



Révision du **PLAN LOCAL D'URBANISME**



3-Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2020

DÉFINITION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU. Le PADD définit pour la décennie suivante et au-delà, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic et partagés avec les Mareillois. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution de la commune en tenant compte des spécificités du territoire et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire. Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire.

D'après l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques :
 - d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme ;
 - de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

● l'habitat ; ● les transports ; ● les déplacements ; ● les réseaux d'énergie ;	● le développement des communications numériques ; ● l'équipement commercial ; ● le développement économique ; ● les loisirs.
--	--
- fixe des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'élaboration du projet de développement communal doit répondre aux principes fondamentaux de l'urbanisme fixés à l'article L101-2 du code garantissant le respect des objectifs de développement durable à savoir :

- Garantir un équilibre entre les populations rurales et urbaines ainsi qu'entre tous les aspects de l'urbanisation (densification/extension, consommation/préservation, développement/protection des paysages et du patrimoine, pôle urbain/pôle rural...)
- Donner la priorité à la limitation de la consommation d'espaces naturels et à la préservation de la biodiversité ;
- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ;
- Favoriser les mixités urbaines, sociales et fonctionnelles ;
- Garantir la sécurité et la salubrité publiques ;
- Intégrer la prévention des risques naturels et technologiques ;
- Permettre la protection des milieux naturels et des paysages et la préservation des ressources naturelles (eau, sols, air, biodiversité...) ;
- Contribuer à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Les PLU ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000, en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS). Depuis, leur cadre juridique et institutionnel a considérablement évolué et s'est enrichi. Parmi les grands textes récents ayant eu un impact certain sur les PLU peuvent être cités :

Les lois Grenelle (Grenelle I le 3/08/2009 et Grenelle II le 12/07/2010) :

- Renforcement de la prise en compte du développement durable dans les documents d'urbanisme ;
- Nécessité d'intégrer la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- Prise en compte renforcée des risques et nuisances ;
- Nécessité de contribuer à la lutte contre les changements climatiques par la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise des énergies et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Obligation renforcée de lutter contre la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Réforme de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 :

- Suppression du COS et de la taille minimale de parcelle ;
- Accentuation des obligations en matière de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Réaffirmation d'une évolution progressive de l'urbanisme communal vers l'échelle intercommunale ;
- Initiation d'une simplification rédactionnelle du Code de l'urbanisme pour les documents d'urbanisme (Ordonnance du 23/09/2015 et Décret du 28/12/2015).

Les lois de l'acte III de la décentralisation (MAPTAM le 27/01/2014 et NOTRE le 07/08/2015) :

- Création de la Métropole du Grand Paris ;
- Regroupement des intercommunalités ;
- Transferts de compétences accrues aux intercommunalités.

Les documents supra-communaux tels que le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHI), le Schéma Régional des Continuités Écologiques (SRCE), le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)...

Le SDRIF :

- Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Île-de-France. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le SRHH et le PLHi en cours d'élaboration:

- Il s'impose à toutes les intercommunalités d'Île-de-France. Il fixe des objectifs par intercommunalité en termes d'offre de logements et de logements sociaux.

Le SRCE :

- Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PDUIF :

- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), élaboré par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à horizon 2020.

Qu'est-ce qu'une continuité écologique ?

Elles se composent schématiquement :

- De réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- De corridors et de continuums écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité, ceux-ci pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors ; ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme d'habitats discontinus mais suffisamment proches ;
- Des cours d'eaux et canaux, qui jouent les rôles de réservoirs de biodiversité et de corridors à la fois ;
- De zones humides, qui jouent l'un ou l'autre rôle, ou les deux à la fois.

LA PHILOSOPHIE GÉNÉRALE DE NOTRE PROJET DE TERRITOIRE

Le projet d'aménagement et de développement durables doit répondre aux grands défis qui s'imposent au territoire et à ses habitants pour les décennies à venir. L'ambition porte sur notre territoire tourné résolument vers l'avenir, innovant dans ses pratiques et son organisation, économe dans sa gestion, ses usages, ses déplacements, et proche de ses habitants en leur offrant un cadre de vie adapté et préservé. La limitation de la consommation d'espaces naturels permettant la préservation de la biodiversité constitue dès lors une priorité. L'objectif étant de faire de Mareil-Marly un incubateur d'innovation et d'excellence, intégré dans son environnement local et régional et contribuant ainsi au développement de son bassin de vie au sein de l'intercommunalité de Saint Germain Boucles de Seine.

