

# Projet d'un nouveau quartier sur le site de l'ancien haras

4<sup>ème</sup> Réunion publique - 12 mars 2019  
Les grandes orientations du projet



# I. ELEMENTS DE CONTEXTE

## A. La démarche de concertation en cours

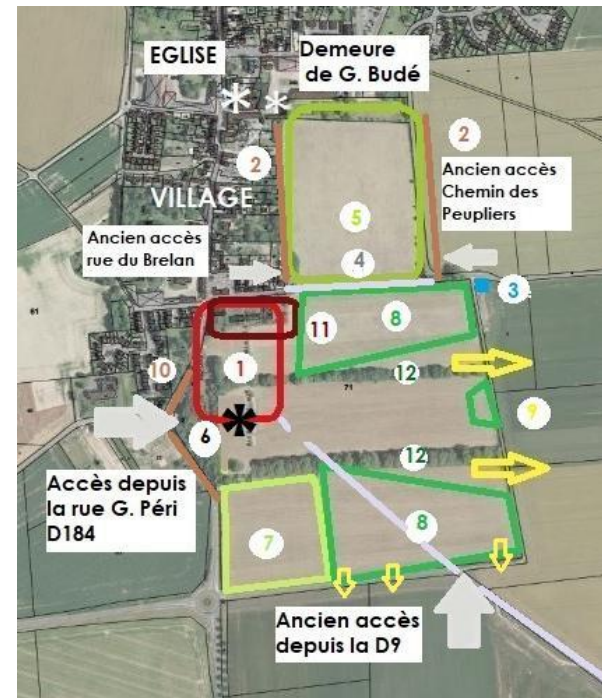
- **Présentation générale du projet et des partenaires de la ville**
- **Présentation du site de l'ancien haras « Passé, présent et devenir »**

=> Environ 180 personnes présentes

*Inscrire le devenir du site dans une histoire et un imaginaire particulièrement riches*

## Raccourci cartographique...

- 1 - Ancien quartier médiéval
- 2 - Anciennes murailles du village
- 3 - Gué de Marly
- 4 - Rue du gué
- 5 - Jardins attenants au village et clos Budé puis parc boisé dessiné
- 6 - Château puis demeure du haras
- 7 - Potagers et vergers du château
- 8 - Parc boisé dessiné
- 9 - Alternance murs de clôtures et fenêtres de vue sur la campagne
- 10 - Entrée du château puis du haras
- 11 - Bâtiments techniques du haras
- 12 - Haies arborées du haras



## 2<sup>ème</sup> réunion publique du 26 janvier 2019

- **Visite / découverte partagée du site : « Derrière les murs du haras »**
  - **Document / questionnaire à remplir proposé aux participants.**
- => Environ 140 personnes présentes



## ❖ Les quatre questions qui vous ont été posées

- 1) Vos idées sur ce qui pourrait recréer des liens entre la ville et ce futur nouveau quartier du coeur de ville.
- 2) Vos propositions sur la façon dont la nature pourrait contribuer à la qualité du projet.
- 3) Ce qui vous a le plus intéressé, séduit, interrogé... dans ce que vous avez vu pendant votre visite.
- 4) Vos suggestions sur le nom qui pourrait être donné à ce nouveau quartier du coeur de ville et ce que ce nom signifierait pour vous.

**- Présentation d'un document retranscrivant l'ensemble de vos remarques et suggestions**

=> Environ 100 personnes présentes

**❖ Les modalités de recueil de vos remarques et suggestions**

- 27 personnes ont rempli le document / questionnaire et l'ont déposé en mairie
- 1 personne a déposé une contribution sur le registre électronique de la commune
- Chacun des accompagnateurs a restitué ce qui l'avait le plus marqué de ses échanges avec les personnes qui l'entouraient lors de la visite du site.

## ❖ **Les modalités de restitution de vos remarques et suggestions**

- Vos remarques et suggestions ont été exhaustivement retranscrites dans le document présenté le 21 février, en suivant l'ordre des 4 questions qui vous avaient été posées et en les regroupant par grandes thématiques.

## ❖ **Les principales thématiques qui se dégagent vos contributions**

- Le patrimoine urbain, bâti et paysager
- Une réflexion d'ensemble sur les accès et circulations automobiles et les circulations douces
- La prise en compte de « l'esprit village » de Marly-la-Ville,
- La création de lieux de rencontre entre les anciens et les nouveaux habitants,
- Le devenir des équipements scolaires,
- La mixité sociale et intergénérationnelle,
- La présence de services et de commerces,
- La nature tant en termes de paysages, d'usages que d'écologie.



## Le déroulement de la réunion publique de ce soir

L'ensemble de **vos remarques et suggestions** ont été examinées conjointement par vos élus, les services municipaux et l'ensemble de leurs partenaires.

Il s'est avéré qu'à partir des 4 questions toutes simples qui vous avaient été posées, vos remarques et suggestions, prises toutes ensemble, abordaient **l'ensemble des enjeux de l'aménagement du site de projet de l'OAP 5 et plus largement, de l'ensemble du site de l'ancien haras**, sous la forme à la fois de constat, de questions et de propositions :

La plus grande partie d'entre elles ont été validées, mais plutôt que vous répondre directement, point par point, nous avons pris le parti de vous montrer comment **elles s'inscrivent dans les objectifs, les grandes orientations et les dispositions du PLU** (plan local d'urbanisme), approuvé en 2013.

**Une proposition de schéma d'aménagement traduisant spatialement les grandes orientations du projet** vous sera ensuite présentée.

Où consulter les documents de la concertation et nous transmettre vos nouvelles remarques et suggestions ?

**L'ensemble des documents présentés lors des réunions publiques sont consultables :**

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

**Vous pouvez transmettre vos nouvelles remarques et suggestions :**

- ❖ sous format papier en mairie (registre et boîte à idée),
- ❖ sous format numérique (registre électronique sur le site internet de la ville).



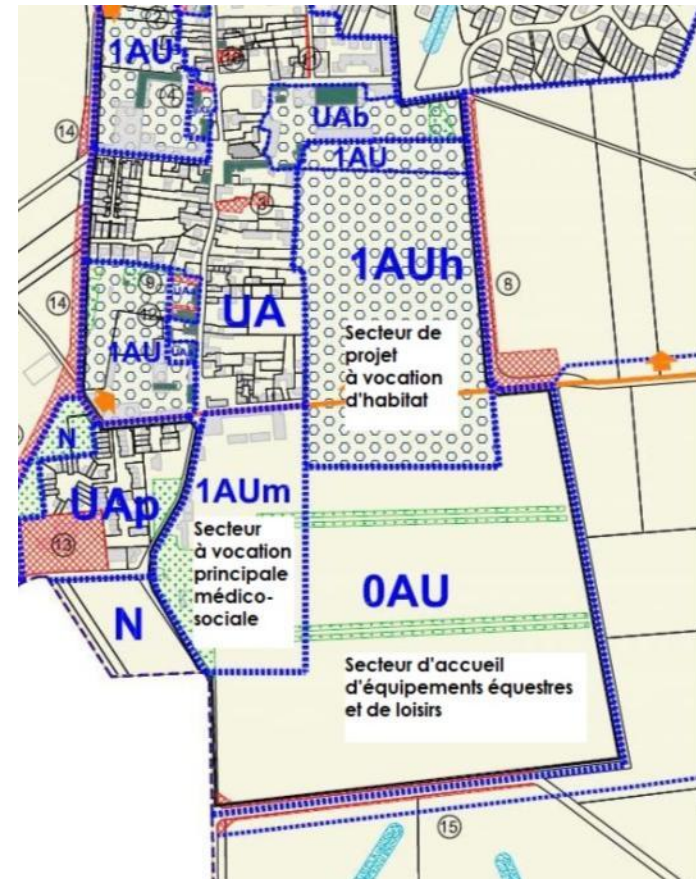
## B. Rappel du périmètre, du programme et du calendrier du projet

# 1. Le périmètre du projet

Périmètre de l'OAP 5 (8,4 ha)



zone 1AUh du PLU



## 2. Le programme sur l'OAP 5

### Programmation envisagée

#### ❖ Logements:

Construction d'environ 400 logements, avec des formes urbaines variées:

- Logements individuels groupés (environ 20%)
- Logements intermédiaires (environ 30%)
- Logements collectifs (environ 50%)

Destination des logements:

- 50% des logements destinés à des bailleurs institutionnels (logements sociaux) *cf obligations loi SRU*
- 50% des logements en accession à la propriété

#### ❖ Equipements:

Renforcement des équipements scolaires et de la petite enfance

Réflexion sur le développement de services de proximité

### 3. Le calendrier de la réalisation de l'OAP 5

#### Phases opérationnelles

- ❖ Phase 1: 200 logements dont 110 logements locatifs au Sud de l'OAP5 => *autour de la rue du Gué*
- ❖ Phase 2: 200 logements sur le Nord de l'OAP5

#### Calendrier prévisionnel

- ❖ Avril 2019: bilan et fin de la concertation avec le public
- ❖ Printemps – été 2019: mise en œuvre réglementaire de la phase 1 du projet (Déclaration de projet, demande d'étude au cas par cas etc)
- ❖ Automne 2019: dépôt d'un permis de construire phase 1 du projet
- ❖ Eté 2020: obtention d'un permis de construire définitif phase 1
- ❖ Fin 2020 – début 2021: démarrage travaux phase 1

II. RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS  
DU PROJET D'EVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL  
FORMULES DANS LE PLU

A. Les 4 grands objectifs d'évolution du territoire communal  
qui ont motivé l'élaboration du plan local d'urbanisme



## ❖ **Préserver et valoriser le cadre de vie**

- préserver la structure, la qualité et dynamisme du village,
- valoriser les entrées de ville,
- mettre en valeur le patrimoine communal,
- préserver l'environnement paysager et valoriser les perspectives sur les espaces lointains,
- définir les franges urbaines.

## ❖ **Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation**

## ❖ **Améliorer les déplacements**

- développer les liaisons douces,
- améliorer les déplacements automobiles.

