



Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARLY-LA-VILLE

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du POS valant Elaboration du PLU approuvée le 27 février 2013

Modification n°1 du PLU approuvée le 26 octobre 2015

Modification n°2 du PLU approuvée le 23 mai 2016

Déclaration de projet emportant mise en conformité du PLU approuvé le 25 avril 2017

8 rue du Docteur Roux
60200 COMPIEGNE
03 64 21 63 61 – vineyarchitectes@gmail.com

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	16
2.3	OAP 3 (terrains situés entre la rue Roger Salengro et le Haras)	18
2.3.1	Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 3	18
2.3.2	Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation	18
2.3.3	Le schéma d'aménagement	18
2.3.4	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	22
3	ACTION DE DESENCLAVEMENT DU CENTRE BOURG (OAP 4)	23
4	AMENAGEMENT DU SECTEUR DU HARAS	25
4.1	OAP 5 (terrains dits « du Haras Nord »)	25
4.1.1	Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 5	25
4.1.2	Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation	25
4.1.3	Le schéma d'aménagement.	25
4.1.4	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	32
4.2	OAP 6 (terrains dits « du Haras Sud »)	34
4.1.5	Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 6	34
4.1.6	Le schéma d'aménagement	34

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 0AU.
----------------	---

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.

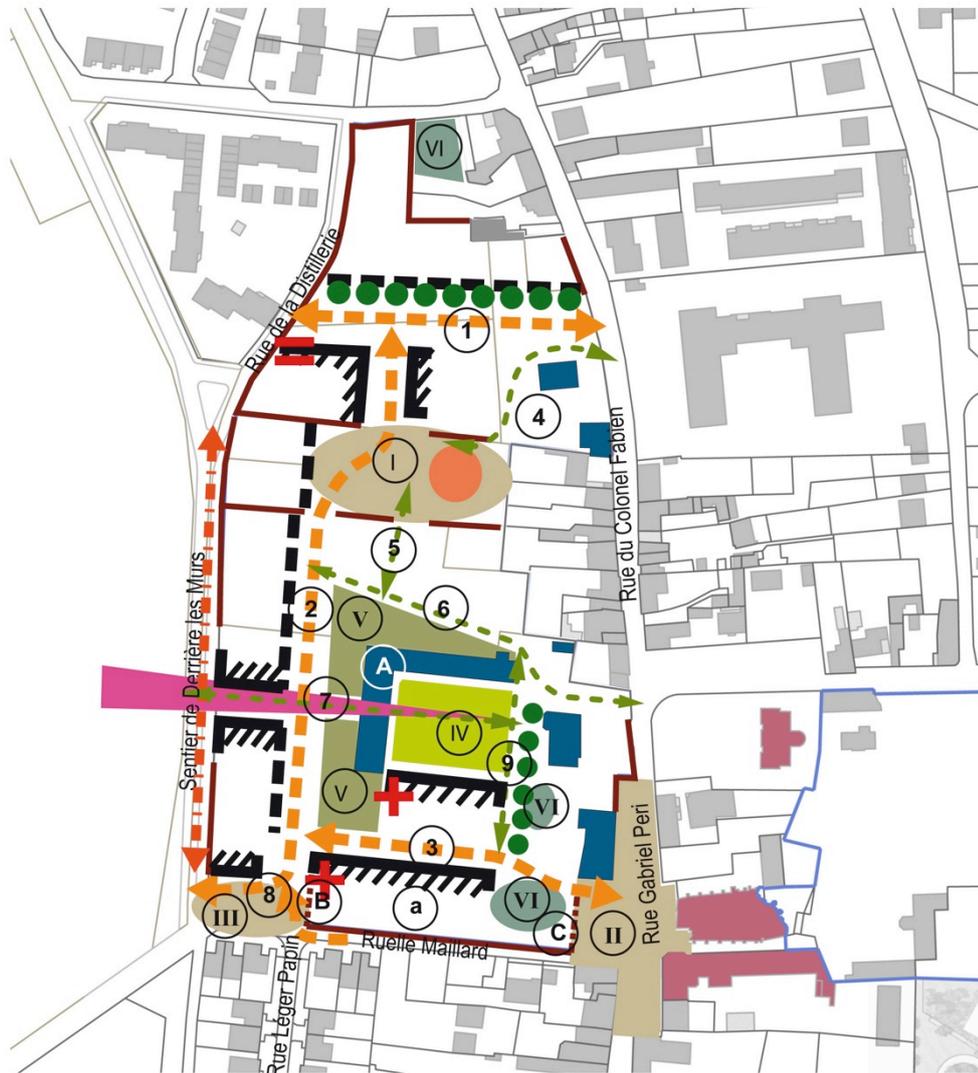
La réalisation de la voie nouvelle et des aménagements des voies existantes sont nécessités par l'urbanisation des zones 1AU à proportion des besoins des secteurs d'OAP 1 et d'OAP 2.