Les orientations fixées dans le PADD traduisent l'ambition du renouveau, de l'inventivité et de l'émergence de nouvelles pratiques :

- **Une priorité donnée à la limitation de la consommation d'espaces naturels et à la préservation de la biodiversité ;**
- **Un village** proposant de refonder des lieux urbains à vivre, d'inventer de nouveaux usages pour un village créatif et soutenable, recentré sur les citoyens ;
- **Un village intergénérationnel** proposant de nouvelles manières de vivre ensemble avec une approche humaniste de l'urbanisme ;
- **Un projet d'avenir centré sur la permaculture** intégrée aux projets de développement urbain, alliant production locale, espace de formation, jardins familiaux, activité d'insertion professionnelle et ferme pédagogique ;
- **Un développement d'une économie collaborative en imaginant de nouvelles formes de lieu de travail et espaces de rencontre** en développant les tiers lieux, les espaces partagés, ;
- **Une diversification et un renforcement des équipements publics pour répondre aux besoins des habitants** : scolaire, périscolaire, petite enfance, culturel, loisir, sportif et associatif ;
- **Une maîtrise de la croissance démographique et une anticipation des nouveaux besoins** en proposant des projets , novateurs, intégrés dans le village ;
- **Une qualité architecturale respectueuse de l'histoire du territoire mareillois** avec une approche environnementale de l'urbanisme ;
- **Une réponse aux objectifs de mixité sociale** à travers le développement de petits programmes à nette majorité sociale intégrés dans le village et dans les futurs projets urbains.

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables structuré autour de cinq grands axes qui constituent le territoire Mareillois :

CONFORTER SON
« ESPRIT VILLAGE ».

VALORISER SON « OR VERT ET
BLEU » DANS LE CADRE DE LA
TRANSITION ECOLOGIQUE.

LE PROJET DE TERRITOIRE *L'ambition d'un village nature innovant.*

FAVORISER DE
NOUVEAUX MODES
D'HABITAT ACCESSIBLES
À TOUS AXÉS SUR LE
BIEN VIVRE ENSEMBLE.



AMÉLIORER CHAQUE
MODE DE
DÉPLACEMENT.

RENFORCER SON CARACTÈRE
CONVIVIAL ET SA DYNAMIQUE
ECONOMIQUE COLLABORATIVE.

CONFORTER SON « ESPRIT VILLAGE »

- **Assurer un développement soutenable qui s'inscrit dans l'identité mareilloise et en respecte les caractéristiques autour d'un cœur de village revitalisé :**

Le parti d'urbanisme choisi est de maintenir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, en limitant au maximum l'étalement urbain, et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés afin d'éviter une urbanisation diffuse et désordonnée. Le respect de la charte de biodiversité sera assuré.

- **Maîtriser le développement communal afin d'assurer la préservation de son cadre de vie et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles :**

La mobilisation des dents creuses permettra d'accueillir des constructions nouvelles de type résidentiel, plusieurs sites sont identifiés pour des petits programmes immobiliers.

L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé afin d'identifier les sites mutables qui seraient susceptibles d'accueillir de nouveaux projets de construction de logements.

Ces sites ont été retenus en raison :

- de leur taille suffisamment importante pour y développer un projet d'ensemble permettant de diversifier l'offre de logements ;
- de leur localisation intéressante à proximité d'axes importants, d'équipements ou de pôles de commerces et de services ;
- de leur capacité d'évolution rapide au vu de la structure foncière et de l'occupation actuelle du sol.

- **Développer l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie, en tenant compte des contraintes des sites et du cadre de vie :**

L'évaluation du potentiel constructible permet de répondre aux objectifs de développement imposés par l'État tout en assurant la préservation du patrimoine paysager et architectural de Mareil-Marly. Les contraintes de voirie et de circulation seront particulièrement prises en compte. La topographie spécifique de Mareil-Marly guidera les études lors de tout projet d'urbanisation. La valorisation des paysages et leur respect seront assurés par l'utilisation astucieuse de la topographie de la commune.

Rappel des principes instaurés par les Lois Grenelle 2 et ALUR :

L'application des principes des Lois Grenelle II et ALUR conduit à privilégier la construction des nouveaux logements sur des sites localisés à l'intérieur de la zone urbanisée. La consommation d'espaces agricoles ou naturels doit être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des quinze prochaines années, une fois que les possibilités existantes à l'intérieur des zones urbaines auront été utilisées, soit sous forme de densification des quartiers existants, soit sous la forme de renouvellement urbain sur des sites de projet bien identifiés. Par ailleurs, sur les sites de projet, que ce soit en renouvellement urbain à l'intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d'extension retenus, les formes urbaines doivent être définies en recherchant une certaine densité afin d'économiser la consommation de l'espace. A l'issue de cette démarche, toutes les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins des quinze prochaines années, devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées. Cela correspond à l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles et de garder un potentiel pour les besoins des générations futures.

