



Département de la SEINE-ET-MARNE

Commune de MARY-sur-MANE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Mary-sur-Marne.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

SOMMAIRE

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS	4
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE	4
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION	4
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ	8
II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES	11
A. OAP RUE DE LA FERME	11
B. OAP GRANDE RUE	15
C. OAP ROUTE DE TANCROU	19

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Mary-sur-Marne, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste dans les annexes du PLU)
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
 - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
 - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).

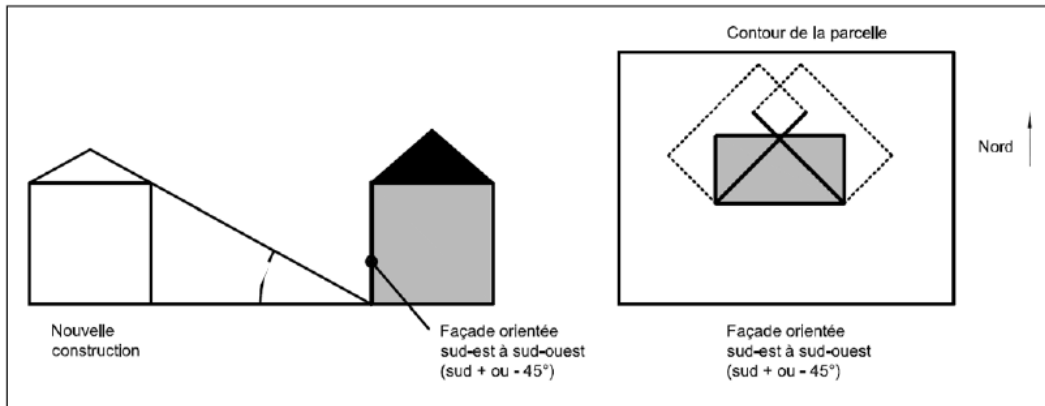


Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

- à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
- En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).

Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :

- Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité



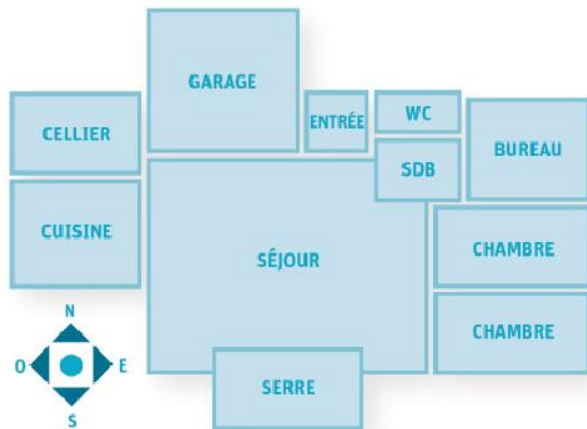
Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle
 Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)

- Favoriser le tri des déchets sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

- Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – COMMUNE DE MARY-SUR-MARNE

