



Commune de MARLY-LA-VILLE
(Val d'Oise)

DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MARLY-LA-VILLE**

Réalisation d'un quartier de logements mixtes sur le site de la ferme Sud

IV – MODIFICATION DE L'OAP N°2

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



V4 janvier 2017

Orientation d'aménagement et de Programmation (version modifiée par la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité)

OAP n°2

Le secteur 2 d'Orientations d'Aménagement et de Programmation recouvre des terrains classés 1AUa et UAa au règlement du PLU qui correspondent à une même unité urbaine dont les conditions d'urbanisation sont interdépendantes.

Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 2

En réponse aux orientations générales formulées au PADD, l'urbanisation de ce secteur met en œuvre les principes suivants :

- *Besoins de développement* : le secteur présente une capacité comprise dans une fourchette entre 150 à 160 logements (y compris logements existants et réhabilités) sur une superficie de 23 000 m² de terrains, classés en zone 1AUa et de 3 200 m² de terrains classés en UAa.
- *Mixité des formes urbaines* : la mixité sera obtenue par des programmes variés comprenant des logements collectifs, des logements intermédiaires, des maisons de ville et des lots libres de constructeurs. Ces deux dernières catégories ne devront présenter qu'une faible proportion du programme d'ensemble.
- *Mixité sociale* : cet objectif sera assuré par une proportion de 50 % de logements sociaux à l'échelle du secteur d'OAP 2.
- *Prise en compte de l'environnement* : la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales complètera la prise en compte environnementale au stade de l'aménagement.

Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation

L'urbanisation dans la zone 1AUa nécessite la réalisation d'équipements publics externes à la zone 1AUa. Il s'agit notamment du désenclavement par une circulation douce en direction des équipements scolaires existants, via le secteur UAa et, à l'extérieur du secteur, de la participation à l'élargissement du sentier de Derrière les Murs et de la participation à la création d'une voie nouvelle de liaison à l'Ouest du centre bourg jusqu'à la section de RD 9z reliant Puisseux-en-France village, ainsi que de l'aménagement de son intersection avec cette RD (voir OAP n°4).

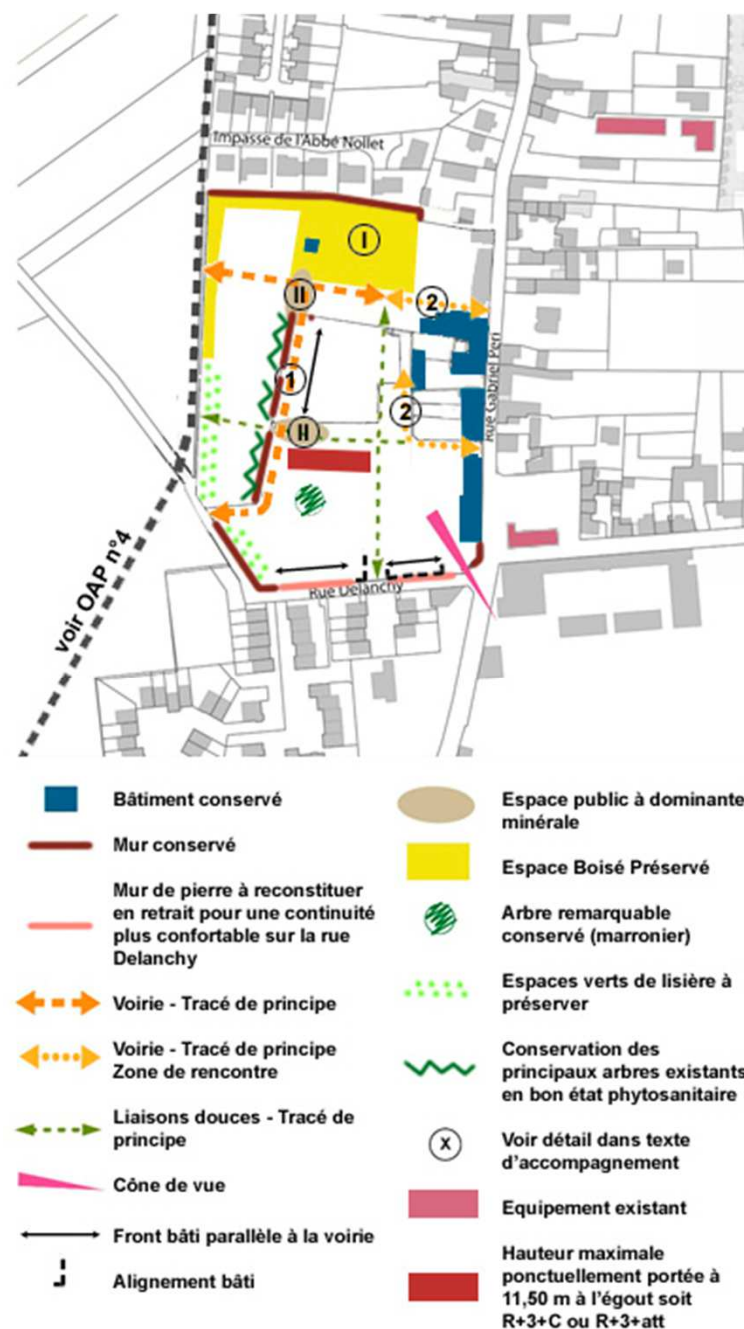
L'aménagement d'une trame de circulations douces de désenclavement est une composante importante de l'urbanisation du secteur 1AUa de l'OAP 2.

La réalisation de la voie nouvelle et des aménagements des voies existantes sont nécessités par l'urbanisation des zones 1AU, à proportion des besoins des secteurs d'OAP 1 et d'OAP 2.

