



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION



Révision du POS valant élaboration du PLU prescrite le : 25/06/2007

Révision du POS valant élaboration du PLU arrêtée le : 29/06/2012

Révision du POS valant élaboration du PLU approuvée le :

SOMMAIRE

1	CADRAGE PREALABLE	5
1.1	Le cadre réglementaire des Orientations d’Aménagement et de Programmation	5
1.2	Objectifs des Orientations d’Aménagement et de Programmation	5
2	SECTEURS DE RECONVERSION URBAINE DU CENTRE BOURG	7
2.1	OAP 1 (terrains situés entre la rue du Cliquet et la ruelle Maillard)	7
2.1.1	Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 1	7
2.1.2	Conditions particulières de réalisation de l’urbanisation	7
2.1.3	Le schéma d’aménagement	7
2.1.4	Echéancier d’ouverture à l’urbanisation	12
2.2	OAP 2 (terrains situés entre l’impasse Abbé Nollet et rue Epoux Delanchy)	13
2.2.1	Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 2	13
2.2.2	Conditions particulières de réalisation de l’urbanisation	13
2.2.3	Le schéma d’aménagement	13
2.2.4	Echéancier d’ouverture à l’urbanisation	17
2.3	OAP 3 (terrains situés entre la rue Roger Salengro et le Haras)	19
2.3.1	Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 3	19
2.3.2	Conditions particulières de réalisation de l’urbanisation	19
2.3.3	Le schéma d’aménagement	19
2.3.4	Echéancier d’ouverture à l’urbanisation	23
3	ACTION DE DESENCLAVEMENT DU CENTRE BOURG (OAP 4)	24
4	AMENAGEMENT DU SECTEUR DU HARAS	26
4.1	OAP 5 (terrains dits « du Haras Nord »)	26
4.1.1	Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 5	26
4.1.2	Conditions particulières de réalisation de l’urbanisation	26
4.1.3	Le schéma d'aménagement.	26
4.1.4	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	32
4.2	OAP 6 (terrains dits « du Haras Sud »)	33
4.2.1	Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 6	33
4.2.2	Le schéma d’aménagement	33

1 Cadrage préalable

1.1 Le cadre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Introduites par la loi Grenelle 2 sur l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent être énoncées dans les secteurs à aménager en vue de permettre le renouvellement et d'assurer le développement de la commune. Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser (AU).

Elles sont formulées sous forme écrite et graphique sous la forme d'un schéma d'aménagement. Les deux documents ne pouvant être appliqués séparément l'un de l'autre.

Elles précisent les principes et les caractéristiques des voies, espaces publics mais également les types d'implantations qui pourront être effectués sur certains secteurs en vue de réaliser les objectifs d'aménagement poursuivis.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncent des principes avec lesquels les projets devront être compatibles. Aussi, les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation des sols et aux opérations d'aménagements dans une relation de compatibilité (non de conformité).

1.2 Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les terrains concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondent à des terrains qui ont façonné l'identité de la commune, qu'il s'agisse des corps de fermes ou du Haras. Compte tenu des évolutions économiques et sociétales, les usages antérieurs ne trouvent plus de pertinence au regard des critères d'exploitation contemporains.

Il s'agit donc pour la commune de Marly de faire face à une évolution majeure, en trouvant de nouvelles vocations à ces espaces, sans perdre leurs qualités intrinsèquement liées à la formation de l'image de la commune.

Au-delà de la seule réglementation, les OAP formulent des principes d'aménagement susceptibles de permettre la prise en compte de préoccupations qualitatives.

Le document des OAP présente donc pour chacun des secteurs concernés :

- les principes généraux à mettre en œuvre,
- le schéma d'aménagement correspondant
- et éventuellement l'échéancier de leur urbanisation, ainsi que la réalisation d'équipements publics conditionnant leur urbanisation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondent aux trois objectifs affirmés au PADD et concernent les secteurs d'aménagement sur la commune de Marly-la-Ville suivants :

- un objectif de **reconversion urbaine du centre bourg** :

OAP 1 →	couvre les terrains situés entre la rue du Cliquet et la ruelle Maillard, classés en UAa et 1AU.
----------------	--

OAP 2 →	couvre les terrains situés entre l'impasse Abbé Nollet et la rue des Epoux Delanchy, classés en UAa et 1AU.
----------------	---

OAP 3 →	couvre les terrains situés entre la rue Roger Salengro et le Haras, classés en UAb et 1AU.
----------------	--

- une **action de désenclavement du centre bourg** :

OAP 4 →	couvre les terrains nécessaires à l'aménagement d'une voie de liaison à l'Ouest du centre bourg et parallèle à la rue principale, classés en A, Af et UAp.
----------------	--

- un objectif d'**aménagement du secteur dit « du Haras »** :

OAP 5 →	couvre les terrains dits « du Haras Nord » à vocation dominante d'habitat, classés en 1AUh.
----------------	---

OAP 6 →	couvre les terrains dits « du Haras Sud » destinés à l'accueil d'équipements médicosociaux et d'activités équestres et de loisirs, et d'hébergement lié classés en 1AUm et OAU.
----------------	---

2 Secteurs de reconversion urbaine du centre bourg

2.1 OAP 1 (terrains situés entre la rue du Cliquet et la ruelle Maillard)

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

2.1.1 Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 1

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 160 à 180 logements (y compris logements existants et réhabilités) sur une superficie de 27 000 m² de terrains, classés en zone 1AU et de 5 790 m² de terrains, classés en UAa.
- Mixité des formes urbaines : la mixité sera obtenue par des programmes 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 25 % de logements sociaux à l'échelle du secteur d'OAP 1, en cohérence avec le Scot du SIEVO.
- 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.

2.1.2 Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation

L'urbanisation dans la zone 1AU nécessite la réalisation d'équipements publics externes à la zone 1AU. Il s'agit notamment, à l'extérieur du secteur, de la réalisation de l'élargissement du sentier de Derrière les Murs et de la création d'une voie nouvelle de liaison à l'Ouest du centre bourg jusqu'à la section de RD 9 reliant Puisseux-en-France village, ainsi que de l'aménagement de son intersection avec cette RD.

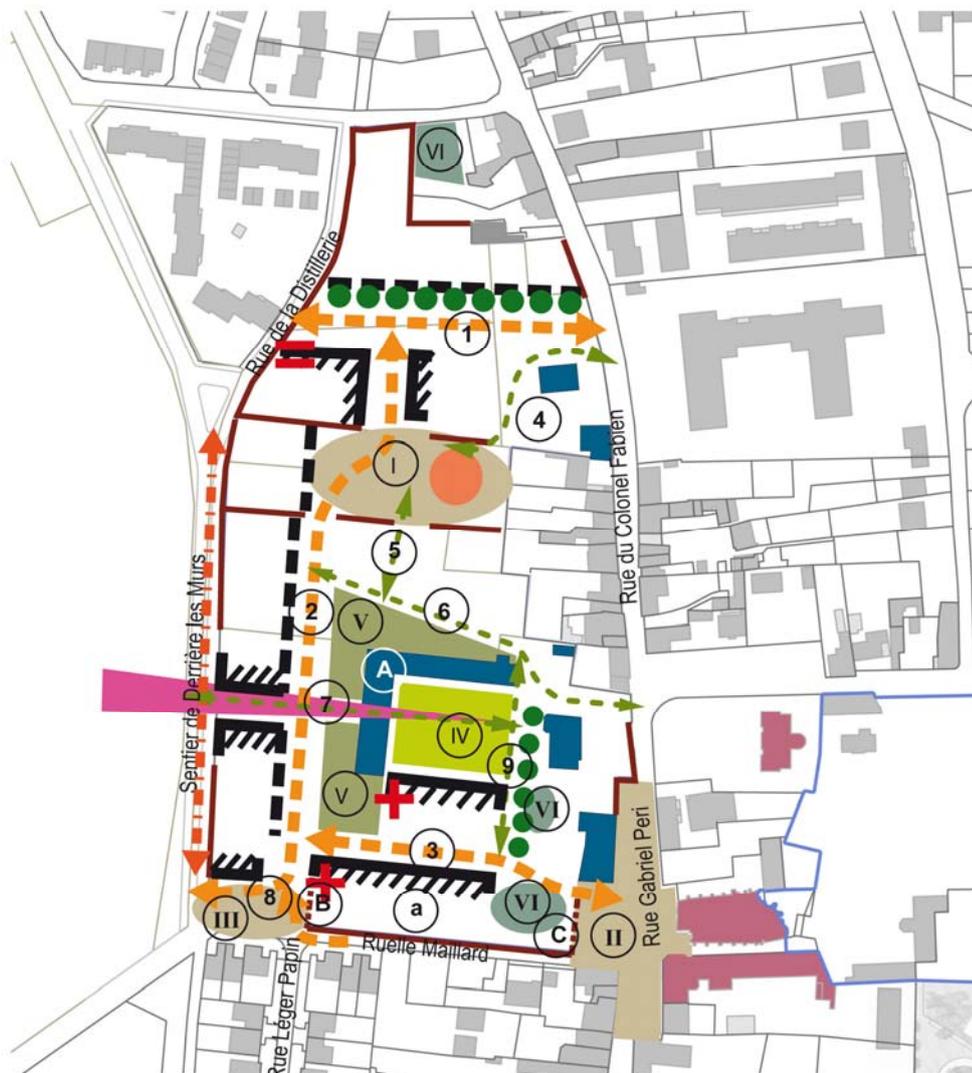
La réalisation de la voie nouvelle et des aménagements des voies existantes sont nécessités par l'urbanisation des zones 1AU à proportion des besoins des secteurs d'OAP 1 et d'OAP 2.