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation

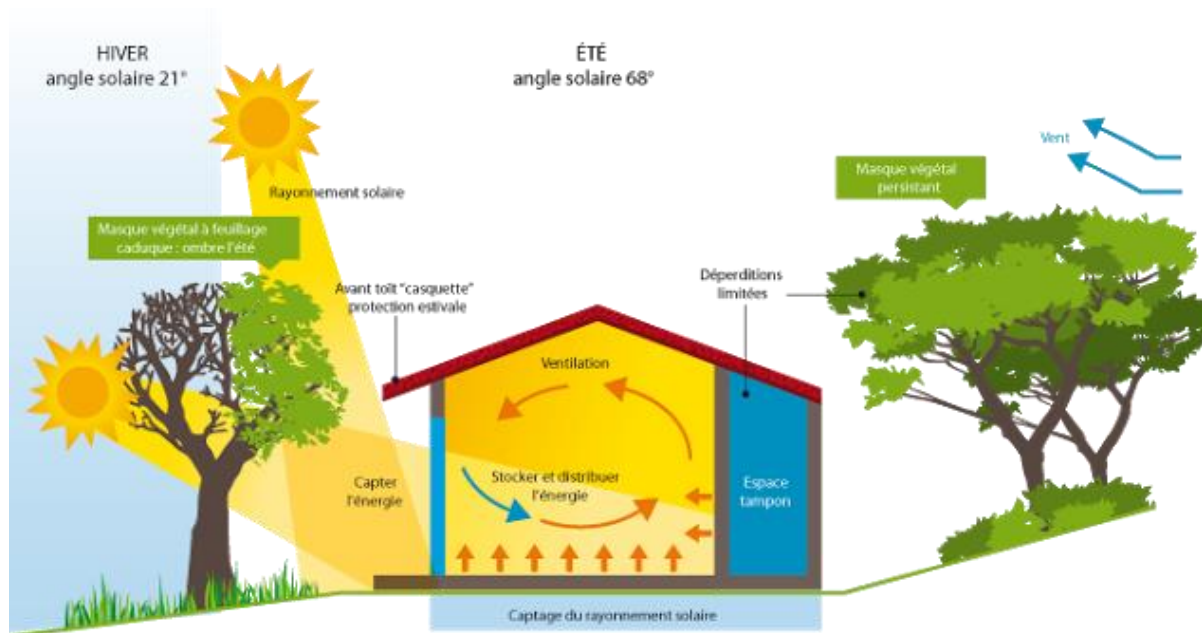


Habitation bioclimatique :

- Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)

- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au sud et pièces non chauffées au Nord).

- Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
 - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
 - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines
- Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
 - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).



Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

Source : eRT2012

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – COMMUNE DE MARY-SUR-MARNE

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
 - **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
 - **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
 - **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).
- Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

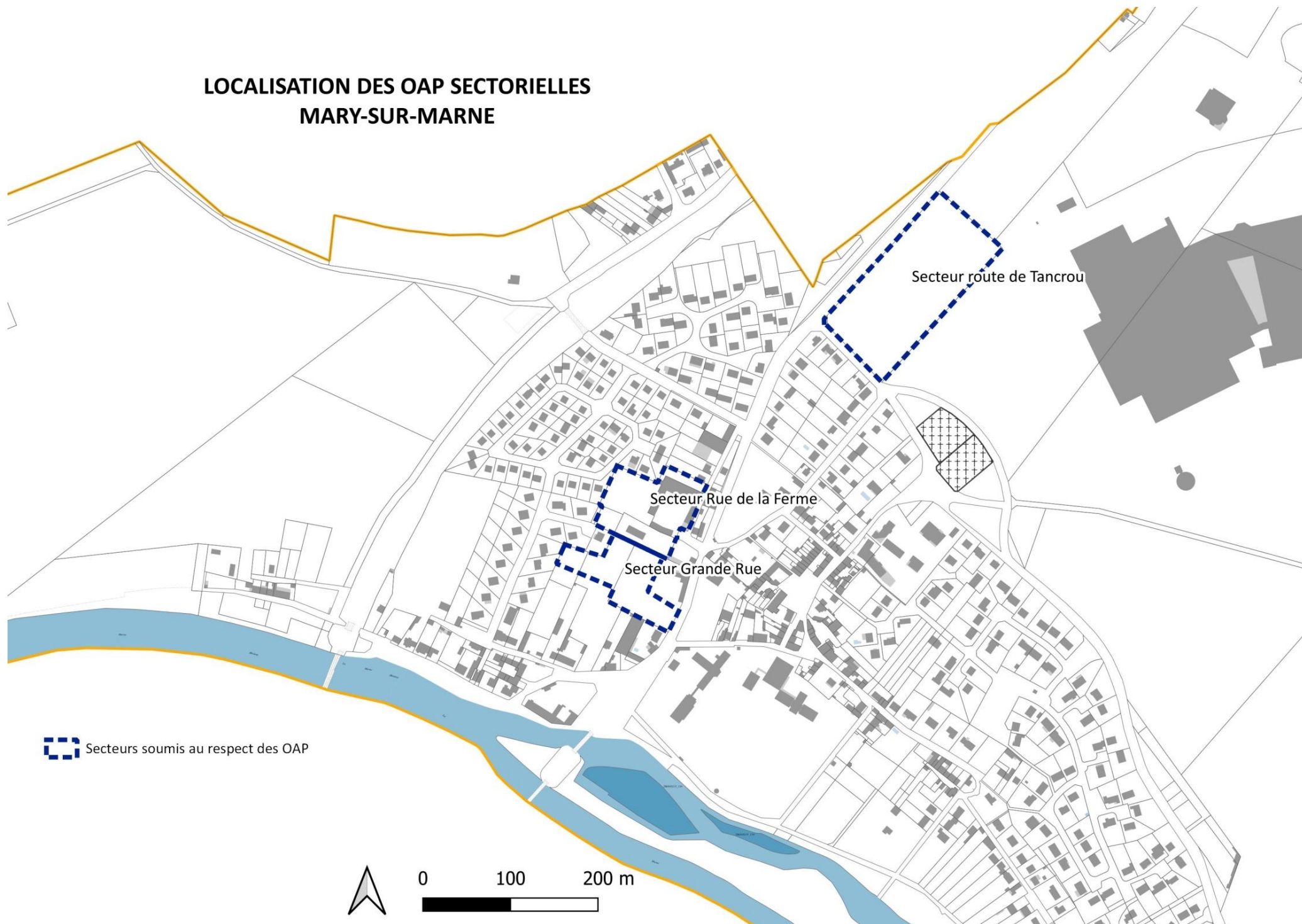
Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- **Installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **Choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

