

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE MAREIL-MARLY

ENQUETE PUBLIQUE

6 novembre-13 décembre 2019

T.A. Versailles du 16 octobre 2019 - Décision n° E1900073/78.

Commissaire-enquêtrice : Sylvie DURAND-TROMBETTA

13/01/2020

Le rapport, les deux tableaux sur l'avis des personnalités associées et les observations du public qui y sont associés, et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sont serrés dans un même document permettant une facilité de lecture, mais restent distincts, conformément à l'article R123-19 du Code de l'environnement. Les pièces annexées sont présentées part. Ces documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et afin qu'aucun élément ne soit égaré.

AVANT PROPOS

Le présent rapport relate le travail de la commissaire enquêtrice chargée de procéder à l'enquête publique sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Mareil-Marly. J'ai été désignée par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, Monsieur le Maire de la commune de Mareil-Marly.

J'ai été choisie sur la liste d'aptitude départementale 2019, révisée annuellement selon le décret n° 2011-1236 du 4 octobre 2011, relatif à l'établissement des listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêtrice qui stipule :

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la Commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale de la commission, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité. S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

La compétence et l'expérience des commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Il m'a fallu fréquemment rappeler ces dispositions lors des permanences.

La commissaire enquêtrice s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres « papier » ou les courriers, courriels et dossiers qui lui ont été adressés, des questions qu'elle a posées dans le procès-verbal de synthèse, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires du maître d'ouvrage sur les observations faites par les personnalités publiques associées et le public, la commissaire enquêtrice, après avoir pesé les arguments, a rendu *in fine* un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

Ce document se compose de 4 parties :

- **Le Rapport d'enquête publique**
- **Les tableaux de dépouillement des avis des PPA (12 pages) et des observations du public analysées (99 pages)**
- **Les conclusions motivées et l'avis de la commissaire enquêtrice**
- **Les pièces annexées**

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE MAREIL-MARLY RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

SOMMAIRE

1 GENERALITES

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. DEROULE DE L'ENQUETE

2.1.1. PUBLICITE

2.1.2. TENUE DES PERMANENCES

2.1.3. CLOTURE DE L'ENQUETE

2.1.4. RAPPORT DE SYNTHESE ET REPONSES DE LA VILLE

2.2. CLIMAT DE L'ENQUETE

3 PRESENTATION DES PROJETS

3.1 OAP des Champs Droux

3.2 OAP des Violettes

3.3 OAP de la Bossue

3.4 OAP des Bigaudes

3.5 OAP du Pinché

3.6 OAP des Sentes

4 ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS

5.1. AVIS DES PERSONNALITES PUBLIQUES ASSOCIEES (Tableau joint - 12 pages)

5.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC PENDANT L'ENQUETE (Tableau de dépouillement joint - 99 pages)

1. RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1 GÉNÉRALITÉS

• PREAMBULE

La ville de Mareil-Marly compte **3 486 habitants**¹.

Mareil-Marly est intégrée à la Communauté d'agglomération Saint-Germain-Boucles de Seine², et l'INSEE la rattache à l'unité et de l'aire urbaine de Paris, comme à la zone d'emploi et au bassin de vie de Paris.

Mareil-Marly est un coteau de 100 mètres de déclivité coupé en deux par une voie ferrée à mi-hauteur. La géographie de la commune est singulière : un village très pentu et un parcellaire en longues languettes hérité de sa configuration topologique et de son histoire agricole, avec une multitude de petits propriétaires. Cette morphologie urbaine induit des contraintes structurelles auxquelles aucune opération d'aménagement ne peut échapper.

Un tiers du territoire est occupé par des espaces naturels et agricoles (34%). Environ 57% du territoire est construit et 8% sont des espaces ouverts artificialisés.

SITUATION DE MAREIL-MARLY³ : quelques données éclairantes

POPULATION PAR SEXE ET AGE EN 2016

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	1 718	100,0	1 768	100,0
0 à 14 ans	377	22,0	328	18,5
15 à 29 ans	277	16,1	256	14,5
30 à 44 ans	229	13,3	265	15,0
45 à 59 ans	428	24,9	456	25,8
60 à 74 ans	263	15,3	277	15,7
75 à 89 ans	135	7,9	168	9,5
90 ans ou plus	9	0,5	19	1,1

¹ Chiffre 2016.

² Composé de 19 communes et d'une population de 334 326 habitants, cet EPCI dont Mareil-Marly est membre dispose d'une voix, sur 92.

³ www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-78367 ; Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

0 à 19 ans	522	30,4	465	26,3
20 à 64 ans	913	53,1	956	54,1
65 ans ou plus	283	16,5	347	19,6

CATEGORIES ET TYPES DE LOGEMENTS

	2016	%	2011	%
Ensemble	1 417	100,0	1 345	100,0
Résidences principales	1 295	91,4	1 258	93,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	27	1,9	33	2,4
Logements vacants	94	6,6	55	4,1
Maisons	1 003	70,8	972	72,2
Appartements	405	28,6	357	26,5

MENAGES SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE REFERENCE EN 2016

FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2016 () -				
	Nombre de ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	1 304	100,0	3 483	100,0
Agriculteurs exploitants	5	0,4	10	0,3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	81	6,2	298	8,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	445	34,1	1 507	43,3
Professions intermédiaires	207	15,9	586	16,8
Employés	111	8,5	298	8,6
Ouvriers	56	4,3	106	3,0
Retraités	364	27,9	612	17,6
Autres personnes sans activité professionnelle	35	2,7	66	1,9

POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

	2016		2011	
	dont actifs ayant un emploi		dont actifs ayant un emploi	
Ensemble	1 532	1 461	1 471	1 391
dont				
Agriculteurs exploitants	0	0	0	0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	182	177	140	136
Cadres et professions intellectuelles supérieures	738	718	832	816
Professions intermédiaires	354	339	332	292
Employés	182	177	124	112
Ouvriers	56	51	40	36

MENAGES FISCAUX DE L'ANNEE 2016⁴

	2016
Nombre de ménages fiscaux	1 249
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	3 613
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	36 737
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	84

DISTRIBUTION DES REVENUS DISPONIBLES DE L'ANNEE 2016

	2016
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	36 737
Rapport inter décile (sans unité)	3,7
1er décile (en euros)	19 461
9e décile (en euros)	71 830

NOMBRE D'ETABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2017⁵

	Nombre	%
Ensemble	301	100,0
Industrie	6	2,0
Construction	29	9,6
Commerce, transport, hébergement et restauration	38	12,6
Services marchands aux entreprises	162	53,8
Services marchands aux particuliers	66	21,9

⁴ Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris. ; Source : Insee-DG Fip-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2019.

⁵ Champ : activités marchandes hors agriculture ; Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2019.

Le budget primitif 2019 de la commune de Mareil-Marly adopté en conseil municipal le 1^{er} avril 2019 est fixé comme suit :

	DEPENSES	RECETTES
FONCTIONNEMENT	4 590 025,60	4 590 025,60
INVESTISSEMENT	4 564 462,74	4 564 462,74
TOTAL	9 154 488,34	9 154 488,34

Et une capacité prévisionnelle d'autofinancement en investissement dégagé par la section fonctionnement de **1 101 030,09 €**.

• **L'OBJET DE L'ENQUETE : LA REVISION GENERALE DU PLU DE MAREIL-MARLY**

Inscrire le PLU dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

- D'inscrire la commune et son projet urbain dans un contexte régional renouvelé et en proximité du cœur métropolitain⁶ ;
- De concevoir la structure communale en matière de polarités et de centralités en prenant en compte les projets en cours sur le territoire et le développement du cœur de bourg, ce dernier incluant la mise en service de la TGO et la définition de la polarité de celle-ci de l'Etang la ville à Fourqueux ;
- De produire une offre de logements diversifiée complétant le parcours résidentiel et de logements sociaux pour se mettre en conformité avec la loi SRU et répondre aux objectifs de mixité sociale ;
- De mettre en valeur et préserver les patrimoines locaux naturels et de la biodiversité dans une logique de développement soutenable.

Rendre compatible le PLU avec les dispositions de la loi dite Grenelle 2⁷

- Développement des communications électroniques ;
- Modération de la consommation des espaces et justification des objectifs retenus ;
- Diminution des obligations de déplacement ;
- Maîtrise des consommations d'énergie ;
- Préservation de la diversité et mise en état des continuités écologiques.

Faire un diagnostic foncier de la commune conformément à la loi dite ALUR⁸, en confortant les nouvelles dispositions et nouveaux outils qu'elle introduit.

Apporter des réponses adaptées aux objectifs de densification des zones urbaines fixés par le SDRIF, en tenant compte du caractère et des spécificités du territoire communal.

Ces objectifs du PLU de Mareil-Marly reprennent ceux développés dès 2017 dans le projet de territoire de la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, créée le 1^{er} janvier 2016, dont la ville est une des 19 communes membres, et dispose d'un siège.

Par délibération en date du 22 juin 2015, le conseil municipal avait prescrit la révision du PLU et engagé une démarche de concertation (réunions publiques, ateliers, analyse de questionnaires, registre) menée malgré les changements politiques qui sont survenus

⁶ Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite MAPTAM et loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, également connue en tant que Loi NOTRe.

⁷ Lois Grenelle 1 et 2 : loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ; loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

⁸ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové, dite loi ALUR ; JORF n°0072 du 26 mars 2014.

depuis⁹, permettant l'élaboration d'un **Plan d'aménagement et de développement durable** (PADD) – délibération du 21 février 2019 - et dont les remarques ont été prises en compte dans le projet de PLU révisé.

Cette enquête publique vient au terme d'un long processus d'élaboration :

22 juin 2015 : prescription de la révision du PLU en conseil municipal

2016-2019 : concertation : questionnaires, réunions publiques, balade urbaine, ateliers d'idées...

2 octobre 2017 : 1^{er} débat sur le PADD en conseil municipal

21 février 2019 : 2^{ème} débat sur le PADD en conseil municipal

La synthèse a été exposée lors d'une réunion publique le 3 juin 2019, repris dans une information sur le site de la ville le 18 juin 2019, et a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 20 juin 2019 (15 Pour ; 9 Contre ; 2 abstentions).

Le bilan de la concertation était en consultation en ligne dès juin 2019. Un document de 4 pages était disponible sur le présentoir de la mairie.

20 juin 2019 : arrêt du projet de PLU

Juillet-septembre 2019 : consultation des personnes publiques associées

Il comprend **six opérations d'aménagement et de programmation (OAP)**¹⁰ :

. **Cinq OAP sectorielles** :

- **Les Champs Droux**
- **Les Violettes**
- **La Bossue**
- **Les Bigaudes**
- **Le Pinché**

. **Une OAP thématique**

- **Les Sentes**

⁹ **Elections municipales du 23 septembre 2018** : la liste du maire actuel, Dominique Lafon est élue avec 59,14 % des voix ; il devance la liste de Thierry Bettini (27,35 %) et celle de la maire sortante Brigitte Morvan (DVD, 13,49 %), avec une participation de 48,8 % des électeurs inscrits.

¹⁰ Voir description des opérations plus loin.

• **LE DOSSIER A DISPOSITION DU PUBLIC en Mairie, comme lors des permanences, et sur internet, comprenait les pièces suivantes¹¹ :**

- **Les pièces administratives**

. Extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°040 du 22 juin 2015, sur la prescription du PLU et la définition des modalités de concertation (22 voix Pour et 4 abstentions)

. Extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°08 du 21 février 2019, portant au débat le projet d'aménagement et de développement durable

. Arrêté municipal n° 2019-100 du 22 août 2019, prescrivant l'enquête publique sur le PLU

. Arrêté municipal n°2019-125 du 14 septembre 2019, abrogeant l'arrêté n°2019-100

. Arrêté municipal n°2019-137 du 4 octobre 2019, prescrivant l'enquête publique sur le PLU et sa durée

. Arrêté municipal n°2019-146 du 18 octobre 2019, modifiant l'arrêté n°2019-137

- **Le bilan de la concertation** (*en ligne sur le site de la ville depuis juin 2019*)

- Le rapport de présentation comprenant : **Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix, et l'évaluation environnementale**

- **Le projet d'aménagement et de développement durable** (PADD)

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**

- **Le règlement**

- **La charte couleur**

- **Le plan global des zonages**

- **Les contributions des personnalités publiques associées (PPA)**

- Des annexes :

○ **Les servitudes d'utilité publique** (Patrimoine culturel au titre des monuments historiques – périmètre de l'église Saint-Etienne - ; SNCF, ligne « Grande ceinture » ; Energie – protection de la canalisation de Saint-Germain-en-Laye au poste de Mareil-Marly-Montval- ; Télécommunications – Câbles RU 92691, RU 78937, F 95 U 01, F 75 U 16 ;) ; l'Arrêté préfectoral n° 2017143-0025 du 23 mai 2017 instituant des servitudes d'utilité publiques prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Mareil-Marly.

