

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### 2.1 Note explicative

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 :



## **Préambule :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) constitue le cadre de cohérence du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et des différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme pour l'ensemble de la commune.

**Le P.A.D.D. présente le projet de développement pour les années à venir et :**

- FIXE les perspectives d'évolution urbaine, dans un souci de développement durable ;
- EXPOSE les orientations générales retenues en réponse aux besoins et enjeux énoncés à l'issue du diagnostic ;
- DÉCLINE les orientations en actions, sur lesquelles la municipalité souhaite s'engager à l'horizon du P.L.U.

Les orientations sont établies dans **le respect des principes du développement durable** énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, suivants :

- FAVORISER le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace ;
- PRÉSERVER la qualité architecturale et de l'environnement ;
- FAVORISER la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- RÉPONDRE aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, commerciales, sportives, culturelles ainsi que d'équipements ;
- PRÉVENIR les populations des risques prévisibles, des pollutions et nuisances de toute nature.

Le P.A.D.D. se présente à la fois sous forme écrite et graphique.

Il comprend :

- Pièce n°2.1 : La présente note explicative qui reprend les orientations générales et les développe ;
- Pièce n°2.2 : Une cartographie à l'échelle du territoire communal qui présente et localise à titre indicatif, les orientations générales déclinées en actions (des études complémentaires devront en préciser les dispositions opérationnelles).

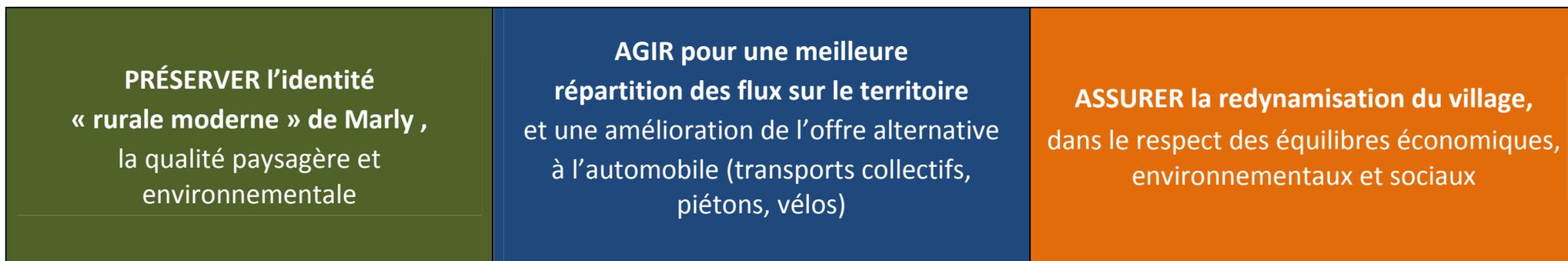
## UN PROJET D'EVOLUTION COMMUNAL, STRUCTURÉ AUTOUR DE 3 AXES STRATEGIQUES

La commune de Marly-la-Ville s'inscrit avec Vémars, Saint Witz, Survilliers et Fosses dans un pôle urbain de développement autour de la gare RER D de Fosses. Elle doit **contribuer à la réponse du pôle de Fosses aux besoins** en logements, équipements et services dans ce corridor Nord-est du Val d'Oise préservé des contraintes du plan d'exposition aux bruits de l'aéroport de Roissy et structuré autour du RER.

En outre, elle souhaite en tant que commune rurale, **prévoir les conditions d'un développement urbain modéré et phasé dans le temps**, qui préserve les éléments constitutifs de son identité et maintienne les équilibres environnementaux, économiques (pérennité de l'activité agricole de la Plaine de France, niveau d'équilibre des équipements et services d'intérêts collectifs) et sociaux (cohésion urbaine).

Ce projet est mis en œuvre au travers du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**. Il a été élaboré dans un souci de développement durable : « *Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ». <sup>1</sup>

Il est décliné en 3 axes stratégiques suivants :



<sup>1</sup> Source : « Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU » p14 – CERTU 2002

## 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 et de mise en valeur 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 d'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 de centre bourg.