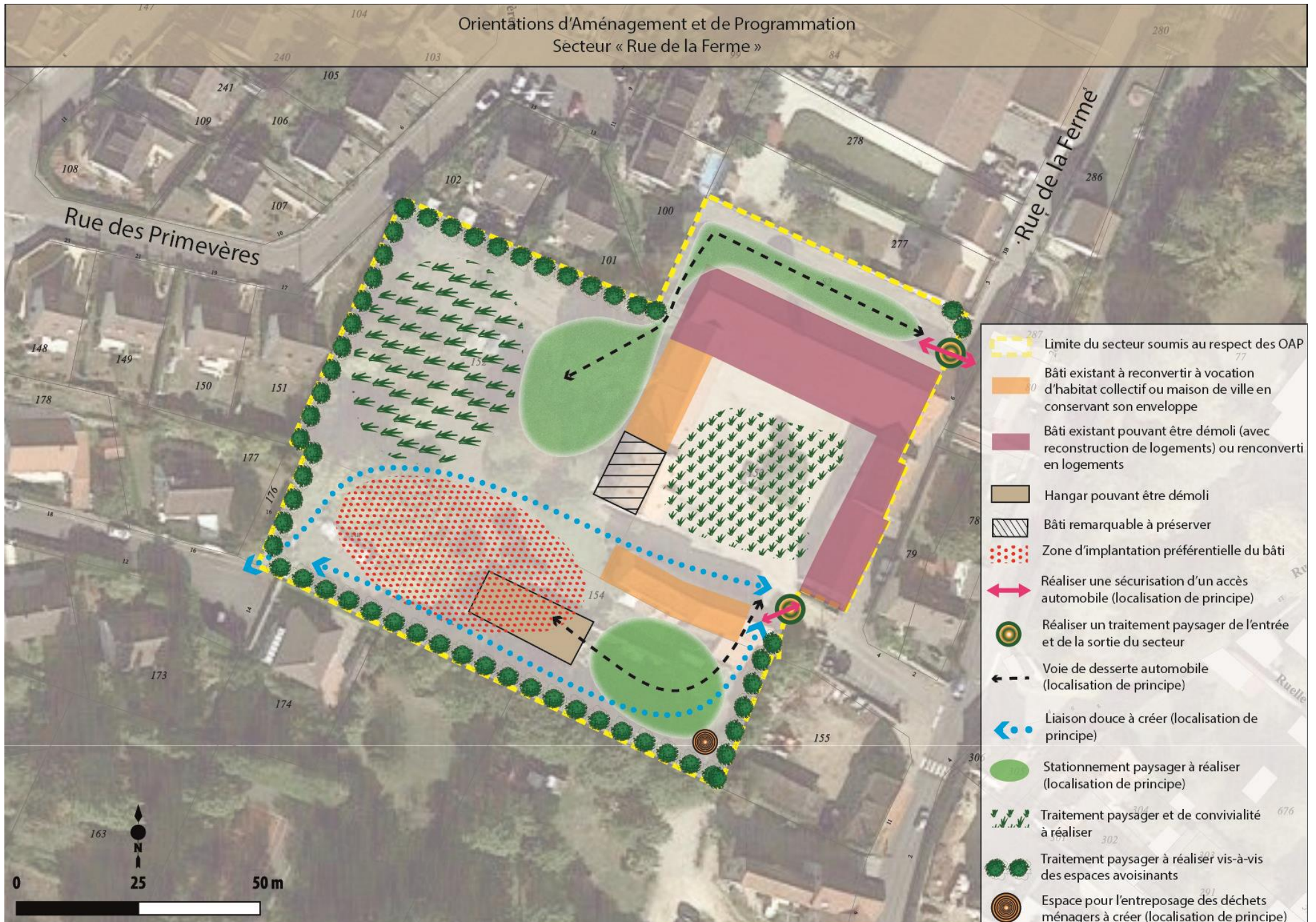
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
 - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
 - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
 - Utiliser une isolation performante
 - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
 - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
 - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**