L'urbanisation des 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.

2.1.3 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 1 → Schéma d'aménagement des terrains situés entre la rue du Cliquet et la ruelle Maillard



	Bâtiment conservé		H=R+3+comble ou R+3+attique
	Mur conservé		H façade= hauteur du faitage du bâtiment existant immédiatement à l'Ouest
	Mur reconstitué		Espace public à dominante minérale
	Voirie à créer-Tracé de principe		Espace public à dominante végétale
	Voirie à élargir sur tracé existant		Espace non bâti à dominante végétale
	Liaisons douces - Tracé de principe		Espace non bâti à usage de stationnement
	Cône de vue		Alignement d'arbre obligatoire
	Front bâti continu		voir détail dans texte d'accompagnement
	Alignement bâti		Implantation d'équipement
	Équipement existant		

Nota : les lettres et numéros indiqués sur le plan identifient les différents secteurs dans le texte

OAP 1-1 → 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.

Ruelle Maillard, le mur de clôture conservé partiellement sera reconstitué sur les retours perpendiculaires au droit des espaces publics aménagés à l'Est et à l'Ouest. Les parties de murs concernées sont notées « murs à reconstituer » au schéma graphique.

Les bâtiments à conserver, figurants 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.

En particulier, le porche du bâtiment d'exploitation au centre du terrain sera préservé et servira de support à une circulation douce et à la composition urbaine et paysagère du projet valorisant un cône de vue sur le Grand paysage.

OAP 1-2 → Principales caractéristiques des voies

Compte tenu des caractéristiques des voies d'accès, le principe retenu pour la desserte de l'opération est la multiplication des accès afin de ne pas tout concentrer en un point. Au total, 4 accès sont créés pour desservir l'opération.

La réalisation de ces quatre accès est impérative. Ils constituent les débouchés des trois voies internes de desserte suivantes, dont le tracé est un tracé de principe :

Voie n°1 : elle reliera impérativement la rue du Colonel Fabien à la rue de la Distillerie environ au niveau du pignon de l'immeuble. Cette voie à double sens recevra des noues paysagères pour la gestion hydraulique et un double alignement d'arbres. Son emprise sera au minimum de 22,50 m de large.



COUPE DE PRINCIPE SUR LA VOIE N°1 DU SECTEUR D'OAP 1, DONNEE A TITRE D'ILLUSTRATION

Voie n°2 : elle reliera la voie n°1 à la ruelle Maillard avec un tracé sensiblement parallèle au sentier de Derrière les Murs. Son débouché ruelle Maillard sera environ localisé en face de la rue Léger Papin dans un espace aménagé en « zone de rencontre ». Son emprise minimum est de 15,0 m de large.



COUPE DE PRINCIPE SUR LA VOIE N°2 DU SECTEUR D'OAP 1, DONNÉE A TITRE D'ILLUSTRATION

Voie n°3 : elle reliera impérativement la rue Gabriel Péri, au niveau de l'église, à la voie n°2. Son tracé est indicatif.

Liaisons douces : les liaisons douces (vélos plus piétons) figurant au schéma graphique doivent impérativement être réalisées. Leur tracé est un tracé de principe.

Elles assurent les liaisons aux autres voies impératives suivantes :

- Liaison n°4 : elle reliera impérativement l'espace public Nord, dans la continuité de la liaison douce n°5, à la rue Colonel Fabien (face à la maison de retraite) ;
- Liaison n°5 : elle reliera impérativement l'espace public Nord, dans la continuité de la liaison n°4, à la liaison Est-ouest n°6 ;
- Liaison n°6 : elle reliera impérativement la voie nouvelle Nord-sud (n°2) à la rue Gabriel Péri, face à la mairie, en passant au Nord du corps de ferme conservé ;
- Liaison n°7 : elle traversera le porche du corps de ferme conservé et reliera impérativement le sentier de Derrière les Murs à la liaison n°9, en traversant l'espace public central ;
- Liaison n°8 : elle reliera impérativement la liaison n°2 à la sente de Derrière les murs (voie n°3 de tracé Est-ouest) au Sud de l'ilot ;
- Liaison n°9 : elle reliera impérativement la liaison n°6 à la voie n°3 à l'Ouest de l'alignement d'arbres.

OAP 1-3 → Plantations et alignements d'arbres

La réalisation des alignements d'arbres, figurant au schéma graphique, est impérative. La réalisation de plantations complémentaires participant à la qualité du cadre de vie est impérative sans que leurs localisations ne soit fixées. L'indication au plan est une localisation de principe qui sera précisée dans les études d'aménagement.

OAP 1-4 → Les espaces publics singuliers

Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation d'espaces singuliers, publics ou privés :

- Espace public n° I : localisé en cœur de quartier, il a pour but d'accompagner un équipement public à programmer. Sa surface sera au minimum de 2 300 m² environ.
- Espace public n° II : cet espace est créé par la démolition-reconstruction d'une partie du mur d'enceinte de la ferme. Cette disposition permet d'étendre légèrement l'espace public existant et de réaliser un accès. La nouvelle partie d'espace public créée sera au minimum de 260 m².
- Espace public n° III : Il est créé à l'articulation de la ruelle Maillard, de la sente de derrière les murs et de la voie n°2 et n°8, il présentera une surface minimum de 500 m².
- Espace public n° IV : cet espace est encadré par le corps de ferme conservé, un immeuble à créer au Sud et un alignement d'arbres à l'Est. Son aménagement mettra en valeur le cône de vue. Cet espace accessible au public en journée, pourra être préservé par une fermeture la nuit.
- Espace public n° V : Il s'agit des abords du corps de ferme conservé. Ces espaces ne pourront recevoir des constructions. Ils pourront présenter un statut privé et être clos.
- Espace public n° VI : Il s'agit de trois poches de stationnement collectif aménagées à l'entrée de l'opération et au Nord le long de la rue du Cliquet. Les surfaces de ces poches de stationnement seront au minimum d'environ 380 m² au Nord, 140 m² au Nord de la voie n°3 et de 650 m² au Sud de la voie n°3.

OAP 1-5 → Implantation et typologie des constructions

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

- Front bâti continu : cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées sur cette ligne de composition et y présenter un front bâti continu ;
- Alignement bâti : cette mention indique que les constructions devront impérativement y être implantées sur un même alignement.

Hauteur des constructions : la mention « R+3+C ou R+3+AT » portée au schéma graphique indique qu'à ces seuls endroits la hauteur des constructions peut être portée à cette hauteur.

De même, au Nord-ouest du secteur, les constructions pourront avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment existant en vis-à-vis.

Un équipement dont le programme est à définir sera implanté au Nord de l'OAP 1 et orienté sur l'espace public n° I.

2.1.4 Echancier d’ouverture à l’urbanisation

En application de l’article L123-1-4 du code de l’urbanisme, un échancier d’ouverture à l’urbanisation des potentiels destinés à l’accueil de programmes de logements et de réalisation des équipements, peut être arrêté au PLU.

Les terrains classés en 1AU, faisant l’objet des OAP 1, OAP 2, OAP 3 et OAP 5 (secteur 1AUh) devront être ouverts à l’urbanisation, à l’horizon du PLU. Toutefois, la définition pré-opérationnelle des projets n’étant pas suffisamment, avancée sur les secteurs concernés par les OAP pour permettre de définir un échancier de réalisation des projets entre les différents secteurs, un rythme annuel moyen de construction s’appliquant à l’ensemble des potentiels, a été défini.