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

---

Cette orientation se décline dans les actions suivantes :

- **CONSERVER l'ambiance d'un « *village rue* » ou de « *cours urbaines* »** dans les abords des rues : Gabriel Péri, Colonel Fabien, du Brelan, ruelle Maillard, rue Roger Salengro ;
- **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, notamment la maison Dalibard ;
- **RECHERCHER dans les projets de construction, un juste équilibre entre protection d'éléments constitutifs du cadre bâti historique** (murs, détails architecturaux, matériaux) **et développement des principes de l'architecture contemporaine** (simplicité des volumes, nombre de matériaux limités et adaptés à l'ambiance de la rue).

### ➤ **GÉRER les transitions paysagères entre le village et sa périphérie**

---

Cette orientation concerne :

1. Le traitement paysager de la façade Ouest du village, pour affirmer dans le grand paysage la limite de l'urbanisation à terme avec le site inscrit de la vallée de l'Ysieux et qualifier l'entrée du village par la rue Gérard Boisseau et la RD9 ;
2. La préservation de la qualité des vues sur le secteur du Haras et le village en provenance de la RD9.
3. Le maintien d'une ouverture paysagère sur le grand paysage de cultures en openfield, au Sud de la RD9 et de l'enceinte du Haras.

La première orientation consiste à :

- **STRUCTURER le paysage par des plantations d'arbres ou d'arbustes le long de la sente de derrière les murs.** L'objectif est de proposer l'aménagement d'un « *mail cyclable et/ou piéton* », véritable voie verte dans le cadre du projet d'élargissement de la voie et de création d'une voie nouvelle à l'Ouest (cf. AXE 2), à partir d'un choix d'essences locales et avec des rythmes de plantations qui permettront de ménager des fenêtres paysagères sur le site inscrit ;
- **PROPOSER un traitement paysager qualitatif de l'entrée Sud-ouest du village.** L'objectif est, par la plantation d'une bande paysagée, d'améliorer la qualité et d'assurer l'intégration paysagère du bâti existant (actuel relai France Télécom, services techniques municipaux) et du bâti projeté (délocalisation des corps de fermes) dans ce secteur du Clos du Cèdres, situé entre la rue Gérard Boisseau et la RD9.

La seconde et la troisième, orientations visent à :

- **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.

### ➤ **PROTÉGER les éléments paysagers caractéristiques** (*boisements, alignements existants ou à reconstituer...*)

---

Le maintien de la qualité paysagère Marlysiennne nécessite une protection stricte des éléments paysagers caractéristiques du territoire, existants ou à reconstituer pour des motifs historiques, paysagers ou environnementaux. C'est l'objet de cette orientation du P.A.D.D.

Pour leur contribution à la qualité paysagère du grand paysage, les boisements existants suivants sont à protéger :

- Le **bois de Fosses et sa lisière**, massif de plus de 100 ha reconnu à l'échelle régionale ;
- Le **bois de la Duguesse**, corridor biologique signalant le fond de vallon;
- Les **deux massifs de la côte Saint Etienne à reconstituer**, sachant qu'ils sont significatifs dans le grand paysage du site inscrit ;
- Les **massifs boisés du parc Allende et bassins**, contribuant à la protection de la source de l'Ysieux et à la qualité de cet espace vert public.

L'alignement d'arbres existant qui participe à la qualité d'ambiance du chemin de Moimont (CR 12) est également à protéger ; ainsi que les alignements d'arbres du secteur dit du « haras sud ».

Dans les quartiers constitués à dominante d'habitat individuel, les espaces de jardins d'usage collectif et les sentes piétonnes arborées sont repérés au P.A.D.D. pour la qualité d'ambiance et de lien social qu'ils amènent.

## AGIR pour une meilleure répartition des flux sur le territoire

et une amélioration de l'offre alternative de 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 P.A.D.D., 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,...).