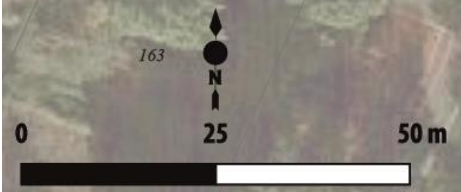
LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES MARY-SUR-MARNE



Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur « Rue de la Ferme »



-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Bâti existant à reconverter à vocation d'habitat collectif ou maison de ville en conservant son enveloppe
-  Bâti existant pouvant être démoli (avec reconstruction de logements) ou reconverti en logements
-  Hangar pouvant être démoli
-  Bâti remarquable à préserver
-  Zone d'implantation préférentielle du bâti
-  Réaliser une sécurisation d'un accès automobile (localisation de principe)
-  Réaliser un traitement paysager de l'entrée et de la sortie du secteur
-  Voie de desserte automobile (localisation de principe)
-  Liaison douce à créer (localisation de principe)
-  Stationnement paysager à réaliser (localisation de principe)
-  Traitement paysager et de convivialité à réaliser
-  Traitement paysager à réaliser vis-à-vis des espaces avoisinants
-  Espace pour l'entreposage des déchets ménagers à créer (localisation de principe)



II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

A. OAP RUE DE LA FERME

❖ LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur de la ferme se situe au cœur du tissu urbain de la commune, le long de la rue de la Ferme. Compris dans la partie Ouest communale, il s'étend sur environ 0,8 ha et correspond à un corps de ferme.

A l'Est, ce secteur est donc bordé par la rue de la Ferme. Au Sud et au Nord il est délimité par de l'habitat. Enfin, l'arrière du secteur est délimité par la rue des Primevères à l'Ouest.

Dans l'éventualité d'un renouvellement urbain de cet espace, il est souhaitable de préserver les caractéristiques urbaines du site et garantir la bonne intégration de l'opération vis-à-vis des constructions avoisinantes.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif d'assurer un développement harmonieux de ce secteur en phase avec le tissu urbain alentour et permettant de valoriser le patrimoine bâti de la ferme qui est un des fondements de l'identité architecturale et urbaine du village.

❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur la carte jointe) :

Morphologie urbaine et architecture

- Il conviendra de reconvertir à vocation d'habitat collectif ou maison de ville, des bâtiments appartenant au corps de ferme tout en préservant leur aspect extérieur. Les bâtiments visés sont identifiés par la couleur orange sur la carte jointe.
- Le reste des bâtiments sont identifiés par la couleur bordeaux : ils pourront être démolis (avec reconstruction de logements) ou reconvertis directement en logement.
Dans l'hypothèse d'une démolition totale ou partielle, l'implantation nouvelle de logements devra être réalisée au droit de l'emprise actuelle des bâtiments démolis afin de conserver la forme urbaine actuelle.
- La maison d'habitation constitue un édifice remarquable qu'il convient de préserver (identifiée en rayée noir sur le schéma).
- Au Sud-Ouest du secteur, une implantation préférentielle du bâti permettra d'accueillir de nouvelles constructions en autorisant un gabarit de R+1+combles dans la continuité du gabarit moyen du tissu ancien. Afin de préserver la morphologie urbaine proche, il est préconisé de manière préférentielle de l'habitat individuel.

Paysagement et biodiversité

- Réaliser un traitement paysager valorisant les entrée / sortie du secteur ainsi qu'aux abords des voies de desserte interne dans l'optique notamment de favoriser la biodiversité urbaine.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Aménager des espaces verts et de convivialité, récréatifs et paysagés, à l'intérieur du secteur ainsi qu'au sein du corps de ferme afin de donner un cadre de vie harmonieux aux futurs habitants et de prolonger la continuité de la trame verte du village.
- Réaliser un paysagement végétalisé du stationnement nécessaire aux logements créés.

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- Le secteur est structuré à ses abords par la rue de la Ferme, la rue des Campanules et la rue des Primevères. L'accès routier sécurisé au secteur se fera uniquement à partir de la rue de la Ferme.
- Deux voies de desserte automobile sont à aménager au sein du secteur. Elles permettront notamment d'assurer la desserte des espaces dévolus au stationnement paysager ainsi qu'au bâti à l'arrière.
- Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables : afin de relier le secteur aux différentes rues adjacentes, des liaisons douces traversantes sont à créer.

- Aménager à l'entrée du secteur depuis la rue de la Ferme un espace bien intégré sur le plan paysager pour l'entreposage des déchets ménagers en favorisant les moyens pour la collecte sélective.
- L'ensemble des voiries et réseaux divers à l'intérieur du secteur seront à la charge de l'opérateur.