Ainsi, les terrains classés en 1AU, faisant l’objet des OAP 1, OAP 2, OAP 3 et OAP 5 (secteur 1AUh) devront être ouverts à l’urbanisation sous la forme d’opérations d’aménagement d’ensemble, selon un rythme moyen fixé autour de 77 logements par an, en différentes tranches d’aménagement.

Compte tenu des capacités des différentes zones à urbaniser inscrites au PLU de Marly la Ville, cette disposition qui permet de phaser l’urbanisation, est de nature à permettre de maîtriser l’impact des urbanisations sur les infrastructures routières et techniques, les équipements publics, scolaires, de loisirs et détente, enfance et petite enfance, sport et culture.

Si d’une année sur l’autre la capacité moyenne de construction fixée au PLU n’a pu être atteinte, un rattrapage pourra être envisagé seulement s’il ne remet pas en cause les équilibres des effectifs scolaires, notamment dans le centre-bourg.

Echancier d’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser, en réponse aux besoins en logements :

Secteurs d’OAP	Rythme annuel moyen fixé au PLU
OAP 1 } OAP 2 } (1AU) OAP 3 } OAP 5 (1AUh)	} Autour de 77 logements par an *

** Si d’une année sur l’autre cette capacité de construction n’aurait pu être atteinte, un rattrapage pourra être envisagé, seulement s’il ne remet pas en cause les équilibres des effectifs scolaires, notamment dans le centre-bourg.*

2.2 OAP 2 (terrains situés entre l'impasse Abbé Nollet et rue Epoux Delanchy)

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

2.2.1 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 115 à 130 logements (y compris logements existants et réhabilités) sur une superficie de 23 000 m² de terrains, classés en zone 1AU 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 25 % 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.

2.2.2 Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation

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

L'aménagement de l'axe de circulation douce de désenclavement est la conséquence intégrale de l'urbanisation du secteur 1AU de l'OAP 2.

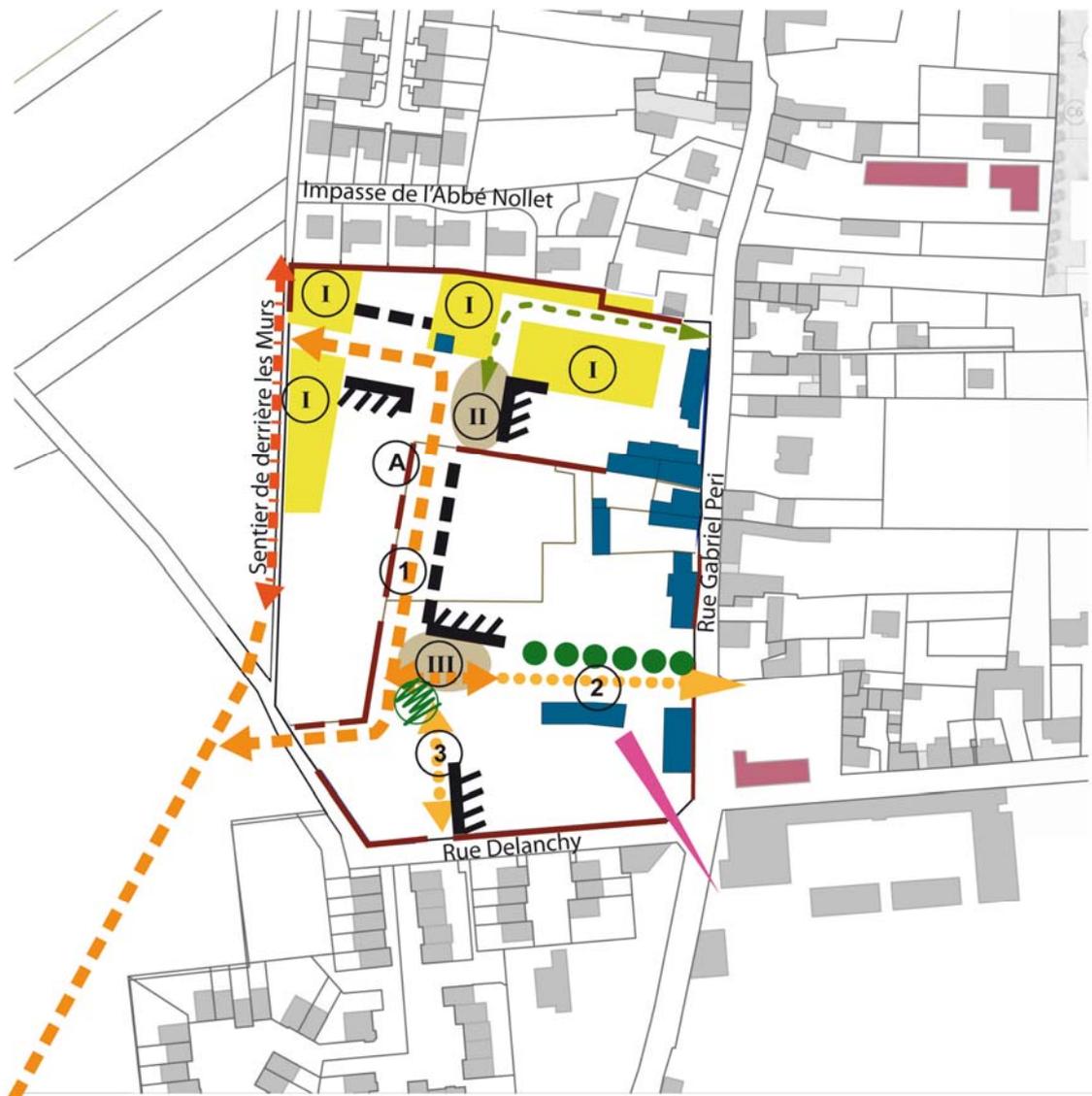
La réalisation de la voie nouvelle et des aménagements des voies existantes sont nécessités par l'urbanisation des zones 1AU, à proportion des besoins des secteurs d'OAP 1 et d'OAP 2.

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.

2.2.3 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 → Schéma d'aménagement des terrains situés entre l'impasse Abbé Nollet et la rue des Epoux Delanchy



	Bâtiment conservé		Front bâti continu
	Mur conservé		Alignement bâti
	Voirie -Tracé de principe		Espace public à dominante minérale
	Voirie -Tracé de principe Zone de rencontre		Espace Boisé Préservé
	Voirie à élargir sur tracé existant		Alignement d'arbre obligatoire
	Liaisons douces - Tracé de principe		Plantation arbre remarquable obligatoire
	Cône de vue		voir détail dans texte d'accompagnement
	Equipement existant		

Nota : les lettres et numéros indiqués sur le plan identifient les différents secteurs dans le texte

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. Le tracé de cette voie sera impérativement parallèle au mur conservé. Son emprise minimum est de 15,0 m de large (double sens plus noue aménagée pour la gestion hydraulique).



COUPE DE PRINCIPE SUR LA VOIE N°1 DU SECTEUR D'OAP 2 DONNEE A TITRE D'ILLUSTRATION

Voie n°2 : il s'agit d'une voie secondaire. Son débouché sur la rue Gabriel Péri sera impérativement à sens unique à l'angle de la place de la salle des Fêtes. Son emprise minimum sera de 12,0 m de large.



COUPE DE PRINCIPE SUR LA VOIE N°2 DU SECTEUR D'OAP 2 DONNEE A TITRE D'ILLUSTRATION

Voie n°3 : Il s'agit d'une voie tertiaire de desserte des constructions riveraines. Elle reliera impérativement la voie n°2 à la rue des Epoux Delanchy.

Liaison douce : une liaison douce (vélos plus piétons) sera obligatoirement créée entre la voie n°1 et la rue Gabriel Péri. Son tracé est indicatif. La position du débouché sur la rue Gabriel Péri est impérative.

OAP 2-3 → Plantations et alignements d'arbres

La réalisation des alignements d'arbres figurant au schéma graphique est impérative. La réalisation de plantations complémentaires participant à la qualité du cadre de vie est impérative sans que leurs localisations ne soit fixées. L'indication au plan est une localisation de principe qui sera précisée dans les études d'aménagement.

OAP 2-4 → Les espaces publics singuliers

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

- Espaces publics de type 1 : 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 2 : il s'agit d'une place publique à dominante minérale. Sa surface, hors circulation, sera au minimum de 600 m² ;
- Espace public de type 3 : il s'agit d'une ponctuation de l'espace au niveau de la convergence des voies 2 et 3 avec la voie 1. Son aménagement fera ressortir le caractère de voirie apaisée et accueillera un arbre remarquable.