○ **Les annexes sanitaires** : Notice sanitaire et traitement des déchets (réseau d'eau potable ; réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales ; zonage d'assainissement ; gestion des eaux pluviales ; gestion des déchets.)

○ **Les annexes informatives**

¹¹ En annexe de ce rapport.

Etait également accessible pendant toute la durée de l'enquête publique, outre le registre où prendre connaissance des observations, l'ensemble des courriers et courriels parvenus et dossiers annexés, jour à jour, disponible aussi sur internet, mis à jour au fur et à mesure.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Suite au désistement le 15 octobre 2019 pour raisons médicales du commissaire enquêteur, Monsieur Alain CLERC, désigné par le Tribunal administratif le 26 juin 2019, et les arrêtés afférents, **l'enquête publique pour la révision générale du Plan local de l'urbanisme (PLU)** de la commune de Mareil-Marly dont l'ouverture était prévue le 4 octobre 2019 a été reportée.

La Présidente du Tribunal administratif de Versailles, Madame Nathalie MASSIAS m'a désigné comme nouvel commissaire enquêteur le 16 octobre 2019 (Décision n° E1900073/78).

Conformément aux arrêtés municipaux du 18 octobre 2019 (n°2019-146), et 7 novembre 2019 (n°2019-159), l'enquête publique pour la révision générale du Plan local de l'urbanisme (PLU) a eu lieu du **6 novembre 2019 au 13 décembre 2019 à 16 h, soit 38 jours**.

Contacts préalables à l'ouverture de l'enquête :

- Rendez-vous avec M. Dominique LAFON, maire de Mareil-Marly, le **30 octobre à 14 h**, en Mairie.
- Visite de la commune avec Julie DESMARES, Responsable du service Aménagement-Habitat, *dont la disponibilité quotidienne tout au long de l'enquête est à louer*.
- Vérification de la publicité le 28 octobre 2019 sur le site internet et sur les panneaux d'affichage.
- Vérification de l'accessibilité de la salle des permanences, et de l'accès aux documents.
- Paraphe et pagination du registre d'enquête – *qui en nécessitera deux*.
- Echange téléphonique avec Delphine LUMINA du cabinet Espace Ville.

2.1. DEROULE DE L'ENQUETE

2.1.1. PUBLICITE

Suite à **l'arrêté municipal du 18 octobre 2019** (n°2019-146), l'enquête était fixée **du 6 novembre au 6 décembre 2019**. La publicité (affichage sur les panneaux municipaux, distributions de flyers, annonces légales parues dans la presse régionale : Le Parisien et Le Courrier des Yvelines en date du 23 octobre 2019) a été faite 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement.

Nous avons été alertés le 5 novembre à 16 h par mail d'une requête en défaut d'information sur l'enquête publique de M. Laporte, mareillois, et son avocate, stipulant :

- Que la publicité n'avait pas été faite dans les délais (*Vérification faite par la commissaire enquêtrice : les 15 jours de publicités ont été respectés (affiches/arrêté)*).

- Qu'une coquille (un accent circonflexe incompatible avec l'adresse numérique) s'était glissée dans l'adresse électronique ne permettant pas d'adresser les courriels.

Le courrier de M. Laporte étant arrivé la veille de l'ouverture de l'enquête publique, et la publicité étant faite, il était délicat de reporter l'ouverture de celle-ci.

Par contre, et pour témoigner en cas de recours de la bonne foi de la commune sur la publicité faite à l'enquête – ce qui n'augure en rien de la décision que pourrait prendre le juge en cas de recours – et après en avoir averti le Tribunal administratif, la commissaire-enquêtrice a demandé que l'enquête publique soit prolongée jusqu'au **vendredi 13 décembre à 16 h**, et qu'une nouvelle information publique en soit faite sur la nouvelle date de clôture de l'enquête et corrigeant l'accent sur l'adresse électronique.

La demande a été acceptée par le maire sans aucune difficulté.

L'arrêté municipal pris le 7 novembre 2019 (n°2019-159) prolongeât donc l'enquête publique de 7 jours. Rectification a été faite sur l'ensemble des supports de communication à destination des mareillois (affiches, flyers, newsletter, annonces légales parues dans le Courrier des Yvelines et Le Parisien le 13 novembre 2019).

Les pièces du dossier en version papier et sur un poste informatique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, ont été tenus à la disposition du public en Mairie de Mareil-Marly – 2 rue Tellier Frères 78750 Mareil-Marly – pendant la durée de l'enquête publique, du **06 novembre 2019 à 8h30 au 13 décembre 2019 inclus jusque 16h** (Pendant les jours et heures habituels d'ouverture au public ; A l'exception des dimanches et des jours fériés), soit **38 jours**. La Mairie de Mareil-Marly était désignée comme siège de l'enquête.

L'ensemble des pièces du dossier était aussi disponible sur le site Internet, comme les courriers et courriels parvenus : <https://www.mareil-marly.fr/index.php/Enquete-publique-Revision-Generale-du-Plan-Local-d-Urbanisme>. Le public pouvait prendre connaissance du dossier, et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, les adresser par correspondance à l'attention de Madame DURAND-TROMBETTA, commissaire-enquêtrice – Mairie de Mareil-Marly, 2 rue Tellier Frères, 78750 Mareil-Marly, et les adresser par courriel à : enquete-publique-plu@mareil-marly.fr

Hors des permanences, l'ensemble des documents, l'ordinateur pour l'accès numérique aux pièces du dossier, le registre, étaient disponibles à l'accueil de la mairie (accessible à tous), dans un bureau ouvert.

Les courriers et les contributions numériques ont été mis au fur et à mesure sur le site de la Mairie et serrés dans une chemise près du registre d'enquête, accessibles au public en temps réel. Ils figureront en annexe du rapport final. La responsable du service de l'urbanisme a quotidiennement adressé à la commissaire enquêtrice les pages scannées du registre, les mails adressés sur le site, comme leurs pièces jointes. Les courriers ont été ouverts par la commissaire lors des permanences et placés dans le dossier accessible au public.

2.1.2. TENUE DES PERMANENCES

Cinq permanences ont eu lieu en Mairie, les :

- **Mardi 12/11/2019 de 14h à 17h30 ;**
- **Samedi 16/11/2019 de 9h à 12h ;**
- **Jeudi 21/11/2019 de 18h à 21h ;**
- **Mercredi 27/11/2019 de 16h30 à 19h30 ;**
- **Vendredi 06/12/2019 de 13h à 16h.**

Au vu de l'intérêt des mareillois, ces permanences ont toutes été prolongées de plus d'une demi-heure, afin d'accorder une égale attention à chacune et chacun. Ils ont tous été entendus individuellement ou en groupes, selon leurs souhaits.

Les personnes étaient invitées à consigner et signer leurs propositions et contre-propositions sur le registre¹² en indiquant soit les documents remis lors de la permanence, soit en indiquant leur volonté d'adresser des documents complémentaires par courrier postal ou par voie électronique).

M. Dominique LAFON, maire, est venu rencontrer la commissaire enquêtrice à l'issue de toutes les permanences, comme la maire-adjointe à l'urbanisme, Mme Anne-Sophie TALTAVULL.

Les mareillois ont été systématiquement réorientés vers les services de la ville lorsqu'ils venaient présenter des doléances sans lien direct avec l'objet de l'enquête.

2.1.3. CLOTURE DE L'ENQUETE

Le 13 décembre à 16 h, en présence de la directrice des services et de la responsable du service urbanisme, la commissaire enquêtrice a procédé à la clôture de l'enquête. L'ensemble des documents, courriers, courriels, lettres et dossiers annexés lui ont été remis.

Un message automatique a été mis en réponse aux mails qui arriveraient après cette heure, heure de la réception du courriel faisant foi : « Bonjour, L'enquête publique est close depuis le 13.12.2019 à 16h. Passé ce délai, vos remarques ne seront pas prises en compte. »

De même la clôture de l'enquête a été signifiée sur le site de la ville.

A noter :

- . 1 courrier a été déposé en Mairie le 13 décembre, après l'heure de clôture de l'enquête, et après la fermeture de la mairie : il n'a pu être réceptionné que le samedi 14 décembre.
- . 1 courriel de l'association Ensemble pour l'environnement de Saint Germain-en-Laye et de sa Région, a été reçu à 16 h 05.
- . 1 courriel accompagné d'un courrier reçu à 17 h 06. Ils n'ont pas été intégrés à l'enquête, mais leur teneur rejoignait d'autres observations sur le dossier.

¹² Voir pièces annexes. Deux registres ont été nécessaires.

2.1.4. RAPPORT DE SYNTHÈSE ET REPONSES DE LA VILLE

Le rapport de synthèse de l'enquête publique a été remis au Maire par le commissaire enquêtrice le **vendredi 20 décembre à 15 h**.

Ce procès-verbal (7 pages et un tableau de 40 pages annexé) a été établi en deux exemplaires dont un a été remis à Monsieur le Maire de Mareil-Marly en mains propres, l'invitant à produire ses réponses à la commissaire enquêtrice dans un délai de quinze (15) jours.

Le Maire a adressé à la commissaire enquêtrice le **vendredi 27 décembre 2019** par voie électronique un dossier composé de :

- La réponse signée au procès-verbal de synthèse en date du 26 décembre 2019 ;
- Un tableau répondant aux avis des PPA ;
- Un tableau avec les réponses de la commune aux remarques déposées lors de l'enquête publique ;
- 5 fiches génériques sur la mixité sociale, la densification, la circulation et les réseaux, la concertation, et la zone N.

2.2. CLIMAT DE L'ENQUETE

Lors des permanences, il a fallu faire régulièrement aux citoyens qui se sont présentés :

- Un rappel du rôle de la commissaire enquêtrice, à savoir sa neutralité, afin de lever toute ambiguïté et animosité à son égard,
- Le fait qu'elle n'était pas « personnel communal » et n'avait pas à justifier, ni exprimer un jugement sur le projet de la ville, et que son impartialité ne pouvait être mise en cause,
- Un rappel sur le déroulé de l'enquête publique,
- Les inviter à prendre connaissance de l'ensemble des documents du dossier d'enquête,
- Qu'il ne s'agissait pas d'une concertation (qui avait eu lieu en juin 2019, et dont le bilan figurait au dossier).

Le rôle de la commissaire enquêtrice a essentiellement porté sur la reformulation des questions et la nécessaire précision des propositions et contre-propositions, excluant toutes considérations générales sur les fonctionnements ou dysfonctionnements de la mairie, les narrations des péripéties politiques des différentes municipalités ou les comparaisons avec les PLU et projets de PLU antérieurs.

A signaler : L'enquête s'est déroulée dans un climat tendu de défiance, et politique et polémique. A noter que pendant l'enquête trois tracts ont été diffusés dans les boîtes aux lettres de la commune :

- Deux signés de l'Union pour Mareil-Marly (UPMM), hostiles au PLU, renvoyant à se renseigner en écrivant à jeminforme@unionpouremareil-marly.fr, et invitant à rencontrer la commissaire enquêtrice lors des

permanences et en rappelant les dates ; le second invitant à celles des 27 novembre et 6 décembre ;

- L'autre signé du Président de l'association des propriétaires fonciers et immobiliers de Mareil-Marly (APFIM), Lionel Lamouret, appelant les mareillois à être régulièrement informés « de façon qualifiée et objective », et à laisser leurs coordonnées mail à apfimmareilmarly@gmail.com.

3. PRESENTATION DES PROJETS

Pour répondre aux différents objectifs énoncés ci-dessus, et suite au diagnostic foncier, la municipalité a identifié des espaces de densification faible sur les espaces à urbaniser de la commune (centre bourg, résidences d'habitat collectif, quartiers résidentiels) et quelques sites à l'intérieur de l'espace urbain pouvant faire l'objet d'une densification, traduits dans des OAP.

L'objectif est de porter la population de Mareil-Marly à 5 500 habitants et de créer 500 nouveaux logements à l'horizon de 2030.

Afin de maintenir un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, tout en limitant l'étalement urbain et conforter « l'esprit village », ces sites ont été retenus en raison de leur taille suffisamment importante pour y développer des projets d'ensemble et diversifier le statut de l'offre de logements sur la commune : création de logements locatifs sociaux (LLS) afin de se mettre en conformité avec la loi SRU¹³ pour atteindre 25% d'ici 2025, la commune étant actuellement lourdement déficitaire (9% en 2019).