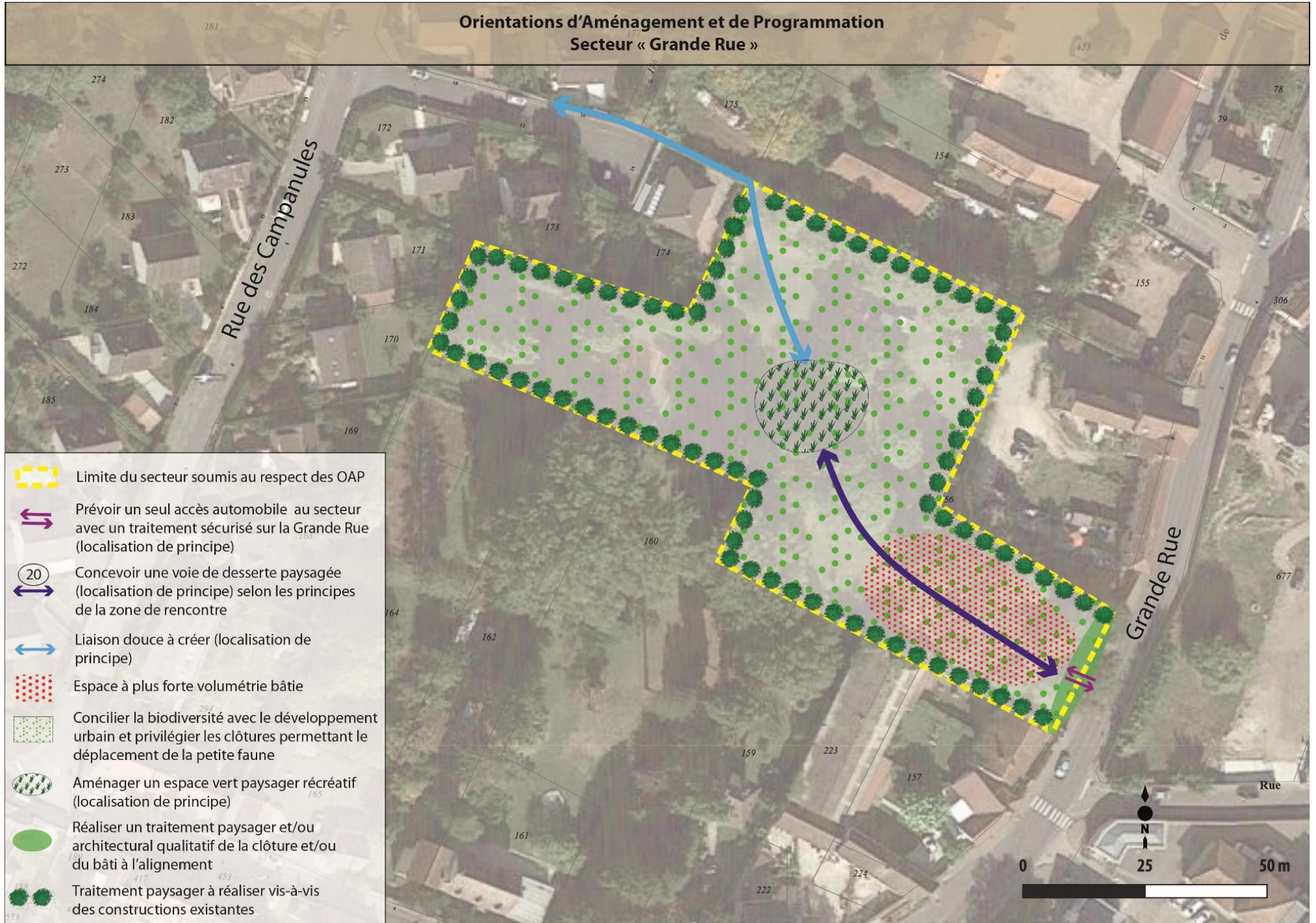
Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

❖ PROGRAMMATION

Dans le cadre d'un éventuel renouvellement urbain de ce secteur :

- La reconversion des bâtiments existants (couleur orangé sur le schéma) en habitat collectif ou maison de ville permettra la réalisation d'environ 4 logements.
- La démolition/reconstruction ou reconversion des autres bâtiments (couleur bordeaux sur le schéma) en logements permettra la réalisation d'environ 11 logements avec des tailles de logements diversifiées.
- Sur la zone d'implantation préférentielle du bâti, identifiée en pointillé rouge sur le schéma, une densité d'environ 20 logements/ha est imposée, soit la réalisation de 3 logements environ.