### ➤ **PRENDRE EN COMPTE les projets de liaison départementale RD9/RD10 à terme, pour favoriser la hiérarchisation des flux.**

Le projet de liaison RD9/RD10 représente une opportunité à terme de diffusion des flux automobiles sur un axe identifié comme principal. Il est prévu que cet axe soit dimensionné pour accueillir le trafic d'échange intercommunal dans sa section Est de desserte des ZAE, et d'un niveau moindre dans la section Ouest. Dans cette orientation du P.A.D.D., la municipalité de Marly la Ville pose donc **le principe de hiérarchisation des flux Nord sud à partir des projets d'amélioration du réseau de liaison entre RD9/RD10, dont une partie est inscrite au Plan de déplacement départemental.**

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

Afin d'aménager des conditions favorables au confortement et à la convivialité urbaine du centre bourg, le P.A.D.D. prévoit de **poursuivre la structuration urbaine du village** et la **démarche de valorisation des espaces publics** réalisée place de la mairie et de l'église, par les actions suivantes :

- **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 (VP, cycles et/ou piétons...) ;
- **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 convivialité.

## ➤ **PROMOUVOIR les projets de requalification urbaine sur les axes principaux**

---

Il s'agit de permettre la mise en œuvre de projets de requalification urbaine concernant des voies principales traversant le territoire communal. L'objectif est de promouvoir un partage convivial de la rue propice à la circulation des modes doux (Transports Collectifs, cycles, piétons) et proposer un paysagement qualitatif. En particulier, cette orientation se décline dans les deux actions suivantes :

- **PARTICIPER au projet de requalification urbaine de la RD922**, qui forme la limite communale avec la ville de Fosses. Ce projet inscrit au Plan de Déplacements Départemental sera réalisé dans les emprises actuelles du domaine public. Son objectif est d'améliorer la circulation TC en rabattement sur le pôle gare. A cet objectif général, la ville entend ajouter l'objectif d'intégrer un itinéraire cyclable sécurisé.
- **DÉFINIR les objectifs d'une requalification urbaine de l'axe de desserte principale de la ZI de Moimont**. Cette orientation initie la réflexion sur les objectifs de mise en œuvre ultérieure d'un projet de recalibrage et de requalification paysagère de l'axe d'irrigation principal de la zone industrielle (rue Eugène Pottier, RD16 - rue Jean Jaurès...) qui reste à définir. L'ambition de ce paysagement est déterminante pour le changement d'image de marque de la zone industrielle dans le réseau de parcs d'activités autour de Roissy et sa revalorisation.

## ➤ **CONTRIBUER à l'amélioration de l'offre de transports collectifs sur la commune**

---

Aujourd'hui, nous sommes à une phase d'articulation entre la ville du « *tout automobile* » et la « *ville des proximités et accessibilités en transports collectifs* ». Dans ce principe général, la municipalité exprime au P.A.D.D. sa volonté de contribuer à l'amélioration de l'offre de transports collectifs (de compétence intercommunale et régionale) à travers les orientations suivantes :

- **PROPOSER une desserte en transports collectifs des nouveaux quartiers envisagés dans le village**, en rabattement sur les pôles gares (Fosses, Louvres) ;
- **ACCOMPAGNER la communauté de communes dans la réflexion sur le schéma intercommunal de déplacements** à l'échelle du bassin de vie.

En particulier, sur la commune cette orientation pourra se traduire par :

- **des aménagements ponctuels sur la RD922, la RD184 ou les voies nouvelles transversales créées en centre bourg, pour améliorer la performance des bus et l'accessibilité aux arrêts**. Toutefois, cette orientation devra faire l'objet d'études d'approfondissement à l'échelle intercommunale pour confirmer la pertinence d'une « *ligne forte de transports collectifs* », sur cet axe urbain de liaison entre les pôles gares de Fosses et Louvres et permettre sa mise en œuvre (étude socio-économique, maillage viaire complémentaire dans le secteur du Haras, partage de la voirie, localisation des arrêts...).
- **l'engagement d'une réflexion sur l'amélioration de l'accessibilité aux arrêts de transports collectifs de la zone industrielle de Moimont**, dans le cadre de la requalification urbaine envisagée à l'orientation précédente. L'objectif est de favoriser à terme l'utilisation des transports collectifs pour les visiteurs et employés des activités économiques présentes dans la zone industrielle.