Le PLU propose :

12 hectares sont ouverts à l'urbanisation (AU) pour permettre l'accueil « *d'une urbanisation raisonnée et harmonieuse autour du centre-ville et des axes de transport avec la création de quartiers innovants, l'élargissement de l'offre de logement et de services, ainsi que le développement d'équipements publics.* »¹⁴.

¹³ **Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, appelée loi SRU** ; parue au JORF n° 289 du 14 décembre 2000. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025. Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux. Ces communes sont dites isolées. Sont retenus dans le décompte des logements : les logements sociaux, les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans, les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire. **La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** (JORF n°0024 du 28 janvier 2017) a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois. Un décret, pris par le ministre en charge du logement en début de chaque période triennale, fixe, pour une durée de trois ans, la liste des communes exemptées des obligations de mixité sociale. **La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN** (JORF n°0272 du 24 novembre 2018) assouplit les délais pour atteindre les objectifs.

¹⁴ Le 4 pages de la ville : Un nouveau PLU pour Mareil-Marly, protecteur, ambitieux, équilibré.

33 hectares de Zone naturelle (N) pour « *préserver un cadre de vie exceptionnel et le transmettre aux générations futures.* »

Soit :

. Cinq OAP sectorielles :

Les caractéristiques retenues pour l'ensemble des OAP sont :

- .35 logements en moyenne à l'hectare
- .Une diversité des typologies de logements et de leurs statuts
- .25 % de la superficie des OAP consacrés à des espaces verts à usage collectif
- .Des espaces collaboratifs
- .Une mixité fonctionnelle
- .Une mixité intergénérationnelle
- .Une prise en compte des réseaux (ruissellement, eaux de surface, eaux pluviales, assainissement) en amont des constructions à venir
- .Un traitement paysager et environnemental respectueux de la biodiversité
- .Des points de collecte, de tri et de compost de proximité
- .Un maillage de circulations douces

3.1. LES CHAMPS DROUX

Le secteur des Champs Droux, au cœur du tissu bâti est une zone plane d'environ 6 hectares, situé à l'arrivée de la future ligne 13 du tramway.

Le PLU propose le classement de cette zone en AUP2, correspondant à deux phases de construction pour la réalisation de 210 logements au maximum, avec +/- de 40% de logements locatifs sociaux répartis sur les deux phases, avec une densité moyenne de 35 logements à l'hectare, s'intégrant en extension du village au tissu pavillonnaire existant par une densité dégressive. 25% d'espaces verts seront destinés à l'usage collectif. Les ruissellements, les accès, la création d'espaces conviviaux (équipements de proximité, jardins partagés). En lien avec l'OAP des Sentes, celles-ci pourront dans ce secteur être élargies à 2m.

Dans la première phase, la municipalité prévoit un sous-ensemble de 4 000 m² et +/- 30 logements (50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements locatifs sociaux pour des personnes en situation de handicaps, d'une hauteur maximale de R+2 à 10 m de faîtage, et 12 m dans la seconde phase¹⁵.

¹⁵ La hauteur a été modifiée par le maître d'ouvrage qui abaisse à 10m sur tout le projet des Champs Droux en raison des nombreuses remarques en ce sens au cours de l'enquête publique.

3.2. LES VIOLETTES

Le secteur des Violettes d'environ 4 hectares encadrés par des sentes est à proximité de la gare et du cœur de village. Il présente une forte pente, auquel les jeux de hauteur des constructions seront adaptés.

La municipalité souhaite y développer un projet d'éco-quartier et y affirmer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle, comme performante en termes énergétique.

160 logements au maximum avec +/- 40% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la zone pouvant être réalisées en deux phases sur une hauteur maximale de 12 m. Des parkings résidents et visiteurs sont prévus, y compris en sous-sol. L'implantation de commerces et services de proximité est envisagée, comme celle d'un équipement public intégré de 400 m².

Dans une première phase, 2 hectares sont proposés à l'urbanisation avec un accès par le chemin de la Butte, avec voie intérieure desservante.

3.3. LA BOSSUE

Zone pentue, le secteur de La Bossue, d'environ 1 hectare, est à proximité immédiate de la route de l'Etang-la-Ville, axe important de flux entre cette ville et Saint-Germain-en-Laye. Le PLU y prévoit la réalisation de 35 logements au maximum avec +/- 60 % de logements sociaux (en locatif ou accession), avec des R+2 de 10 m au faîtage, allant de la maison de ville mitoyenne à de petits habitats collectifs.

Il y est signalé qu'un accès unique rue des Trémelles est à proscrire, comme le stationnement sur voirie.

Il est indiqué que la réalisation de ces nouveaux logements sera conditionnée à la réalisation de réseaux d'eau et à la capacité disponible des réseaux : une étude spécifique des risques de ruissellement, du retrait-gonflement des argiles, des nappes subaffleurentes et des sources feront l'objet d'une étude avant tout projet de construction.

3.4. LES BIGAUDES

Le secteur des Bigaudes de 1 hectare à forte déclivité est à proximité immédiate de la rue de Marly, axe communal important.

Le PLU projette la réalisation 35 logements au maximum avec +/- 60 % de logements locatifs sociaux, de R+2 (10 m de faîtage) : maisons et habitat collectif préservant les percées visuelles, qui pourront être prévues en terrasse au vu de la forte déclivité du terrain, ainsi que l'aménagement de parkings en îlot et des parkings souterrains, ainsi que des espaces verts retenant les eaux de surfaces et de ruissellement.

Il est indiqué que la réalisation de ces nouveaux logements sera conditionnée à la réalisation de réseaux d'eau et à la capacité disponible des réseaux : une étude spécifique des risques

de ruissellement, du retrait-gonflement des argiles, des nappes subaffleurentes et des sources feront l'objet d'une étude avant tout projet de construction.

3.5. LE PINCHE

Le secteur du Pinché de 0,7 hectare est à l'extrémité de la rue des Violettes et de la résidence de la Roseraie, à proximité de la gare et du cœur de village.

Le projet prévoit un jeu de hauteur en lien avec la déclivité, afin de préserver l'harmonie paysagère du lieu.

Il est prévu la réalisation de 25 logements maximum, avec +/- 50% de logements sociaux locatifs ou en accession (R+2, 10 m au faîtage).

L'accès se fera par la rue des Violettes. Des cheminements piétons pourront être intégrés, comme des stationnements paysagers et souterrains.

Un équipement public pourra accueillir un équipement public.

La sente du chemin de la Pointe sera préservée (cf. OAP des Sentes).

. Une OAP thématique

3.6. LES SENTES

Les chemins ruraux de Mareil-Marly dénommés « sentes » sont un héritage historique et patrimonial du village. En 1885, ils s'étendaient sur 17,5 kilomètres. Au XIXème siècle, les chemins ruraux ont été rétrocédés à la ville.

L'OPA des Sentes a pour objet de préserver et valoriser ce patrimoine culturel et environnemental (vergers, vues, lavoirs, ru des Marivaux) sur 10 km de sentes, ce qui induit d'en récréer au moins 3 km.

La carte de synthèse indique :

- Les sentes à protéger et valoriser ;
- Les secteurs inconstructibles de part et d'autre d'une sente (de 5m, 8m, ou 15m ; Le règlement du PLU en définit les spécificités par zones) ;
- Les espaces de vergers à préserver et valoriser ;
- Les espaces de biodiversité à protéger ;
- Les cônes de vue à respecter ;
- Le ru à préserver et valoriser.

Au vu de la topographie de la commune, les continuités vertes et noues paysagères sont destinées à participer à la limitation du ruissellement pluvial et des coulées de boue.

4. ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS

84 personnes se sont présentées lors des permanences, dont deux d'entre elles accompagnées de leur avocate.

68 personnes ont inscrits leurs observations sur le registre mis à disposition :

- Soit des observations,
- Soit remettant en mains propres un courrier ou un dossier (que la commissaire enquêtrice a paraphé en paginant textes et plans, et joint à la chemise consultable près du registre – qui ont ensuite été scannés et mis en ligne au fur et à mesure),
- Soit signifiant leur intention d'adresser, suite à leur consultation des documents, un dossier ou une lettre à la commissaire enquêtrice, précisant leurs interrogations, propositions ou contre-propositions (jointes à la chemise consultable près du registre – qui ont ensuite été scannés et mis en ligne au fur et à mesure).

145 courriers, courriels simples, courriels et pièces jointes (lettres ou dossiers) ont été reçus.

53 observations générales, et 7 cas particuliers

- La question du classement en Zone N des zones actuellement en zone AU (en égale proportion de personnes pour le classement en zone N ou contre)
- La question de la préservation des espaces naturels et des espèces animales
- La question de la densification et de la construction de logements sociaux
- La question des circulations en général et des accès aux OAP en particulier
- La question des réseaux (assainissement, ruissellement)

4.1. DES OBSERVATIONS PARTICULIERES LIEES AUX OAP

OAP des Violettes : 35 (à signaler qu'un « courrier type » à télécharger était proposé par le responsable d'une association sur son site Internet - www.coteaux-mareil.fr -, avec téléchargement d'une lettre type à envoyer à la commissaire enquêtrice : il a été repris par 30 personnes).

OAP du Pinché : 5 (densité et circulation)

OAP de la Bossue : 3 (concernant essentiellement les accès et la rue des Trémelles)

OAP des Bigaudes : 14 (11 générales et 3 particulières)

OAP des Champs Droux : 17 (8 générales et 9 particulières)

OAP des Sentes : 2

4.2. DES OBSERVATIONS CIBLEES

Certaines remarques concernent des questions formelles : les délimitations des zonages à revoir au vue de l'épaisseur du trait, par exemple, ou des toponymes, la dénomination des voies ou leur statut (rue, ruelle, sente, chemin,... etc.).

5 concernent plus particulièrement le secteur et la rue des Sablons.

2 concernent la zone des Bois Noirs.¹⁶

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

5.1. AVIS DES PERSONNALITES PUBLIQUES ASSOCIEES

Voir la synthèse des remarques dans le tableau joint (12 pages), ainsi que les réponses de la commune assorties de la colonne de mes observations¹⁷.

. Le 9 juillet 2019, la ville de Marly-le-Roi a joint au dossier ses propres observations qui résumant les finalités du projet : **émet un avis favorable.**

. Le 20 septembre 2019, la mairie de Saint-Germain-en-Laye **émet des doutes sur la faisabilité** de l'OAP des Champs Droux : prescriptions réglementaires trop succinctes en termes d'implantation et d'emprise au sol ; en **termes de stationnement et de flux de véhicules** impactant les rues partagées avec Saint-Germain, et détériorant le paysage urbain des deux communes. Plus globalement, regrette **l'imprécision des règles environnementales** concernant les espaces verts dans les zones constructibles.

. Le 23 septembre 2019 : **Avis favorable** de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, sans recommandations.

. Le 24 septembre 2019, le Département des Yvelines émet **quelques recommandations** :

. Suggère que les chiffres de 5 500 habitants et 500 à l'horizon 2030 soient des plafonds, sans abandonner les objectifs de rattrapage de logements sociaux, et suggère l'utilisation du Bail réel solidaire pour des logements en accession sur certaines OAP,

¹⁶ Cette zone a fait l'objet d'une enquête publique du 31 août au 4 octobre 2019 (mise en conformité du PLU en vigueur dans le cadre d'une déclaration de projet). Dossier n°: E19000076/78. Commissaire enquêteur : Alain CLERC. Elle sera intégrée au PLU.

¹⁷ Les réponses du maître d'ouvrage aux remarques de la MRAe (75 pages) figurent en annexe et au vu de leur ampleur n'ont pas été reprises dans le tableau.

. Demande que soit revue la densification des OAP La Bossue et les Bigaudes éloignées de la gare et proches de la RD161, en densifiant plus en logements sociaux les autres opérations.

. Le 25 septembre 2019, remarques de la Région Ile-de-France – Mobilités : **les remarques portent essentiellement sur l’implantation du Tram 13 express** et la prévision de sécurité et d’aménagement pendant la durée des travaux, et l’intégration des normes de stationnement automobiles et vélos prévues dans le PDUIF autour des gares.

. Le 25 septembre 2019, la Chambre d’Agriculture de la Région Ile-de-France, en l’absence d’impact sur l’activité agricole, n’émet **pas de remarques**.