OAP 2-5 → Implantation des constructions

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

- Front bâti continu : cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées sur cette ligne de composition et y présenter un front bâti continu ;
- Alignement bâti : cette mention indique que les constructions devront impérativement y être implantées sur un même alignement.

2.2.4 Echancier d’ouverture à l’urbanisation

En application de l’article L123-1-4 du code de l’urbanisme, un échancier d’ouverture à l’urbanisation des potentiels destinés à l’accueil de programmes de logements et de réalisation des équipements, peut être arrêté au PLU.

Les terrains classés en 1AU, faisant l’objet des OAP 1, OAP 2, OAP 3 et OAP 5 (secteur 1AUh) devront être ouverts à l’urbanisation, à l’horizon du PLU. Toutefois, la définition pré-opérationnelle des projets n’étant pas suffisamment, avancée sur les secteurs concernés par les OAP pour permettre de définir un échancier de réalisation des projets entre les différents secteurs, un rythme annuel moyen de construction s’appliquant à l’ensemble des potentiels, a été défini.

Ainsi, les terrains classés en 1AU, faisant l’objet des OAP 1, OAP 2, OAP 3 et OAP 5 (secteur 1AUh) devront être ouverts à l’urbanisation sous la forme d’opérations d’aménagement d’ensemble, selon un rythme moyen fixé autour de 77 logements par an, en différentes tranches d’aménagement.

Compte tenu des capacités des différentes zones à urbaniser inscrites au PLU de Marly la Ville, cette disposition qui permet de phaser l’urbanisation, est de nature à permettre de maîtriser l’impact des urbanisations sur les infrastructures routières et techniques, les équipements publics, scolaires, de loisirs et détente, enfance et petite enfance, sport et culture.

Si d’une année sur l’autre la capacité moyenne de construction fixée au PLU n’a pu être atteinte, un rattrapage pourra être envisagé seulement s’il ne remet pas en cause les équilibres des effectifs scolaires, notamment dans le centre-bourg.

Echancier d’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser, en réponse aux besoins en logements :

Secteurs d’OAP	Rythme annuel moyen fixé au PLU
OAP 1 } OAP 2 } (1AU) OAP 3 } OAP 5 (1AUh)	} Autour de 77 logements par an*

** Si d’une année sur l’autre cette capacité de construction n’aurait pu être atteinte, un rattrapage pourra être envisagé, seulement s’il ne remet pas en cause les équilibres des effectifs scolaires, notamment dans le centre-bourg.*

2.3 OAP 3 (terrains situés entre la rue Roger Salengro et le Haras)

Le secteur 3 d'Orientations d'Aménagement et de Programmation recouvre des terrains classés 1AU et UAb au règlement du PLU qui correspondent à une même unité urbaine dont les conditions d'urbanisation sont interdépendantes.

2.3.1 Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 3

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 125 à 140 logements sur une superficie de 7 900 m² de terrains, classés en zone 1AU, et de 16 610 m² de terrains classés en UAb.
- Mixité des formes urbaines : la mixité sera obtenue par des programmes variés comprenant des logements collectifs, des logements intermédiaires et des maisons de ville. Cette dernière catégorie ne devra présenter qu'une faible proportion du programme d'ensemble.
- Mixité sociale : cet objectif sera obtenu par une proportion de 25 % de logements sociaux à l'échelle du secteur d'OAP 3.
- Préservation du caractère rural moderne du village : cet objectif conduit à la préservation des constructions existantes de caractère, ainsi que de la fosse à pulpe.

2.3.2 Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation

La mise en œuvre de l'urbanisation du secteur d'OAP 3 nécessite son désenclavement sur la rue Roger Salengro au niveau de la grange qui enclave l'intérieur du secteur. Pour assurer la couture urbaine du secteur avec le reste de la commune, il a été retenu de réduire la grange en longueur d'une travée à l'Est et au droit de l'impasse Messire Jean l'Ermite à l'Ouest.

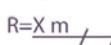
Cette modification de la grange constitue donc une condition à l'urbanisation du secteur d'OAP 3.

2.3.3 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 3 → Schéma d'aménagement des terrains situés entre la rue Roger Salengro et le Haras



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Bâtiment conservé |  | Espace public à dominante minérale |
|  | Mur conservé |  | Espace non bâti à dominante végétale |
|  | Voirie -Tracé de principe |  | Espace paysager à préserver |
|  | Voirie -Tracé de principe
Zone de rencontre |  | Site de l'ancien abreuvoir à mettre en valeur |
|  | Liaisons douces - Tracé de principe |  | Alignement d'arbre obligatoire |
|  | Front bâti continu |  | voir détail dans texte
d'accompagnement |
|  | Alignement bâti | | |
|  | H=R+3+comble ou R+3+attique | | |
|  | Recul minimum par rapport
à l'alignement ou entre 2 bâtiments | | |

Nota : les lettres et numéros indiqués sur le plan identifient les différents secteurs dans le texte

OAP 3-1 → Murs et bâtiments à conserver

Les murs figurant au schéma graphique avec la légende « murs à conserver » devront être préservés. La restauration du mur existant repéré « à conserver » au plan, pourra être réalisée soit à l'identique, soit en introduisant une écriture contemporaine par des matériaux en contraste, voire des transparences avec des grilles.

Les bâtiments à conserver figurant au schéma graphique, peuvent 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.

La conservation de la grange s'accompagnera d'une diminution de son emprise (moins une travée à l'est et au droit de l'impasse Messire Jean l'Ermite à l'Ouest). Son mur à l'alignement de la rue Roger Salengro fera l'objet de percements, afin de favoriser la perméabilité des cheminements. La définition de l'usage de cette construction devra faire l'objet d'une démarche de programmation ultérieure.

Le parterre gardant la trace de l'ancien abreuvoir, témoin de l'activité agricole passée, sera préservé et mis en valeur.

OAP 3-2 → Principales caractéristiques des voies

Voie n°1 : cette voie a pour vocation la desserte principale du secteur d'OAP 3 mais également celle ultérieure des terrains dits « du Haras Nord », classés en 1AUh.

Le tracé de la voie n°1 devra donc assurer la faisabilité des orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AUh, objet de l'OAP 5. L'emprise de cette voie sera de 14,0 m minimum de large.

Voie n°2 : il s'agit d'une voie de desserte destinée aux seuls accès des riverains. Comme elle pourra recevoir du stationnement, son emprise sera au minimum de 12,0 m de large.

Voie n°3 : Sur ce tronçon, la rue Salengro ne présente pas de cheminements piétons satisfaisants. La modification de la vocation de ce secteur permet d'y remédier par la réalisation d'un aménagement ponctuel, de type zone 30 avec plateau surélevé et avec mise à un sens de circulation prioritaire de cette partie de la rue, permettant ainsi d'améliorer la sécurité.

Liaisons douces : plus qu'une simple liaison douce, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la réalisation d'une continuité d'espaces publics dans le prolongement des espaces publics existants aux abords de la mairie et de l'église. Cet espace sera ouvert aux cycles.

OAP 3-3 → Plantations et alignements d'arbres

Les plantations d'alignements d'arbres figurant au schéma graphique devront, au minimum être réalisées. A l'Est, une partie des plantations existantes sont protégées, par une prescription particulière de protection au titre des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme. L'indication au plan est une localisation de principe qui sera précisée dans les études d'aménagement.

OAP 3-4 → Les espaces publics singuliers

Le schéma d'aménagement du secteur d'OAP 3 est constitué d'un espace public central et d'espaces publics de liaison :

- L'espace public central n°I : cet espace constitue une centralité autour de l'ancien bâtiment d'exploitation. Cet espace à dominante piétonne permet néanmoins l'accessibilité des riverains, ainsi qu'à une zone de stationnement directement accessible depuis la rue Roger Salengro. La mise en valeur de la fosse à pulpe est une composante impérative du projet. Au Sud de la place, les espaces trouveront un traitement plus végétalisé ;
- Les espaces publics de liaison : la constitution d'espaces publics de liaison a pour objectif de mettre en relation l'espace public central n° I créé, avec les abords de la mairie et de l'église, mais aussi avec des espaces publics créés en direction de la zone 1AUh et vers la voie n°1.

OAP 3-5 → Implantation des constructions

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

- Front bâti continu : cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées sur cette ligne de composition et y présenter un front bâti continu ;
- Alignement bâti : cette mention indique que les constructions devront impérativement y être implantées sur un même alignement.

2.3.4 Echancier d'ouverture à l'urbanisation

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, un échancier d'ouverture à l'urbanisation des potentiels destinés à l'accueil de programmes de logements et de réalisation des équipements, peut être arrêté au PLU.