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 faitage= 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 |
|  | Voir OAP 4 |  | Espace non bâti à usage de stationnement |
|  | Liaisons douces - Tracé de principe |  | Alignement d'arbre obligatoire |
|  | Cône de vue |  | voir détail dans texte d'accompagnement |
|  | Front bâti continu |  | Implantation d'équipement |
|  | Alignement bâti | | |
|  | 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, DONNEE 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 150 à 160 logements (y compris logements existants et réhabilités) sur une superficie de 23 000 m² de terrains, classés en zone 1AUa et de 3 200 m² de terrains classés en UAa.
- Mixité des formes urbaines : la mixité sera obtenue par des programmes variés comprenant des logements collectifs, des logements intermédiaires, des maisons de ville et des lots libres de constructeurs. Ces deux dernières catégories ne devront présenter qu'une faible proportion du programme d'ensemble.
- Mixité sociale : cet objectif sera assuré par une proportion de 50 % de logements sociaux à l'échelle du secteur d'OAP 2.
- Prise en compte de l'environnement : la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales complètera la prise en compte environnementale au stade de l'aménagement.

2.2.2 Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation

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

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

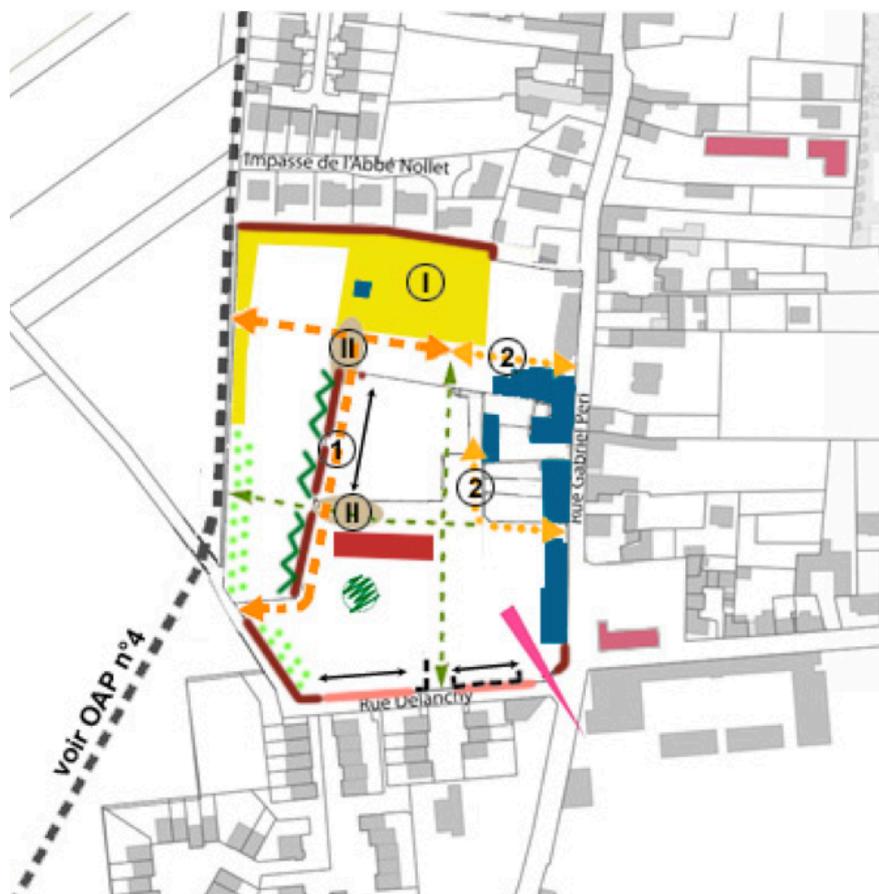
La réalisation de la voie nouvelle et des aménagements des voies existantes sont nécessités par l'urbanisation des zones 1AU, à proportion des besoins des secteurs d'OAP 1 et d'OAP 2.