## ➤ DÉVELOPPER un réseau de liaisons piétonnes et cyclables, support de la « *ville des proximités* »

---

Le développement du réseau de liaisons piétonnes et/ou cyclables concerne les actions suivantes, qui répondent à différentes natures de déplacements :

- **RÉALISER de nouvelles liaisons piétonnes et/ou cyclables dans le village**, notamment dans le cadre du projet d'aménagement du secteur du Haras (étude de faisabilité en cours engagée par la Communauté de Communes Roissy Portes de France). 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 ;
- **PERMETTRE sur la commune l'aménagement d'un mail piéton et/ou cyclable sur le tracé de la sente de derrière les murs**. Ce mail assurera le lien du Nord au Sud, entre le parc Allende (Fontaine de Rocourt), le bois de Fosses, le bois de Puiseux au Sud. Il pourra se raccorder au Nord sur l'itinéraire cyclable de la RD922 requalifiée et au Sud au mail cyclable existant en rive Est de la RD184 au Sud de la RD9 pour s'inscrire à une échelle élargie dans le corridor paysager de la vallée de l'Ysieux. La nature des aménagements et des tracés aux extrémités restent à arrêter dans le cadre d'études spécifiques.

## ASSURER la redynamisation 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 la Ville 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 directe.

### ➤ **CRÉER les conditions d'un rééquilibrage social du parc de logements sur la commune**

---

Il s'agit **d'offrir de nouvelles possibilités aux Marlysiens et aux habitants du bassin de vie de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune.** Le P.A.D.D. fixe en conséquence, le principe **d'une offre de 25% de logements locatifs aidés** dans les nouvelles opérations ou les quartiers en renouvellement. L'objectif est de répondre aux besoins :

- des jeunes actifs,
- des jeunes ménages en décohabitation
- actuels et futurs liés au vieillissement de la population,
- liés à la lutte contre l'habitat dégradé,
- d'amélioration de l'offre de logements à destination des populations spécifiques (charte handicap...).

### ➤ **POURSUIVRE le confortement des quartiers d'habitat individuel**

---

Dans les quartiers constitués à dominante d'habitat individuel, il est prévu de :

- **CONTINUER d'offrir des possibilités d'évolution du bâti**, dans le respect de l'équilibre morphologique général des quartiers ;
- **GARDER la possibilité d'aménager des poches de stationnement résidentiel** pour répondre au mieux aux besoins.

## ➤ **PERMETTRE la reconversion urbaine des corps de ferme dans le village à terme**

---

Le P.A.D.D. arrête le principe d'une **reconversion urbaine à terme des corps de fermes présents dans le village**. Plus précisément, il est prévu de :

- **AUTORISER la diversification des fonctions sur les terrains d'emprise des corps de ferme** pour l'accueil de fonctions urbaines telles que du logement, de l'accueil touristique, des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif... ;
- **INSCRIRE les programmes de construction sur ces terrains dans une réflexion globale sur l'évolution urbaine d'ensemble du village à terme** (maillage, espaces publics, traitement paysager et équipements publics) et leur réalisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

## ➤ **ENGAGER le projet d'aménagement du secteur du Haras à l'horizon du P.L.U.**

---

Aujourd'hui, l'opportunité est donnée de **se réapproprier le secteur du Haras pour l'ouvrir sur le bourg** (ancien centre équestre de renom et propriété princière de l'Aga Khan d'une emprise de l'ordre de 25 hectares en entrée Sud du village).