Les terrains classés en 1AU, faisant l'objet des OAP 1, OAP 2, OAP 3 et OAP 5 (secteur 1AUh) devront être ouverts à l'urbanisation, à l'horizon du PLU. Toutefois, la définition pré-opérationnelle des projets n'étant pas suffisamment avancée sur les secteurs concernés par les OAP pour permettre de définir un échancier de réalisation des projets entre les différents secteurs, un rythme annuel moyen de construction s'appliquant à l'ensemble des potentiels, a été défini.

Ainsi, les terrains classés en 1AU, faisant l'objet des OAP 1, OAP 2, OAP 3 et OAP 5 (secteur 1AUh) devront être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, selon un rythme moyen fixé autour de 77 logements par an, en différentes tranches d'aménagement.

Compte tenu des capacités des différentes zones à urbaniser inscrites au PLU de Marly la Ville, cette disposition qui permet de phaser l'urbanisation, est de nature à permettre de maîtriser l'impact des urbanisations sur les infrastructures routières et techniques, les équipements publics, scolaires, de loisirs et détente, enfance et petite enfance, sport et culture.

Si d'une année sur l'autre la capacité moyenne de construction fixée au PLU n'a pu être atteinte, un rattrapage pourra être envisagé seulement s'il ne remet pas en cause les équilibres des effectifs scolaires, notamment dans le centre-bourg.

En outre, l'urbanisation des terrains classés en 1AU de l'OAP 3 devra être faite soit concomitamment à celle des terrains adjacents classés UAb, soit postérieurement.

Echancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, en réponse aux besoins en logements :

Secteurs d'OAP	Rythme annuel moyen fixé au PLU
OAP 1 } OAP 2 } (1AU) OAP 3 } OAP 5 (1AUh)	} Autour de 77 logements par an *

** Si d'une année sur l'autre cette capacité de construction n'aurait pu être atteinte, un rattrapage pourra être envisagé, seulement s'il ne remet pas en cause les équilibres des effectifs scolaires, notamment en centre-bourg.*

3 Action de désenclavement du centre bourg (OAP 4)

Afin de désenclaver le centre bourg et de constituer une offre de voirie cohérente avec les développements envisagés, l'aménagement d'un axe parallèle à l'Ouest à la rue Gabriel Péri a été retenu.

Cet aménagement fait l'objet de l'emplacement réservé n° 14 et son aménagement devra être compatible avec les principes développés ci-après.

Les fonctions à assurer par cette nouvelle voie sont les suivantes :

- la circulation automobile à double sens (largeur de chaussée de l'ordre de 4,50 m pour ne pas induire de vitesses excessives) ;
- un itinéraire cyclable associé à un cheminement piéton sous la terminologie de « *voie verte* ».

Son emprise minimum est, ainsi de 13,0 m de large (hors assainissement).

Cette voie recevra des plantations implantées entre la voie verte et la chaussée. Elle comprend une partie réaménagée et une partie nouvelle.

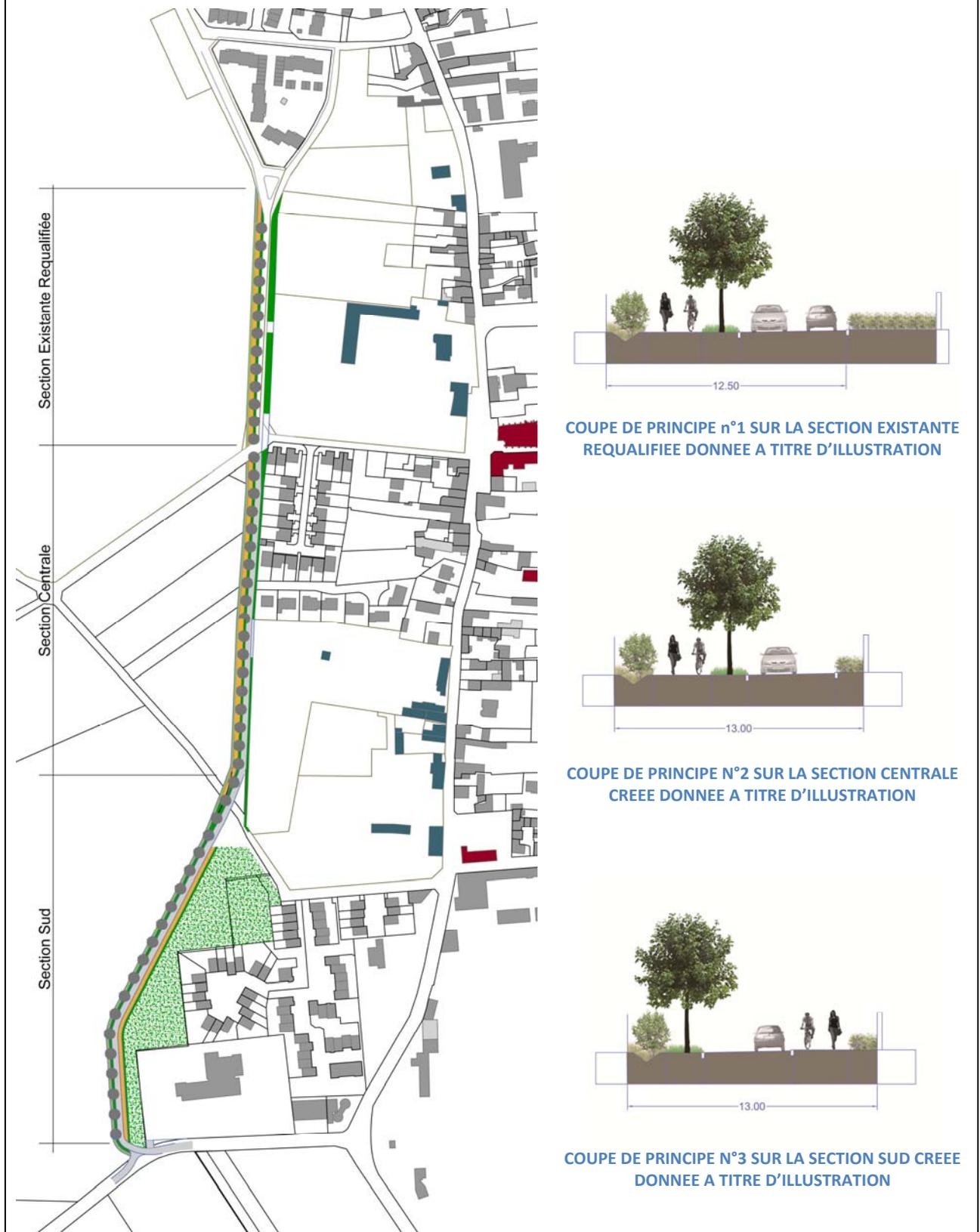
La partie réaménagée de la sente de Derrière les murs s'étend de la rue de la Distillerie jusqu'à la rue Delanchy (coupe de principe n°1 donnée à titre d'illustration ci-dessous).

La partie nouvelle s'étend de la rue des Epoux Delanchy jusqu'à la section de la RD9 reliant Puiseux-en-France village (exemples des coupes n°2 et 3).

Cette voie a pour objet la desserte des secteurs des anciens corps de fermes, ainsi que la desserte de nouveaux bâtiments d'exploitation à créer, en zone Af.

L'accès à ces bâtiments d'exploitation ainsi qu'à toutes constructions autorisées qui leurs sont liées (habitations notamment) sera impérativement réalisé à partir du tracé de cette voie nouvelle.

OAP 4 → Schéma d'aménagement de la voie nouvelle à l'Ouest



4 Aménagement du secteur du Haras

4.1 OAP 5 (terrains dits « du Haras Nord »)

Le secteur 5 d'Orientations d'Aménagement et de Programmation recouvre des terrains classés 1AUh au règlement du PLU qui correspondent à une même unité urbaine. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation établies pour la partie Nord du secteur du Haras ont pour objet de définir les orientations qui devront être mises en œuvre par les projets d'aménagement et de constructions, en vue de réaliser un développement urbain principalement dédié à l'habitat, en greffe avec le bourg existant et s'inspirant des formes urbaines du village, ainsi que l'énonce le rapport de présentation du présent PLU.

4.1.1 Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 5

L'urbanisation du secteur Nord du Haras s'inscrit dans deux objectifs principaux du PADD :

- Assurer la redynamisation du village dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux ;
- Préserver l'identité "rurale moderne" de Marly, la qualité des paysages et environnementale.