. Le 27 septembre 2019, **la DDT78 délivrait un avis favorable** assortis de quelques remarques appelant des précisions et conseils afin d’améliorer le document final, concernant :

. La prise en compte du logement, des transports et de la mobilité (incitant au report modal vélo et marche), et notant l’intérêt de la recherche de mixité et de la construction de logements sociaux (dont elle souhaite l’indication de la fourchette minimale dans les OAP, en les concentrant plus sur deux opérations),

. La prise en compte des obligations supra communales,

. Les espaces naturels,

. Les risques liés à des infrastructures bruyantes, l’alimentation en eau potable, et aux servitudes d’utilité publiques,

. Le maintien des espaces et zones agricoles : réservation dans les OPA des espaces non imperméabilisés pour encourager l’agriculture urbaine et les circuits courts (DDT78 –CDPENAG).

. Le 14 octobre 2019, **la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** émet des remarques sur le secteur des Bois Noirs (non inclus dans le dossier de l’enquête publique), le rétablissement d’une zone de 50 m en zone N, et **souhaite des ajouts au règlement** sur le maintien de la biodiversité, le rejet des eaux usées, et les nécessaires autorisations de défrichement.

. **Avis de la Mission régionale d’autorité environnementale (MRAe)**, en date du 25 octobre 2019, qui a fait l’objet d’une **réponse circonstanciée de la commune** (75 pages), jointe aux pièces du dossier de l’enquête publique en consultation.

Elles portent sur :

. l’intégration des Bois Noirs au PLU

. l’articulation du PLU avec les autres schémas, plans et programmes ; Articulation avec le SDAGE et le PGRI ; Articulation avec le SRCE ; Articulation avec le SDRIF

. le souhait de voir compléter l’EIE

. les questions d’assainissement et des cours d’eau

- . les analyses sectorielles des zones AU et UP
- . la prise en compte de l'indice Natura 2000
- . la justification des choix du PLU ; Justification des emprises au sol ;
- . les dispositifs de suivi
- . la cohérence PADD-OAP

5.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC PENDANT L'ENQUETE

Voir la synthèse des remarques dans le Tableau de dépouillement exhaustif joint, ainsi que les réponses de la commune, assorti de la colonne des observations de la commissaire enquêtrice.

Afin d'en avoir le détail (99 pages), il convient de s'y reporter, nous n'en indiquons ici que les grands thèmes.

Les questions d'intérêt général :

- La question de la densification
- La question de la mixité et de la construction de logements sociaux
- La question controversée du classement en Zone N des zones actuellement en zone AU
- La question de la préservation des espaces naturels et des espèces animales
- La question des circulations en général, et des accès aux OAP en particulier
- La question des réseaux (assainissement, ruissellement)
- Les zones réservées de 15 m

5.3. LES QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE ET LES REPONSES DE LA VILLE

Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, la commissaire-enquêtrice a posé plusieurs questions à la collectivité¹⁸, auxquelles celle-ci a répondu¹⁹, assorties de **cinq fiches génériques** auxquelles il convient de se reporter, sur :

¹⁸ Voir PV en annexe.

¹⁹ Voir Réponses du maître d'ouvrage au PV de clôture, assorties de fiches spécifiques, à la suite des tableaux.

Sylvie Durand-Trombetta - Rapport sur la révision du PLU de Mareil-Marly - 13 janvier 2020

- **La concertation**
- **La Zone N**
- **La mixité sociale**
- **La densification**
- **La circulation et les réseaux**

. « Quelles réponses positives ou négatives pensez-vous apporter aux demandes individuelles ? Seront-elles signifiées par courrier aux demandeurs après le vote du PLU ?

. La ville s'engage-elle à organiser des informations individuelles aux riverains et des réunions publiques d'explicitation des projets des OAP au moment de leur mise en œuvre, et à associer les habitants et riverains pendant la durée des chantiers et travaux qui occasionneront de fait une nuisance ?

. Quel fonctionnement municipal avez-vous prévu pour l'entretien des sentes (personnel communal) ?

. La ville s'engage-t-elle à l'issue de la révision du PLU à une réflexion globale sur les circulations et stationnements, notamment dans la perspective de l'arrivée du tram ?

. La commune s'engage-t-elle à valoriser son patrimoine naturel, notamment les Sentes, dans un cadre touristique (chemins de randonnée, itinéraires balisés, signalétique singulière adaptée), notamment pour permettre la découverte des atouts naturels de la commune dans le cadre de l'arrivée du tram.

. Pour une cohérence de la zone N proposée, pourquoi ne pas avoir intégré la partie mareilloise du lotissement de l'Etang-la-ville ?

. L'arrivée du tram fera-t-elle l'objet d'un projet de réaménagement de la centralité sur Mareil-Marly ? Quelle prise en compte des flux liés à la future gare de L'Etang-la-Ville ?

. Quelles démarches sont-elles entreprises par la ville pour revoir les réseaux d'assainissements et les ruissellements liés à la morphologie urbaine singulière de la commune ? »

DEUX TABLEAUX

. **AVIS DES PERSONNALITES PUBLIQUES ASSOCIEES** (Tableau de 12 pages) et réponses du maître d'ouvrage, observations de la commissaire enquêtrice

. **OBSERVATIONS DU PUBLIC** (Tableau de dépouillement de 99 pages), et réponses du maître d'ouvrage et de la commissaire enquêtrice

Fait à Meulan, en deux exemplaires²⁰, le 13 janvier 2020

La commissaire-enquêtrice

Sylvie DURAND TROMBETTA

²⁰ L'ensemble des documents, notamment les annexes, ont été remis à la ville comme au Tribunal administratif sur une clef USB.

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME
DE MAREIL-MARLY
CONCLUSIONS MOTIVEES

SOMMAIRE

PREAMBULE

- 1. RAPPEL DU PROJET**
- 2. MOTIVATION DE L'AVIS SUR LA GLOBALITE DU PROJET**
- 3. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**
 - 3.1. AVIS**
 - 3.2. RECOMMANDATIONS**

PREAMBULE

Mes conclusions motivées obéissent à une quadruple perspective :

- Fournir à l'autorité compétente des éléments d'appréciation lui permettant de prendre sa décision en connaissance de cause,
- Permettre au maître d'ouvrage, tenant compte des recommandations, d'améliorer le projet de PLU,
- Fournir à la juridiction administrative, en cas de recours contentieux, d'élaborer son jugement,
- Permettre une information du public sur le déroulement de l'enquête et la manière dont la commissaire enquêtrice a pris en compte les observations au cours de celle-ci.

Je souhaite aussi préciser à l'intention des mareillois qu'un PLU est « l'arrêt sur image » d'un territoire à un instant T ; C'est un document vivant dans une perspective à moyen et long terme.

LA SITUATION DE LA VILLE²¹

« .. La dette publique contractée par la ville atteint les 422 euros/habitant. La commune des Yvelines affiche 16,3 % de taxe d'habitation et 9,8 % de taxe foncière d'après la valeur locative des biens. Alors que le salaire net moyen est de 2 250 euros par mois dans l'Hexagone, il monte à 6 136 euros dans cette ville. Les habitants de la ville de Mareil-Marly sont à 90,9 % des salariés en CDI et à 48,2 % des cadres. Il faut aussi prendre en considération le taux de chômage qui culmine à 6,7 %. Les résidents de Mareil-Marly sont 182 à être locataires. Ils sont autrement dit moins nombreux que les 83,97 % de propriétaires. La ville ne possède que 0,78 % d'HLM, moins que les 20 % imposés par la loi. La ville de Mareil-Marly regroupe 1 369 habitations pour une population de 3 524 personnes. La commune des Yvelines se distingue ensuite par une part de maisons individuelles de 72,17 %, ainsi qu'un pourcentage d'appartements de 26,59 %. De plus, 4,16 % des logements sont des logements vacants et 93,43 % sont des résidences principales. Le parc immobilier de la commune s'est accru de 2,78 % sur les cinq dernières années. La dimension des logements est variable avec 15,87 % de 4 pièces, 2,89 % de studios et 64,66 % d'habitations de 5 pièces et plus. »

²¹ www.journaldunet.com/patrimoine/prix-immobilier/mareil-marly. Guide de l'immobilier. Chiffres mis à jour le 16.01.2019.

1. RAPPEL DU PROJET

L'objet de l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 novembre au 13 décembre 2019 est la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Mareil-Marly.

Ce document traduit et inclut les objectifs fixés par le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de février 2019, afin :

- D'inscrire la commune et son projet urbain dans un contexte régional renouvelé et en proximité du cœur métropolitain ;
- De concevoir la structure communale en matière de polarités et de centralités en prenant en compte les projets en cours sur le territoire et le développement du cœur de bourg, ce dernier incluant la perspective de la mise en service de la TGO et la définition de la polarité de celle-ci de l'Etang-la-ville à Fourqueux ;
- De produire une offre de logements diversifiée complétant le parcours résidentiel et de logements sociaux pour se mettre en conformité avec la loi SRU et répondre aux objectifs de mixité sociale ;
- De mettre en valeur et préserver les patrimoines locaux naturels et de la biodiversité dans une logique de développement soutenable.

Et ceci, tout en prenant en compte :

- Les dispositions de la loi Grenelle 2, en termes de développement des communications électroniques, modérer la consommation des espaces, maîtriser les consommations d'énergie, et préserver la diversité et la mise en état des continuités écologiques ;
- Les lois SRU, MAPTAM, ALUR et NOTRe ;
- Les objectifs du SDRIF, en tenant compte de la spécificité du territoire communal, dont la configuration ne permet pas une trop forte densification.

Pour répondre aux différents objectifs énoncés ci-dessus, et suite au diagnostic foncier, la municipalité a identifié des espaces de densification faible sur les espaces à urbaniser de la commune (centre bourg, résidences d'habitat collectif, quartiers résidentiels) et quelques sites à l'intérieur de l'espace urbain pouvant faire l'objet d'une densification, traduits dans des OAP.

L'objectif est de porter la population de Mareil-Marly à 5 500 habitants et de créer 500 nouveaux logements à l'horizon de 2030, dont 200 logements sociaux.

Afin de maintenir un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, tout en limitant l'étalement urbain et conforter « l'esprit village », ces sites ont été retenus en raison de leur taille suffisamment importante pour y développer des projets d'ensemble et diversifier le statut de l'offre de logements sur la commune et suffisamment resserrés pour ne pas favoriser un étalement préjudiciable à l'environnement : création de logements locatifs sociaux (LLS) afin de se mettre en conformité avec la loi SRU pour atteindre 25% d'ici 2025, la commune étant actuellement lourdement déficitaire et dont le carencement pourrait être reconnu en 2021 (9% en 2019).

Le PLU propose que **12 hectares soient ouverts à l'urbanisation (AU)** pour permettre l'accueil « *d'une urbanisation raisonnée et harmonieuse autour du centre-ville et des axes de transport avec la création de quartiers innovants, l'élargissement de l'offre de logement et de services, ainsi que le développement d'équipements publics.* »²² ; Et que **33 hectares soient classés en Zone naturelle (N)** pour « *préserver un cadre de vie exceptionnel et le transmettre aux générations futures.* »

Ainsi, sont décrites :

. **Cinq OAP sectorielles dont les caractéristiques générales retenues sont** : 35 logements en moyenne à l'hectare ; une diversité des typologies de logements et de leurs statuts ; 25 % de la superficie des OAP consacrés à des espaces verts à usage collectif ; des espaces collaboratifs ; une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle ; une prise en compte des réseaux (ruissellement, eaux de surface, eaux pluviales, assainissement) en amont des constructions à venir ; un traitement paysager et environnemental respectueux de la biodiversité ; des points de collecte, de tri et de compost de proximité ; un maillage de circulations douces.

Elles permettent la construction maximale de 455 logements, pour certaines en deux phases, dont environ 200 logements sociaux au maximum.

- **1. LES CHAMPS DROUX**

Le secteur des Champs Droux, au cœur du tissu bâti est une zone plane d'environ 6 hectares, situé à l'arrivée de la future ligne 13 du tramway. Le PLU propose le classement de cette zone en AUP2, correspondant à deux phases de construction pour la réalisation de 210 logements au maximum, avec +/- de 40% de logements locatifs sociaux répartis sur les deux phases, avec une densité moyenne de 35 logements à l'hectare, s'intégrant en extension du village au tissu pavillonnaire existant par une densité dégressive. 25% d'espaces verts seront destinés à l'usage collectif. Les ruissellements, les accès, la création d'espaces conviviaux (équipements de proximité, jardins partagés). En lien avec l'OAP des Sentes, celles-ci pourront dans ce secteur être élargies à 2m.

La municipalité a prévu que ce quartier réponde aux normes de la charte EcoQuartiers.

Dans la première phase, la municipalité prévoit un sous-ensemble de 4 000 m² et +/- 30 logements (50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements locatifs sociaux pour des personnes en situation de handicaps, d'une hauteur maximale de R+2 à 10 m de faitage, et 12 m dans la seconde phase.

