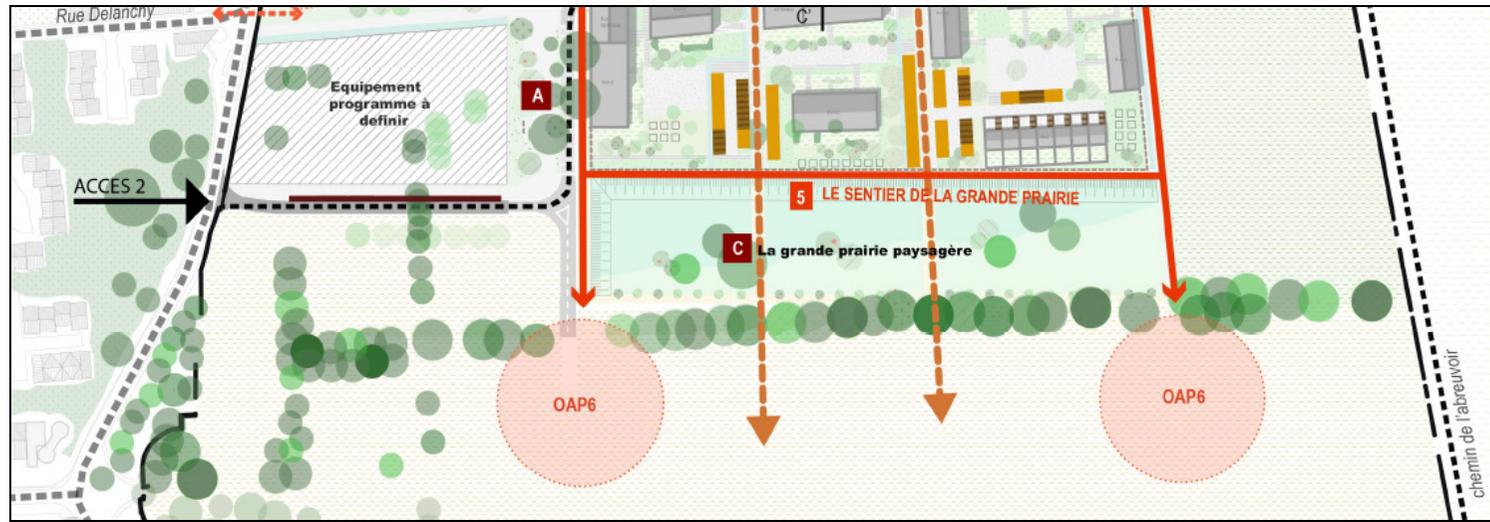


- **Aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité :**

=> Aménagement des espaces publics de façon à ce qu'ils ne soient pas de simples réponses à des besoins fonctionnels :

- Les dispositifs de collectes des eaux pluviales, noues et prairie inondable, seront conçus et aménagés comme des espaces de promenade et de détente, plantés et paysagés.
- Les itinéraires de circulations douces pourront accueillir des usages variés : espaces de jeux, jardins partagés, parcours de santé,...
- Le projet de la "place des écoles" : Il est prévu, dans le cadre de la 2ème phase, d'aménager au Nord-Est du secteur des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 du Plan Local d'Urbanisme, un espace public, véritable « place des écoles » desservie depuis le chemin des écoliers.
- "La Grande prairie" : un espace de rencontre pour l'ensemble des habitants du bourg :
Aménagement, au Sud du nouveau quartier, face à la partie Sud du haras qui doit à terme accueillir des équipements équestres et de loisirs, d'un espace public de nature où pourront se tenir des activités de plein air tels que pique-niques, jeux pour les enfants,...
Des stationnements seront situés à proximité immédiate de la « Grande prairie » sur une place publique à créer à l'Est du secteur des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (repère « A » sur le plan ci-dessous).

La « Grande prairie » :



Accusé de réception en préfecture
095-219503711-20190919-46-19092019-DE
Date de télétransmission : 23/09/2019
Date de réception préfecture : 23/09/2019

2) Patrimoine, formes urbaines et paysage

Rappel des 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.*

- Les principales dispositions du projet :

- Conservation de la silhouette du village :

Les gabarits des constructions resteront mesurés et limités sur l'ensemble du site de manière à conserver la silhouette initiale du village marquée par l'émergence du clocher de l'Eglise Saint-Etienne.