Une attention particulière sera portée à la préservation de la perméabilité des terrains. Les constructions nouvelles ne devront pas aggraver le ruissellement naturel.

Le projet intègre la possibilité de réalisation de 100 logements pour les 10 ans à venir dans les dents creuses, ce qui représente une densification de 8,6 logements/ha (qui était de 7,6 logements/ha en 2015). Parmi ces logements, en cas de possibilité de petits programmes, la création de logements sociaux sera privilégiée.

➤ **Permettre une ouverture modérée de l'urbanisation pour répondre aux objectifs de mixité sociale :**

Plusieurs zones occupées par des cultures ou des friches, classées en zones à urbaniser sur le long terme dans le PLU précédent peuvent être mobilisées :

Quatre zones ont été identifiées comme sites de projets nouveaux à court ou moyen terme pouvant accueillir des logements, des équipements, des projets de développement de l'activité économique, de l'agriculture périurbaine avec mise en valeur de nos sentes, nos paysages et du centre historique. Chacune d'entre elles fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) où seront définis une programmation et des principes d'aménagement urbain et paysager spécifiques. Certaines zones pourraient être prévues pour des projets à plus forte proportion de logements sociaux.

Ces zones sont :

- Les Champs Droux (proximité centre-bourg, topographie plane) ;
- Secteur de la Bossue (proximité axe RD161) ;
- Les Violettes (proximité de la gare) ;
- Les Bigaudes (ouverture partielle zone sud ouest, desservie par voiries et assainissement).

Sur les 12 ha à aménager, il est prévu de préserver environ 25% de la surface de chaque zone de projet en espace vert. Des espaces pourront être préservés afin de pouvoir développer des parcelles d'agriculture périurbaine (vergers, jardins partagés, permaculture, apiculture...) dans chaque zone de projet. Des lieux de rencontre pour les habitants et de pratiques sportives pourront également être proposés.

Au total, la consommation d'espace pour la décennie à venir représente environ **12 hectares en ouverture à l'urbanisation**, permettant ainsi de geler et préserver environ 33 hectares.

➤ **Permettre une évolution « douce » des quartiers d’habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.) :**

- Pour les quartiers d’habitat comprenant du bâti rural ancien (le bourg) l’accent est mis sur la préservation du patrimoine : architecture spécifique de qualité, cours, vieux murs, jardins clos...
- Pour les quartiers d’habitations déjà réalisés sous la forme d’opérations d’ensemble (lotissement par exemple), il s’agira d’encadrer l’évolution du bâti existant qui devra rester modérée. En effet, la composition urbaine très organisée de ces résidences, qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas d’envisager l’accueil de nouveaux logements, il s’agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas.
- Pour les quartiers d’habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d’îlots verts et de nombreux jardins, de nouvelles constructions pourront être réalisées, mais de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l’équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Pour ces quartiers, les orientations retenues sont les suivantes :
 - Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité ;
 - Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue ;
 - Maintenir une proportion d’espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements.

Les nouvelles constructions devront s’intégrer harmonieusement dans leur environnement. Des règles d’urbanisme seront mises en place afin de favoriser une architecture aux lignes et volumétries simples et adaptées aux besoins des habitants en termes d’évolution du bâti.

Les paysages remarquables et les vues les plus significatives (sur Paris, Marly, L’église de Mareil, la forêt de Marly) devront être préservés. Ces points de vue devront être particulièrement protégés à partir des sentes qui seront retenues comme patrimoine du village ; leur identification en tant que parcours de randonnée sera poursuivie.

L’adéquation entre nouvelles constructions et capacités des équipements publics et réseaux (voies, eau, assainissement, électricité. ...) sera assurée.

➤ **Organiser le cœur de village autour de trois pôles bien identifiés, tournés vers les équipements et les services :**

- le pôle administratif,
- le pôle scolaire
- et le pôle associatif, culturel et festif.

L'agrandissement du plateau scolaire, l'aménagement du bâtiment de la gare, la restructuration du patrimoine communal et des espaces publics dans le cœur de village sur le périmètre mairie-église-école-Terrasse-Gare.