- **2. LES VIOLETTES**

Le secteur des Violettes d'environ 4 hectares encadrés par des sentes est à proximité de la gare et du cœur de village. Il présente une forte pente, auquel les jeux de hauteur des constructions seront adaptés.

²² Le 4 pages de la ville : Un nouveau PLU pour Mareil-Marly, protecteur, ambitieux, équilibré.

La municipalité souhaite y développer un projet d'éco-quartier et y affirmer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle, et performante en termes énergétique.

160 logements au maximum avec +/- 40% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la zone pouvant être réalisées en deux phases sur une hauteur maximale de 12 m. Des parkings résidents et visiteurs sont prévus, y compris en sous-sol. L'implantation de commerces et services de proximité est envisagée, comme celle d'un équipement public intégré de 400 m2.

Dans une première phase, 2 hectares sont proposés à l'urbanisation avec un accès par le chemin de la Butte, avec voie intérieure desservante.

- **3. LA BOSSUE**

Zone pentue, le secteur de La Bossue, d'environ 1 hectare, est à proximité immédiate de la route de l'Etang-la-Ville, axe important de flux entre cette ville et Saint-Germain-en-Laye. Le PLU y prévoit la réalisation de 35 logements au maximum avec +/- 60 % de logements sociaux (en locatif ou accession), avec des R+2 de 10 m au faîtage, allant de la maison de ville mitoyenne à de petits habitats collectifs.

Il y est signalé qu'un accès unique rue des Trémelles est à proscrire, comme le stationnement sur voirie.

Il est indiqué que la réalisation de ces nouveaux logements sera conditionnée à la réalisation de réseaux d'eau et à la capacité disponible des réseaux : une étude spécifique des risques de ruissellement, du retrait-gonflement des argiles, des nappes subaffleurentes et des sources feront l'objet d'une étude avant tout projet de construction.

- **4. LES BIGAUDES**

Le secteur des Bigaudes de 1 hectare à forte déclivité est à proximité immédiate de la rue de Marly, axe communal important.

Le PLU projette la réalisation 35 logements au maximum avec +/- 60 % de logements locatifs sociaux, de R+2 (10 m de faîtage) : maisons et habitat collectif préservant les percées visuelles, qui pourront être prévues en terrasse au vu de la forte déclivité du terrain, ainsi que l'aménagement de parkings en îlot et des parkings souterrains, ainsi que des espaces verts retenant les eaux de surfaces et de ruissellement.

Il est indiqué que la réalisation de ces nouveaux logements sera conditionnée à la réalisation de réseaux d'eau et à la capacité disponible des réseaux : une étude spécifique des risques de ruissellement, du retrait-gonflement des argiles, des nappes subaffleurentes et des sources feront l'objet d'une étude avant tout projet de construction.

- **5. LE PINCHE**

Le secteur du Pinché de 0,7 hectare est à l'extrémité de la rue des Violettes et de la résidence de la Roseraie, à proximité de la gare et du cœur de village.

Le projet prévoit un jeu de hauteur en lien avec la déclivité, afin de préserver l'harmonie paysagère du lieu.

Il est prévu la réalisation de 25 logements maximum, avec +/- 50% de logements sociaux locatifs ou en accession (R+2, 10 m au faîtage) et l'accueil possible d'un équipement public.

L'accès se fera par la rue des Violettes. Des cheminements piétons pourront être intégrés, comme des stationnements paysagers et souterrains.

La sente du chemin de la Pointe sera préservé (cf. OAP des Sentes).

. Une OAP thématique

- 6. LES SENTES

Les chemins ruraux de Mareil-Marly dénommés « sentes » sont un héritage historique et patrimonial du village. En 1885, ils s'étendaient sur 17,5 kilomètres. Au XIXème siècle, les chemins ruraux ont été rétrocédés à la ville.

L'OPA des Sentes a pour objet de préserver et valoriser ce patrimoine culturel et environnemental et de créer un corridor écologique (vergers, vues, lavoirs, ru des Marivaux) sur 10 km de sentes, ce qui induit d'en récréer au moins 3 km.

La carte de synthèse indique :

- Les sentes à protéger et valoriser ;
- Les secteurs inconstructibles de part et d'autre d'une sente (de 5m, 8m, ou 15m ; Le règlement du PLU en définit les spécificités par zones) ;
- Les espaces de vergers à préserver et valoriser ;
- Les espaces de biodiversité à protéger ;
- Les cônes de vue à respecter ;
- Le ru à préserver et valoriser.

Au vu de la topographie de la commune, les continuités vertes et noues paysagères sont destinées à participer à la limitation du ruissellement pluvial et des coulées de boue.

2. MOTIVATION DE L'AVIS SUR LA GLOBALITE DU PROJET

2.1. LA CONCERTATION ET LA PUBLICITE

Contrairement à ce qui est argué par les détracteurs du PLU, et au vu des éléments ci-dessous, **la durée (2015-2019) et l'ensemble du processus décisionnel, ses inflexions et modifications prises en compte à l'issue de l'enquête publique me permettent d'accorder au projet présenté une robustesse légitime.**

22 juin 2015 : prescription de la révision du PLU en conseil municipal

2016-2019 : concertation : questionnaires, réunions publiques, balade urbaine, ateliers d'idées...

2 octobre 2017 : 1^{er} débat sur le PADD en conseil municipal

21 février 2019 : 2^{ème} débat sur le PADD en conseil municipal

La synthèse a été exposée lors d'une réunion publique le 3 juin 2019, repris dans une information sur le site de la ville le 18 juin 2019, et a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 20 juin 2019 (15 Pour ; 9 Contre ; 2 abstentions).

Le bilan de la concertation était en consultation en ligne dès juin 2019. Un document de 4 pages était disponible en ligne et sur le présentoir de la mairie.

20 juin 2019 : arrêt du projet de PLU.

Juillet-septembre 2019 : consultation des personnes publiques associées.

6 novembre - 13 décembre 2019 : 38 jours d'enquête publique (5 permanences ; 84 personnes reçues ; 68 observations collectées sur les registres ; 145 courriers, courriels simples, courriels et pièces jointes (lettres ou dossiers).

2.2. LE CLIMAT DE L'ENQUETE

Entre imbroglio et défiance ...

Le PLU présenté fait l'objet depuis quelques années de luttes internes au sein des conseils municipaux successifs, entre élections, démissions et nouvelles élections. Toutes les forces en présence se retrouvent au sein du conseil municipal²³. Elles ont toutes validées à un moment ou un autre au cours des quatre dernières années les finalités du projet de ville telles que définies dès 2015.

²³ Elections municipales du 23 septembre 2018 : la liste du maire actuel, Dominique Lafon est élue avec 59,14 % des voix ; il devance la liste de Thierry Bettini (27,35 %) et celle de la maire sortante Brigitte Morvan (DVD, 13,49 %), avec une participation de 48,8 % des électeurs inscrits.

Les détracteurs des évolutions successives sont soit d'anciens élus majoritaires, anciens maires, pour certains maires-adjoints à l'urbanisme ayant élaboré le/les PLU précédent/s, et pour certains élus de l'opposition, soit des élus actuels dans l'opposition, ou venant de quitter la majorité suite à la présentation du projet actuel...

La distribution de tracts²⁴ dans les boîtes aux lettres venant de l'opposition politique au PLU présenté au cours de l'enquête a contribué à accroître significativement le nombre des mareillois opposés au projet – parfois avec virulence - lors des permanences.

J'ai pu me rendre compte au cours des échanges lors des permanences que PLU présenté était un enjeu municipal majeur et que les oppositions dépassaient souvent son cadre dans cette période pré-électorale. J'ai aussi pu relever au cours des permanences que l'imaginaire conscient ou inconscient lié à la densification, au logement social, son architecture et son peuplement, les présupposés sur l'attitude à venir de l'Etat, de la commune ou de l'intercommunalité, étaient à l'œuvre.

Mon rôle a été d'inviter ce public investi à regarder la réalité du projet, se reporter aux documents, son information restant souvent partielle et partisane, et à régulièrement rappeler les enjeux, comme l'obligation de se mettre en conformité avec les obligations légales.

Quelques exemples :

- Sur l'utilisation de la Zone N : l'affirmation que le classement des terrains dans cette ce zonage avait pour but inavoué de permettre à terme la mainmise de l'Etat pour des constructions massives de logements sociaux, voire d'une prison (?), « grâce » à la dévalorisation du foncier, allant jusqu'à la qualification « *d'atteinte à la propriété privée, de privation des droits et abus de pouvoir* » comme de « *spoliation* » en référence au prix de 5 euros du m² en zone N : l'Etat pourrait acheter les terrains en zone N pour y faire des immeubles ou une prison selon les besoins : « *Même si les lois l'en empêchent, pour raison d'Etat, ces projets sont possibles. Il faut réduire le nombre de zones N pour éviter que l'Etat y construise quoi que ce soit* ».
- Sur la massification de logements sociaux et leur peuplement : peur d'être un nouveau Chanteloup-les-Vignes, par exemple..., voire un ghetto ; et parfois dans des termes discriminants sous-entendus ou pleinement assumés ...,
- Sur la mainmise de l'intercommunalité.

D'autre part, j'ai pu constater une réelle méconnaissance de ce qu'induit le non-respect de la loi SRU²⁵, les souplesses et protections de la zone N, l'importance d'adopter un PLU avant

²⁴ Voir annexes.

²⁵ La période triennale 2017-2019 marque un tournant dans l'application de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) sur le territoire yvelinois, qui impose 25 % de logements sociaux dans une centaine de communes yvelinoises. En effet, le carencement, début 2018, de 19 communes yvelinoises (soit une multiplication par 3 par rapport à la période précédente) témoigne du durcissement des obligations SRU depuis la loi Duflot de 2013 et des enjeux de production qui incombent aux communes d'ici 2025 (environ 28 000 logements sociaux manquants). Face à ce constat, le Conseil départemental a adopté, le 30 mars 2018, un **Plan départemental d'appui aux communes carencées** afin d'accompagner les communes carencées et déficitaires dans l'attente de leurs objectifs.

que la communauté d'agglomération n'adopte son Programme local de l'Habitat intercommunal en cours d'élaboration qui, sans PLU adopté, s'imposerait à la commune.

Aux critiques faites sur le manque de précisions des documents, il est nécessaire de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...). Ce ne sont en aucun cas des projets d'aménagement, aussi les OAP incluses dans le PLU (ce qui est obligatoire) permettent effectivement à la collectivité de favoriser, selon ses intentions dans ces secteurs, la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l'offre de logements, la gestion économe de l'espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, l'environnement (continuités écologiques, paysages, patrimoine...) : un PLU est une stratégie et les OAP sont des cadres qui seront à l'origine de projets d'aménagements à venir qui seront détaillés lors de leur mise en œuvre. Elles ne peuvent en aucun cas à ce stade définir la réalité du projet d'aménagement comme ses modalités financières.

Le PADD est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Enfin, avec les OAP, les collectivités peuvent dorénavant orienter leur vision de développement (nouveaux quartiers, reconquêtes de centralité...) au-delà du strict formalisme du document réglementaire à travers des options d'aménagement imposables au permis de construire.

A ce stade, le règlement définit des principes qui seront suivis lors de la mise en place opérationnelle du projet, y compris en termes de concertation, et notamment sur les circulations, accès et stationnement.

Aussi le dossier présenté est conforme, les précisions attendues seront à suivre lors de la présentation des projets d'aménagement.

2.3. LE PROJET GLOBAL

2.3.1. LA QUESTION DE LA MIXITE DE L'OFFRE DE LOGEMENT

L'obligation de la ville de se mettre en conformité avec la loi SRU a été réfléchi par le maître d'ouvrage dans une stratégie mesurée et protectrice dans cette commune où 71 % des logements sont des maisons individuelles et 60% des habitants sont cadres et professions intellectuelles supérieures (43,3%) ou professions intermédiaires (16,8%), et qui compte 17,6% de retraités²⁶.

Je rappelle à ce propos que la prévision de logements sociaux inscrite dans ce PLU dans un contexte de mixité de l'offre ne pourra excéder 200 logements sur cinq petites opérations

²⁶ www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-78367 ; Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

d'aménagements (la plus petite étant de 12 logements sociaux et la plus importante de 84 logements au maximum), et pour certaines en deux phases : nous sommes loin de l'image que renvoient les quartiers populaires et des tours construites dans les années 60-70...

Les aménageurs et bailleurs sociaux sont aujourd'hui respectueux de l'intégration des logements tant en terme de qualité esthétique adaptée à l'environnement que de mixité de peuplement, comme j'ai pu le constater pour les constructions déjà existantes sur la commune, ou quelques programmes de communes alentours (comme à Fourqueux ou Villennes-sur-Seine, par exemple, dont la sociologie est proche de celle de Mareil-Marly).