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

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

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. Les parties en sens unique devront présenter une largeur de chaussée de minimum 3,50 m, les parties en double sens devront présenter une largeur de chaussée de minimum 5m.

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

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

OAP 2-3 → Les espaces publics singuliers

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

- Espaces publics de type I : il s'agit d'espaces boisés existants dont l'aménagement en espaces ouverts au public devra être réalisé dans l'opération. Ces espaces font, en outre l'objet d'une prescription particulière de protection au titre des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme ;
- Espace public de type II : il s'agit d'espaces publics à dominante minérale pour souligner l'intersection entre la trame des liaisons douces et la voie de circulation.

OAP 2-4 → Implantation des constructions

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

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

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

OAP 2-5 → Hauteur des constructions

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

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 |  | Site de l'ancien abreuvoir à mettre en valeur |
|  | Zone de rencontre |  | Alignement d'arbre obligatoire |
|  | Liaisons douces - Tracé de principe |  | voir détail dans texte d'accompagnement |
|  | Front bâti continu | | |
|  | 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.

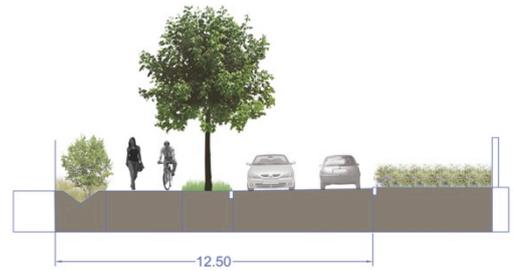
La partie réaménagée de la sente de Derrière les murs s'étend de la rue de la Distillerie jusqu'à la rue Delanchy (coupe de principe n°1 donnée à titre d'illustration ci-dessous).

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).

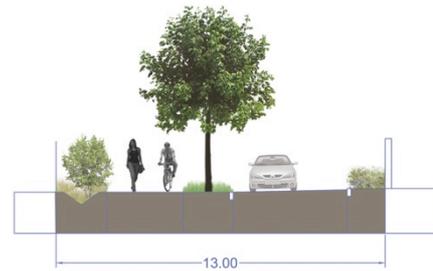
Cette voie a pour objet la desserte des secteurs des anciens corps de fermes, ainsi que la desserte de nouveaux bâtiments d'exploitation à créer, en zone Af.

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.

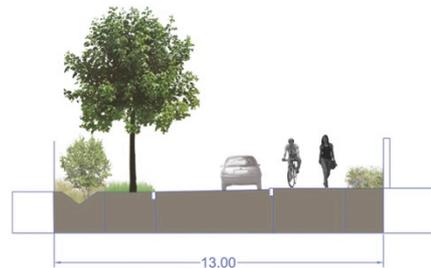
OAP 4 → Schéma d'aménagement de la voie nouvelle à l'Ouest



COUPE DE PRINCIPE n°1 SUR LA SECTION EXISTANTE
REQUALIFIEE DONNEE A TITRE D'ILLUSTRATION



COUPE DE PRINCIPE N°2 SUR LA SECTION CENTRALE
CREEE DONNEE A TITRE D'ILLUSTRATION



COUPE DE PRINCIPE N°3 SUR LA SECTION SUD CREEE
DONNEE A TITRE D'ILLUSTRATION

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 d'au moins 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.

La volonté de cohésion urbaine a conduit à privilégier la création d'un maillage 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. La zone demande la réalisation, à terme, 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, et la réalisation d'un accès sécurisé à l'entrée du secteur au droit de la bifurcation du chemin des Peupliers vers la zone de Moimont. 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 de certaines constructions.