## ❖ **Maîtriser et gérer les risques et nuisances**

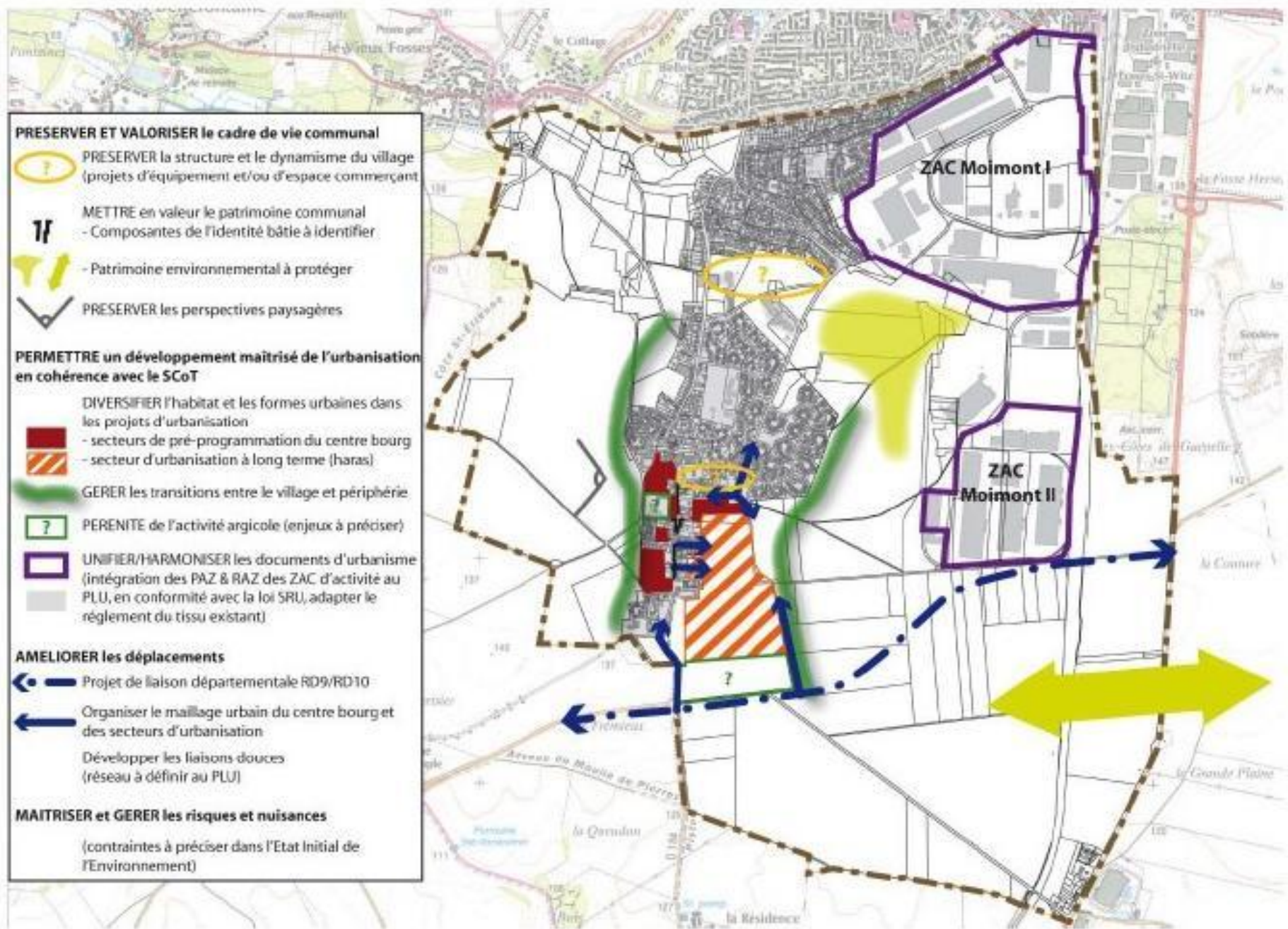


Figure 1 : Les objectifs communaux motivant la révision du POS en PLU

B. Un projet d'évolution du territoire communal  
structuré autour des trois axes stratégiques du projet d'aménagement  
et de développement durable (PADD)

Le PADD constitue le **cadre de cohérence** du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** et de **l'ensemble des actions de la commune** dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal.

## PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

# Les objectifs de l'axe 1 du PADD : Préserver l'identité « rurale moderne » de Marly, la qualité paysagère et environnementale

L'objectif est de **garantir un cadre de vie satisfaisant aux Marlysiens** en poursuivant la politique de **préservation du patrimoine environnemental, paysager et bâti** engagée sur le territoire communal.

Il s'agit, en particulier de préserver **l'identité du vieux bourg de Marly-la-Ville** (appelé également « *le village* » dans les orientations du P.A.D.D.) et de préserver **les éléments caractéristiques du paysage**, notamment **l'ouverture paysagère sur le plateau** et la coupure paysagère à l'articulation entre le « Marly du plateau » et le « Marly de la vallée ».

Toutefois, consciente des enjeux de l'évolution des formes urbaines et d'intégration nécessaire des dispositifs énergétiques sur les constructions, **la municipalité affirme la volonté de promouvoir une identité « rurale moderne »**. Il s'agit de conserver l'ambiance « **ville à la campagne** », mais en offrant des conditions de vie et d'habitat qui répondent aux besoins actuels des populations et aux enjeux énergétiques, et donc, pour cela, permettre au P.A.D.D. les évolutions et transformations du tissu du centre bourg.

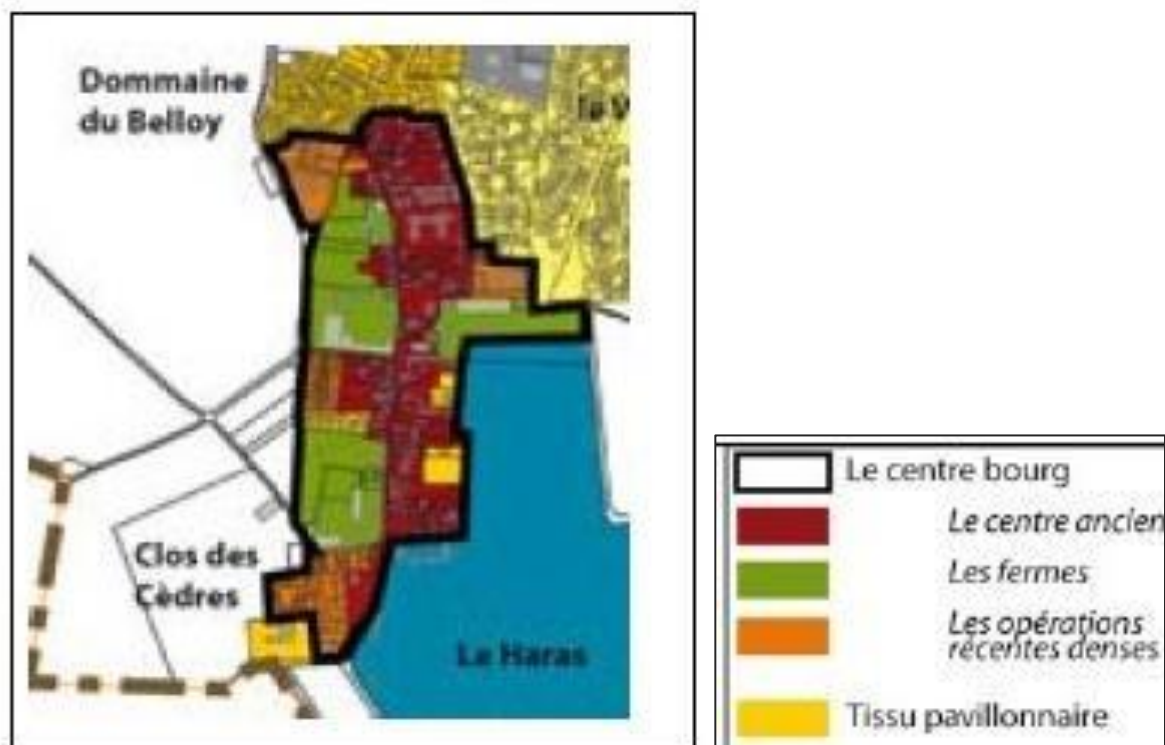
=> Le « centre bourg » actuel de Marly-la-Ville, tel qu'il est défini dans le plan local d'urbanisme

### Le centre bourg

C'est la partie la plus ancienne de la commune constituée autour de la RD 184 en « village rue ».

Il regroupe une partie des équipements (église, école, mairie) ainsi que les constructions les plus anciennes de la commune (ferme, centre ancien). Ce secteur peut-être subdivisé en trois groupes de morphologie relativement similaire :

- les fermes
- le bâti ancien
- les opérations récentes



Les objectifs de l'axe 2 du PADD : Agir pour une meilleure répartition des flux sur le territoire et une amélioration de l'offre alternative des déplacements (transports collectifs, vélos, piétons...)

Pour répondre à **l'insuffisance actuelle du maillage viaire et stopper l'engorgement des flux sur la RD184 en traversée du village**, la municipalité exprime clairement dans cette orientation du PADD **la volonté de hiérarchiser et de répartir sur plusieurs axes les flux sur le territoire communal** (voitures particulières, poids lourds, engins agricoles, transports collectifs...).

L'objectif est aussi de **retrouver un fonctionnement urbain en épaisseur du village** par **la création d'un réseau complémentaire et d'un maillage doux** (piétons, vélos...).

## Les objectifs de l'axe 3 du PADD : Assurer la dynamisation du village dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux

La municipalité prévoit la réalisation de nouvelles constructions nécessaires d'une part, pour redynamiser le village pour au minimum assurer le niveau d'équilibre des équipements communaux et d'autre part, pour contribuer au confortement du pôle de Fosses auquel Marly appartient. Mais , ceci avec **un principe d'ouverture à l'urbanisation phasée dans le temps, seul garant de la préservation et de la cohésion urbaine du village.**

Le choix de développement a été, en outre, effectué en prenant en compte **les principes de développement durable et de gestion économe de l'espace.** Les espaces à urbaniser ont été recherchés en priorité **à l'intérieur du périmètre urbanisé** (renouvellement urbain du village), ou dans **sa continuité immédiate.**



=> Le centre bourg tel qu'il se déploiera à terme, conformément à l'axe 3 du PADD « Assurer la dynamisation du village »



- Zone de DYNAMISATION**
-  *Valorisation du Centre Bourg*
  -  *Renouvellement des fermes et dents creuses*
  -  *Aménagement du secteur Nord du Haras*
- Zone de DEVELOPPEMENT**
-  *d'un pôle d'équipements médico-sociaux*
  -  *Potentiel à Long Terme pour les équipements de loisirs*



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## PRESERVER l'identité "rurale moderne" de Marly et la qualité paysagère et environnementale