En réponse aux besoins de développement de la commune le présent secteur présente une capacité d'accueil de l'ordre de 334 à 364 logements sur une superficie de 8,39 hectares. Ces logements seront réalisés sous forme de maisons individuelles pour moins de 20 % et de logements collectifs ou intermédiaires et selon des typologies qui ne peuvent être définies au stade du PLU, mais qui auront une incidence sur le nombre final de logements. La préoccupation de mixité sociale est assurée par l'accueil de 25 % de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble du secteur.

L'objectif d'intégration paysagère est concrétisé par l'aménagement d'importantes surfaces en espaces verts ou naturels qui seront les supports du développement de la biodiversité, à l'échelle d'un quartier résidentiel.

La mise en œuvre de techniques alternatives d'assainissement pluvial complètera la prise en compte environnementale au stade de l'aménagement. Une zone de stockage des eaux de ruissellement est prévue en bordure de l'espace public central, traitée en espace paysagé.

La volonté de cohésion urbaine a conduit à privilégier la création de continuités douces (piétons, vélos) en accroche avec les sentes et voies existantes aux abords du terrain.

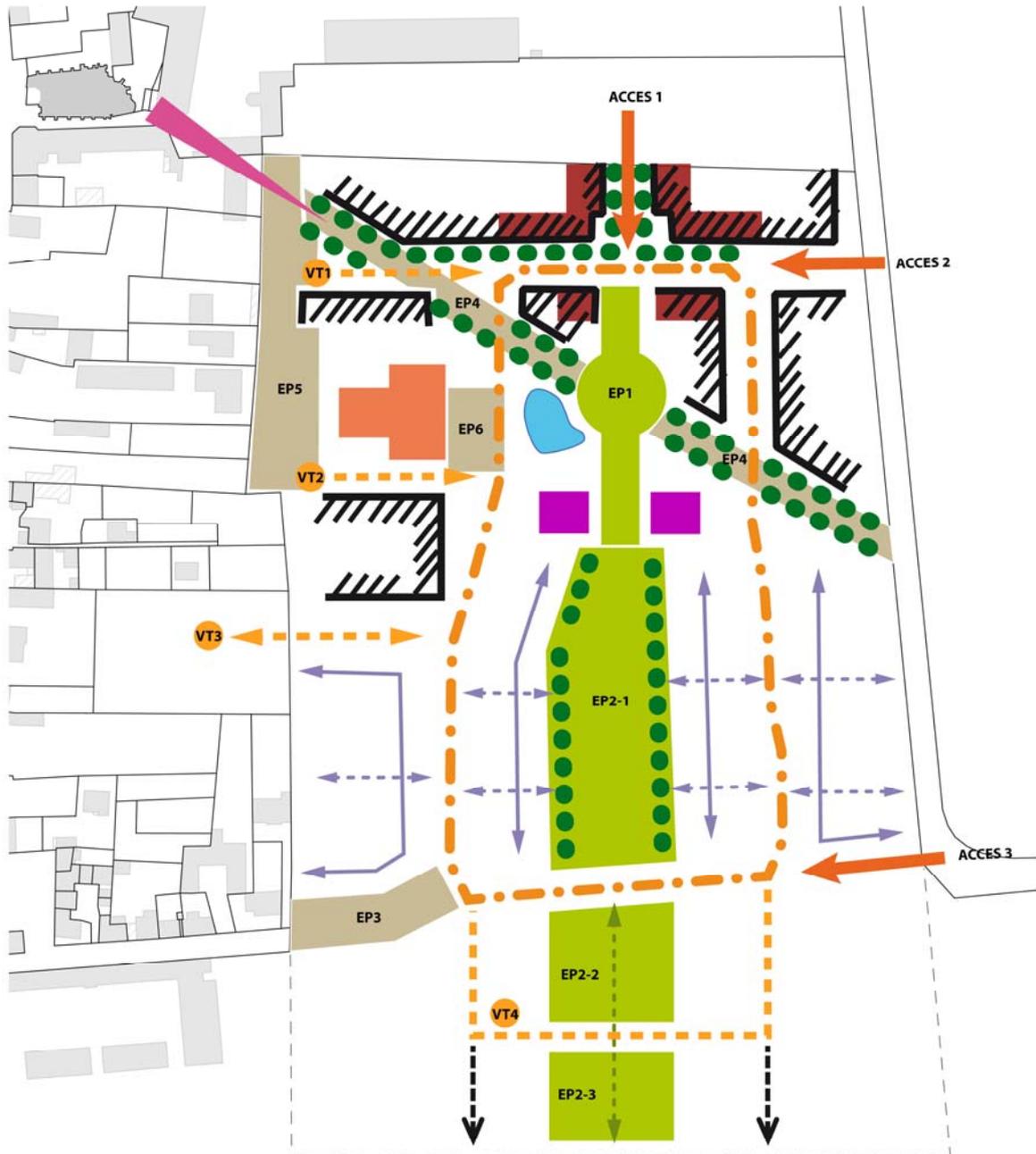
4.1.2 Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation

L'urbanisation dans le secteur de zone 1AUh nécessite la réalisation d'équipements publics externes à la zone 1AU. Il s'agit de la réalisation de l'élargissement de la section de voie du chemin des Peupliers, parallèle à l'enceinte du Nord du Haras et située à l'extérieur du secteur, de l'aménagement d'un espace public d'entrée du secteur du Haras au droit de la bifurcation du chemin des Peupliers vers la zone de Moimont, faisant l'objet de l'emplacement réservé n°8 noté au document graphique du règlement. Cet élargissement est nécessité par l'urbanisation du secteur de zone 1AUh et faisant l'objet de l'OAP 5.

4.1.3 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 5 → Schéma d'aménagement du secteur du Haras partie Nord



LEGENDE OAP AU PLU DE MARLY LA VILLE

Les principales caractéristiques des voies à créer

- Accès - Position obligatoire
- Voie de desserte - Configuration indicative
- Voies tertiaires - Configuration indicative
- Alignement d'arbres obligatoire - Tracé de principe
- Liaisons douces - Tracé de principe

Les espaces publics singuliers à aménager

- Espace public majeur - Configuration indicative
Emprise minimale impérative
- Espace public - Configuration de principe
- Ouvrage de gestion hydraulique à prévoir
Configuration de principe
- Perspectives visuelles

L'implantation des constructions

- Zones de front bâti impérative
- Sens d'implantation principal
- Sens d'implantation secondaire
- Cône de vue

Typologie des constructions

- Immeubles «villas»
- Hauteur de R+3+comble ou R+3+attique impérative
- Equipement public - Localisation en articulation avec le village impérative
- Equipement existant

OAP 5-1 → Murs et bâtiments à conserver
Il n'est pas fixé d'orientations particulières.

Perspectives visuelles

Le schéma graphique indique en limite Sud le principe de perspectives visuelles qui mettent en lien le secteur Nord et le secteur Sud du Haras, afin de faire bénéficier à l'urbanisation du secteur Nord, des qualités paysagères du secteur Sud.

OAP 5-2 → Principales caractéristiques des voies

La desserte du quartier est organisée à partir de trois accès automobiles, alimentant une voirie secondaire intérieure au quartier, assurant la desserte des constructions sous forme d'une boucle.

- **Accès n°1.** C'est l'accès principal du quartier. Il assure la mise en relation avec les tissus existants de la commune. Il sera bordé de deux alignements d'arbres de haut jet et sera pourvu de trottoirs de part et d'autre. L'emprise de la chaussée sera adaptée à sa fonction d'accès principal et devra permettre un croisement facile des véhicules, soit environ 6,00 m d'emprise. La position de cet accès est obligatoire.

- **Accès n°2.** Il s'agit d'un accès secondaire. Son emprise de chaussée pourra être limitée à un maximum de 5,00m environ. Il recevra au Nord, un alignement d'arbres de haut jet. La position de cet accès est obligatoire.

- **Accès n°3.** Cet accès met le quartier en relation avec le chemin des Peupliers réaménagé et est donc susceptible de recevoir une circulation plus importante. L'emprise de la chaussée sera donc de l'ordre de 6,00 m maximum. Il pourra n'accueillir qu'un seul cheminement piéton. La position de cet accès est obligatoire. Sa réalisation devra également être accompagnée de la réalisation, à l'extérieur du terrain destiné à l'urbanisation, d'un espace public permettant l'articulation des différentes voiries convergeant dans cet espace.