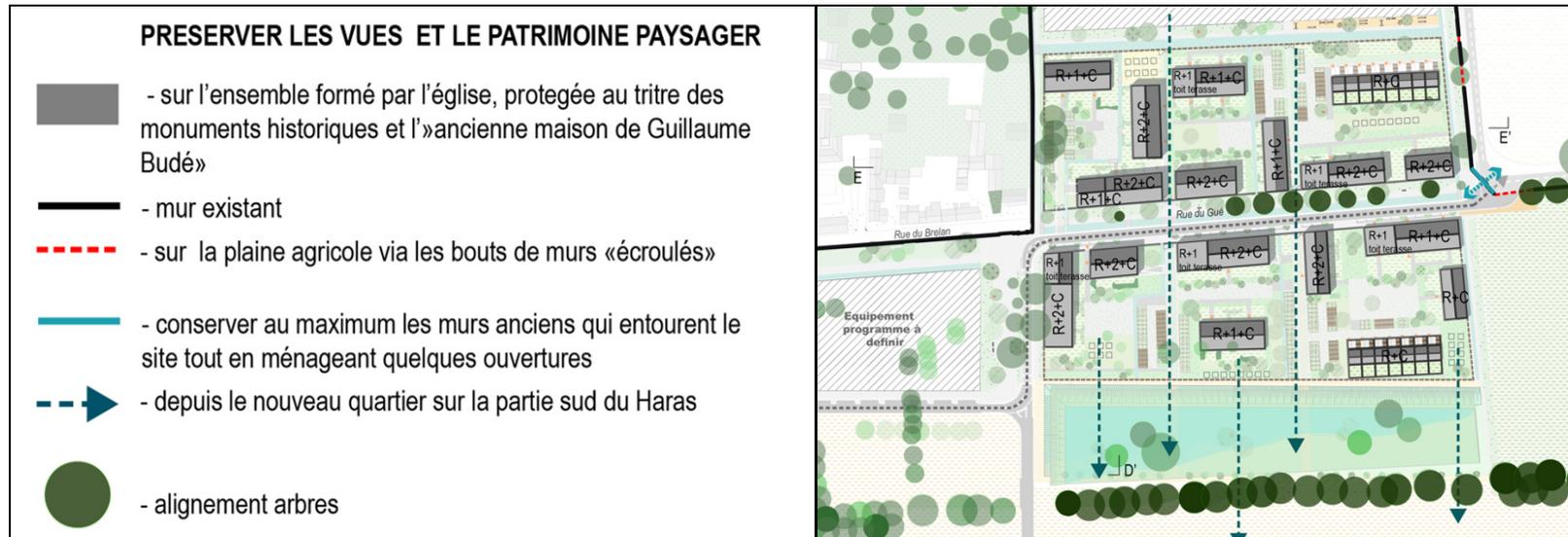
La partie Nord du secteur des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) accueillera ainsi des constructions dont les hauteurs seront plus mesurées de manière à conserver l'effet de surplomb de l'église classée.

La partie Sud autorisera un gabarit maximum limité à rez-de-chaussée + 2 étages + comble.



- **Préservation des vues :**

- Les vues sur l'ensemble du site formé par l'église Saint-Etienne, protégée au titre des monuments historiques, et l' « ancienne maison de Guillaume Budé » seront préservées par la limitation des gabarits évoqués ci-dessus.
- Les vues vers le grand paysage et la plaine agricole seront assurées par les alignements bâtis et voies de desserte orientées Est-Ouest ainsi qu'au travers des actuelles trouées existantes dans le mur ancien périphérique.
- Les vues vers la partie sud du site du Haras seront assurées par les discontinuités agencées dans les fronts bâtis ainsi que par les accès automobiles et liaisons piétonnes Nord-Sud préservés en cœur d'îlot en direction du poumon vert du Haras situé au Sud.



- **Conservation des anciens murs entourant le site :**

Préservation de l'ensemble des murs anciens existants sur le pourtour du site du Haras.

Les parties de mur actuellement démolies seront autant de fenêtres ouvertes sur la campagne environnante.

- **Préservation des lignes d'arbres Est-Ouest existants sur le site.**

L'ensemble des lignes d'arbres existants sur le site seront préservées.

En particulier la ligne d'arbres existante dans le prolongement de la rue du Breilan sera renforcée et maintenue le long de la future rue du Gué.