L'urbanisation de ces zones 1AU des secteurs d'OAP 1 et d'OAP 2 est impérativement conditionnée par la réalisation des aménagements faisant l'objet de l'OAP 4.

Le schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement (nommé également « *schéma graphique* ») définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le quartier. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des voies et espaces publics, ainsi que l'implantation des constructions.



OAP 2-1 → Murs et bâtiments à conserver

Les murs figurant au schéma graphique avec la légende « *murs conservés* » doivent être préservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations en vue de permettre la création d'accès ou la réalisation de percements. Leur hauteur pourra être adaptée, en vue d'être compatible avec les usages mais sans conduire à une réduction significative. Les bâtiments à conserver, figurant au schéma graphique, pourront faire l'objet de travaux d'adaptation en vue de permettre leur réutilisation ou changement d'affectation, à condition de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales initiales.

OAP 2-2 → Principales caractéristiques des voies

Compte tenu des caractéristiques des voies Gabriel Péri et des Epoux Delanchy, l'accès principal aux terrains est réalisé à partir de la sente de derrière les murs.

Voie n°1 : il s'agit de la desserte principale du secteur, réalisée à partir de 2 accès Nord et Sud sur la sente de derrière les murs. La position de ces accès est indicative. Les parties en sens unique devront présenter une largeur de chaussée de minimum 3,50 m, les parties en double sens devront présenter une largeur de chaussée de minimum 5m.

Voies n°2 : il s'agit de voies secondaires qui correspondent aux accès existants. Ces accès pourront être aménagés en espaces de rencontre où les voitures, les piétons et les vélos utiliseront des emprises partagées.

Liaisons douces : une trame de liaisons douces (vélos plus piétons) sera obligatoirement créée afin d'assurer une perméabilité de l'îlot. Les tracés de principe doivent assurer une bonne compréhension des parcours et une ouverture vers les espaces publics voisins.

OAP 2-3 → Les espaces publics singuliers

Le schéma d'aménagement prévoit deux natures d'espaces publics singuliers :

Espaces publics de type I : il s'agit d'espaces boisés existants dont l'aménagement en espaces ouverts au public devra être réalisé dans l'opération. Ces espaces font, en outre l'objet d'une prescription particulière de protection au titre des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme ;

Espace public de type II : il s'agit d'espaces publics à dominante minérale pour souligner l'intersection entre la trame des liaisons douces et la voie de circulation.

OAP 2-4 → Implantation des constructions

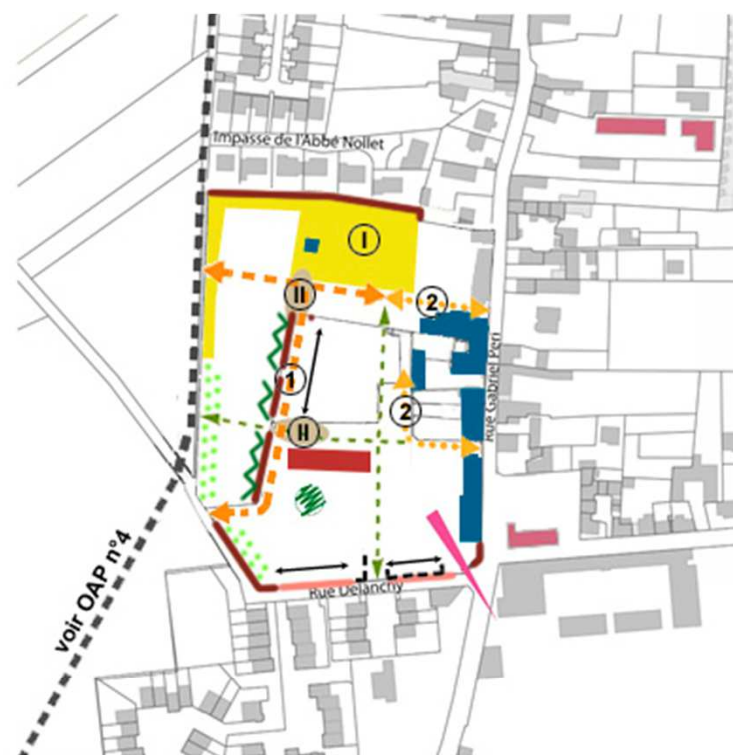
Le schéma graphique fait apparaître des « *zones de front bâti parallèle à la voirie* » et des « *zones d'alignement bâti* ». Cette légende portée au plan renvoie aux orientations suivantes :

Front bâti parallèle à la voirie : cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées sur une ligne de composition parallèle à la voirie ;

Alignement bâti : cette mention indique que les constructions devront impérativement y être implantées sur un même alignement.

OAP 2-5 → Hauteur des constructions

Le schéma graphique fait apparaître une localisation où le bâti peut être développé en R+3+C ou R+3+attique. Le reste de l'îlot est au maximum en R+2+C ou R+2+att.



	Bâtiment conservé		Espace public à dominante minérale
	Mur conservé		Espace Boisé Préservé
	Mur de pierre à reconstituer en retrait pour une continuité plus confortable sur la rue Delanchy		Arbre remarquable conservé (marronnier)
	Voirie - Tracé de principe		Espaces verts de lisière à préserver
	Voirie - Tracé de principe Zone de rencontre		Conservation des principaux arbres existants en bon état phytosanitaire
	Liaisons douces - Tracé de principe		Voir détail dans texte d'accompagnement
	Cône de vue		Équipement existant
	Front bâti parallèle à la voirie		Hauteur maximale ponctuellement portée à 11,50 m à l'égout soit R+3+C ou R+3+att
	Alignement bâti		