Rappelons aussi que les communes qui n'atteignent pas leur taux légal de logements font l'objet d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements manquants pour atteindre les 20 % ou 25 % en 2025. En effet, à l'issue de chaque période triennale, le préfet vérifie le respect de ces objectifs de rattrapage. Selon la situation de la commune et les contraintes locales, **le préfet peut sanctionner une commune** n'ayant pas rempli ses objectifs.

Enfin, je pense nécessaire de rappeler que les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies successivement par les lois ALUR du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014, et Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. Elles permettent :

- la majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux,
- l'augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches : ce seuil passe de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian des communes prélevées,
- la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défailtantes, en substitution des maires,
- la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
- l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ;
- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;
- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;
- le transfert du contingent communal au préfet pour loger les ménages bénéficiaires du Dalo.

Si à l'issue de l'une des périodes triennales définies à l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), il est constaté qu'une commune n'a pas atteint son objectif de rattrapage de logements sociaux alors que le contexte communal ne le justifie pas, il appartient au préfet de prononcer la carence de cette commune par arrêté motivé

conformément à l'article L. 302-9-1 du même code. Cet arrêté de carence a notamment pour conséquence d'attribuer au préfet l'exercice du droit de préemption sur les aliénations de biens destinés au logement.

La prise d'un arrêté de carence vient ainsi sanctionner, notamment sur un plan financier, **les communes refusant de prendre part à l'effort de solidarité nationale, tout en permettant aux préfets de département d'activer des leviers pour faciliter la production effective de logement sociaux sur ces communes.**

Les OAP proposées permettent de répondre dans la période triennale aux objectifs de rattrapage²⁷ :

Commune de Mareil-Marly					
Taux de logements locatifs sociaux					Taux légal de logements sociaux à atteindre
2005	2008	2011	2014	2015	2025
0,82%	4,86%	4,70%	4,65%	4,67%	25%

- Logements à destination des ménages très modestes (PLAI) : **0**
- Logements à destination des ménages modestes (PLUS) : **0**
- Logements à destination des ménages plus aisés (PLS) : **48**

Les OPA proposées sont donc protectrices pour l'ensemble des propriétaires de la commune, dont les conséquences de la prise d'un arrêté de carence ne paraissent pas être mesurées par les propriétaires détracteurs du PLU, comme leur impact sur leurs biens propres affectés au logement, et leur environnement naturel.

2.3.2. LA QUESTION DE LA DENSIFICATION ET DU PEUPLEMENT

L'objectif affiché du maître d'ouvrage est de densifier des zones raisonnables pour répondre aux obligations de la loi, tout en préservant un cadre de vie, et permettre une offre diversifiée de logement en y intégrant du logement social en petite quantité.

Faire de la mixité nécessite une approche de l'humain dans ses dimensions individuelles et collectives. En effet, c'est dans les conditions de reconnaissance et de prise en compte de la diversité sociale qu'un quartier d'habitat peut devenir un cadre de vie valorisant capable de porter les valeurs du « vivre ensemble ».

Il s'agit ici pour le maître d'ouvrage de créer les conditions de vie commune et de valoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en proposant sur la commune des possibilités de parcours de vie adaptées aux besoins des habitants : **Nous ne pouvons qu'approuver les intentions du maître d'ouvrage d'envisager l'ouverture de l'offre de logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou d'œuvrer à une mixité intergénérationnelle.**

²⁷ www.cohesion-territoires.gouv.fr/sru//?ville=Mareil-Marly&code=78367

Cette ambition et la mesure du projet global sont à louer et correspondent aux réflexions et préconisations du Conseil national de l'habitat²⁸ sur l'aménagement des territoires métropolitains et ruraux. Il est reconnu que la densification urbaine permet de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols.

Les OAP, telles que présentées permettent la construction maximale de 455 logements, pour certaines en deux phases, dont environ 200 logements sociaux au maximum. Ceci n'exclut pas la possibilité pour la commune de créer du logement social dans le bâti existant et les possibilités de reconversion des statuts pour atteindre l'objectif final, en fonction des opportunités qui se présenteraient jusqu'en 2025.

Alors que la perspective d'une densification soulève peurs et réticences, voire fantasmes d'une partie de l'opinion publique, densifier ne signifie pas « construire de grands immeubles partout, mais construire sur des parcelles plus petites, réaliser des immeubles de deux étages plutôt que des maisons de plain-pied... », comme le précise un récent rapport de France Stratégie²⁹ sur l'artificialisation des sols.

De même la densification à proximité des moyens de transport pour éviter de trop longs trajets domicile-travail en donnant la possibilité aux habitants de vivre en cœur de ville est une préconisation reprise dans le projet.

Il convient d'aborder aujourd'hui le logement social sans entrer dans la caricature, tant en termes d'architecture que de peuplement. La mixité sociale et intergénérationnelle inscrite, la prise en compte du handicap dans le PLU sont à saluer.

Les critiques apportées au projet portent l'inquiétude liée tant à l'architecture de logements sociaux que leur peuplement, ce qui me paraît une vision archaïque erronée et stéréotypée de ce que peuvent être actuellement les logements sociaux : il n'est plus question maintenant de tours (et les terrains ne s'y prêteraient pas). La notion de « village dortoir » parfois utilisée par les détracteurs du classement en zone N, me semble renvoyer à une vision de l'urbanisation datée, associée aux grands ensembles construits pendant les « Trente glorieuses », et ne correspond pas aux opérations usitées actuellement tant en termes de renouvellement urbain que de constructions nouvelles.

A l'inquiétude de voir la commune accueillir des « ghettos », la référence à Chanteloup-les-Vignes et ce qu'elle sous-tend me paraît très largement exagérée. Pour plus de mesure, il convient de rappeler que Chanteloup-les-Vignes est une commune de 332 hectares majoritairement en plaine (le village initial comptait Après-Guerre 2 500 habitants), de 10 374 habitants (chiffre 2017) et comprend depuis 1966 un quartier – la ZAC de la Noé - de 2 329 logements sociaux, liés à l'industrialisation de la vallée de la Seine - où vivent plus de

²⁸ Conseil national de l'habitat ; Rapport du groupe de travail « Aménagement des territoires métropolitains et ruraux et nouvelles formes d'habitat », novembre 2016 ; www.architectes.org/sites/default/files/atoms/files/rapport_cnh-05-10-2017.pdf.

²⁹ Julien Josse, Rapport au ministre de la Transition écologique et solidaire, au ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et au ministre chargé de la Ville et du logement, France Stratégie, juillet 2019. A télécharger sur www.strategie.gouv.fr/publications/objectif-zero-artificialisation-nette-leviers-protger-sols.

60% des habitants. Nous sommes donc loin des 200 logements sociaux proposés sur 5 sites dans un contexte d'offre mixte.

D'autre part, le fait que le maître d'ouvrage se soit engagé dans la démarche ÉcoQuartier en ayant signé la Charte³⁰ ne peut qu'augurer de la qualité des projets d'aménagement. En effet, signée pour le projet des Champs Droux essentiellement, les élus souhaitent étendre ses principes à toutes les zones de projet, notamment les Violettes.

Pour rappel, la démarche ÉcoQuartier lancée en 2009 en application de la loi Grenelle 2 dans le cadre du plan Ville durable, vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement, en outillant, sensibilisant et valorisant les porteurs de projets. Le référentiel ÉcoQuartier se fonde sur 20 engagements, répartis en 4 dimensions : démarche et processus, cadre de vie et usages, développement territorial, environnement et climat. L'ÉcoQuartier sera un laboratoire opérationnel de la ville durable, un lieu de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages proposés, ou encore dans les modalités de conduite de projet. La mobilisation citoyenne sera un élément majeur de la conduite du projet. Cette charte engage la ville dans un processus imaginatif, adaptable et vivant pour favoriser une amélioration continue des pratiques d'aménagement.

Aussi, je considère que le PLU présenté est vertueux.

2.3.3. LA QUESTION DE LA ZONE N

Le PLU et les OAP s'inscrivent dans le PADD élaboré par la ville après une longue période de concertation. Ils seront de nature à faciliter les discussions avec l'EPCI l'opérationnalité du Plan local de l'habitat intercommunal (PLHI) en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération qui sans document communal pourra s'imposer à la commune, sans maîtrise de celle-ci.

Les détracteurs du classement en zone N

- Il convient de rappeler que la loi ALUR a ajouté la « caducité » des zones AU non urbanisées au bout de 9 ans, ce qui me semble être le cas sur Mareil-Marly. Qu'une zone AU soit restée « caduque » ou ait été « fermée » à l'urbanisation au bout de ces 9 ans ou qu'elle ait été requalifiée en zone N, l'article L.153-31 précise, que quel que soit le cas, **une révision générale du PLU est nécessaire si le projet ultérieur prévoit « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.** Laisser de larges zones en AU, comme le souhaitent certains propriétaires, constituées d'un parcellaire appartenant à de multiples propriétaires revient à attendre leur hypothétique entente sur un projet d'aménagement : ce « gel » à vocation spéculative est de nature à interdire au maître

³⁰ Conseil municipal du 21 mars 2019.

d'ouvrage de se mettre dans les délais en conformité avec la loi, et serait préjudiciable pour l'ensemble des mareillois.

Dans la situation actuelle, la zone N est protectrice des intérêts généraux et particuliers, notamment au vu du déficit de la commune en logements sociaux (obligation de se mettre en conformité avant la reconnaissance en carencement en 2021 si la volonté de rattrapage du maître d'ouvrage n'était pas reconnue). La préemption ne peut se faire que si les terrains sont mis en vente par les propriétaires, et doivent faire l'objet d'une révision partielle du PLU, avec une concertation et une enquête publique.

- **D'autre part, il me semble aussi que le vote du PLU de Mareil-Marly intervenant avant le vote communautaire d'un Programme local de l'Habitat intercommunal (PLHI ; article L.302-1 du code de l'urbanisme) en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération, est protecteur.** Sans PLU, le PLHI s'imposera de fait à la commune. En effet, à partir d'un diagnostic de la situation existante – et on sait la ville déficitaire en logements sociaux - le PLHI définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur l'ensemble des territoires de l'intercommunalité, communes par communes. En aucun cas, il ne permettrait à Mareil-Marly de s'exonérer de l'application de la loi sur son territoire propre, d'autant que le cadre du projet de fusion – abandonné - avec la commune de Saint-Germain-en-Laye, cette dernière avait précisé qu'elle ne souhaitait pas porter les 25% des logements sociaux pour les autres communes (Mareil-Marly ; Fourqueux, L'Etang-la-Ville). Ainsi, la commune de Mareil-Marly aurait gardé cette obligation légale des 25% de logements sociaux à produire d'ici 2025. Avec ce document, l'EPCI devient plus largement l'autorité organisatrice des politiques de l'habitat dans l'élan de décentralisation voulu par le législateur depuis 2004. **Adopter le PLU dès maintenant fait partie d'une stratégie protectrice de l'intérêt général comme des intérêts particuliers des propriétaires et permettra de l'inscrire comme tel dans le PLHI, qui devra être compatible.**
-
- De même, il n'y a **aucune obligation d'expropriation liée à la zone N**, qui de toute façon ne peut intervenir qu'après un constat d'échec de négociations à l'amiable avec le maître d'ouvrage. Trois conditions doivent le plus souvent être réunies pour une expropriation d'utilité publique : le projet est réellement justifié ; Le projet ne peut être évité (le recours à l'expropriation n'est en effet possible qu'à l'épuisement de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption, ...) ; L'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi. L'expropriation peut porter sur la totalité du bien ou sur une partie de celui-ci. **Elle nécessite une enquête publique, et fait l'objet d'un dédommagement.**
-
- **Enfin, en zone N, la norme est le principe d'inconstructibilité dans un but de sauvegarde du territoire**, et, bien que réservée à des espaces naturels, la zone N n'est pas incompatible avec la possibilité de construire. En l'état, toutes les installations ne peuvent pas y être implantées et il convient de rappeler que les

éventuelles constructions ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. **Les règles de constructibilité sont limitées, mais possibles** pour des installations temporaires, des rénovations ou des extensions (qui nécessitent un permis de construire). Des implantations nécessaires aux exploitations forestières et agricoles peuvent être aménagées. Il convient aussi de rappeler que le PLU de 2006 a ouvert plus de 40ha à l'urbanisation, mais seules quelques zones au sein du village en ont été construites (Mardelles ; Ruelles ; Quartier de la Gare). **Les autres zones AU (fermées ou ouvertes sous conditions) n'ont pas globalement fait l'objet d'acquisition foncière depuis plus de 9 ans. Ces zones peuvent donc être considérées comme des espaces naturels.**

Certes, le prix d'un terrain en zone N est effectivement de l'ordre de 17 à 20% moins cher qu'un terrain situé en zone AU. Mais, **et sans que j'ai, comme commissaire enquêteur, une expertise juridique particulière**, il me semble qu'en cas de volonté de mise en vente d'un terrain classé en zone inconstructible, la commune peut effectivement exercer son droit de préemption au motif qu'elle désirerait l'inclure dans une zone verte. Si elle le revend ensuite à un promoteur à un prix supérieur à celui qui avait été fixé par le juge de l'expropriation, les propriétaires conservent un droit de regard sur le terrain. Si la commune décide d'employer une parcelle à d'autres fins que l'objectif initial d'intérêt général - la conservation d'une zone naturelle - et le revend, le propriétaire est tenu d'en être informé. Le titulaire du droit de préemption doit vous en proposer l'acquisition en priorité (art. L. 213-11 du Code de l'urbanisme), et ce pendant les cinq premières années qui suivent la préemption. En cas de désaccord sur le prix, il sera, là encore, fixé par le juge de l'expropriation. Si la commune «omet» d'en informer le propriétaire, celui-ci obtient des dommages et intérêts devant le tribunal de grande instance. Sur la dévalorisation financière des terrains passant de l'ancienne zone AU en zone N.