- **Voie de desserte.** Intérieure au quartier cette voie n'a pas pour vocation la fluidité de la circulation, son aménagement doit au contraire contraindre la circulation pour contribuer à une limitation des vitesses. Pour cette raison l'emprise de la chaussée destinée à la circulation automobile sera limitée à 4,50 m, 5,00 m au maximum. Cette voie sera bordée d'au moins une banquette végétalisée, recevant une strate végétale arbustive avec quelques arbres isolés, mais sera dépourvue d'alignement d'arbres de haut jet, sauf au Nord du tronçon de cette voirie de desserte située dans le prolongement de l'accès n°2.

S'agissant d'une voirie à circulation apaisée (zone 30), un cheminement piéton spécialisé pourra n'être créé que d'un côté. La réalisation d'une desserte en boucle est obligatoire, la configuration portée au schéma est indicative.

- **Les voies tertiaires.** Afin d'assurer la desserte du terrain en profondeur, trois voies tertiaires sont prévues à l'ouest du quartier. Ces voies tertiaires seront conçues comme des espaces de rencontre (zone 20), et leur traitement sera différencié de la boucle de desserte. Les voies tertiaires n°1 et 2 seront en impasse et donneront accès à l'espace public n°5 mettant le quartier en relation avec les espaces piétons de la commune. La voie tertiaire n°3 sera prolongée jusqu'en limite de parcelle afin d'assurer la desserte du terrain adjacent et d'en assurer des conditions favorables d'urbanisation.

La réalisation des voies tertiaires n°1 et 2 est facultative, mais la réalisation d'un accès à l'espace public n°5 est impérative. La réalisation de la voie tertiaire n°3 est impérative pour assurer le désenclavement de la parcelle adjacente. Leur configuration est indicative.

Afin d'assurer la desserte du terrain au Sud de la voie de desserte, la réalisation de la voie tertiaire n°4 est impérative. Sa configuration est indicative, mais son bouclage sur la voie de desserte est impératif, pour assurer le désenclavement de l'ensemble des terrains.

Liaison douce : plus qu'une simple liaison douce, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la réalisation d'une continuité d'espaces publics dans le prolongement des espaces publics singuliers n°1 et 2 pour mettre en relation l'ensemble des terrains du secteur dit « du Haras Nord et Sud ». Cet espace sera ouvert aux cycles.

OAP 5-3 → Plantations et alignements d'arbres

Pour participer à la qualité d'ensemble, structurer le paysage des voies et espaces publics principaux et souligner la perspective sur l'église, la plantation d'alignement d'arbres de haut jet est prévue.

La réalisation d'alignements d'arbres de haut jet est impérative sur les localisations repérées au schéma graphique dont le tracé est de principe. La configuration portée au schéma est indicative, elle sera précisée dans les études d'aménagement.

Il s'agit de l'accès n°1, de la section de la voie de desserte entre l'accès n°2 et l'espace public n°4, ainsi que de part et d'autre de l'espace public singulier n°4 et de l'espace public singulier n°2.

Cette disposition n'exclut pas la possibilité de réaliser des plantations d'arbres d'alignements dans d'autres localisations au sein du quartier.

OAP 5-4 → Les espaces publics singuliers

En outre des voies, le quartier sera pourvu de cinq espaces publics singuliers à forte composante végétale. Ils seront aménagés pour recevoir les circulations douces, piétons et vélos. En outre, une place minérale sera aménagée en parvis de l'équipement public.

- **Espaces publics n°1 et 2**. Il s'agit des espaces publics majeurs du quartier, situés dans la perspective de l'accès n°1, ils contribuent à la qualité du cadre de vie projeté. Leur réalisation est donc impérative, alors que la configuration portée au schéma est indicative.

L'espace public n°1 comporte la création d'un espace d'articulation avec l'espace public n°4, son emprise sera au minimum de l'ordre de 1500 m².

L'espace public n°2 est composé de trois espaces successifs repérés au schéma graphique par la numérotation 2-1, 2-2 et 2-3. Leur configuration est indicative, mais il est impératif qu'ils s'inscrivent dans la même composition paysagère.

L'espace public n°2-1 est un espace public beaucoup plus vaste afin de permettre des usages d'activités de plein air. La rive avec les habitations fera l'objet de plantations arbustives et de haut jet de manière à créer une zone tampon vis-à-vis de celles-ci. L'emprise de l'espace public n° 2 sera au minimum de 4300 m².

L'emprise de l'espace public n°2-2 sera au minimum de 1900 m². Son aménagement devra être à dominante végétale. Il pourra faire l'objet de plantations arbustives et de haut jet.

L'emprise de l'espace public n°2-3 sera au minimum de 1400m². Son aménagement devra être à dominante végétale. Il pourra faire l'objet de plantations arbustives et de haut jet.

- **Espace public n°3.** Il est situé dans le prolongement de la rue du Brelan, dont il réalise le désenclavement, mais exclusivement pour les circulations douces. Son emprise sera au moins égale à celle de la rue qu'il prolonge visuellement.

- **Espace public n°4.** Il s'agit d'un espace permettant la mise en valeur de la perspective visuelle sur le clocher de l'église. Il constitue un large mail de 15 m de large au minimum, accueillant les circulations douces et un double alignement d'arbres de haut jet. Son tracé traverse en biais la composition urbaine depuis l'angle Nord-Ouest jusqu'à approximativement le milieu de la limite Est. Son tracé définitif sera arrêté de manière à garantir la perspective sur le clocher.

- **Espace public n°5.** Situé au Nord-Ouest du quartier, il a pour vocation d'assurer la continuité avec les espaces piétons du centre du village et d'assurer ainsi l'accessibilité des piétons aux équipements existants et projetés, et au-delà à l'ensemble du quartier. Cet espace public reliera impérativement les voiries tertiaires n°1 et 2.

- **Espace public n°6.** Il s'agit de l'aménagement d'une place minérale en parvis de l'équipement public. Cet espace sera déterminé par la configuration de l'équipement public, il devra permettre le stationnement de cars scolaires.

OAP 5-5 → Implantation des constructions

La réalisation d'un schéma d'aménagement a permis de dégager un parti d'organisation du quartier. Les principes d'implantation présentés ci-après ont pour objectif de garantir la prise en compte des principes fondateurs du parti d'aménagement figurant au schéma graphique, auquel la présente partie écrite apporte des précisions sur la portée des indications.

- Zones de front bâti.

Cette mention indique des principes d'implantation du bâti à respecter. Lorsqu'ils sont implantés le long d'une même voie, les fronts bâtis devront être alignés entre eux. En revanche, la notion de front bâtis n'exclue pas les variations d'implantation, mais en retrace exclusivement. Les zones de fronts bâtis concernent principalement les immeubles de logements collectifs ou intermédiaires. Toutefois, des mixités de typologies au sein d'un même îlot peuvent être réalisées entre collectifs et individuels ou intermédiaires.

- Immeubles "Villa".

Cette préconisation concerne deux immeubles situés de part et d'autre de l'espace public majeur. Ces deux constructions devront présenter un volume et une architecture sensiblement identique. Leur implantation impliquera de les traiter en totalité par des façades principales sur toute leur périphérie. Leur terrain d'assiette sera celui de l'emprise au sol des bâtiments, éventuellement majorés de prolongements des logements à rez-de-chaussée sur 3 m au maximum.

- Sens d'implantation.

Cette préconisation concerne la partie Sud du terrain principalement affectée à l'habitat individuel. Les flèches indiquent le sens principal et préférentiel d'implantation des constructions en accompagnement du sens des voiries. Cette disposition s'applique notamment aux implantations de long de la voie d'accès n°3, de la voie tertiaire n°3 et des espaces publics n°2 et 3.

Les flèches pointillées indiquent une implantation secondaire possible afin de privilégier l'orientation des logements. Dans ce cas l'orientation de la rue sera soulignée par l'implantation des pignons des constructions à l'alignement.

- **Équipement public.** Cette mention indique la localisation prévue pour l'implantation d'un équipement public ou service d'intérêt collectif. La localisation en articulation avec le village existant est impérative.

- Hauteur des constructions.

Les constructions réalisées dans les zones de front bâti auront une hauteur principalement égales à R+2+comble ou R+2+attique. Des hauteurs inférieures pourront être acceptées, notamment en vue de gérer les transitions avec les constructions adjacentes (existantes ou projetées).

En outre, une hauteur de R+3+comble ou R+3+attique devra être respectées dans la partie identifiée au schéma graphique afin de structurer la silhouette du futur quartier.

4.1.4 Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des potentiels destinés à l'accueil de programmes de logements et de réalisation des équipements, peut être arrêté au PLU.