➤ **Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural et agricole du village :**

- Valoriser la qualité du cadre de vie et le caractère bucolique constitué par la présence de sentes, de vergers, de friches, de jardins, de vieux porches, de lucarnes... ;
- Préserver et mettre en valeur le cœur de village traditionnel comprenant de multiples constructions anciennes : maison de vigneron, résidences de villégiature... ;
- Permettre un développement économique ou associatif, inclusif basé sur la nature, la permaculture, l'arboriculture, à partir des terrains non construits (sentes, friches, vergers...) et du patrimoine spécifique (maisons, lavoirs...), richesse de Mareil et témoins de son passé.

➤ **Impulser une architecture organique, biophile et durable pour « habiter » la nature en se fondant sur l'analyse et la compréhension du territoire :**

- Une charte des couleurs et des matériaux sera annexée au PLU pour inspirer et encadrer les futures constructions (logements privés, logements sociaux, bureaux, etc.). Les projets actuels sont souvent « stéréotypés », il apparaît donc comme déterminant de réinterpréter nos modèles traditionnels, afin d'éviter une production d'espaces « standardisés » au caractère banal. De nouveaux modèles sont à imaginer en les adaptant à la spécificité de chaque lieu (topographie, etc.).

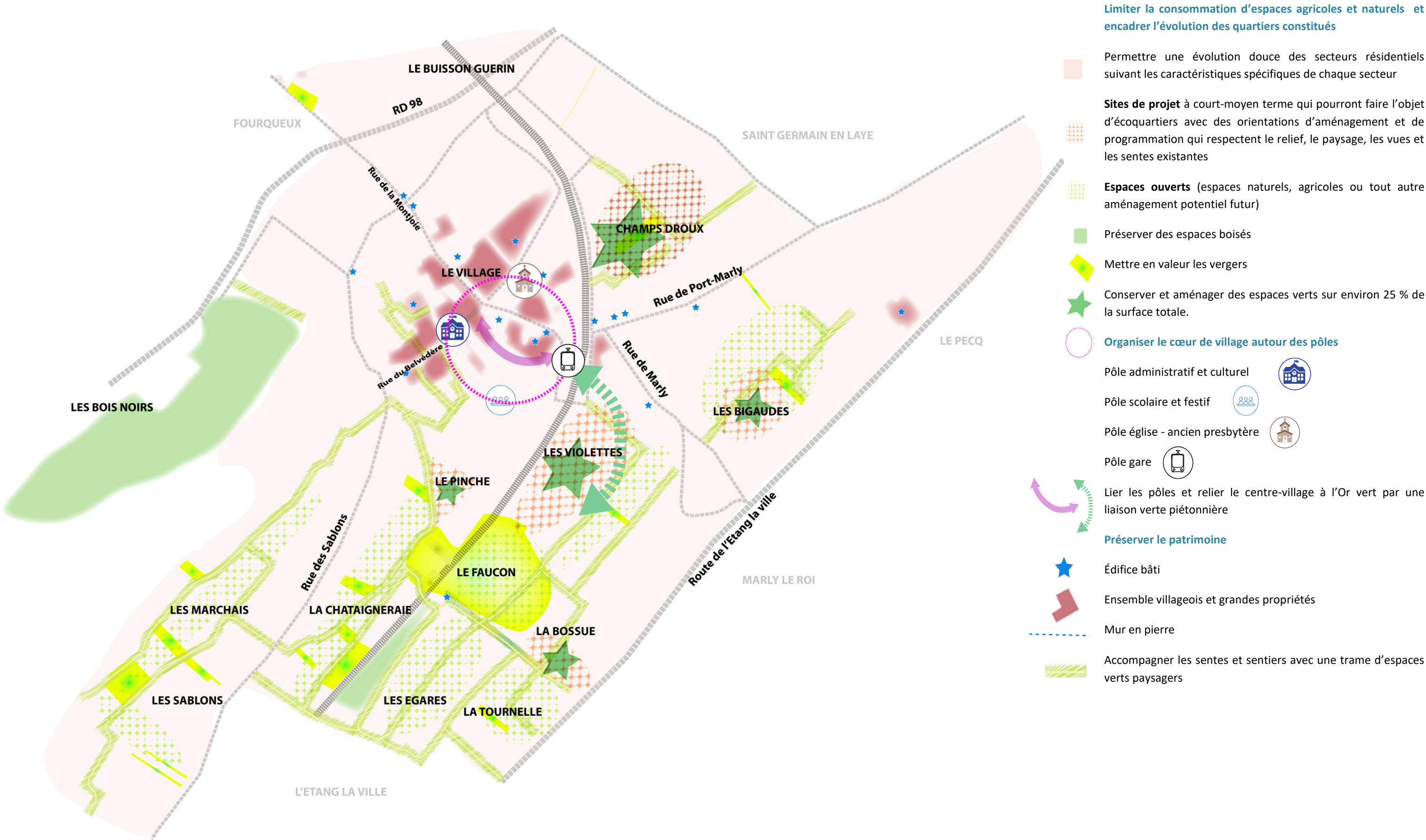
L'architecture, vectrice de bien-être

L'architecture organique consiste à intégrer le bâti dans l'histoire que raconte le site naturel – concept né de l'architecte américain Frank Lloyd Wright (père du musée Guggenheim.) L'architecture organique est une philosophie d'architecture plutôt qu'un style architectural. Elle tend à intégrer l'habitat humain le plus possible à son environnement. Elle utilise largement les courbes très végétales, matériaux vivants, les liens avec l'environnement, les toitures végétalisées, les formes voûtées,...

L'architecture dite "Durable" est dominée par les référentiels de certification. Elle est conçue et réalisée pour être respectueuse de l'environnement et de l'écologie.

L'architecture biophile se concentre sur des objectifs plus qualitatifs, notamment le bien-être des occupants. Elle impose la présence d'éléments naturels dans les bâtiments, comme les plantes ou l'eau, ou encore l'accès à des propriétés et des qualités qu'on trouve ordinairement dans la nature. (Accès à la nature, lumière, qualité de l'air, réduction du bruit...).

Carte : **CONFORTER SON « ESPRIT VILLAGE »**



VALORISER « SON OR VERT ET SON OR BLEU » DANS LE CADRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

❖ Valoriser son or vert

- Préserver la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le périmètre du corridor écologique constitué par la voie ferrée sera protégé et valorisé par un rideau de verdure.
- Créer les conditions de développement de projets innovants centrés sur la permaculture et l'agriculture urbaine intégrée au village