Au vu des éléments précédents et de l'équilibre général du projet, je ne souhaite pas que maître d'ouvrage réponde favorablement aux demandes générales et individuelles des consorts Laporte, Noël, Dumortier, Bettini (voir le Tableau de dépouillement, notamment les réponses).

- **Sur l'opposition à la zone N et la suggestion de zones d'aménagement concerté (ZAC), je n'y suis pas favorable** : Ce sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés). La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement. **Au vu de la taille des OAP sectorielles prévues dans le PLU, cette procédure ne me paraît pas adaptée : il ne pourrait s'agir que d'une ZAC multi-sites.**

Par contre, je recommande au maître d'ouvrage de prendre en compte le respect des fonds de jardin.

Les avis favorables à la zone N

Les avis favorables à la zone N proposée sont aussi nombreux que ceux des détracteurs, qu'ils aient été suscités par l'association des coteaux de Marly, ou par des remarques et demandes de précisions individuelles, auxquelles il a été répondu dans le Tableau de dépouillement.

Elles concernent :

- La demande que des vues soient préservées depuis les communes alentours, avec tous les outils réglementaires à disposition pour préserver le paysage de la commune,
- Le respect de grands frênes et chênes dans le secteur de l'OAP des Violettes,
- Le souhait de renommer l'OAP sentes en « OAP sentes, biodiversité et paysages »,
- Des demandes de précisions pour une bonne protection et préservation de l'OAP des Sentes,
- Des demandes d'inscrire dans le règlement de la zone N la possibilité d'une ouverture pour la création de « parcs de loisirs strictement sur la thématique environnementale »,
- La demande de protéger les arbres de haute tige aux Violettes, Egarés, Marchais, Trémelles et Châtaigneraie,
- La demande de la préservation dans les Bigaudes des arbres feuillus de plus de 8m, comme de laisser ou planter un arbre feuillu pour 200m² au minimum dans tous les cas,
- La demande la création d'une bande de corridor de 15m sur la sente des Bas Doigts,
- La demande d'ajouter un cône de vue sur l'OAP des Sentes depuis l'entrée de la sente des Marchais, la vue étant exceptionnelle et doit être préservée.

J'ai pu constater l'intérêt du maître d'ouvrage à l'ensemble de ces propositions, et en majorité, leur prise en compte en vue de l'amélioration du projet.

- Enfin, la demande de la modification du corridor écologique pour relier les zones N, et non suivre la voie de chemin de fer.

Sur ce point particulier, si je trouve la proposition judicieuse, elle n'est en rien incompatible avec le raccordement à la gare.

Les propriétaires Chemin de la Butte ont exprimé le souhait de rester en zone N inconstructible, mais avec assurance que la reconstruction à l'identique après sinistre soit autorisée en zone N. **La reconstruction à l'identique est un élément essentiel à intégrer dans le règlement.**

2.3.4. LA QUESTION DES CIRCULATIONS EN GENERAL ET DES ACCES AUX OAP

La question des circulations et stationnements à Mareil-Marly est une question prégnante aujourd'hui, voire un casse-tête, qu'il est nécessaire d'examiner avec attention au vu du positionnement de la ville dans une géographie générale enclavée et des évolutions à venir : aménagement des OAP et arrivée du Tram 13 Express avec deux gares : celle au cœur de la commune, comme celle limitrophe de L'étang-la-Ville. Les inquiétudes des mareillois sont légitimes, y compris au vu de la dangerosité de certains secteurs.

La fiche spécifique produite par le maître d'ouvrage montre qu'il partage ce souci, et propose, autant que faire se peut au vu des contraintes physiques structurelles induites par la configuration géographique de la commune, les solutions les plus adaptées.

Concernant l'implantation du Tram 13 Express, la réponse du maître d'ouvrage à la Région Ile-de-France annexée au dossier d'enquête publique me semble claire : « La vocation écologique du corridor aux abords de la voie ferrée sera nuancée par rapport aux contraintes techniques et de sécurité, inhérentes à la circulation ferroviaire. La nature de la protection des espaces verts pour des motifs d'ordre écologique ne sera pas modifiée, toutefois conformément à la proposition inscrite dans l'avis, une exception pour les travaux rendus nécessaires et les besoins liés au trafic du Tram 13 express sera inscrite dans le règlement. Néanmoins le tracé de la continuité écologique sera modifié afin qu'il n'interfère pas avec le projet d'intermodalité. Les exceptions proposées seront reprises dans le règlement du PLU. »

Concernant les accès aux OAP et plus généralement la circulation et le stationnement, les réponses du maître d'ouvrage dans une fiche spécifique m'apparaissent satisfaisantes. Les principes et orientations du PADD et des OAP et les cartes prévoient les points d'entrée et de sortie des flux et des emplacements réservés pour voirie et stationnement, y compris en souterrain, au sein des zones de projets.

Concernant l'OAP de La Bossue, et les inquiétudes liées à la rue des Trémelles : je considère que les inquiétudes des riverains du Chemin des Trémelles sont justifiées au vu de la topologie de la rue et de sa configuration actuelle : étroitesse du chemin, rayon de giration, dimensionnement de la chaussée inadaptée pour les secours, chemin impraticable lors d'intempéries, absence de trottoirs et dangerosité pour les piétons. Dans la description de l'OAP, et les réponses produites par le maître d'ouvrage, il est signifié **qu'un accès unique rue des Trémelles est à proscrire, comme le stationnement sur voirie. Je le confirme.** Pour autant le PLU précise qu'en zone pentue, ce secteur d'environ 1 hectare, à proximité immédiate de la route de l'Etang-la-Ville, les 35 logements indiqués avec +/- 60 % de logements sociaux (en locatif ou accession), avec des R+2 de 10 m au faîtage, allant de la maison de ville mitoyenne à de petits habitats collectifs est un **maximum**.

Concernant l'OAP des Bigaudes, les riverains ont exprimé le souhait de revoir des accès dimensionnés à la zone des Bigaudes, le chemin rural des Doigts n'étant en capacité d'absorber une augmentation importante de trafic de véhicules et un problème de débouché, comme la demande d'un accès supplémentaire sur le Chemin des Bas doigts. Ils ont évoqués les risques d'accidents au chemin des Doigts et rue de Marly, comme les

difficultés actuelles de stationnement, des aménagements cyclables. **Le projet d'aménagement de l'OAP devra prendre en compte ces demandes autant que faire se peut.**

Au vu de la circulation actuelle engendrée par l'école, le maître d'ouvrage estime que l'OAP du Pinché n'augmentera la circulation que de 10%. La rue actuelle aboutit en impasse à des vergers et de réfléchir au positionnement de l'équipement public prévu dans une seconde phase, en concertation avec les riverains. Aussi, **je recommande au maître d'ouvrage d'étudier attentivement dès maintenant la possibilité d'un aménagement permettant le demi-tour avant la Résidence de la Roseraie, ainsi que la possibilité d'implanter une desserte-minute.**

En tout état de cause l'aménagement de ces secteurs nécessitera une concertation soutenue des riverains, tant préalable aux travaux, que pendant la durée des travaux, et le fonctionnement final.

Je recommande au maître d'ouvrage que concomitamment – et non préalablement - auxancements des opérations d'aménagement des OAP, **une étude puisse être lancée** concernant les accès, les circulations et les stationnements, comprenant une réflexion globale sur les traversantes, dans la perspective de l'implantation des gares du Tram13 Express sur L'Etang-la-Ville et Mareil-Marly. **Il serait judicieux ce plan soit réfléchi en intercommunalité, et intégré au Plan de déplacement que l'EPCI se doit d'élaborer.**

Les réponses apportées devraient prendre en compte la rue des Sablons et les nuisances engendrées par un flux de circulation traversant jugé dangereux.

Je recommande au maître d'ouvrage que la réflexion soit menée globalement et réfléchi en plusieurs temps :

- **Celui des aménagements concertés le temps des travaux, que ce soient ceux liés au Tram 13 Express ou dans les OAP,**
- **Celui de l'implantation des logements dans les OAP et de leurs accès,**
- **Après les travaux, celui de l'usage concerté tant par les nouveaux habitants que les riverains, et les améliorations d'usage à apporter (y compris lors d'opérations prévues en deux phases).**

2.3.5. LA QUESTION DES RESEAUX : ASSAINISSEMENT ET RUISSELEMENT

La fiche spécifique produite par le maître d'ouvrage montre qu'il partage ce souci, et propose, autant que faire se peut au vu des contraintes physiques structurelles induites par la configuration géographique de la commune, les solutions les plus adaptées. Cette volonté me semble de nature à rassurer les mareillois.

Il y est indiqué que la réalisation de ces nouveaux logements sera conditionnée à la réalisation de réseaux d'eau et à la capacité disponible des réseaux : une étude spécifique des risques de ruissellement, du retrait-gonflement des argiles, des nappes

subaffleurentes et des sources feront l'objet d'une étude avant tout projet de construction.

De plus, dans la réponse du maître d'ouvrage au questionnement de la DDT 78 (voir tableau des observations des PPA) et à la commissaire enquêtrice dans ses réponses au procès-verbal d'enquête indique bien que : « La question des réseaux a fait l'objet d'une question particulière figurant au procès-verbal de l'enquête : « Quelles démarches sont-elles entreprises par la ville pour revoir les réseaux d'assainissements et les ruissellements liés à la morphologie urbaine singulière de la commune ? ».

Elle a fait l'objet d'une réponse circonstanciée et satisfaisante (3 pages) : « **Une prise de contact a été effectuée avec le SIA - syndicat d'assainissement de la région de Saint-Germain-en-Laye.** Après consultation du zonage du PLU révisé, des OAP sectorielles et projections de populations, le syndicat nous indique que les capacités du réseau unitaire seront susceptibles de recueillir les eaux usées des nouvelles parcelles à urbaniser. Il s'agit d'un ovoïde T 150 (hauteur 1.5m et largeur 0.9m).

Les OAP prévoient des noues pour éviter le ruissellement et surtout une surcharge des réseaux existants.

La réalisation, préalable à de nouvelles constructions, de travaux sur les réseaux est une condition inscrite dans chaque OAP sectorielle : « la réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux... ». « ... Les dispositions générales du règlement pourront être complétées afin de conditionner la constructibilité à la réalisation des travaux sur les réseaux d'eaux dans les secteurs de projet conformément aux OAP. Le schéma d'assainissement qui date de 2007, et qui n'aura pas été réactualisé, pourra faire l'objet d'une actualisation à l'issue du PLU. Les projets actuels du PLU 2020 n'étant pas dans l'immédiat impactant sur ce dernier ».

Les éléments d'information technique sur la géologie, l'hydrogéologie, l'hydrologie et la pédologie de la commune fournis par M. Yverneau seront intégrés au rapport de présentation. Le maître d'ouvrage les insérera dans le PADD.

Je recommande au maître d'ouvrage qu'il serait judicieux qu'il étudie au cas à cas et à la demande, le raccordement des réseaux privés aux réseaux d'assainissement qui seront mis en place dans les projets d'aménagement des OAP.