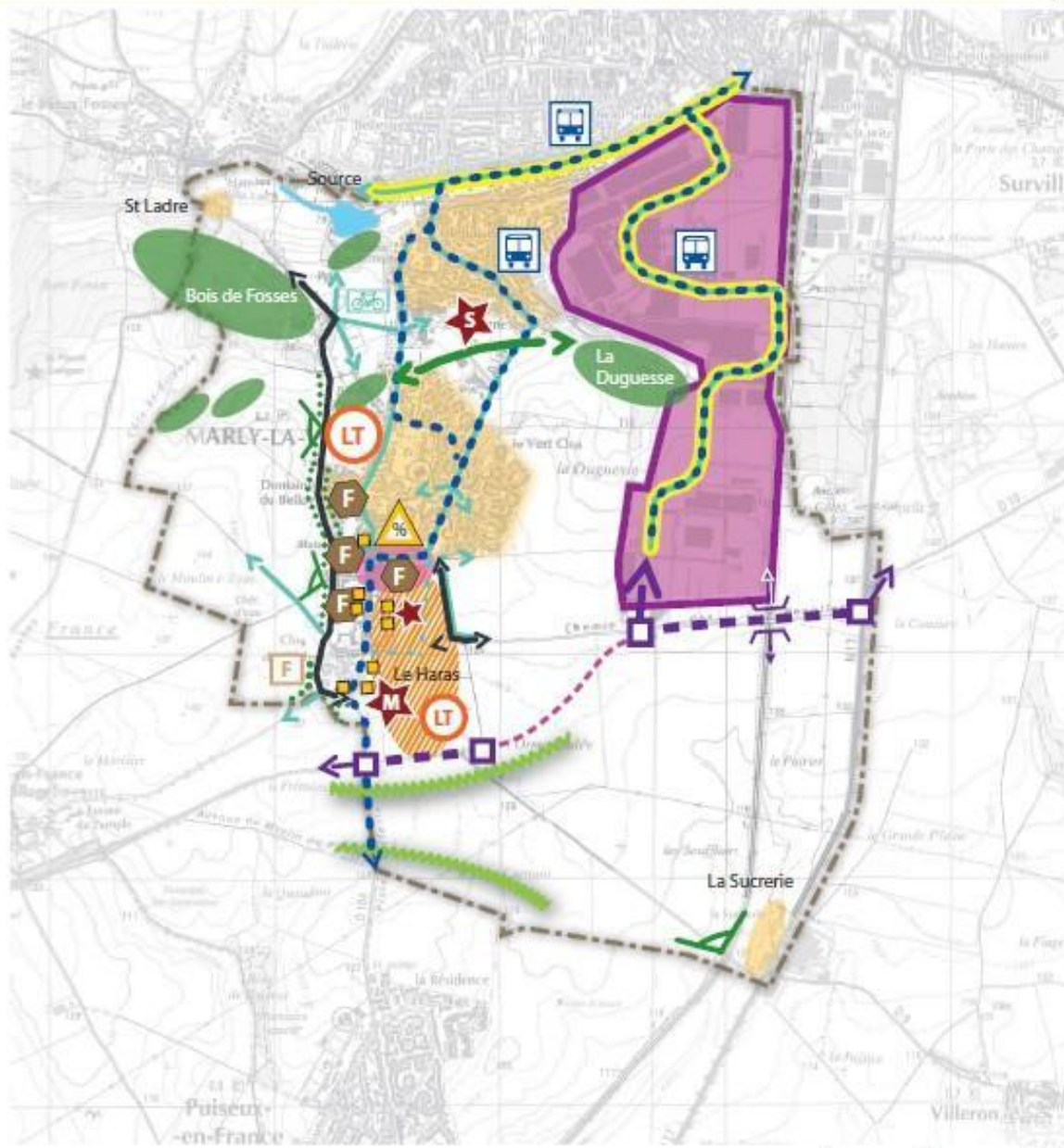
- ENCADRER** la transformation du bâti existant en centre bourg, dans le respect de l'identité "rurale moderne" de Marly
- GERER** les transitions paysagères entre le village et sa périphérie
- PRESERVER** l'ouverture paysagère sur le plateau
- PROTEGER** les éléments paysagers caractéristiques (boisements, alignements existants ou à reconstituer...)

## AGIR pour une meilleure répartition des flux sur le territoire et une amélioration de l'offre alternative à l'automobile (transports collectifs, vélos, piétons)

- COMPLETER** l'armature viaire pour améliorer le fonctionnement du village et les connexions de la ZA avec les rues adjacentes
- PRESERVER** la possibilité de réaliser la liaison départementale RD9/RD10
- PROMOUVOIR** les projets de requalification urbaine sur les axes principaux
- CONTRIBUER** à l'amélioration de l'offre de transports collectifs sur la commune
- DEVELOPPER** un réseau de liaisons piétonnes ou/et cyclables, support de la "ville de proximité"

## ASSURER la redynamisation du village dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux

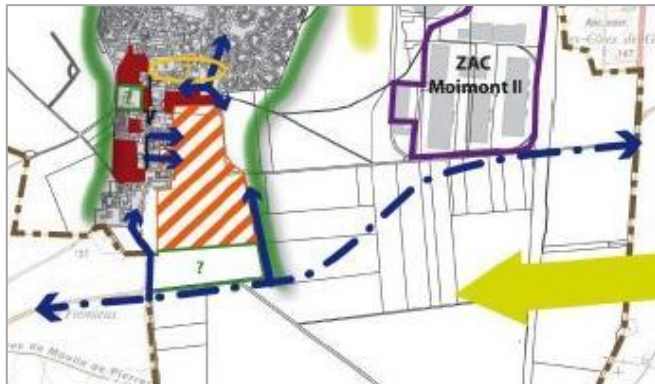
- POURSUIVRE** le confortement des quartiers d'habitat individuel
- PERMETTRE** la reconversion urbaine des potentiels sous occupés dans le village à l'horizon du PLU
- PROJET** de délocalisation des sièges d'exploitation
- ENGAGER** la réflexion sur le projet d'aménagement d'ensemble du secteur du Haras et **METTRE EN PLACE** les conditions d'accueil d'un pôle médico-social à l'horizon du PLU
- IDENTIFIER** des potentiels d'aménagement à Long terme en "limite de ville" et dans le secteur du Haras
- CONTINUER** de diversifier l'offre d'équipements, vecteurs d'animation urbaine et de revitalisation du village  
S : Sportifs M : Médico-social
- FAVORISER** l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée, sur les rues et espaces publics principaux
- CONFIRMER** la délimitation et la valorisation de la zone Industrielle de Molmont dans son emprise actuelle
- Dans les zones Urbaines et A Urbaniser, **CREER** les conditions d'un rééquilibrage du parc de logements sur la commune





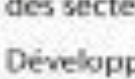
### III. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLU DECLINANT CES OBJECTIFS SUR LE SITE DE PROJET DE L'OAP5 ET SES ABORDS

=> Les dispositions du PLU reprises par les remarques et suggestions formulées par les habitants dans le cadre de la concertation sont **écrites en vert.**

## A. Améliorer les déplacements (développer les circulations douces et améliorer les déplacements automobiles)

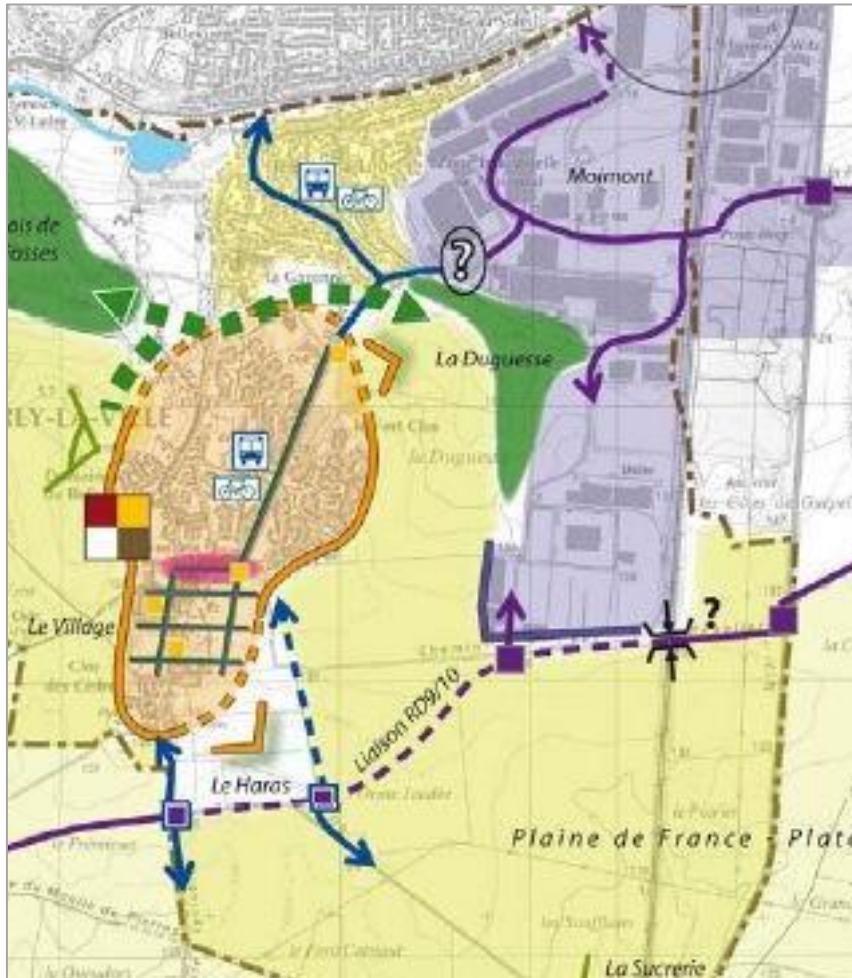


### AMELIORER les déplacements

-  Projet de liaison départementale RD9/RD10
-  Organiser le maillage urbain du centre bourg et des secteurs d'urbanisation
-  Développer les liaisons douces (réseau à définir au PLU)

# 1. Éléments du diagnostic du PLU

## ❖ Extrait du plan de synthèse des enjeux



❖ Réduire les flux de transit en cœur de bourg : nécessité d'une liaison RD9/RD10 et d'une liaison RD9 / rue Salengro par le chemin des Peupliers **en créant une nouvelle route sur le chemin de l'Abreuvoir.**

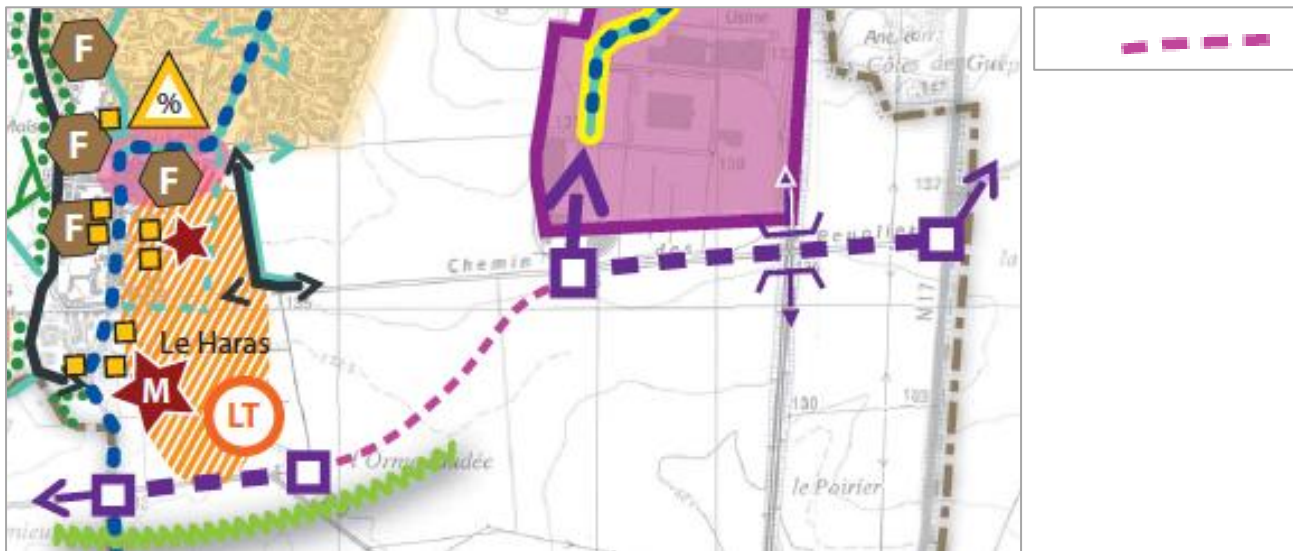
❖ Privilégier des pratiques alternatives à l'automobile : nécessité d'un **maillage de circulations douces** entre le site et le cœur de bourg et entre le site et le Nord de la ville par la rue Roger Salengro.