 - Accompagner et dynamiser notamment des démarches alliant production locale, circuits courts, centre de formation, ferme pédagogique et projet de réinsertion professionnelle ou d'accompagnement du handicap.

Ces projets devront participer à la transition écologique du territoire et répondre aux grands principes du développement soutenable : créer une activité respectueuse de l'environnement et de la santé humaine, viable économiquement et solidaire à travers une dimension sociale performante et adaptée.

➤ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte :

La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles :

- la végétation liée aux zones naturelles ;
 - les boisements ;
 - les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés ;
 - la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts ;
 - certaines friches ;
 - les vergers et potagers.
- Créer et protéger des coulées vertes, centrées sur les sentes qui constituent une identité forte du village : protéger les sentes historiques et remarquables (paysages, cônes de vue...). Une OAP Sentes, biodiversité et paysage sera créée.
 - Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants ainsi que les cœurs d'îlots verts principaux qui ont un double rôle : maintien de la biodiversité et qualité du cadre de vie. Ils offrent une qualité paysagère au village, qu'il conviendrait de conserver, tout en adaptant les mesures de protection à leur taille et leur nature (qu'ils soient publics ou privés).

❖ Valoriser son or bleu :

➤ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame bleue :

- Créer et protéger une coulée bleue, centrée sur les rus, notamment le ru des Marivaux, qui constituent une identité forte du village;
- Protéger les éléments constitutifs de la trame bleue fortement présents sur le territoire. Ces zones en eau ou zones humides demeurent des milieux naturels fragiles, supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique.

➤ Valoriser la ressource en eau tant du point de vue patrimonial qu'énergétique et économique :

Le pont des Marivaux comme point hydrologique, le ru des Marivaux, les lavoirs, les sources et fontaines mais aussi la ressource en eau souterraine très présente sur le territoire seront protégés et valorisés. La valorisation de la ressource en eau pourra se faire en lien avec le développement de la permaculture et de l'agriculture de proximité.

❖ Agir en faveur du développement soutenable et de la transition énergétique :

➤ Conforter Mareil-Marly comme village nature novateur en valorisant ses attraits :

- Préserver son cadre de vie d'exception ;
- Valoriser ses paysages, ses perspectives, ses vergers, ses vues, ses panoramas d'exception, vers le Grand Paris, la vallée de la Seine, les collines « impressionnistes » ;
- Conforter son réseau de sentes, développer des parcours de randonnées (PR) en favorisant les liens vers les itinéraires de grande randonnée (ceinture verte de l'Île de France, GR1) ;
- Prendre en compte des espaces dédiés au développement d'une agriculture de proximité, dans un but pédagogique, de production locale, associatif ou inclusif.