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



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

OAP 5-1 → Murs à conserver

Mur 1 à conserver

La continuité du mur 1 figurant au schéma graphique avec la légende « Murs à conserver » devra être préservée. La préservation des parties de mur existantes pourra être réalisée soit par une restauration à l'identique, soit en introduisant une écriture contemporaine par des matériaux en contraste, voire des transparences avec des grilles.

Le Mur 1 pourra être percé par des voies ou cheminements à caractère public.
Le Mur 1 restauré ou reconstitué devra respecter la hauteur existante.

Mur 2 à conserver (Mur du chemin des Peupliers)

La continuité du Mur 2 figurant au schéma graphique avec la légende « Murs à conserver » devra être préservée. La préservation des parties de mur existantes pourra être réalisée soit par une restauration à l'identique, soit en introduisant une écriture contemporaine par des matériaux en contraste, voire des transparences avec des grilles.

Le Mur 2 pourra être percé par des voies ou cheminements à caractère public.
Le Mur 2 restauré ou reconstitué devra respecter la hauteur existante.

Mur 3 à conserver (Mur des écoliers)

Le Mur 3 figurant au schéma graphique avec sa légende « Murs à conserver » devra être préservé. La préservation de ce mur existant repéré au plan sera réalisée :

- par une restauration à l'identique, sur les continuités de mur en moellons appareillées,
- par un ravalement en enduit gratté fin ou taloché fin, ou bien en introduisant une écriture contemporaine par des matériaux en contraste, voire des transparences avec des grilles pour les continuités de mur en parpaings.

Le Mur 3 pourra être percé par des voies publiques et par des cheminements piétons à caractère public ou privé.
Le Mur 3 restauré devra respecter la hauteur existante.

OAP 5-2 → Perspectives et percées visuelles

Vues lointaines à préserver

La préservation des vues lointaines est assurée par la limitation des hauteurs en secteur Nord 1 et Nord 2. On se reportera à l'alinéa OAP 5-7 « hauteur des constructions ».

Perspectives visuelles

Le schéma graphique indique 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 les qualités paysagères du secteur Sud.

Des perspectives visuelles seront aussi aménagées en direction du grand paysage Est comme indiqué sur le schéma.

Vues rapprochées sur l'église

Sur le schéma graphique, la prise en compte des vues rapprochées est indiquée par des flèches concentriques vers l'église.

Dans la conception des îlots, on peut privilégier par exemple les angles ouverts nord-ouest en direction de l'église, l'ouverture du front bâti, ...

OAP 5-3 → Principales caractéristiques des voies

La desserte du quartier est organisée à partir de trois accès automobiles, alimentant des voiries secondaires intérieures au quartier, assurant la desserte des constructions

- **Accès n°1.** Cet accès aura une emprise de chaussée qui pourra être limitée à un maximum de 6,00m environ.

- **Accès n°2.** Cet accès, en cohérence avec l'accès n°3 et la voie de desserte Sud (voir ci-dessous), met la partie sud de la zone 1AUh en relation avec le chemin des Peupliers. Cet accès n'a pas pour vocation de canaliser un afflux important de circulation, son aménagement doit au contraire contribuer à une limitation des vitesses qu'exige la desserte d'un secteur restreint. L'emprise de la chaussée sera donc de 6,00 m maximum. Il accueillera les cheminements piétons nécessaires. La position de cet accès est obligatoire. L'accès n°2, situé en un endroit où convergent plusieurs voiries, doit être sécurisé.

- **Accès n°3.** Cet accès est complémentaire de l'accès n°2. Il permettra le débouché de la partie sud de la zone 1AUh sur la D 184 depuis une voie de desserte du site du Haras Sud précisée à l'OAP 6. En cohérence avec l'accès n°2 et la voie de desserte Sud (citée ci-dessous), l'emprise de la chaussée sera de 6,00 m maximum. Il accueillera les cheminements piétons nécessaires.