Les terrains classés en 1AU, faisant l'objet des OAP 1, OAP 2, OAP 3 et OAP 5 (secteur 1AUh) devront être ouverts à l'urbanisation, à l'horizon du PLU. Toutefois, la définition pré-opérationnelle des projets n'étant pas suffisamment avancée sur les secteurs concernés par les OAP pour permettre de définir un échéancier de réalisation des projets entre les différents secteurs, un rythme annuel moyen de construction s'appliquant à l'ensemble des potentiels, a été défini.

Ainsi, les terrains classés en 1AU, faisant l'objet des OAP 1, OAP 2, OAP 3 et OAP 5 (secteur 1AUh) devront être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, selon un rythme moyen fixé autour de 77 logements par an, en différentes tranches d'aménagement.

Compte tenu des capacités des différentes zones à urbaniser inscrites au PLU de Marly la Ville, cette disposition qui permet de phaser l'urbanisation, est de nature à permettre de maîtriser l'impact des urbanisations sur les infrastructures routières et techniques, les équipements publics, scolaires, de loisirs et détente, enfance et petite enfance, sport et culture.

Si d'une année sur l'autre la capacité moyenne de construction fixée au PLU n'a pu être atteinte, un rattrapage pourra être envisagé seulement s'il ne remet pas en cause les équilibres des effectifs scolaires, notamment dans le centre-bourg.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, en réponse aux besoins en logements :

Secteurs d'OAP	Rythme annuel moyen fixé au PLU
OAP 1 } OAP 2 } (1AU) OAP 3 } OAP 5 (1AUh)	} Autour de 77 logements par an*

** Si d'une année sur l'autre cette capacité de construction n'aurait pu être atteinte, un rattrapage pourra être envisagé, seulement s'il ne remet pas en cause les équilibres des effectifs scolaires, notamment en centre-bourg.*

4.2 OAP 6 (terrains dits « du Haras Sud »)

Le secteur 6 d'Orientations d'Aménagement et de Programmation recouvre des terrains classés 1AUm et OAU au règlement du PLU qui correspondent à une même unité urbaine, dont les conditions d'urbanisation sont interdépendantes.

4.2.1 Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 6

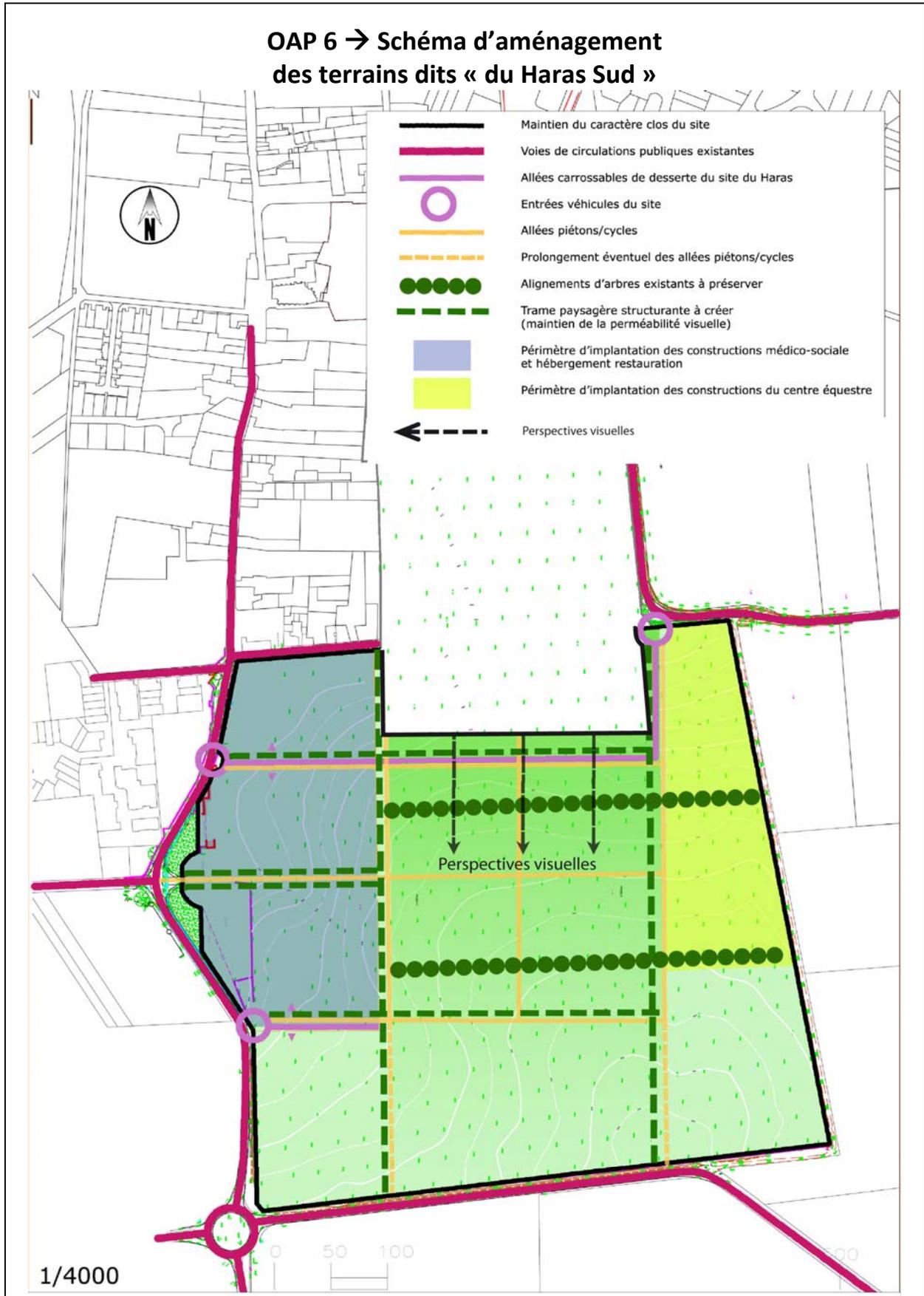
L'aménagement du secteur Sud du Haras a pour objectif, la création d'un pôle de structures médico-sociales réunies autour d'un centre équestre permettant d' :

- Accueillir et soutenir l'implantation d'équipements médico-sociaux sur l'Est du Val d'Oise,
- Accueillir un centre équestre qui valorisera l'identité historique du site et constituera un lien social riche entre les usagers du pôle médico-social, et la population du territoire,
- Ouvrir le site du Haras pour proposer à toute la population un espace de promenade exceptionnel.

Le secteur Sud du Haras représente environ 22 ha, dont la partie destinée à l'accueil des structures médico-sociales représente environ 5 ha et est classée en zone 1AUm au PLU.

4.2.2 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 6-1 → Murs et bâtiments à conserver

Il n'est pas fixé d'orientations particulières concernant les murs et bâtiment dans le secteur OAP 6, en dehors du principe général suivant :

La volonté d'aménagement du site est de conserver l'esprit particulier du site.
Le site a un caractère clos qui sera maintenu.

Perspectives visuelles

Le schéma graphique indique en limite Nord le principe de perspectives visuelles qui mettent en lien le secteur Sud et le secteur Nord du Haras, afin de faire bénéficier à l'urbanisation du secteur Nord, des qualités paysagères du secteur Sud.

OAP 6-2 → Principales caractéristiques des voies

Voies de circulation carrossables :

L'entrée principale historique présente un caractère trop dangereux pour être conservée. La nouvelle entrée principale sera organisée depuis un portail existant à l'Ouest du site. Depuis cet accès, une voie sera créée Est-ouest, et permettra de rejoindre le centre équestre situé à l'Est du site.

Le gabarit de cette emprise est prévue à double sens dans sa partie Ouest desservant les équipements médico-sociaux, puis en sens alterné jusqu'au centre équestre.
Une nouvelle entrée sera créée pour le centre équestre en limite Nord du site.

Une entrée secondaire sera créée en symétrie de la nouvelle entrée principale, cette allée en impasse desservira uniquement l'accès d'un équipement médico-social, et un accès pour les promeneurs.

La circulation sera donc très réduite sur le site.

Allées piétons, cycles et chevaux

Le schéma définit la trame continue qui reliera les accès Ouest à l'accès Nord, en permettant d'organiser l'espace autour de ces modes de déplacement doux.

OAP 6-3 → Plantations et alignements d'arbres

Trame paysagère

L'échelle du site et sa destination impliquent la mise en place d'une trame végétale structurante. En complément des alignements d'arbres existants, il est proposé de planter en parallèle des parcours piétons/cycles des alignements d'arbres à grand développement qui contribueront à maintenir le caractère majestueux du site. L'indication au plan est une localisation de principe qui sera précisée dans les études d'aménagement.