2.3.6. LA QUESTION DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES ESPECES ANIMALES

Indépendamment des remarques favorables à la zone N, beaucoup d'observations ont porté sur la préservation du riche patrimoine environnemental original de la commune. Il doit être valorisé et me semble de nature à promouvoir un tourisme vert, atout non négligeable en termes économiques pour la commune (gîtes, chambres d'hôtes, restaurations...), notamment avec l'arrivée du Tram 13 Express et sa situation dans l'aire urbaine de Paris.

L'OAP des Sentes en constitue la colonne vertébrale : ces chemins ruraux sont un héritage du passé : vergers, vues sur la vallée de la Seine et Paris peintes par les impressionnistes, lavoirs, ru... Liaisons entre communautés, ces chemins contemporains reprennent des voies ancestrales qui gardent en mémoire l'histoire de la commune, et conforte « l'esprit village » maintes fois évoqué lors des permanences.

La préservation des **arbres remarquables** comme la préservation des **cônes de vues** sont indiquées – à laquelle il convient de rajouter sur le PLU la demande de M. Chavy -.

D'ores et déjà, je salue l'effort de la commune de valoriser l'existant de ce patrimoine naturel, que conforte la signature le 29 février 2019 d'une convention avec la Fédération française de randonnée (FFR) pour la labellisation d'un parcours pédestre en lien avec les communes limitrophes (Marly-le-Roi, L'Etang-la-ville, Saint-Germain...) comme le souhait d'itérer l'opération « sentes propres » et l'inscription de la commune sur le site de l'Office départemental du tourisme des Yvelines.

En ce sens, **la prolongation du corridor écologique inscrit dans le PLU est à retenir.**

La question de l'entretien des sentes et du maintien de la sous-traitance mérite d'être regardée de près au vu des ressources financières contraintes en fonctionnement de la commune³¹. **Je suggère au maître d'ouvrage de mener une réflexion sur l'uniformisation de la taxe d'aménagement sur l'ensemble des OAP sectorielles, et de consacrer une partie de cette recette à la valorisation, la signalétique, l'éclairage et l'entretien des sentes.**

Concernant les friches, entre le souhait de leur maintien pour préserver la biodiversité et un poumon vert, et les inquiétudes liées à leur entretien par les propriétaires, je rappelle qu'elle ne permet aucunement la cabanisation qui devra être régulièrement surveillée.

De même, la proposition de M. Etienne Loïc de reproduire ce qui se fait dans un Groupement Foncier Agricole (GFA) avec remembrement du foncier, mérite d'être étudiée.

Je pense que l'affirmation d'une « illusion » que serait l'agriculture urbaine, est aujourd'hui obsolète. Les projets d'aménagement ou de réaménagement d'un espace urbain délaissé qui redonne vie à une friche abandonnée. Il permet aujourd'hui de faire vivre un projet agricole économe en ressources (par recyclage d'eau et de déchets verts) pour redonner de nouveaux usages valorisant du sol et du foncier ; De concilier intégration paysagère et outils de production ; De commercialiser la production en circuit court. La préservation d'espaces verts en cœur d'îlots des OAP permet par la création de jardins partagés une économie vivrière de proximité louable. Cette situation me paraît pleinement adaptée à la situation de Mareil-Marly et est de nature, avec l'arrivée du Tram 13 Express, de nouveaux habitants, de constituer un attrait particulier générant une économie de proximité et renforcement la vocation patrimoniale et touristique de la commune.

³¹ Pour faire simple, schématiquement et trivialement, les communes françaises peuvent être classées dans quatre catégories : les communes « riches » avec des « pauvres », les communes « riches » avec des « riches », les communes « pauvres » avec des « pauvres », et les communes « pauvres » avec des « riches ». Mareil-Marly appartient plutôt à cette dernière catégorie.

2.3.7. LES DEMANDES PARTICULIERES

J'ai été attentive à un certain nombre de demandes individuelles à visée non spéculatives qui me paraissent légitimes et je souhaite que le maître d'œuvre puisse les prendre en compte car elles n'affectent pas l'économie générale du PLU :

- La demande de l'association des vergers de Mareil-Marly à ce que la vigne sur la parcelle n°137 (entre rue des Bigaudes et de Port-Marly) soit classée en espace de vergers à protéger et valoriser, et non en sente piétonne. Cette demande me semble tout à fait légitime, et de nature à enrichir le patrimoine environnemental, historique et touristique de la commune.
- La demande de MM. Doré d'abaissement de la zone N sur la parcelle (13 rue des Sablons), afin d'y réaliser deux nouvelles constructions. La demande est légitime au vu de la configuration de leur terrain.
- Le souhait de M. Sommain que les parcelles n°373-374 aux Champs Droux soit réintégrée en zone AUp2 (un PC avait été accordé en 2016.) Souhait de voir son unité foncière en zone UHa. Le maître d'ouvrage m'indique qu'elle sera reclassée en zone UHa, le retrait de cet espace ne remettant pas en question la zone d'aménagement des Champs Droux.
- Le règlement de la situation particulière de M. Claude Levy-Rueff qui par erreur n'a pas été prise en compte dans le PLU présenté : la totalité de la sente de la Trottine et une partie de la sente des Clos Bigots faisant juridiquement parties de sa propriété.
- Le souhait de M. et Mme Klabunde concernant le classement en zone AUp des parcelles du 11 Chemin de la Butte pour construire deux pavillons – à destination familiale et non spéculative - : elle me paraît pertinente. Le classement en zone N n'y nuit pas. Après l'adoption du PLU, elle pourrait être étudiée au vu d'un projet précis proposé par les propriétaires.
- Même remarque pour le souhait, le temps venu, de Mme Muller d'une dérogation de la zone N pour y permettre la constructibilité pour ses enfants.

3. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

3.1. AVIS

Au vu de l'examen du respect de toute la procédure qui a amené au projet actuel de PLU révisé,

- de la durée de la concertation et de l'enquête publique qui ont été respectées,
- du tableau répondant aux avis des PPA,
- de l'expression libre de l'ensemble des personnes et de leurs observations,
- des réponses de la commune aux remarques déposées lors de l'enquête publique et des inflexions au projet dont ont découlé leurs prises en compte bénévoles par la ville,
- des réponses qui ont été apportées par le Maire aux questions particulières que je lui ai adressées dans le procès-verbal de synthèse, accompagnées de 5 fiches génériques

sur la mixité sociale, la densification, la circulation et les réseaux, la concertation, et la zone N, et leur prise en compte,

Au regard de l'intérêt général, de l'ambition du projet, et la nécessité de se mettre rapidement en conformité avec la loi, je suis en mesure d'émettre un avis.

**J'APPROUVE LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE MAREIL-MARLY,
ET DONNE UN AVIS FAVORABLE,
SANS RESERVE.**

3.2. RECOMMANDATIONS GENERALES ET SUGGESTIONS

Mes questions et observations à l'issue de l'enquête figurant dans le rapport de synthèse du 10 décembre 2019 ayant été prises en compte, et **sans porter atteinte à l'économie générale du projet**, je souhaite néanmoins l'assortir de recommandations générales et suggestions de nature à en améliorer la mise en œuvre du projet.

RECOMMANDATIONS

Je recommande au maître d'ouvrage :

- L'étude au cas à cas et à la demande, de raccordement des réseaux privé aux réseaux d'assainissement qui seront mis en place dans les projets d'aménagement des OAP.
- Que concomitamment – et non préalablement - aux lancements des opérations d'aménagement des OAP, une étude puisse être lancée concernant les accès, les circulations, les stationnements et les multimodalités, comprenant une réflexion globale sur les traversantes, notamment la rue des Sablons, dans la perspective de l'implantation des gares du Tram13 Express sur L'Etang-la-Ville et Mareil-Marly. Il serait judicieux ce plan soit réfléchi en intercommunalité, et intégré au Plan de déplacement que l'EPCI se doit d'élaborer.
- Affecter une partie de la taxe d'aménagement qui s'applique aux constructions neuves à la renaturation et l'entretien de la zone N, notamment pour le financement de l'OAP des Sentes.

SUGGESTIONS

Je suggère au maître d'ouvrage :

- S'engager dans une démarche de **démocratie participative** en amont, pendant les travaux, puis ensuite pour la gestion de proximité et de reconnaître ainsi aux nouveaux habitants comme aux riverains **l'expertise de leur maîtrise d'usage**. De multiples opportunités de co-gouvernance des projets et de leur réalisation existent, allant jusqu'au tirage des concitoyens. La mise en place de ce processus permettrait au maître d'ouvrage de sortir des crispations liées aux seuls élu.e.s, anciens ou nouveaux, et d'élargir le champ de la gouvernance des projets à un public directement concerné plus large.

- Faire étudier par les aménageurs la construction de petits logements et logements évolutifs, studios et T2 dans les zones tendues.
La tendance actuelle est à l'expérimentation par les bailleurs à construire des **logements évolutifs et modulables**, le logement étant pensé dès sa construction pour évoluer en fonction de l'évolution des besoins : naissance, travail à domicile, familles recomposées, aide à domicile... Anticipant les besoins de demain, la construction modulaire en habitat collectif (social ou privé) permet de trouver des solutions pertinentes aux besoins et attentes des utilisateurs.

- Porter une attention particulière à l'évolution de la proposition de loi dissociant le foncier du bâti, adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale en décembre 2019 et que le ministre de la ville et du logement souhaite transformer en projet de loi, pour permettre une plus grande mixité sociale, comme cela se pratique dans nombre de pays européens.

Fait à Meulan, en deux exemplaires, le 13 janvier 2020

La commissaire-enquêtrice

Sylvie DURAND TROMBETTA

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME
DE MAREIL-MARLY
PIECES ANNEXEES
destinées à l'autorité organisatrice de l'enquête

Les pièces annexées ont été remises au maître d'ouvrage et au Tribunal administratif de Versailles sur une clé USB, facilitant ainsi leur obligatoire mise en ligne.

Elles sont classées comme suit :

1. LES PIECES ADMINISTRATIVES PRESIDANT A L'ENQUETE

- . Extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°040 du 22 juin 2015, sur la prescription du PLU et la définition des modalités de concertation (22 voix Pour et 4 abstentions)
- . Extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°08 du 21 février 2019, portant au débat le projet d'aménagement et de développement durable
- . Arrêté municipal n° 2019-100 du 22 août 2019, prescrivant l'enquête publique sur le PLU
- . Arrêté municipal n°2019-125 du 14 septembre 2019, abrogeant l'arrêté n°2019-100
- . Arrêté municipal n°2019-137 du 4 octobre 2019, prescrivant l'enquête publique sur le PLU et sa durée
- . Arrêté municipal n°2019-146 du 18 octobre 2019, modifiant l'arrêté n°2019-137

2. LES JUSTIFICATIFS DE LA PUBLICITE LEGALE ET DOCUMENTS DE COMMUNICATION

Annonces légales dans la presse quotidienne régionale
Documents de communication du maître d'ouvrage (4 pages)

3. LE DOSSIER D'ENQUETE MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

- **Le bilan de la concertation** (*en ligne sur le site de la ville depuis juin 2019*)
- Le rapport de présentation comprenant : **Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix, et l'évaluation environnementale**
- **Le projet d'aménagement et de développement durable** (PADD)

Sylvie Durand-Trombetta - Rapport sur la révision du PLU de Mareil-Marly - 13 janvier 2020

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- **Le règlement**
- **La charte couleur**
- **Le plan global des zonages**
- **Les contributions des personnalités publiques associées (PPA)**
- Des annexes :
 - **Les servitudes d'utilité publique** (Patrimoine culturel au titre des monuments historiques – périmètre de l'église Saint-Etienne - ; SNCF, ligne « Grande ceinture » ; Energie – protection de la canalisation de Saint-Germain-en-Laye au poste de Mareil-Marly-Montval- ; Télécommunications – Câbles RU 92691, RU 78937, F 95 U 01, F 75 U 16 ;) ; l'Arrêté préfectoral n° 2017143-0025 du 23 mai 2017 instituant des servitudes d'utilité publiques prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Mareil-Marly.
 - **Les annexes sanitaires** : Notice sanitaire et traitement des déchets (réseau d'eau potable ; réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales ; zonage d'assainissement ; gestion des eaux pluviales ; gestion des déchets).
 - **Les annexes informatives.**

4. LES DEUX REGISTRES PAGES ET PARAPHES

5. LES COURRIERS, COURRIELS ET DOSSIERS RECUS pendant les 38 jours d'ENQUETE

6. LES TRACTS DIFFUSES PENDANT L'ENQUETE

7. COURRIERS ARRIVES APRES LA CLOTURE DE L'ENQUETE

8. LE PROCES-VERBAL DE CLOTURE et LA REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES VERBAL