En matière de transports et de déplacements

-  **MIEUX REPARTIR** les flux et **REDUIRE** les flux de transit automobile en cœur de bourg
-  **POURSUIVRE** la politique d'amélioration de l'offre TC en rabattement sur les pôles gares et **RESORBER** les difficultés de transports vers Roissy et vers Paris, tous modes confondus
-  **PROMOUVOIR** une ville des proximités qui privilégie des pratiques alternatives à l'automobile

## 2. Les orientations de l'axe 2 du PADD : agir pour une meilleure répartition des flux sur le territoire et une amélioration de l'offre alternative à l'automobile (transports collectifs, vélos, piétons)

### ❖ Préserver la possibilité de réaliser la liaison départementale RD9/RD10



Le **projet de liaison RD9/RD10** (inscrit en partie au Plan de déplacement départemental) présente **une opportunité à terme** de diffusion des flux automobiles sur un axe identifié comme principal.

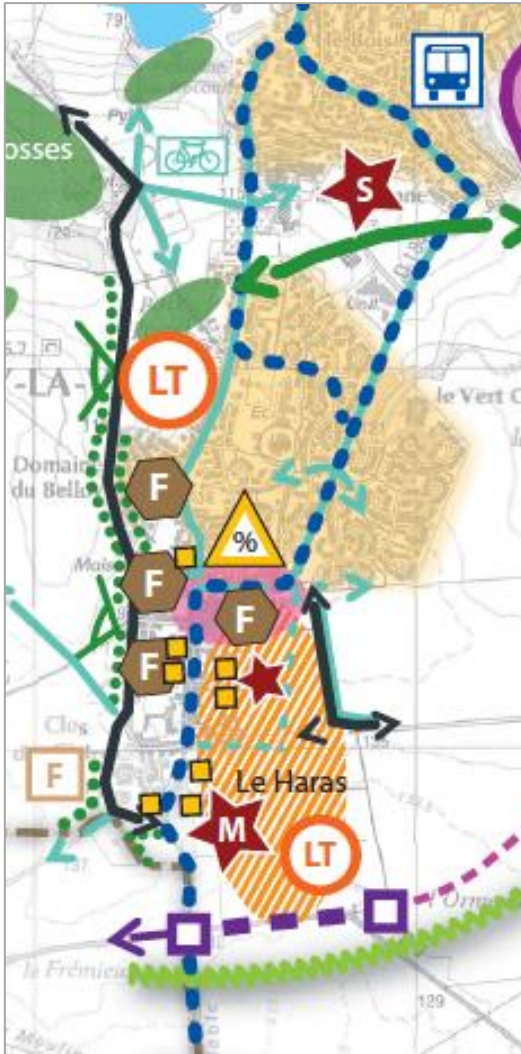
## ❖ Compléter l'armature viaire dans le village pour permettre son fonctionnement en épaisseur, sa convivialité et répartir les flux

- Compléter le maillage transversal du village par la **création de nouvelles liaisons entre la rue Gabriel Péri et le chemin vicinal n°2 à l'Est du village.**
- Rechercher la qualité urbaine systématique des aménagements : ces nouvelles liaisons doivent être traitées comme un **espace public à part entière et non comme une simple réponse à des besoins fonctionnels.**
- Profiter des articulations entre ces voies nouvelles et existantes, entre ces voies et les équipements ou pôles de centralité (existants ou à créer) pour requalifier ou **aménager de nouveaux espaces publics, vecteurs de convivialités.**

## ❖ Contribuer à l'amélioration de l'offre de transports collectifs sur la commune

- Proposer une desserte en transports collectifs des nouveaux quartiers envisagés dans le village, en rabattement sur les pôles gares de Fosses et de Louvres.
- Accompagner la communauté d'agglomération dans sa réflexion **sur le schéma intercommunal des déplacements à l'échelle des bassins de vie.**

## ❖ Développer un réseau de liaisons piétonnes ou/et cyclables, support de la « ville de proximité »



- Réaliser de nouvelles liaisons piétonnes et/ou cyclables dans le village, notamment dans **le cadre du projet d'aménagement du secteur du haras.**

L'objectif est de conforter ou compléter le réseau de sentes piétonnes existantes, afin d'offrir de **nouvelles possibilités d'accès aux équipements et pôles de centralité pour les trajets quotidiens.**

=> Projet d'un **maillage de liaisons piétonnes et/ou cyclables entre la rue du Brehan, le chemin des Peupliers et la rue Roger Salengro à l'intérieur du site + le long du chemin des Peupliers.**



### 3. Les dispositions réglementaires du PLU

#### ❖ Emplacements réservés

n°3 : Aménagement du groupe  
Scolaire – voirie

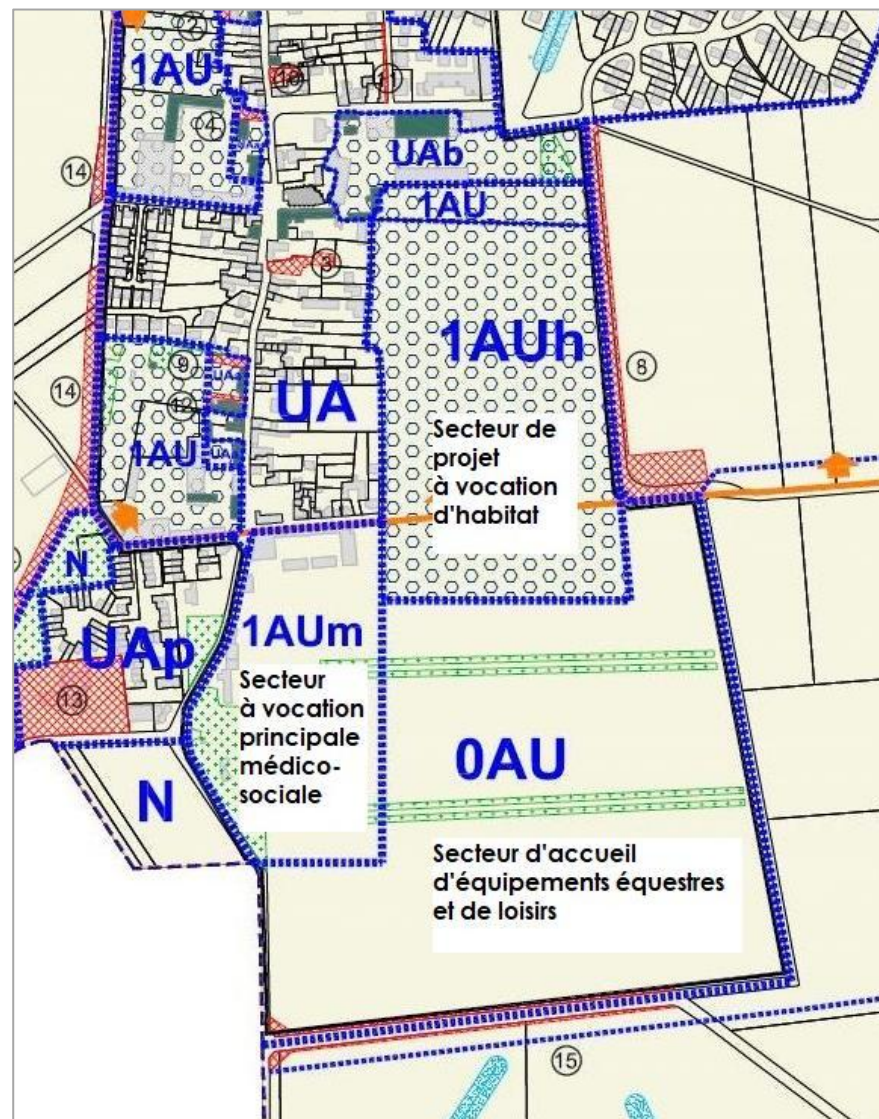
=> Commune

n°8 : Elargissement voirie (chemin des  
Peupliers) + espace public

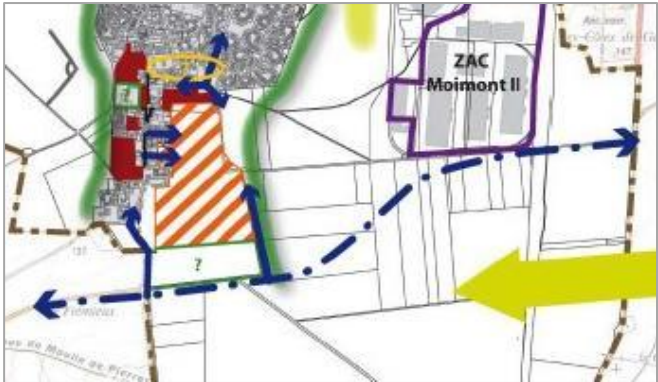
=> Département

n°13 : Elargissement voirie (D9)




=> Département



# B. Préserver et valoriser le cadre de vie communal



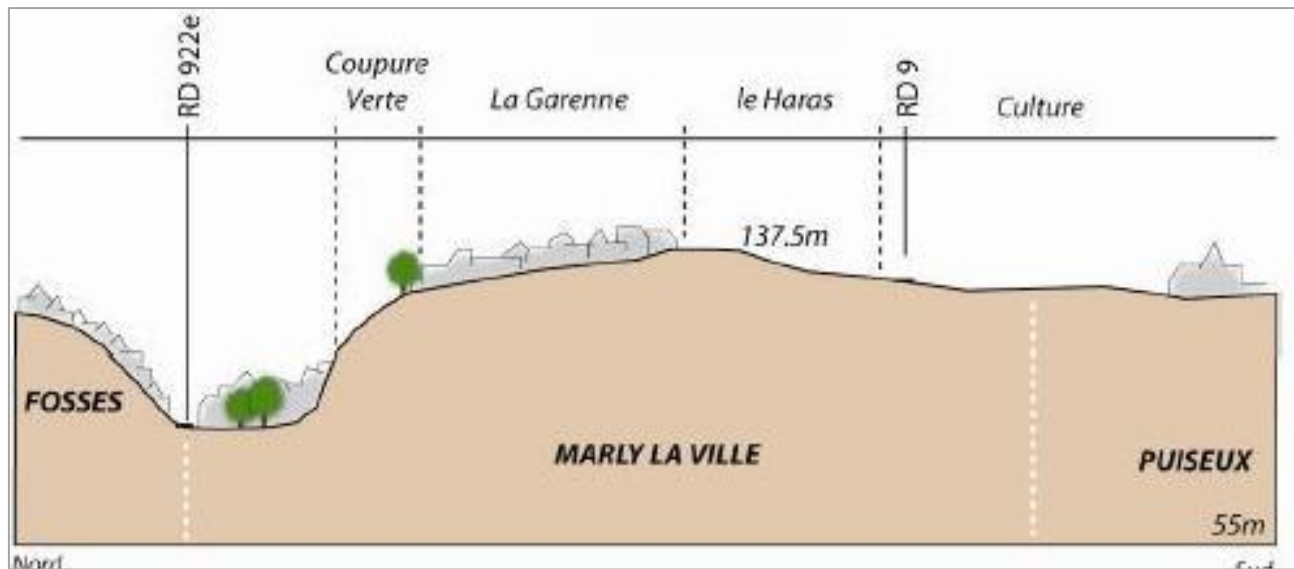
**PRESERVER ET VALORISER le cadre de vie communal**