3) Architecture, implantation, volumétrie et matériaux

- Rappel des 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 principales dispositions du projet :

- 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,...).



Document d'étude

- 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 (rez-de-chaussée surmonté d'un étage), 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.

*R+2=Rez-de-chaussée surmonté de 2 étages.

*R+2+comble= Rez-de-chaussée surmonté de 2 étages et d'un comble.



hauteur max : R+2+Combles

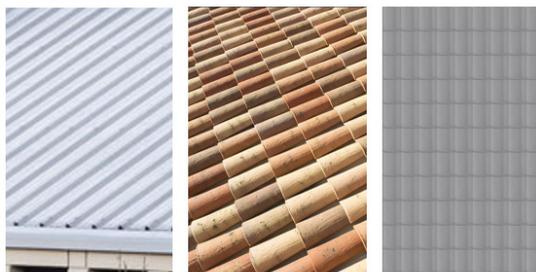
- **Les matériaux :**

Ceux-ci seront avant tout pérennes et s'inscriront dans la palette chromatique de Marly-la-Ville :

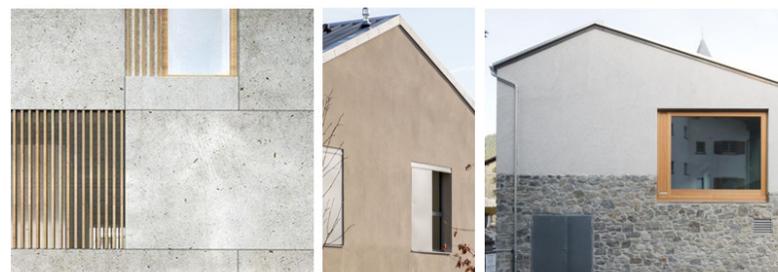
Façades essentiellement en enduits talochés clairs avec certains soubassements en pierre, ou le cas échéant en brique ou en bois.

Les toitures seront en tuiles de terre cuite, ardoise ou métal type zinc. Les quelques toitures terrasses pourront être végétalisées.

Toitures



Façades



4) Nature et environnement

- Rappel des 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.
- Planter des essences d'arbres et de haies tenant compte du dérèglement climatique et en utilisant des essences locales.
- 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.

- Les principales dispositions du projet :

- Préservation de la végétation existante :

Préservation et renforcement de l'alignement d'arbres existants en particulier en bordure de la future rue du gué Est-Ouest.



- **Préservation des murs périphériques existants :**

L'ensemble des murs existants sur le pourtour du site seront préservés et paysagés sur leurs abords.



- **La nature présente sur les futurs espaces publics :**

Une nature qui se décline dans l'ensemble des espaces publics sous diverses formes complémentaires: pelouses, prairies, zones humides, alignements d'arbres, etc ...

Cheminements doux paysagés : Sentier des Ecoliers, Promenade des Peupliers, Sentier de la Noue, mail arboré de la rue du Gué, espace public végétalisé de la Grande Prairie au sud du site.

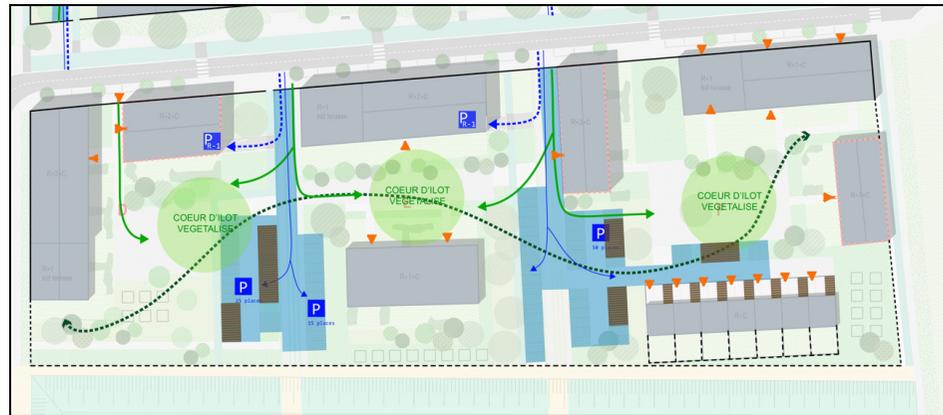
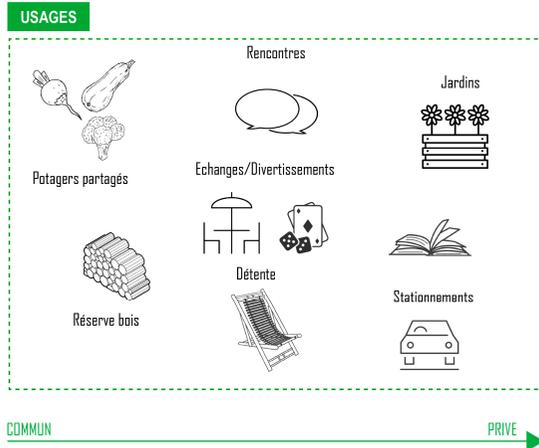
Ces linéaires paysagers constitueront autant de continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore.