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur « Grande Rue »



-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Prévoir un seul accès automobile au secteur avec un traitement sécurisé sur la Grande Rue (localisation de principe)
-  Concevoir une voie de desserte paysagée (localisation de principe) selon les principes de la zone de rencontre
-  Liaison douce à créer (localisation de principe)
-  Espace à plus forte volumétrie bâtie
-  Concilier la biodiversité avec le développement urbain et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune
-  Aménager un espace vert paysager récréatif (localisation de principe)
-  Réaliser un traitement paysager et/ou architectural qualitatif de la clôture et/ou du bâti à l'alignement
-  Traitement paysager à réaliser vis-à-vis des constructions existantes



B. OAP GRANDE RUE

❖ LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur est situé au cœur du tissu urbain de la commune, le long de la Grande Rue (D17), dans la partie Ouest communale. Ce secteur s'étend sur environ 0,7 ha et correspond à des espaces non construits.

L'ensemble du secteur est localisé à la jonction du tissu pavillonnaire à l'Ouest et du cœur de bourg ancien à l'Est.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif d'assurer un développement harmonieux de ce secteur en phase avec le tissu urbain alentour.

❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

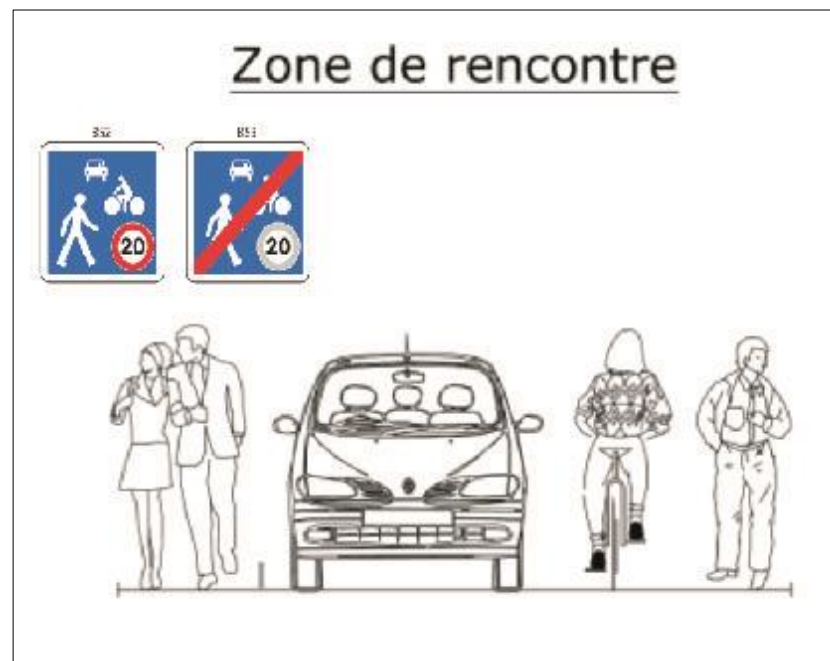
Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Morphologie urbaine et architecture

- Afin de répondre aux constructions existantes imposantes situées aux abords de la Grande Rue et de poursuivre une forme urbaine harmonieuse, un espace à plus forte volumétrie bâtie que sur le reste du secteur sera à réaliser à l'entrée depuis la Grande Rue.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

- Le secteur est bordé par la Grande Rue (D17). Un seul accès automobile à ce secteur se fera donc à partir de cette voie avec un traitement sécurisé sur la Grande Rue.
- Aménager une unique voie de desserte principale paysagée selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.
- Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables : afin de relier le secteur aux différentes rues adjacentes et notamment à la rue des Campanules, une liaison douce traversante est à créer.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – COMMUNE DE MARY-SUR-MARNE

- L'ensemble des voiries et réseaux divers à l'intérieur du secteur seront à la charge de l'opérateur.
- L'aménagement du carrefour entre la RD17 et la voirie intérieure au secteur sera à la charge de l'opérateur.
- Il sera nécessaire de travailler les points d'interaction avec le réseau routier départemental en concertation avec l'Agence Routière Départementale de Coulommiers.
- Un espace de stationnement pour les visiteurs sera à prévoir.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Réaliser un traitement paysager et/ou architectural qualitatif de la clôture et/ou du bâti à l'alignement valorisant l'entrée / sortie du secteur et la continuité urbaine de la Grande Rue.
- Aménager un espace vert et de convivialité, récréatif et paysagé, à l'intérieur du secteur afin de donner un cadre de vie harmonieux aux futurs habitants et de prolonger la continuité de la trame verte du village.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 10 cm par 10 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.