-  **PRESERVER** la structure et le dynamisme du village (projets d'équipement et/ou d'espace commercial)
-  **METTRE** en valeur le patrimoine communal
  - Composantes de l'identité bâtie à identifier
  - Patrimoine environnemental à protéger
-  **PRESERVER** les perspectives paysagères

# 1. Éléments du diagnostic du PLU

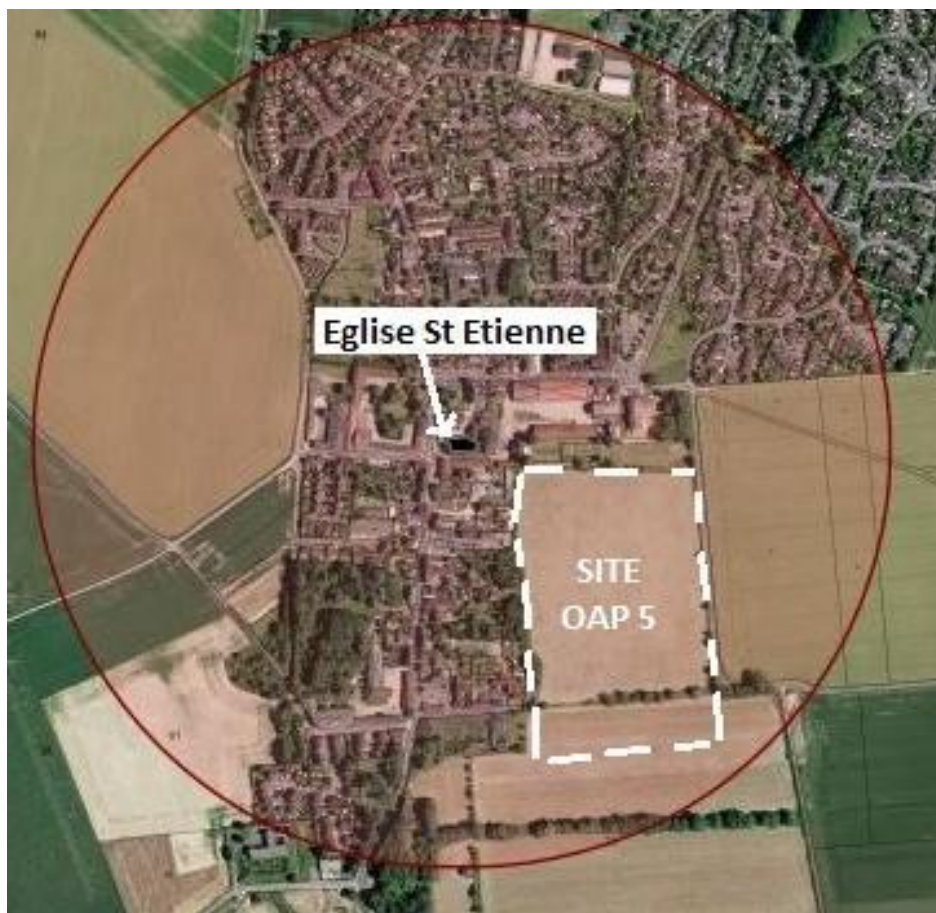
## ❖ Le relief

Un site qui appartient au « Marly du plateau », avec ses grands paysages ouverts



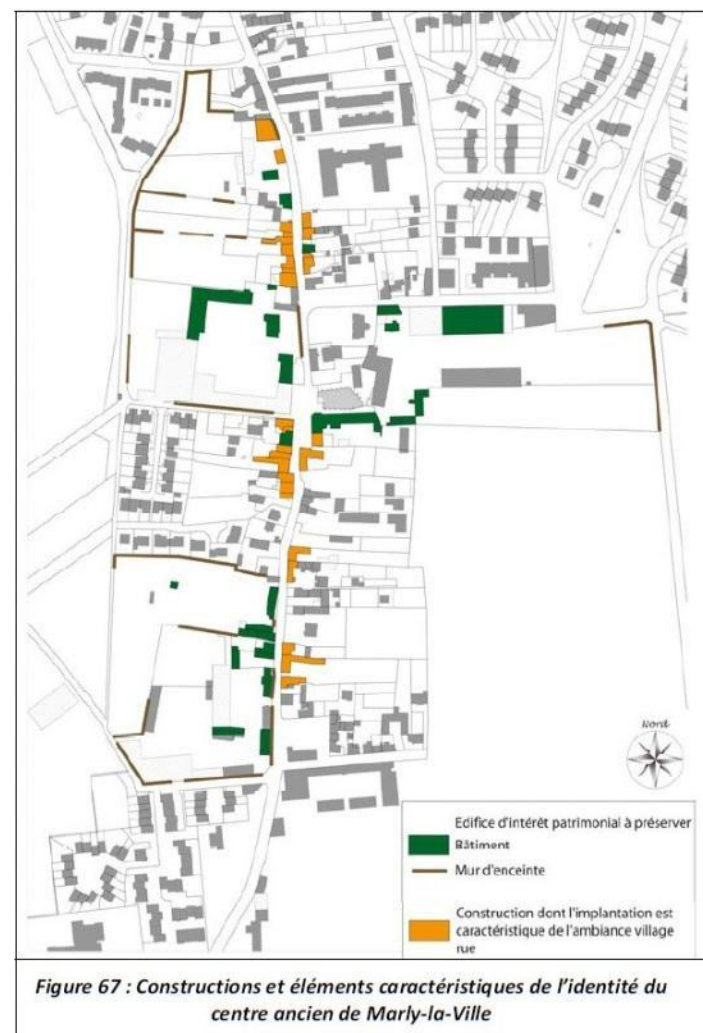
## ❖ Patrimoine : un espace protégé

Un site situé à l'intérieur du périmètre de protection des abords de l'Eglise Saint Etienne classée au titre des Monuments historiques et en très forte co-visibilité avec ce monument  
=> Servitude d'utilité publique qui s'impose aux dispositions du PLU



## ❖ Morphologie urbaine du centre bourg

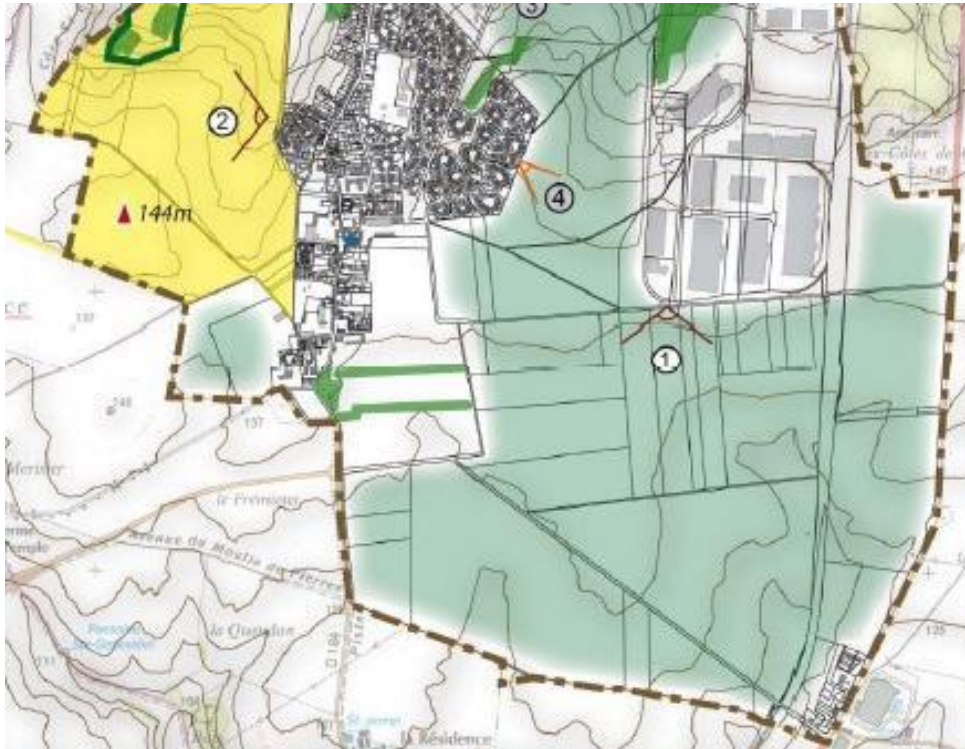
### ■ le bâti ancien



- Le bâti récent du centre bourg



## ❖ Extrait du plan de synthèse des atouts et des opportunités du territoire communal



## 2. Les orientations de l'axe 1 du PADD : Préserver l'identité « rurale moderne » de Marly et la qualité paysagère et environnementale



**ENCADRER** la transformation du bâti existant en centre bourg, dans le respect de l'identité "rurale moderne" de Marly



**GERER** les transitions paysagères entre le village et sa périphérie



**PRESERVER** l'ouverture paysagère sur le plateau



**PROTEGER** les éléments paysagers caractéristiques (boisements, alignements existants ou à reconstituer...)

### ❖ Encadrer la transformation du bâti existant en centre bourg, dans le respect de l'identité « rurale moderne » de Marly

- Préserver le patrimoine quotidien qui complète le patrimoine architectural protégé de l'église et de ses abords et participe à la perception qualitative du centre bourg.



## ❖ Gérer les transitions paysagères entre le village et sa périphérie

- Qualifier l'entrée sud-ouest du village au croisement de la D184, la D9Z, la R9 => **Ancienne entrée du château.**
- Préserver **la qualité des vues sur le secteur du haras et le village** en provenance de la RD9, maintenir une ouverture paysagère sur le grand paysage en openfield au sud de la RD9 et de l'enceinte du haras.
- Rechercher **l'intégration paysagère de tous projets** de construction ou d'infrastructure **susceptibles d'impacter la qualité des vues sur le plateau.**
- **Affirmer une limite franche Sud du périmètre urbanisé**, notamment **sur la section de la RD9 au sud de l'enceinte du haras.**

### 3. Les dispositions réglementaires du PLU



Immeubles à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine quotidien  
en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11h du code de l'urbanisme

=> A proximité du site : maison « ferme de derrière l'église » et ses anciennes écuries, bâtiment école et ancienne mairie