➤ Prendre en compte les risques et les nuisances afin de limiter l'exposition des personnes et protéger les biens.

➤ **Limiter les incidences sur la qualité de l'air par :**

- Le développement des modes actifs de déplacement grâce à l'aménagement de liaisons douces (piétonnes et cyclables) ;
- Le développement de l'agriculture de proximité favorisant les circuits courts (du producteur au consommateur) limitant de fait les transports de marchandises et de personnes.

➤ **Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. Les préconisations du SDAGE sont intégrées dans le PLU :**

- La préservation des espaces verts pour limiter le ruissellement et l'érosion ;
- Sur l'ensemble de la commune, autant que possible (en fonction de la nature du sol) les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle avec un débit de fuite régulé très faible ;
- Stockage et réutilisation à des fins domestiques ;
- Traitement des eaux avant leur éventuel rejet dans le réseau.

➤ **Accroître la capacité des réseaux d'assainissement et obliger un assainissement collectif pour toute nouvelle construction.**

➤ **Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone, en réduisant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre :**

- Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables (géothermie) tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante ;
- Pour les constructions nouvelles, inciter à mettre en œuvre les principes de l'architecture contemporaine et durables, architecture bioclimatique, organique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté sud), utilisation des énergies renouvelables ;
- Développer des nouvelles technologies numériques (fibre optique) au service des Mareillois. Devront être prévus les fourreaux nécessaires pour assurer le raccordement aux réseaux de télécommunications.

AMÉLIORER CHAQUE MODE DE DÉPLACEMENT

➤ Développer les déplacements entre les grandes polarités du village en privilégiant les modes actifs :

- Renforcer le maillage existant des sentes et des liaisons douces. Elles constituent un atout majeur pour le territoire permettant d'insérer la commune dans des itinéraires de randonnée d'échelle régionale (ceinture verte de l'Ile de France, GR1) ; elles permettront aussi d'assurer des déplacements en mode actif dans la commune : vélos, marche à pieds et devront favoriser les micromobilités au sein du territoire :
 - Les liaisons avec la gare et intergares
 - Les liaisons et continuités inter-quartiers ;
 - Les liaisons vers et entre les équipements publics et les services de la ville ;
 - Les liaisons et continuités en direction des communes voisines ;
 - Les itinéraires de promenade.
- Déployer des sites de stationnement pour les vélos ;
- Améliorer la sécurité et les déplacements des familles et des personnes en situation de handicap via la mise en place d'une signalétique adaptée pour accompagner les nouveaux aménagements.

➤ Redéfinir le plan de circulation générale notamment dans les secteurs de projets afin d'anticiper la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement :

- Repenser le partage de la voirie et l'intégration des différents modes de déplacement, en donnant priorité aux circulations douces et aux transports en commun,
- Améliorer la desserte globale du village et notamment des secteurs de projet tout en veillant à limiter le report des difficultés de circulation sur d'autres quartiers en créant de nouvelles liaisons,
- Réduire la circulation automobile interne aux nouvelles zones de projet, notamment en limitant les stationnements le long des voies et en aménageant des parkings visiteurs de taille raisonnable répartis en périphérie de ces zones.

➤ Optimiser les espaces de stationnement de manière adaptée aux besoins des usagers et des activités économiques locales :

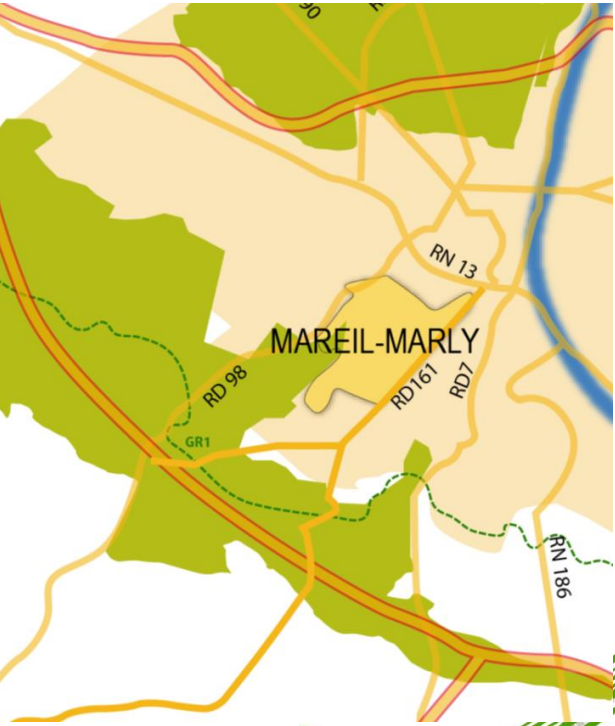
- Améliorer la lisibilité et la signalétique des espaces de stationnement existants sur l'ensemble du territoire ;

- Adapter la quantité de places de stationnement exigées lors des nouveaux projets ;
- Imposer des espaces de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles ;
- Favoriser des sites d'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Organiser l'agencement des voies afin de réduire la vitesse excessive des véhicules.