- **La nature présente dans les cœurs d'îlot :**

Une nature très présente dans les cœurs d'îlots sous la forme de jardins individuels mais aussi collectifs et partagés (carrés potagers, carrés aromatiques, permaculture,...).

Des toitures terrasses végétalisées sur certaines maisons individuelles et logements intermédiaires.



- **Gestion des eaux pluviales :**

La gestion, la rétention et l'infiltration des eaux pluviales se fera sur le site.

Les dispositifs de collectes des eaux pluviales seront intégrés au projet et conçus comme des espaces de promenade et de détente, plantés et paysagers, et principalement constitués d'un réseau de noues et d'une plaine inondable située au sud du site, véritable prairie paysagère.

Ces ouvrages seront présents sur l'ensemble du site.

- **Sur le plan écologique et énergétique :**

- Eclairage public : Réseau d'éclairage public conçu de manière à en atténuer l'impact sur l'environnement proche et lointain du site.
- Limitation des terrassements par réutilisation et recyclage des matériaux du site.
- Constructions : Les logements seront réalisés selon la norme RT2012 en vigueur (Règlementation Thermique 2012), moins 20%, allant ainsi au-delà de la réglementation en vigueur.
- En phase de travaux : Les chantiers seront réalisés dans le cadre d'une charte « chantier propre » applicable à l'ensemble des intervenants (limitation des nuisances, gestion des déchets,...).

7. EVALUATION GLOBALE DE LA CONCERTATION

1) Evaluation de la conformité des dispositifs mis en oeuvre durant la concertation avec les modalités fixées par la délibération du 18 décembre 2018

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités prévues par la délibération du 18 décembre 2018 et a même été au-delà en termes de durée et de nombre de réunions publiques.

2) Evaluation du dialogue mené avec les habitants

=>Transmission des informations : l'ensemble des documents présentés lors des réunions publiques ont été intégralement mis à disposition des habitants pendant toute la durée de la concertation en version numérique sur le site internet de la ville ainsi qu'en version papier en mairie.

=> Recueil des remarques et propositions des habitants : outre les registres mis à disposition du public, un questionnaire a été proposé à l'issue de la 2^{ème} réunion publique.

=> L'ensemble des remarques et propositions émises par les habitants ont été examinées, conservées et débattues lors des réunions publiques. On notera que les dernières remarques et propositions concernant le projet exposé en mairie du 6 au 17 septembre 2019 et émises sur les registres de la concertation qui n'ont pas pu naturellement être débattues à ce stade, seront examinées lors de la poursuite de l'élaboration du projet.

3) Evaluation de la prise en compte des demandes et propositions des habitants par le projet

La plupart des demandes émanant du public ont été prises en compte par le projet, lorsqu'elles étaient compatibles avec les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par le Conseil municipal en 2013, et lorsqu'elles allaient dans le sens de l'intérêt public et de la bonne intégration humaine, paysagère et urbaine de ce projet dans la ville.

Rappel :

L'ensemble des documents présentés tout au long de la concertation, en particulier la restitution détaillée des propositions des habitants, pour qui voudrait les consulter, sont disponibles sur le site web de la mairie de Marly-la-ville mais également en mairie en version papier.

Lien vers le site web de la mairie : <http://marly-la-ville.fr/vivre-ici/lurbanisme-cadre-de-vie/projet-de-construction-secteur-du-haras/>

Sont également consultables en mairie les registres de la concertation ainsi que les remarques et les propositions des habitants formulées par écrit en réponse au questionnaire proposé lors de la 2^{ème} réunion publique.