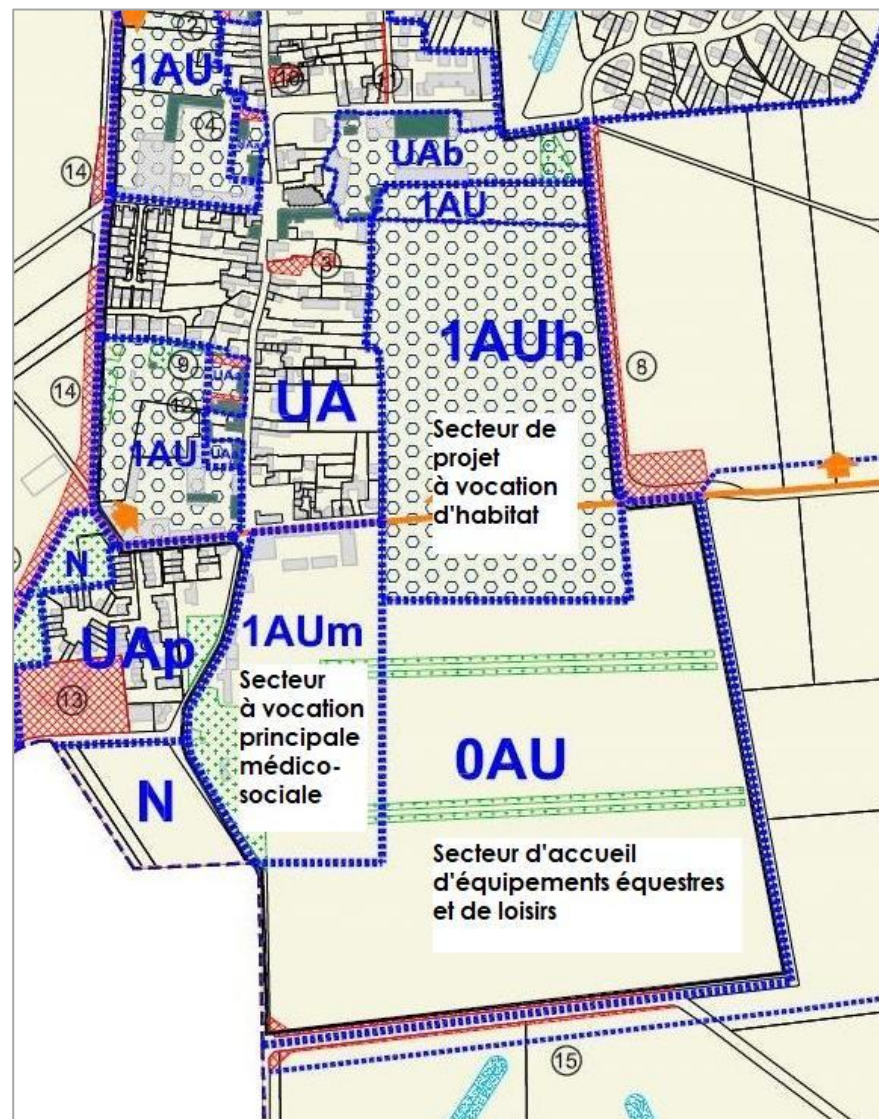


Espace public ou élément paysagé à protéger ou à mettre en valeur  
en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11h du code de l'urbanisme

=> Patrimoine végétal

Zone agricole au sud du haras

=> classée en zone AR : zone de respect des équilibres du paysage



## C. Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation



### PERMETTRE un développement maîtrisé de l'urbanisation en cohérence avec le SCoT

DIVERSIFIER l'habitat et les formes urbaines dans les projets d'urbanisation



- secteurs de pré-programmation du centre bourg



- secteur d'urbanisation à long terme (haras)



GERER les transitions entre le village et périphérie



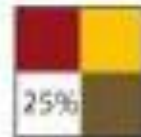
PERENITE de l'activité agricole (enjeux à préciser)

# 1. Éléments du diagnostic du PLU

## ❖ Synthèse des enjeux



En matière d'équilibre social de l'habitat



**SE DONNER** les moyens d'une nouvelle attractivité et d'un parcours résidentiel sur la commune.

**ATTEINDRE** les besoins spécifiques des populations

=> Le pourcentage de logements locatifs aidés est aujourd'hui passé à 50%, en raison du retard mis à réaliser ces logements.

En matière de développement économique



**SOUTENIR** le dynamisme des services de proximité du village








En matière d'équipements et de services

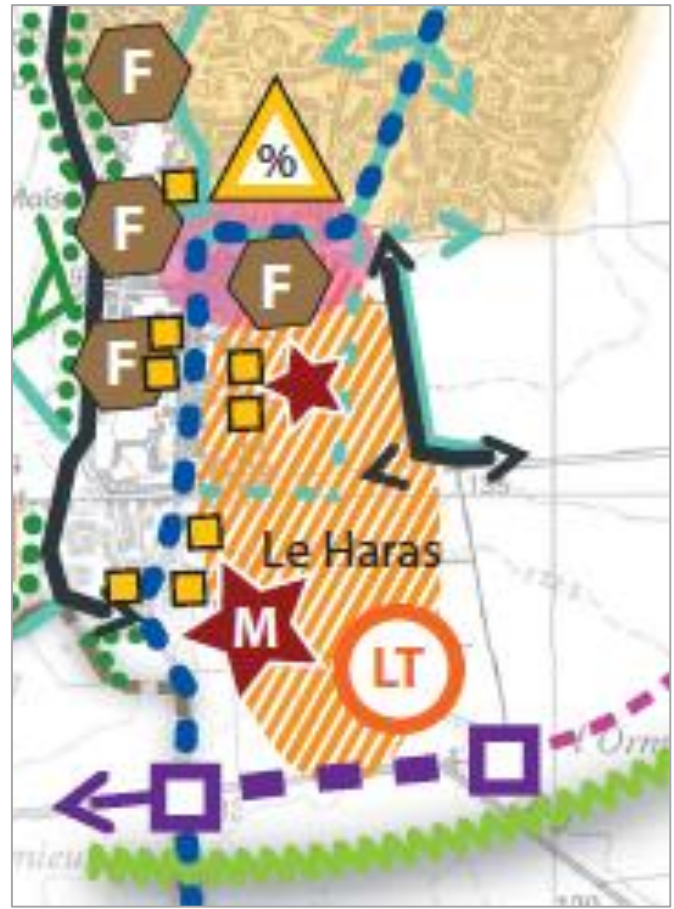


**S'INTERROGER** sur les besoins de confortement, de diversification de l'offre ou d'extension des équipements scolaires, culturels, sportifs administratifs ou associatifs et sanitaires

**AJUSTER** l'offre scolaire et de petite enfance aux besoins des développements urbains qui seront arrêtés au PLU dans le souci du MAINTIEN de la vie du village

## 2. Les orientations définies dans l'axe 2 du PADD : assurer la redynamisation du village dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux

-  **PERMETTRE** la reconversion urbaine des potentiels sous occupés dans le village à l'horizon du PLU
-  Projet de délocalisation des sièges d'exploitation
-  **ENGAGER** la réflexion sur le projet d'aménagement d'ensemble du secteur du Haras et **METTRE EN PLACE** les conditions d'accueil d'un pôle médico-social à l'horizon du PLU
-  **IDENTIFIER** des potentiels d'aménagement à Long terme en "limite de ville" et dans le secteur du Haras
-  **CONTINUER** de diversifier l'offre d'équipements, vecteurs d'animation urbaine et de revitalisation du village  
*S : Sportifs      M : Médico-social*
-  **FAVORISER** l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée, sur les rues et espaces publics principaux
-  Dans les zones Urbaines et A Urbaniser, **CREER** les conditions d'un rééquilibrage du parc de logements sur la commune



## ❖ Engager le projet d'aménagement du secteur du haras à l'horizon du PLU

- Réaliser un programme de construction à vocation dominante d'habitat dans la partie Nord, **en continuité avec l'urbanisation existante.**
- Accueillir un équipement médico-social projeté par le département dans la partie Sud.

## ❖ Continuer de diversifier l'offre d'équipements, vecteurs d'animation urbaine et de revitalisation du village

Pour répondre aux besoins de populations et contribuer à l'animation urbaine, il est prévu de compléter l'offre d'équipements et de services d'intérêt collectif dans les domaines suivants :

- **l'accueil de l'enfance et de la petite enfance au village,**
- l'offre **d'équipements sportifs, de détente et de plein air aux abords du collège,** dans un espace paysager,
- **l'offre d'équipements de loisirs autour du cheval dans le secteur sud du haras.**

A l'horizon du PLU, les projets suivants sont également envisagés par la municipalité :

- **l'extension de l'école du bourg,**
- la délocalisation et la redéfinition d'une **salle des fêtes multifonction** sans que sa localisation définitive n'ait été arrêtée=> *Projet de localisation actuel aux abords du collège.*

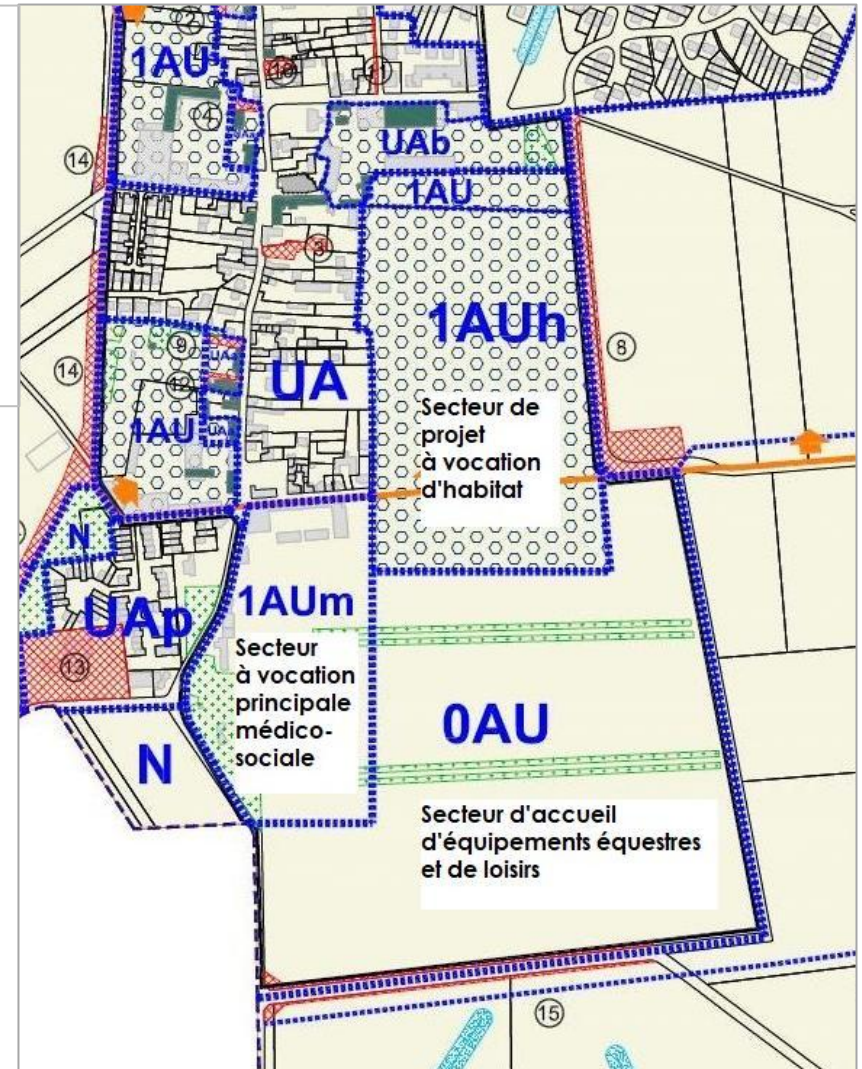
## ❖ Favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée dans le centre village sur les rues et espaces publics principaux

Cette orientation vise à :

- pérenniser la présence de commerces en rez-de-chaussée dans le centre village sur les rues principales Roger Salengro et Gabriel Péri => *Les commerces ont aujourd'hui disparu de la rue G. Péri...*
- **susciter la création d'activités commerciales en rez-de-chaussée le long des nouvelles voies à créer dans le secteur Nord du haras** qui devrait accueillir de l'habitat et donc des chalands potentiels => *Point de vue actuel : renforcer pour commencer les commerces de la rue Salengro, mais réfléchir à la possibilité d'accueillir certains services sur le site.*
- **accompagner cette orientation par une norme adaptée de stationnement en centre bourg.**

### 3. Les dispositions réglementaires du PLU

❖ 3 zonages différents pour le site du haras





## REMARQUES :

- (1) **Les questions des enjeux écologiques et environnementaux** ont été peu traités dans le PLU  
=> Des études et diagnostics complémentaires sont en cours de réalisation.
  