- **Voie de desserte Nord.** Intérieure au quartier Nord de 1AUh cette voie n'a pas pour vocation la fluidité de la circulation, son aménagement doit au contraire à une limitation des vitesses. Pour cette raison l'emprise de la chaussée destinée à la circulation automobile sera limitée à 6,00 m au maximum.

La voie est obligatoirement accompagnée d'une circulation piétonne.

- **Voie de desserte Sud.** Intérieure au quartier Sud de 1AUh cette voie n'a pas pour vocation la fluidité de la circulation, son aménagement doit au contraire contribuer à limiter les vitesses. Pour cette raison l'emprise de la chaussée destinée à la circulation automobile sera limitée à 6,00 m au maximum, en cohérence avec les gabarits des accès n°2 et n°3. La voie sera bordée obligatoirement par un alignement d'arbres (alignement

d'arbres existants à préserver et renforcer ou alignement d'arbres de haut jet à reconstituer).

La voie est obligatoirement accompagnée d'une circulation piétonne.

- **Voie tertiaire.** Afin d'assurer la desserte de la partie « Secteur Nord » inscrite au schéma graphique, une voie tertiaire est prévue dans la partie Nord-Ouest du quartier. Cette voie tertiaire sera conçue comme un zone de rencontre, et son traitement sera différencié de la voie de desserte Nord. Elle devra s'intégrer aux espaces publics EP3 et EP1-1 décrits plus loin.

OAP 5-4 → Les liaisons douces

Plus que de simples liaisons douces, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la réalisation d'une continuité d'espaces publics, d'une part, pour mettre en relation par un maillage l'ensemble des terrains du secteur dit « du Haras Nord et Sud », et d'autre part pour relier le nouveau quartier à l'ensemble des cheminements existants du village, ceci dans le souci de créer de nouveaux parcours piétons mieux sécurisés.

Certains de ces espaces de liaisons douces seront ouverts aux cycles.

OAP 5-5 → 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 conservation et/ou 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.

La voie de desserte Sud est ainsi obligatoirement pourvue d'un alignement d'arbres de haut jet.

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

OAP 5-6 → Les espaces publics singuliers

En outre des voies, le quartier sera pourvu de plusieurs espaces publics singuliers qui seront aménagés pour recevoir les circulations douces, piétons et, dans certains cas, vélos.

Ces espaces publics, à composante majoritairement végétale, sont organisés en réseau sur l'ensemble du secteur. Ils viennent compléter le réseau des voies et circulations douces, et contribuent à la qualité du cadre de vie projeté.

- Espace public n°1.

Il s'agit d'un ensemble de 4 espaces publics centraux (EP1-1 à EP1-4). Leur réalisation est impérative, alors que la configuration portée au schéma est indicative.

L'espace public EP1-1 est un espace à dominante végétale permettant la mise en valeur de la perspective visuelle sur le clocher de l'église. Il constitue un large mail accueillant des circulations douces (boucle piétonne). Il est associé au Mur 1 à préserver.

L'espace public EP1-2 correspond à l'espace de la voie de Desserte Nord. Il comprend une liaison douce (trottoirs ou autre...)

L'espace public EP1-3 est associé à la noue végétale centrale qui récupère les eaux de pluie, elle-même parcourue d'une liaison douce traversante.

L'espace public EP1-4 correspond à la qualification de la voie de Desserte Sud. Il comprend une liaison douce (trottoirs ou autre...) et est valorisé par un alignement d'arbres de haut jet.

- Espace public n°2.

L'espace public EP2 est à dominante végétale et participe à la requalification de la section de voie du chemin des Peupliers inscrite à l'OAP. Il se poursuit plus au sud en direction du secteur de l'OAP 6, pour rejoindre l'espace public EP6.

- Espace public n°3.

C'est un espace public qui s'appuie sur les limites de l'enceinte du Haras Nord. 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.

Il est qualifié par la préservation du Mur 3 et correspond à la liaison piétonne sécurisée « chemin des écoliers ».

- Espace public n°4.

Dans le prolongement de l'EP3, l'espace public n°4 à dominante minérale s'appuie sur l'existence de la continuité du Mur 3 à préserver. Il prolonge le « chemin des écoliers » jusqu'à la voie de Desserte Sud.