La reconversion urbaine et paysagère retenue au P.A.D.D. à l'horizon du P.L.U. pour ce secteur est la suivante :

- **RÉALISER un programme de constructions**, à vocation dominante d'habitat dans la partie Nord, en continuité du tissu existant ;
- **ACCUEILLIR un équipement médico-social** projeté par le Département au Sud.

Afin d'arrêter plus précisément le programme et les orientations urbaines, environnementales, architecturales une étude de définition a été engagée par la Communauté de Communes Roissy Portes de France parallèlement aux études d'élaboration du PLU de Marly-la-Ville.

## ➤ **OUVRIER des potentiels d'aménagement (équipements publics, logements...) à long terme en « limite de ville »**

---

A long terme, il est envisagé l'aménagement des terrains suivants situés en limite du périmètre urbanisé pour accueillir des projets d'aménagement :

- **aux alentours du collège, le long de la rue Roger Salengro**, pour préserver la coupure paysagère existante entre le village haut (village et vert clos) et le village bas (la Garenne et Bois Maillard) au centre du territoire communal, et répondre aux besoins des populations en matière d'équipements et de parcours sportifs qui n'auraient pas été satisfaits dans le cadre des équipements existants ;
- **entre l'impasse du Colonel Fabien (à l'Est), le chemin de Fosses (au Nord) et la sente de derrière les murs (à l'Ouest)**, pour finaliser l'urbanisation à l'Ouest du village, en limite du site inscrit et répondre aux besoins en matière de logement qui n'auraient pu être satisfaits.
- **Au Sud-est du Haras, dans les limites de l'enceinte du mur historique** pour accueillir un projet d'accueil d'équipements de loisirs, équestres et des personnes en situation de handicap et d'hébergement qui seraient liés à la destination première du site.

L'objectif est de définir dès aujourd'hui une limite claire à l'urbanisation du village et ainsi, d'assurer les conditions foncières pour la pérennité de l'activité agricole à terme et le respect des équilibres paysagers.

## ➤ **CONTINUER de diversifier l'offre d'équipements, vecteurs d'animation urbaine et de revitalisation du village**

---

Pour répondre aux besoins des 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 et de détente** de plein air aux abords du collège, dans un espace paysager,
- L'offre d'équipements de loisirs autour du cheval notamment dans le secteur Sud du Haras.

Cette orientation est affirmée au PADD, sans que les projets ne soient clairement connus. Leur définition fera l'objet d'études préalables dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble qui seront à engager dans le village.

A l'horizon du P.L.U., 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 ;**
- **La délocalisation ou l'agrandissement des services techniques.**

## ➤ FAVORISER l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée, 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 existantes** Roger Salengro, Gabriel 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, donc de nouveaux chaland potentiels ;
- **ACCOMPAGNER cette orientation par une norme adaptée de stationnement en centre bourg.**

Le principe général est de situer cette offre de commerces et services de proximité, sur des voies et espaces publics passants (c'est-à-dire à l'articulation entre deux centralités d'habitat et d'équipements, sur la route des écoles ou à proximité des équipements administratifs).

## ➤ CONFIRMER la délimitation et la valorisation de la zone industrielle de Moimont dans son emprise actuelle

---

Concernant la zone industrielle de Moimont, embranchée fer (voie ferrée Paris-Lille) et engagée depuis 1970, les orientations suivantes sont fixées :

- **ARRÊTER la délimitation de la zone industrielle dans son emprise actuelle**, notamment pour assurer le maintien d'une ouverture paysagère sur le plateau céréalier entre le chemin vicinal n°2 et le RD9 ;
- **PERMETTRE l'accueil des quelques activités pouvant être engagées dans les limites opérationnelles actuelles** de la zone industrielle ;
- **ENCADRER les évolutions du bâti des activités en place** nécessaires pour affirmer le positionnement de la zone dans le réseau de parcs de grande logistique du pôle de fret de Roissy et faire face aux défis énergétiques actuels, mais dans le respect des équilibres paysagers.