➤ **Développer les liaisons supracommunales notamment en lien avec le Tram 13 Express et la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine :**

- Renforcer l'interconnexion du réseau local des sentes avec les itinéraires de promenade des communes voisines et plus globalement du Département et de la Région ;
- Favoriser le développement et la fréquence des transports collectifs en bus ;
- Améliorer la desserte en transports en commun de certains quartiers ;
- Promouvoir l'utilisation de petits véhicules à énergie « propre » pour les transports en commun (Bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz).

Carte : VALORISER « SON OR VERT ET SON OR BLEU » DANS LE CADRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE »
AMÉLIORER CHAQUE MODE DE DÉPLACEMENT



- Préserver la trame verte**
 - Les espaces boisés existants
 - Aménager des espaces ouverts
 - Accompagner les sentes et sentiers avec une trame d'espaces verts paysagers
- Valoriser la trame bleue**
 - Les rus
 - Mettre en valeur les rus
 - Les sources, puits, fontaines, lavoirs
 - Pont des Marivaux point hydrologique
- Valoriser des espaces dédiés à l'agriculture de proximité**
 - Mise en valeur des vergers
 - Encourager les jardins familiaux
 - Développer des espaces de permaculture (ferme pédagogique /formation, jardins partagés...)
- Protéger les vues et les paysages**
 - Valoriser les paysages
 - Valoriser l'itinéraire « panorama exceptionnel »
 - Conserver les vues et les panoramas les plus significatifs vers le Grand Paris, la vallée de la Seine, les collines « impressionnistes »
- Améliorer la mobilité**
 - Aménager le pôle gare
 - Améliorer la visibilité des espaces de stationnement
 - Relier le centre village à l'or vert par une liaison verte piétonnière
 - Conforter le maillage de liaisons douces existantes . Favoriser les liens vers les itinéraires de randonnées (GR1)

RENFORCER SON CARACTÈRE CONVIVIAL ET SA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE COLLABORATIVE

- Repenser le village autour de nouveaux modes de vie, de nouvelles pratiques pour entreprendre, en permettant le développement d'activités non présentielles, libérales et en télétravail.
- Saisir l'opportunité de l'ouverture prochaine du Tram 13 Express pour restructurer le quartier de la gare et attirer de nouveaux acteurs économiques ainsi qu'une nouvelle population diversifiée et active.
- Pérenniser et développer la qualité de vie pour les actifs, les habitants et les entreprises en inscrivant le village dans la transition énergétique et le développement soutenable :
 - L'orientation retenue est d'attirer de nouvelles entreprises notamment des petites entreprises ou travailleurs indépendants en facilitant la création de locaux d'activités adaptées et modulables notamment dans les sites d'accueil d'activités existantes ou dans le bourg (artisanat, bureau, espace de coworking) ;
 - Favoriser la mixité fonctionnelle : cela pourra se traduire par le développement des activités professionnelles dans les quartiers d'habitations (petits bureaux, professions libérales), à condition que ces activités ne génèrent pas de besoins excessifs en place de stationnement
 - La commune comprend plusieurs entités commerciales de proximité et s'attache avant tout à pérenniser, voire développer, ce type de commerce. L'enjeu est de disposer de structures commerciales attractives, diversifiées et complémentaires, répondant à une demande multi-services ;
 - Améliorer la qualité des espaces publics et la visibilité des espaces de stationnement existants par la mise en place d'une signalétique adaptée ;
 - Développer l'activité touristique en s'appuyant sur la richesse patrimoniale bâtie, agricole et paysagère du territoire ;
 - Réaménager ou aménager des espaces publics avec un objectif de qualité : matériaux, mobilier urbain...