- Espace public n°5.

Dans le prolongement de l'EP4, l'espace public n°5 assure la continuité du parcours doux jusqu'à l'espace public EP6. Il a la particularité d'inclure l'accès 3 qui prolonge la voie de Desserte Sud. C'est un espace dans lequel les diverses fonctions, circulatoire, déambulatoire, de rencontre et de repos, doivent être intégrées.

- Espace public n°6.

Un système de noues transversales et longitudinales maillées sur l'ensemble du Haras Nord permet un report de récupération des eaux pluviales dans l'espace public EP6.

Cette zone de récupération n'est pas une simple zone uni-fonctionnelle. Elle sera conçue au contraire comme un parc végétal et arboré, ouvert au public et associé à une liaison douce qui boucle le quartier du Haras Nord.

Attention : EP6, hors territoire de l'OAP 5, est inscrit au schéma de l'OAP6.

L'ensemble des espaces publics, hors ceux intégrant les voies de desserte Nord et Sud, et hors EP6, devront avoir une emprise minimum de 4300 m².

OAP 5-7 → 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.

- Programmation

On favorisera la mixité sur un plan spatial en évitant notamment la réalisation d'îlots complets à vocation exclusivement sociale.

- Front bâti

Cette mention indique des principes d'implantation du bâti à respecter. Les fronts urbains mentionnés au schéma graphique sont composés par des bâtiments implantés à l'alignement et par des murs de clôture en continuité de ces bâtiments.

Ces murs de clôture pourront être percés pour ménager des accès et des vues.

Les fronts urbains pourront être constitués par les façades comme par les pignons des bâtiments.

- Hauteur des constructions.

On se reportera au Règlement du PLU qui définit les valeurs maximales des hauteurs pour chaque secteur 1AUh1 et 1AUh2.

On veillera à gérer les transitions avec les constructions adjacentes à proximité de la rue du Brelan.

Bien entendu, il est souhaitable de mixer les hauteurs pour assurer des continuités entre secteurs.

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.

4.1.5 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.

4.1.6 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 → Schéma d'aménagement des terrains dits « du Haras Sud »



..... Périmètre des sites des OAP

OAP5 - Schéma d'aménagement du secteur du Haras partie Nord

Les principales caractéristiques des voies à créer

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

Les espaces publics singuliers à aménager

- Espace public EP - Configuration indicative
- ← Perspectives visuelles
- Murs à conserver M1 - M2 - M3

L'implantation des constructions

- Front bâti

OAP6 - Schéma d'aménagement des terrains dits « du Haras SUD »

- Maintien du caractère clos du site
- Voies de circulations publiques existantes
- Allées carrossables de desserte du site du Haras
- Entrées véhicules du site
- Allées piétons/cycles
- Prolongement éventuel des allées piétons/cycles
- Alignements d'arbres existants à préserver
- Trame paysagère structurante à créer (maintien de la perméabilité visuelle)
- Périmètre d'implantation des constructions médico-sociale et hébergement restauration
- Périmètre d'implantation des constructions du centre équestre
- ← Perspectives visuelles

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 voiesVoies 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 via l'accès n°3 la voie de desserte Sud du quartier résidentiel faisant l'objet de l'OAP 5.

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.

Une autre entrée secondaire sera créée pour le centre équestre en limite Nord-Est.

La circulation sera donc très réduite sur le site. En effet l'entrée principale qui dessert le sud de l'OAP 5 ne parcourt qu'une petite partie du site au Nord-Ouest, et les entrées secondaires sont dédiées uniquement à l'accès des deux équipements (équipement médico-social et centre équestre).

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'arbresTrame 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.

OAP 6-4 → Espace public et liaison douce

- Espace public n°6.

Un système de noues transversales et longitudinales maillées sur l'ensemble du Haras Nord permet un report de récupération des eaux pluviales dans l'espace public EP6.

Cette zone de récupération n'est pas une simple zone uni-fonctionnelle. Elle sera conçue au contraire comme un parc végétal et arboré, ouvert au public et associé à une liaison douce qui boucle le quartier du Haras Nord, et vient se connecter aux cheminements du secteur Haras Sud.