- (2) Pour en savoir plus....  
=> **L'ensemble des documents du PLU** sont consultables en mairie sous format papier et sont désormais consultables en ligne sur le site internet de la ville

## IV. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

*Document en cours d'élaboration  
susceptible d'être amendé et complété*

**Orientation n°1 : Prendre en compte les dysfonctionnements actuels de la circulation automobile dans le centre bourg , développer les circulations douces et offrir de nouveaux espaces publics de qualité aux habitants du centre bourg**

## **VOIRIE, ACCÈS, TRANSPORTS COLLECTIFS, STATIONNEMENT**

### **❖ Organiser les accès et les voies du nouveau quartier**

**de façon à ne pas aggraver les problèmes rencontrés rue Gabriel Péri et à ne pas créer de circulation de transit à l'intérieur du nouveau quartier**

▪ Trois accès principaux prévus :

-un accès à l'Ouest du site, par la D184, sous la rue du Brelan, connecté par une voie ( sur l'emplacement de l'ancienne rue du gué) à un accès à l'Est du site, à la jonction du chemin des Peupliers (*rénovation prévue dans le PLU : emplacement réservé n°8*) et du chemin vicinal n°2.

- Un accès au Nord /Est du site par le chemin des Peupliers.

▪ Un accès secondaire prévu (circulation limitée) au Nord du site, depuis la rue du haras.

⇒ *La création d'une nouvelle route sur le chemin vicinal n°2, bien que prévue au PADD, n'est à l'heure actuelle pas réalisable financièrement . Seule sa réalisation pourrait permettre la mise en sens unique de la rue Gabriel Péri et l'élargissement de ses trottoirs.*

### ❖ Organiser le stationnement dans le nouveau quartier :

- prévoir des places de stationnement sur les voies publiques du nouveau quartier pour les personnes de passage, tout en organisant le stationnement privé de façon à ce que l'espace public ne soit pas envahi par les voitures (le nombre obligatoire de places de stationnement privées par logement est règlementé par le PLU)
- intégrer paysagèrement les places de stationnement publiques et privées de façon à ce qu'elles n'envahissent pas visuellement complètement l'espace public

### ❖ Améliorer le fonctionnement des transports collectifs

- réorganiser si nécessaire les arrêts des bus (y compris scolaires) pour faciliter la desserte du nouveau quartier , en améliorant l'accessibilité des arrêts pour les personnes à mobilité réduite.

## CIRCULATIONS PIÉTONNES ET/OU CYCLABLES

### ❖ Aménager un réseau de circulations piétonnes et cyclables de proximité favorisant le développement des déplacements quotidiens à pied et en vélo le dans le centre bourg

Relier le nouveau quartier :

- à la rue Gabriel Péri *par la rue du Brelan et l'emplacement réservé n°3 du groupe scolaire*
- à la rue Salengro et son centre commerçant *par la rue du haras du Clos de la Chevalerie*
- à la D184 et le quartier du Clos des Cèdres *par l'ancienne entrée du château.*

- ❖ Sécuriser l'accès aux écoles primaires et maternelles du centre bourg (étroitesse et inconfort des trottoirs de la rue Gabriel Péri)  
en aménageant un cheminement piéton et cyclable dans le nouveau quartier, le long de l'ancienne « muraille du village », qui sera accessible aux habitants du bourg par les voies piétonnes et cyclables transversales précédemment évoquées.
  
- ❖ Offrir à l'ensemble des habitants de Marly un grand parcours de promenade et de santé piéton/cyclable  
en profitant de la très grande superficie du site de l'ancien haras
  
- ❖ Relier ce réseau de circulations douces à la piste cyclable de Puiseux  
qui permet notamment de rejoindre la gare de Louvres.

## QUALITÉ ET CONVIVIALITÉ DES ESPACES PUBLICS

### ❖ Rechercher la qualité urbaine systématique des nouvelles voies et circulations piétonnes et cyclables

qui ne doivent pas être de simples réponses à des besoins fonctionnels.

### ❖ Requalifier ou aménager de nouveaux espaces publics, vecteurs de convivialités

en profitant des articulations entre ces voies nouvelles et existantes, entre ces voies et les équipements ou pôles de centralité (existants ou à créer)

- Aménager au carrefour des voies, des placettes ou des petits jardins publics favorisant les liens conviviaux entre les habitants, avec des bancs publics, des espaces de jeux pour les enfants...
- Deux grands types d'espaces publics manquent aux habitants du bourg :
  - au nord, une place urbaine pouvant accueillir des animations, un marché, un kiosque à musique, un manège manuel, une fontaine... qui pourrait trouver sa place sur au nord de l'OAP5 ou sur l'OAP 3,
  - au sud, un grand parc avec des jeux pour enfants, des allées, des tables de pique-nique... qui pourrait trouver sa place au nord de l'OAP 6, en continuité avec l'OAP5.

# Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager du site et de ses abords et préserver « l'identité « rurale moderne »

## PRÉSERVER LE PATRIMOINE URBAIN, BÂTI ET PAYSAGER

### ❖ Protéger les vues sur l'église et sur la maison « Budé »

depuis l'intérieur du site et depuis le chemin des peupliers => *protection au titre des abords des monuments historique de l'église classé MH*

### ❖ Préserver les vues étendues depuis le site sur la plaine agricole

- en s'appuyant sur le relief (conserver le modelé du terrain, la douceur de sa déclivité)
- en profitant des portions du mur extérieur écroulées ou "récentes" et non patrimoniales " (briques, parpaings...)

### ❖ Garder au maximum les murs d'enceinte en pierre

tout en :

- créant quelques ouvertures dans l'ancienne muraille du village permettant de relier le nouveau quartier à la rue Gabriel Péri (en cas de de réouverture pour une sente piétonne de l'ancien accès rue du Brelan, conserver les deux piliers en pierre).
- conservant quelques ouvertures dans le mur extérieur offrant des vues sur la plaine agricole.

❖ Conserver et restaurer l'aménagement historique de l'ancienne entrée principale du château : murs, talus et alignements d'arbres

qui doit accueillir une entrée piétonne / vélos dans le site.

❖ Conserver les trois grandes haies arborées

et s'appuyer sur elles pour structurer les implantations du nouveau quartier (remplacer les sujets disparus ou en mauvais état)

PRENDRE EN COMPTE L'IDENTITÉ « RURALE MODERNE » DU CENTRE BOURG

❖ Offrir une mixité de typologies : maisons et petits immeubles

❖ Limiter la hauteur des nouvelles constructions situées en vis-à-vis de constructions anciennes du village

❖ Maintenir des vues sur la partie sud du Haras



A DEFINIR :

Une orientation sur les enjeux environnementaux et écologiques

⇒ *Etudes et diagnostics en cours*

Vos remarques et suggestions sur le rôle et la place de la nature dans la qualité du projet seront prises en compte dans ce cadre

V. PROPOSITION D'UN SCHEMA D'AMENAGEMENT  
TRADUISANT SPATIALEMENT  
LES GRANDES SORIENTATIONS DU PROJET

*Document en cours d'élaboration  
susceptible d'être amendé et complété*

# 0. Aménager l'OAP 5



## Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

## Valoriser

- Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village
- Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village

## Circuler, se rencontrer

- Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)
- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à l'école
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit

## Construire

- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins

# 1. Préserver



## Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

## Valoriser

- Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village
- Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village

## Circuler, se rencontrer

- Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)
- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à l'école
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit

## Construire

- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins

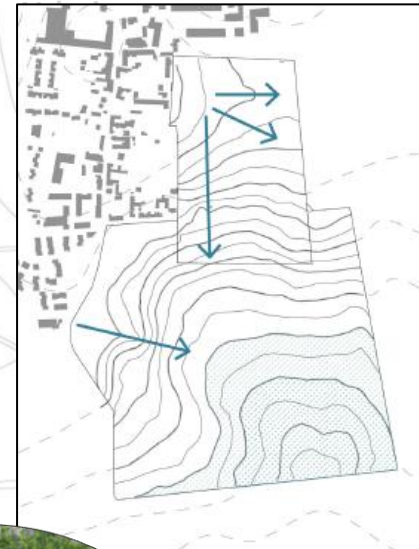
- ▨ Continuité naturelle et écologique nord-sud
- ▨ Traversée est-ouest
- Structure arborée pré-existante
- 🐕 Continuité naturelle et écologique (flore et faune)

# 1. Préserver



## Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie



campagne depuis le village  
mettre en valeur le patrimoine et

entrer : un "grand pré" au Sud

pour aller à l'école  
circuler à pieds ou à vélos dans le

pour aux futurs logements et  
site

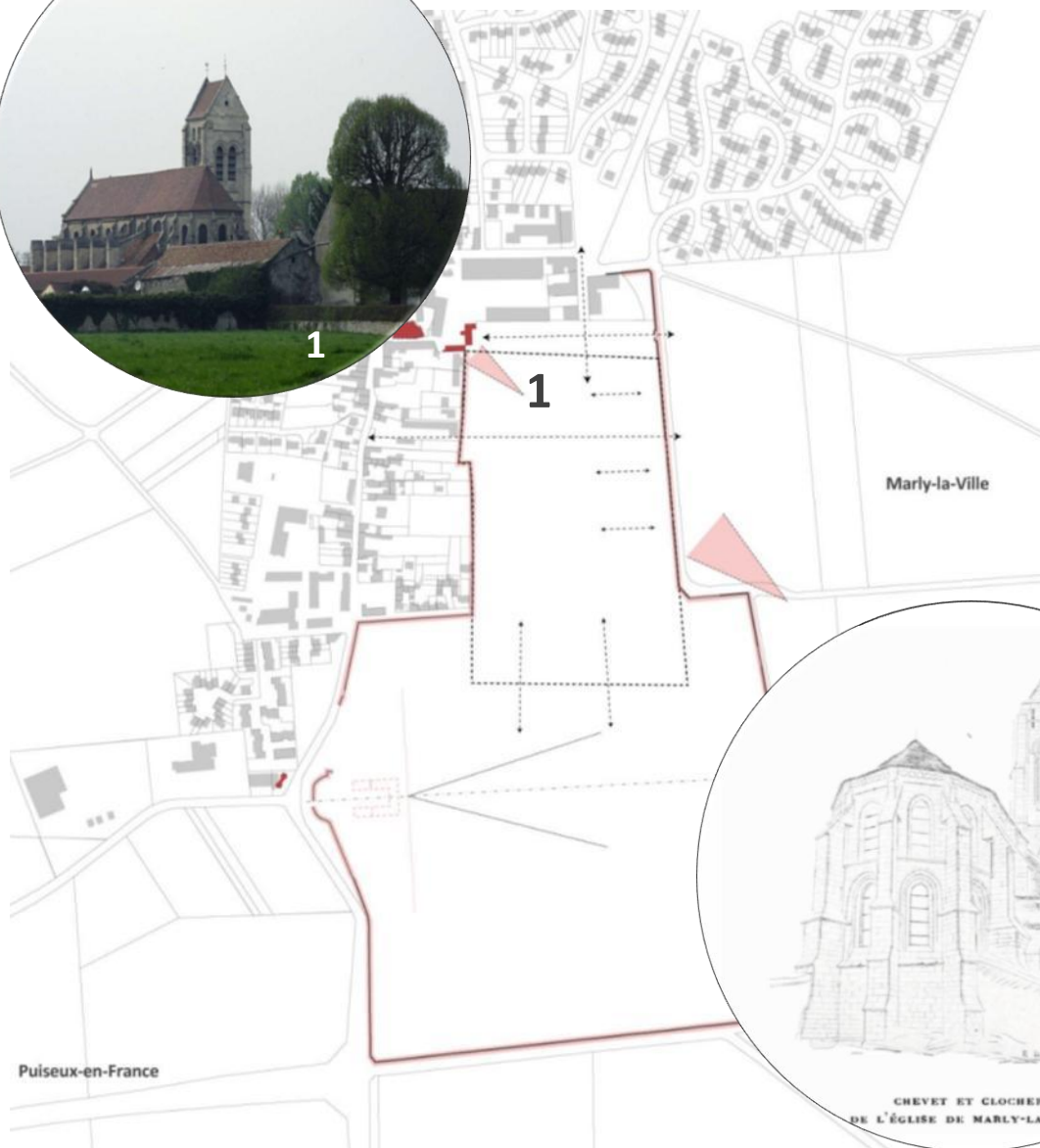
pondre aux besoins de logement  
cœur du village  
en compte les vues des voisins