➤ **Restructurer et dynamiser l'offre d'équipements et de services en réponse aux besoins des habitants et acteurs économiques du territoire :**

- Reconfigurer le pôle enfance (scolaire et périscolaire) pour répondre aux besoins actuels des Mareillois et anticiper ceux des nouveaux arrivants ;
- Renforcer l'offre en équipements petite enfance, garante de l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages avec enfants ;
- Apporter une plus-value architecturale et paysagère à l'ensemble des traitements des espaces publics de manière à intégrer le futur quartier de la gare comme pôle d'attractivité ;
- Réaménager l'ancien bâtiment voyageurs de la gare SNCF ;
- Renforcer l'offre en équipements sportifs ;
- Anticiper l'évolution des équipements et bâtiments publics du village ;
- Réserver des espaces pour l'implantation d'équipements publics au sein des nouveaux projets

FAVORISER DE NOUVEAUX MODES D'HABITAT ACCESSIBLES À TOUS, AXÉS SUR LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

- **Promouvoir un véritable projet de vie pour les Mareillois et les nouveaux habitants en diversifiant l'offre de logements permettant un parcours résidentiel complet :**
 - Développer des programmes d'aménagement mixtes proposant à la fois des logements diversifiés, des équipements et des services propres ainsi que de l'activité économique intégrée au tissu urbain (artisanat, bureau, coworking, télétravail...) ;
 - Produire du logement aidé pour répondre aux besoins des ménages modestes et attirer des jeunes ménages actifs et dynamiques ;
 - Répondre au parcours résidentiel des seniors en créant des logements adaptés, fonctionnels et accessibles favorisant le maintien à domicile sur la commune ;
 - Lier production de logements et amélioration des transports en commun notamment via le Tram 13 Express afin de limiter la surconcentration d'habitants sans moyens de transports adaptés et performants.
- **Sur les zones de projets, favoriser les programmes selon une conception en hameau et non en « résidence privée », afin de renforcer la convivialité :**
 - Favoriser la cohabitation inclusive des futurs habitants (accession, jeunes, social, handicaps, seniors, familles ...) ;
 - Développer l'habitat participatif, un habitat porteur de sens et de valeurs : solidarité, éco-responsabilité, partage, convivialité, transmission des savoirs-faire, mixité générationnelle... Au-delà de la dualité collectif-individuel , il se distingue des autres formes d'habitat par la prise en compte d'espaces collectifs, mutualisés (salles d'activités, chambres d'amis, atelier, buanderie...) en co-propriété ;
 - Mettre en œuvre une ingénierie sociale participative pour accompagner les habitants (dans le logement social, libre ou même en résidences services) vers une gestion active et partagée de leur lieu de vie : rédaction d'une charte, création d'association et/ou de clubs thématiques (jardinage, bricolage, sport, loisirs, achats groupés...) ;
 - Prévoir la possibilité d'inclure dans les programmes des services de conciergerie résidentielle ;
 - Faciliter l'implantation de logements fonctionnels dédiés au handicap en valorisant le bénéfice thérapeutique de l'environnement « nature » du village (cultures potagères, équithérapie...) ;
 - Développer une gamme complète de logements mêlant ainsi les 4 typologies d'habitat: la maison de ville, la maison jumelée, la maison individuelle et le petit collectif, comportant tous des espaces extérieurs privés généreux, des ouvertures sur le paysage et un accès aux jardins partagés ;

- Structurer l'aménagement selon 3 principes : 1) Un paysage de perspectives c'est-à-dire une conception des espaces publics permettant des vues dégagées, 2) des pièces de verdure autour desquelles s'organise le hameau (majoritairement à cultiver), 3) Un maillage de sentes et chemins de traverse permettant les circulations douces.
- Contribuer à la politique de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine en proposant des logements pour des publics spécifiques (séniors, handicapés...) dans le cadre d'opérations maîtrisées et programmées à moyen et long terme.
- Prioriser la production de logements locatifs aidés afin de pouvoir satisfaire les objectifs triennaux fixés par l'Etat sans remettre en cause l'armature urbaine et la capacité d'absorption du territoire, tout en préservant le caractère rural du village :

Développer de petits programmes (de préférence entre 15 et 20) bien répartis sur la commune, proches des axes de transports et à proximité des équipements et services du village

- L'ensemble des orientations d'aménagement définies dans le PADD se traduira, à l'horizon 2030, par la construction 500 logements maximum.
- La réalisation de l'ensemble de ces projets portera le nombre d'habitants maximum 5500 en 2030.

Carte : RENFORCER SON CARACTÈRE CONVIVIAL ET SA DYNAMIQUE ECONOMIQUE COLLABORATIVE

FAVORISER DE NOUVEAUX MODES D'HABITAT ACCESSIBLES À TOUS

