

Accord transactionnel concernant le secteur des « Violettes »

Préambule

L'association Sauvegardons les Coteaux de Mareil (ASCM) et les riverains requérants prennent acte du jugement du Tribunal Administratif de Versailles du 10 mars 2026 (Affaire n°2503065) rejetant leurs recours dirigés contre l'arrêté municipal portant délivrance d'un permis de construire n° PC078367-23-G0015 et l'arrêté préfectoral n°78-2025-000001 portant autorisation de défrichement.

Ces actes administratifs sont relatifs au projet de construction d'un ensemble immobilier sur le secteur « des Violettes » sur la Commune de Mareil-Marly. Ledit secteur est classé comme zone « A Urbaniser » (AU) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) réglementant les principes d'aménagement à suivre pour tout projet sur le secteur. A noter l'aménagement du secteur est divisé en 2 phases, correspondant aux dénominations « Violettes 1 » et « Violettes 2 ».

Afin de mettre un terme définitif au litige et de renoncer à leur droit de pourvoi devant le Conseil d'État et autres poursuites en cours ou à venir, les requérants conditionnent leur désistement à l'acceptation par la Commune de Mareil-Marly des clauses suivantes, visant à garantir la qualité environnementale et paysagère du secteur « Violettes 2 ».

Les parties confirment que le présent accord vise à préserver la biodiversité locale sur cette zone Violettes 2. Afin également de garantir la paix sociale et la sécurité juridique des projets de la Commune, les parties conviennent de la présente transaction.

Article 1 : Sanctuarisation des espaces naturels par le zonage

La Commune s'engage irrévocablement à inscrire les protections suivantes lors de la prochaine procédure de modification ou de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Protection de la zone de biodiversité et options de classement : La protection du périmètre situé en partie basse du secteur « Violettes 2 », entre la limite V1/V2 et le Chemin de l'Église, sera fixée sur une largeur stricte et constante de 50 mètres depuis la limite séparative. Pour pérenniser l'inconstructibilité totale de cette zone de biodiversité de 50 mètres et la préservation de la trame verte, la Commune s'engage irrévocablement à adopter l'une des deux solutions d'urbanisme suivantes, dont le choix final sera validé lors de la prochaine révision du PLU :

- ▣ . Le rattachement direct de cette emprise de 50 mètres de large à la Zone Naturelle (N) existante par extension de celle-ci, solution qui a la préférence expresse de l'ASCM.
- ▣ . Le maintien de cette emprise au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) renforcé par un classement en Espace Boisé Classé (EBC) sur l'intégralité de ces 50 mètres de large. Dans tous les cas et quelle que soit la solution technique définitivement arbitrée lors de la révision, la Commune

garantit le caractère strictement inconstructible de cet espace, conformément aux objectifs de l'article L.151-23.

Protection au titre de l'article L.151-23 : Une bande naturelle tampon de 10 mètres de large, contiguë au Chemin de l'Église, sera identifiée comme élément de paysage à protéger, tandis qu'actuellement, il est fixé un principe d'inconstructibilité sur une bande de 5 mètres de large, le long du Chemin de l'Église, au titre de l'OAP « Sentes, biodiversité et Paysage ».

Précision graphique : Ces zones seront cartographiées avec précision sur la base du cadastre et annexées au présent accord pour éviter toute ambiguïté lors de l'instruction de futurs permis de construire.

Article 2 : Maîtrise de la densité et des hauteurs sur « Violettes 2 »

Afin d'assurer une insertion harmonieuse du futur projet dans son environnement, la Commune s'engage à ce que le règlement de zone applicable à la partie résiduelle constructible de « Violettes 2 » limite la hauteur des constructions à un maximum de 12 mètres au faîtage (soit environ R+2+combles), étant précisé qu'il s'agit déjà de la hauteur maximale autorisée par l'OAP « Les Violettes » dans sa version en vigueur. Cette limitation vise à prévenir une densification excessive qui compenserait les surfaces sanctuarisées à l'Article 1.

Article 3 : Aménagements et stationnement sur le Chemin de la Butte

Afin de limiter l'impact du projet immobilier Violettes 1 en termes de stationnement sur le cadre de vie du village, il est essentiel que des poches de stationnement soient incluses sur le secteur même des Violettes. Les parties conviennent de manière impérative que l'une des trois options de stationnement détaillées ci-dessous devra être entièrement réalisée et mise à la disposition des usagers au plus tard à la livraison de la résidence "Violettes 1".

A cet effet, l'ASCM privilégie une première solution consistant en la création de 12 à 14 places de stationnement sur le site actuel du projet (zone Violettes 1), perpendiculaire au Chemin de la Butte. L'ASCM a conscience que cette solution retire un peu de surface d'espaces verts et nécessite le déplacement d'un escalier de quelques mètres, mais précise en revanche que cette option n'empiète aucunement sur l'emprise du Chemin de la Butte et ne nécessite pas le déplacement de bâtiments. *(Voir plan fourni avant/après).*

La seconde solution proposée par l'ASCM consisterait à implanter des places de stationnement sur la zone de vergers à l'angle du Chemin de la Butte et du Chemin des Sablons noirs. Bien entendu, en tant qu'association environnementale et pour la vue des riverains les plus proches, l'ASCM reconnaît que cette solution resterait très imparfaite. A noter, que dans le projet actuel et à la demande de la commune, cette zone est prévue comme devant être conservée en vergers.