## Topographie

- • • Récupération des eaux pluviales
- Zone d'infiltration



## 2. Valoriser



### Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

### Valoriser








- Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village
- Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village

### Circuler, se rencontrer

- Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)
- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à l'école
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit

### Construire

- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins

-  Bâtiment patrimonial
-  Murs
-  Point de vue
-  Axe de composition de l'ancien château
-  Ouverture visuelle
-  Vue sur la campagne
-  Périmètre OAP 5



## 2. Valoriser



### Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

### Valoriser

- Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village
- Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village

### Circuler, se rencontrer

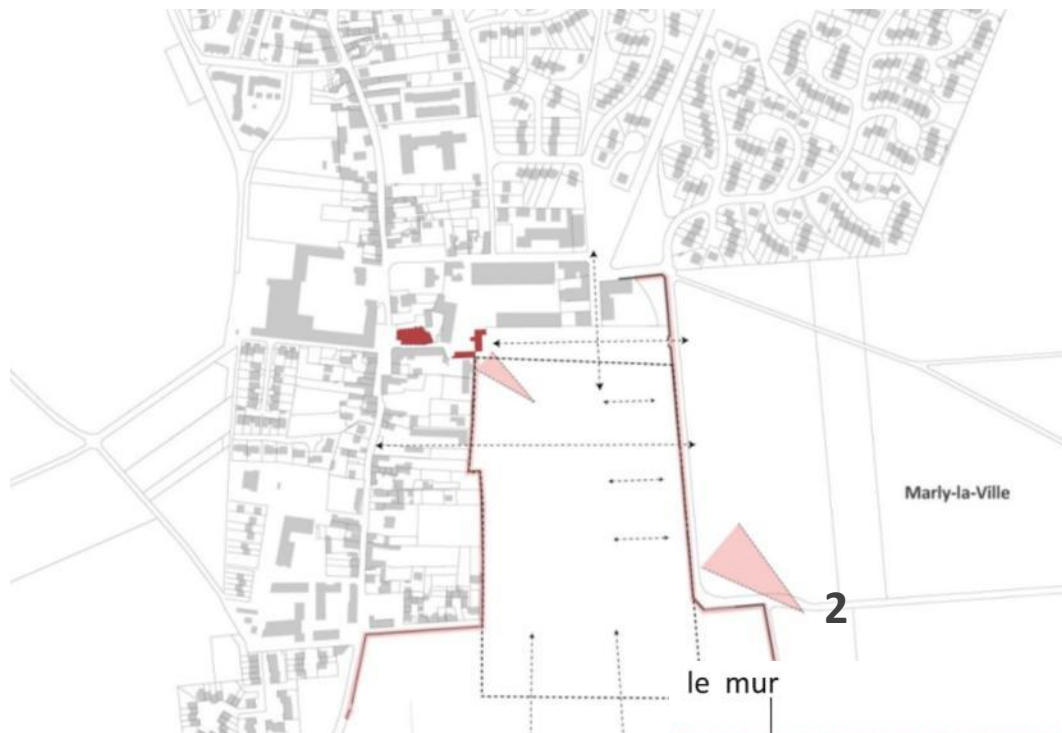
- Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)
- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à l'école
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit

### Construire

- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins

- Murs
- - - - - Axe de composition de l'ancien château
- ..... Périmètre OAP 5

## 2. Valoriser



### Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

### Valoriser

- Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village
- Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village

### Circuler, se rencontrer

- Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)
- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à l'école
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit

### Construire

- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins



- Bâtiment patrimonial
- Murs
- ▲ Point de vue
- Axe de composition de l'ancien château
- ↔ Ouverture visuelle
- Vue sur la campagne
- Périmètre OAP 5



## 2. Valoriser



### Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

### Valoriser








- Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village
- **Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village**

### Circuler, se rencontrer

- Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)
- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à l'école
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit

### Construire

- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins

-  Bâtiment patrimonial
-  Murs
-  Point de vue
-  Axe de composition de l'ancien château
-  Ouverture visuelle
-  Vue sur la campagne
-  Périmètre OAP 5

# 3. Circuler, se rencontrer



## Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

## Valoriser

- Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village
- Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village

## Circuler, se rencontrer

- Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)
- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à l'école
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit

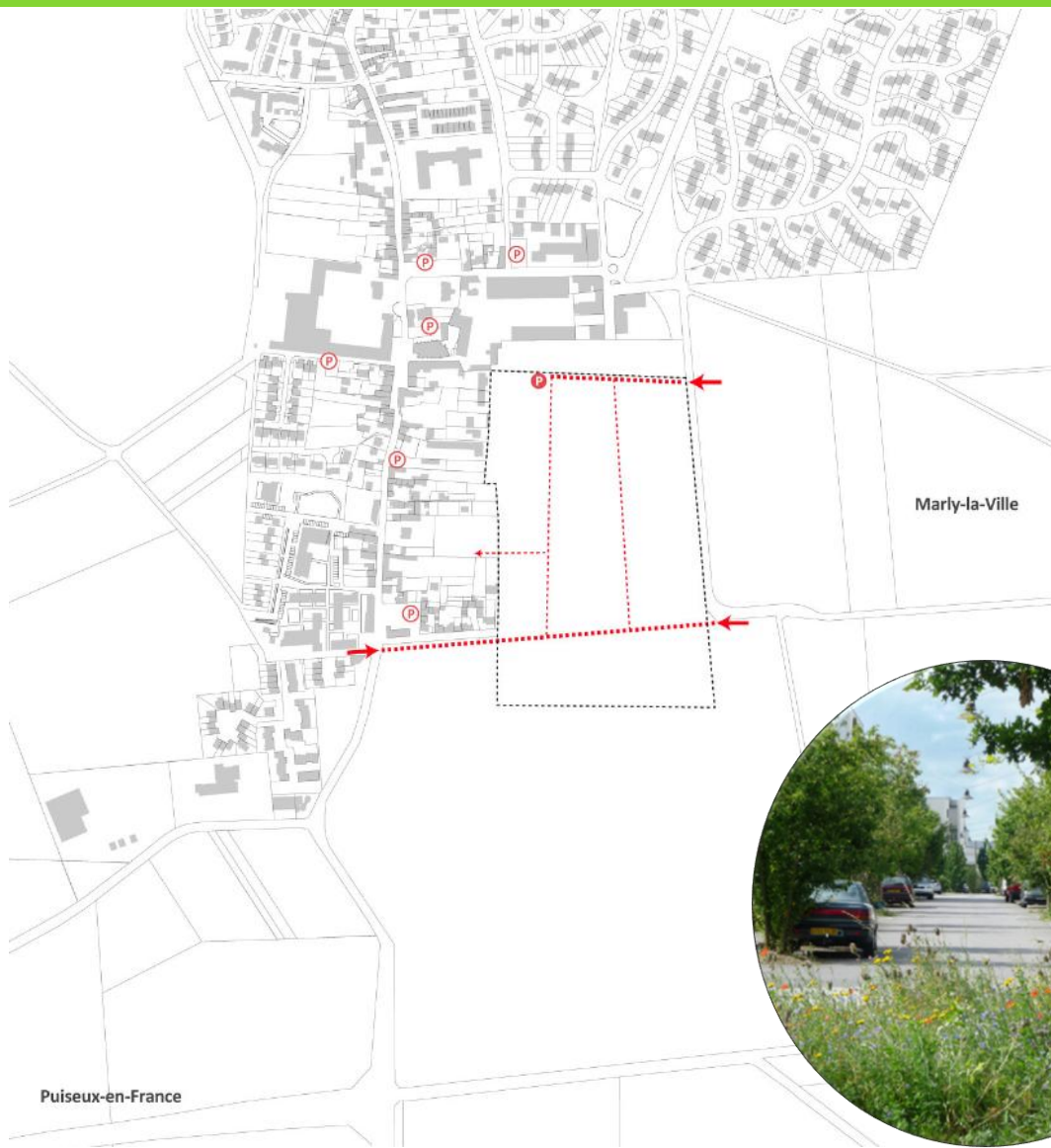
## Construire

- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins



- Liaison douce et cheminement piéton
- ★ Placette, square... (positions de principe)
- Le grand pré
- - - - - Périmètre OAP 5

# 3. Circuler, se rencontrer



## Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

## Valoriser

- Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village
- Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village

## Circuler, se rencontrer

- Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)
- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à l'école
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- **Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit**

## Construire

- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins



- ➔ Accès véhicule
- ⋯ Voie structurante
- ⋯ Voie de desserte
- Ⓟ Parking public existant
- Ⓟ Parking public projeté

# 4. Construire



## Préserver

- Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore
- Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

## Valoriser

- Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village
- Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village

## Circuler, se rencontrer

- Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)
- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit

## Construire

- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins

-  Habiter le centre bourg
-  Habiter le village
-  Habiter les jardins
-  Habiter le parc
-  Equipement existant
-  Commerce existant
-  Périmètre OAP 5

# 4. Construire



## Préserver

Des continuités naturelles et écologiques pour la faune et la flore  
Des noues et bassins secs pour récupérer l'eau de pluie

## Préserver

Des vues ouvertes pour voir la campagne depuis le village  
Des points de vue dégagés pour mettre en valeur le patrimoine et l'identité du village


## Faciliter, se rencontrer

Des espaces publics pour se rencontrer : un "grand pré" au Sud (OAP6)

- Une venelle de "derrière le mur" pour aller à
- Des chemins et promenades pour circuler à pieds ou à vélos dans le village, vers la gare, ...
- Des rues carrossables pour accéder aux futurs logements et équipements sans favoriser le transit


## Construire


- Des programmes d'habitat pour répondre aux besoins de logement
- Des équipements pour animer le cœur du village
- **Des gabarits mesurés pour prendre en compte les vues des voisins**

 Habiter le centre bourg

 Habiter le village

 Habiter les jardins

 Habiter le parc

 Equipement existant

 Commerce existant

 Périmètre OAP 5