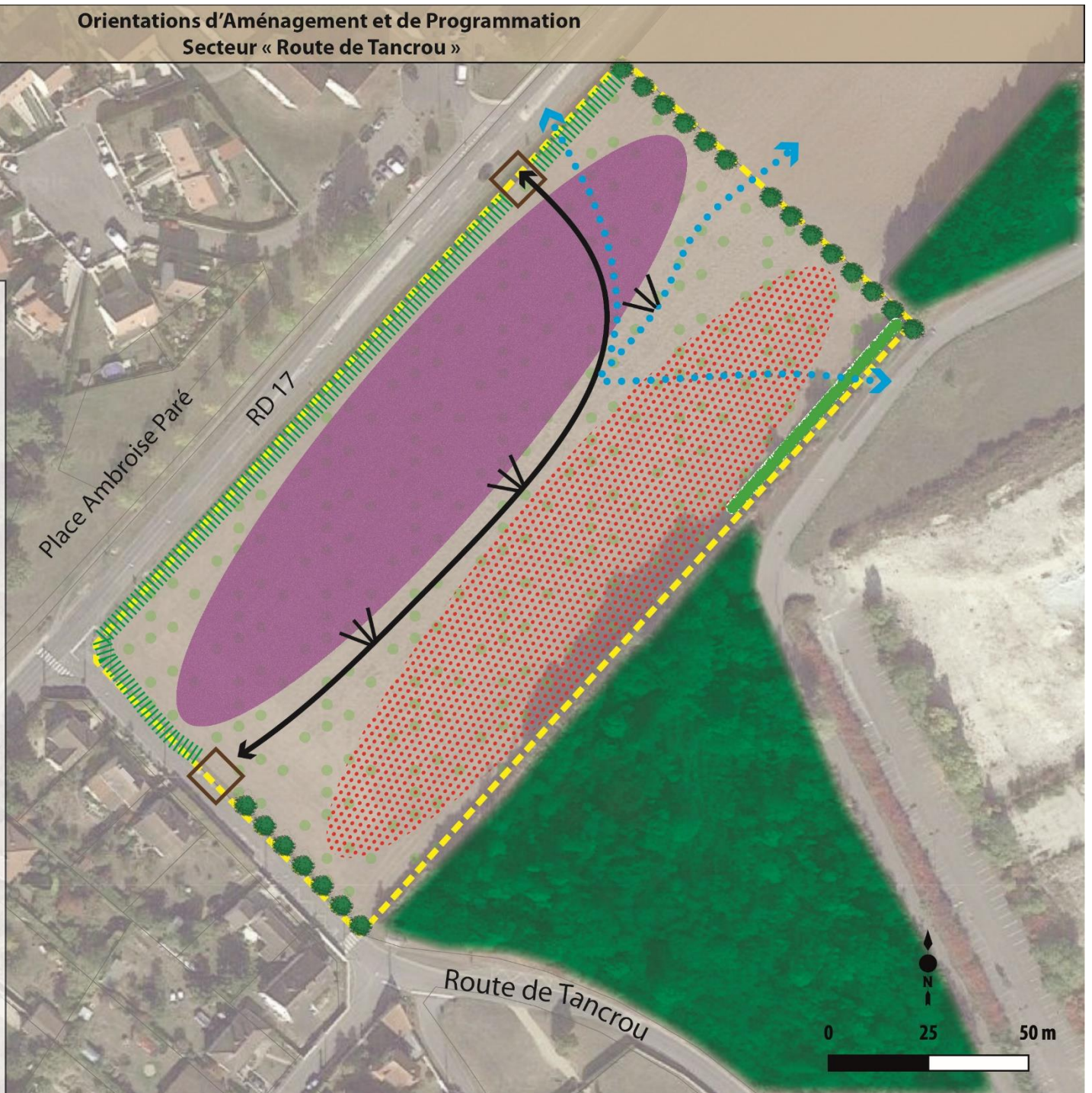
Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

❖ PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 20 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 13 logements sur l'ensemble du secteur).