Cependant et dans le cas où l'une des deux précédentes solutions ne pourrait être retenue pour des raisons techniques ou de coût, la Commune s'engage à créer 20 à 30 places de stationnement perpendiculaires au Chemin de la Butte (zone Violettes 2) utilisables au plus tard à la livraison du projet "Violettes 1". Cependant, pour justifier qu'elle ne privilégie pas cette option, l'ASCM souligne sa crainte qu'à l'issue de l'aménagement de Violettes 2, ces nouvelles places puissent ne plus être dédiées au stationnement exclusif des usagers de Violettes 1.

Maîtrise foncière : La Commune s'engage à lancer les démarches d'acquisition (amiable ou par exercice de prérogatives de puissance publique telle que la procédure d'alignement) des parcelles situées le long du chemin de la butte, en vue d'élargir la voie et d'y créer des places de stationnement.

Qualité environnementale : Dans tous les cas, ces places seront réalisées avec des revêtements perméables (dalles drainantes ou pavés enherbés) pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Cartographie : Un plan illustratif sera annexé au présent accord pour exemple, pour éviter toute ambiguïté quant au principe d'implantation des ~20/30 espaces de stationnement (le long du chemin de la butte, sur l'emprise de la phase B du site des Violettes). En raison d'une insuffisance de données techniques sur le site, il n'est pas possible, à ce stade, d'établir un plan définitif des stationnements projetés.

Article 4 : Condition de renoncement de la société Nexity

Le désistement des requérants est strictement subordonné à la production d'un engagement écrit de la société Nexity, au plus tard dans les 7 jours suivants le vote de cet accord devant le Conseil municipal, renonçant formellement à percevoir les 2.000 euros accordés au titre des frais de justice par le Tribunal administratif. À défaut de production de cet acte, les requérants se réservent le droit de poursuivre leur action devant le Conseil d'État et autres actions en cours ou à venir.

Article 5 : Empêchement de toute circulation motorisée entre le secteur Violettes 2 et le Chemin de l'Église

La commune de Mareil-Marly s'engage à ne pas faire de liaison routière et à empêcher toute circulation de véhicules motorisés entre le secteur « Violettes 2 » et le **Chemin de l'Église**, que ce soit une voie de circulation vers ou depuis des habitations ou bien un parc de stationnement. Seule une issue de secours ou technique, non utilisée de manière régulière et fermée par un dispositif normalisé (barrière pompier, borne,...) pourra être maintenue.

Article 6 : Garanties

La Commune de Mareil-Marly s'engage à :

1. Respecter ces prescriptions pour toute instruction de demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire initial ou modificatif) déposée sur le secteur « Violettes 2 » à compter de la signature des présentes, et ce, sans attendre l'entrée en vigueur formelle de la révision ou modification du PLU.
2. S'opposer à tout projet de construction qui ne reprendrait pas strictement les emprises de protection et les limitations de hauteur (12m au faîtage) définies dans cet accord.
3. Notifier au pétitionnaire (promoteur) l'existence du présent accord dès le dépôt d'un certificat d'urbanisme ou d'une demande de permis sur ce secteur des « Violettes 2 ».

Article 7 : Désistement des actions contentieuses

Sous réserve de l'exécution loyale des engagements ci-dessus et du respect par le constructeur du contenu du dernier permis de construire (Référéncé PC 078 367 23 G0015) déposé avant exécution des travaux, l'association ASCM et les résidents requérants déclarent se désister de toute instance et action, en cours ou à venir, contre le projet des « Violettes 1 ».

C. C. D.

Suite à la signature du présent accord, les requérants dans cette affaire devront faire la demande de désistement auprès de leurs avocats concernant les actions en cours, dans un délai de 7 jours francs à compter de la remise formelle de l'attestation écrite et signée par la société Nexity par laquelle elle renonce expressément et définitivement à percevoir les 2000 euros accompagnant la décision du tribunal.

Par ailleurs, en cas d'action et/ou recours contre le futur projet Violettes 2 intenté par l'association ASCM ou par un riverain installé dans le voisinage immédiat du projet, la Commune se réserve le droit de poursuivre les auteurs devant les tribunaux compétents. Si, par une décision de justice devenue définitive, le tribunal juge ce recours manifestement abusif, la Commune pourra alors prononcer la dénonciation du présent protocole d'accord, rendant ses clauses caduques, nulles et non avenues.

Article 8 : Diffusion

Le présent accord, ainsi que l'ensemble des plans cartographiques annexés (mentionnant expressément la bande des 50 mètres de biodiversité, les options de protections de l'article 1, l'EBC, le L.151-23 et les aménagements de stationnement), devront être paraphés et signés par le Maire de Mareil-Marly et le Président de l'Association « Sauvegardons les coteaux de Mareil ».

Pour être validé juridiquement et devenir opposable à la Commune, le présent protocole fait l'objet d'une approbation du Conseil Municipal, par délibération en date du 18 juin 2026. L'accord et ses plans annexés seront officiellement portés à la connaissance du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mareil Marly en 2 exemplaires originaux, le 23/06/2026

Cyril Chauplannaz

Président de l'ASCM

signe au nom de l'ASCM
et des riverains requérants
dans cette affaire.

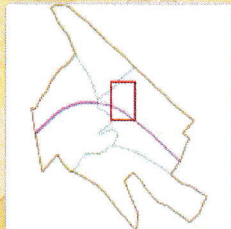


Dominique Lafon

Maire de Mareil-Marly



Asso. SAUVEGARDONS LES COTEAUX DE MAREIL
31 rue des Bigaudes, 78750 Mareil-Marly
contact@coteaux-mareil.fr _ www.coteaux-mareil.fr
Siret : 901 069 831 00013
APE : 9499Z _ N° de création : W783011411





C. C

DL



Projet modificatif des stationnements le long du Chemin de la Butte, par l'ASCM :

VOIE SNCF



2 C.C