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur « Route de Tancrou »

-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Prévoir plusieurs accès automobiles sécurisés au secteur (localisation de principe)
-  Concevoir une voie de desserte paysagée (localisation de principe) selon les principes de la zone de rencontre
-  Continuité douce à créer pour rejoindre la future zone commerciale, la gare de Lizy sur Ourcq et la zone d'activités de la Pyramide (localisation de principe)
-  Zone d'implantation préférentielle des logements
-  Zone d'implantation préférentielle des équipements et services
-  Concilier la biodiversité avec le développement urbain et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune
-  Réaliser un traitement paysager et/ou architectural qualitatif de la clôture et/ou du bâti en front urbain discontinu
-  Réaliser un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces agricoles et de la route de Tancrou
-  Conforter l'écran végétal vis-à-vis de la zone d'activités
-  Ménager des ouvertures visuelles depuis la voie de desserte (localisation de principe)
-  Préserver les boisements existants



C. OAP ROUTE DE TANCROU

❖ LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Route de Tancrou » s'étend sur environ 2 ha. Il est situé en continuité Nord-Est du bourg de Mary-sur-Marne et il est bordé au Nord-Ouest par la RD17 et les espaces pavillonnaires de Lizy-sur-Ourcq et au Sud-Est par la zone d'activités.

❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

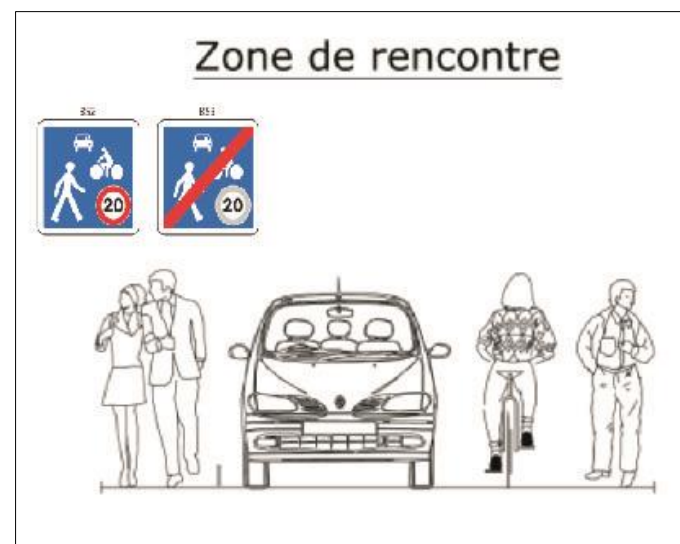
Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Morphologie urbaine et architecture

- Côté Est du secteur, adossée aux espaces boisés existants, une implantation préférentielle du bâti permettra d'accueillir de nouveaux logements.
- Côté Ouest du secteur, le long de la RD 17, une implantation préférentielle du bâti permettra d'accueillir de nouveaux équipements et services collectifs. Cette implantation préférentielle des équipements collectifs le long de la RD permettra de façonner un front urbain discontinu, de marquer l'entrée dans Mary-sur-Marne et de « protéger » les logements côté Est.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

- Le secteur est bordé par la route de Tancrou et la RD 17. Deux accès automobiles sécurisés à ce secteur pourront donc être réalisés à partir de ces voies routières.
- Aménager une unique voie de desserte principale paysagée selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.
- Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables : créer une continuité douce afin de rejoindre depuis le bourg et le secteur, la future zone commerciale qui se développera à terme en continuité Nord du secteur, la gare de Lizy-sur-Ourcq ainsi que la zone d'activités de la Pyramide.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – COMMUNE DE MARY-SUR-MARNE

- L'aménagement du carrefour entre la RD17, la voie de la Maladrerie et la voirie intérieure au secteur sera à la charge de l'opérateur.
- Il sera nécessaire de travailler les points d'interaction avec le réseau routier départemental en concertation avec l'Agence Routière Départementale de Coulommiers.
- Un espace de stationnement pour les usagers et visiteurs sera à prévoir.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Réaliser un traitement paysager et/ou architectural qualitatif de la clôture et/ou du bâti en front urbain discontinu le long de la RD 17 et partiellement le long de la route de Tancrou.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et des équipements, et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 10 cm par 10 cm permet le passage de la plupart des animaux.

- Créer un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces naturels et agricoles et de la route de Tancrou et conforter localement l'écran végétal vis-à-vis de la zone d'activités existante.
- Ménager des ouvertures visuelles depuis la voie de desserte paysagée en direction de la vallée de l'Ourcq et au-delà.
- Préserver les boisements existants bordant le Nord-Est du secteur.

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

❖ PROGRAMMATION

Le secteur a une vocation mixte. Il permettra d'accueillir de nouveaux équipements et services collectifs ainsi que de l'habitat.

Sur l'espace dévolu à l'habitat, une densité d'environ 25 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 28 logements). L'opération mise en œuvre devra développer une mixité sociale et intergénérationnelle.