



Révision du **PLAN LOCAL D'URBANISME**



4.Orientations d'aménagement et de Programmation

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2020

Articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et le projet. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Il doit les mettre en œuvre.

Les OAP « spatialisées sur un secteur » ont pour principal intérêt d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.



Les OAP

6 OAP sectorielles

- 1 - Les Champs Droux
- 2 - Les Violettes
- 3 - La Bossue
- 4 - Les Bigaudes
- 5 - Le Pinché
- 6 - Les Bois Noirs

1 OAP thématique

- 7 - OAP Sentes, biodiversité et paysage



Préambule

Ce secteur d'environ 6 hectares s'implante au cœur du tissu bâti, à proximité immédiate de la gare et du cœur de village de Mareil-Marly. Il est situé entre le chemin des Mares et la rue des Gravières, sur l'une des rares zones planes de la commune.

L'objectif est de préparer la zone des Champs Droux pour l'accueil d'une nouvelle population dans le cadre d'un projet d'une grande qualité paysagère et environnementale. Il permettra de préserver, restaurer et valoriser la nature en ville, tout en entretenant l'esprit village de Mareil-Marly.

Le nouveau quartier des Champs Droux doit s'intégrer dans le tissu urbain environnant. L'arrivée de la future Tram 13 Express sur le territoire communal impactera grandement les déplacements des habitants et le projet doit pouvoir anticiper ces changements par un aménagement raisonné et adapté aux nouvelles habitudes des usagers.

Le projet devra veiller à créer un lien et une continuité de communication avec le reste de la commune.

Le projet veillera à respecter une mixité sociale répartie sur l'ensemble de la zone.

Le projet repose sur le concept de quartier durable, harmonieusement intégré à la commune, performant, innovant sur les formes et les usages et ouvert à tous les publics (notamment intergénérationnel, socio-médical, hébergement spécifique de personnes présentant un handicap...).

Le projet proposé sera en cohérence avec l'OAP Sentes, biodiversité et paysage.

1- Les Champs Droux



Destination générale et programmation

- Réalisation de **210 logements au maximum**, avec **+/- 40% de logements locatifs sociaux** répartis sur l'ensemble du secteur.
- Le projet d'aménagement pourra se faire en plusieurs phases (A et B) néanmoins l'aménagement d'une phase ne devra pas compromettre la faisabilité et l'aménagement de l'ensemble du périmètre de l'OAP (implantation des constructions, schéma de circulation, stationnement...).
- La phase A prévoit l'aménagement d'un sous-ensemble d'environ 4 000m², et +/- **30 logements**, à l'entrée du chemin des Mares (côté rue de Port Marly), comportant obligatoirement 50 % de logements locatifs sociaux à destination d'accueil de personnes en situation de handicap, et 50 % de logements locatifs sociaux classiques, d'une hauteur maximale de R+2 soit 10m au faîtage. La première phase accueillera également, dans la mesure du possible, un équipement public.
- Dans le reste du secteur (phase B), la hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 10m au faîtage et devra respecter l'harmonie et les perspectives d'ensemble ainsi que les points de vue.

Composition et morphologie urbaine

- La densité du secteur se conformera aux orientations du SDRIF. Cela se traduit par des constructions allant du lot libre aux petits habitats collectifs en assurant une **diversité des typologies de logements**, avec l'optique de créer un hameau intégré au village.
- L'ensemble de l'aménagement sera réalisé dans le cadre des 20 engagements de la **Charte Ecoquartier**, et dans l'objectif de favoriser l'accueil de populations variées (services seniors, étudiants...).
- Une attention particulière sera portée à l'**intégration environnementale** dans le respect de la réglementation de l'habitat écologique, à la qualité et à la variété architecturale (en s'inspirant de préférence de l'architecture biophile et organique, avec une volumétrie d'ensemble cohérente).
- Le nouveau quartier viendra s'insérer en extension du village, tout en s'adaptant à la proximité du tissu pavillonnaire existant. La densité sera dégressive afin d'avoir un aménagement en miroir. Des espaces de transitions (jardins) et des constructions reprenant les gabarits des maisons riveraines existantes (R+1+C) seront proposées en limite avec le tissu existant afin de protéger le cadre de vie de l'ensemble du quartier et notamment des riverains du site.
- Le point de vue sur l'église sera protégé.

- La topographie du terrain sera exploitée afin d'optimiser l'intégration des constructions dans le paysage.
- Une attention particulière sera portée aux problématiques de ruissellement.
- 25 % de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts de pleine terre à usages collectifs. Cette surface inclut entre autres les sentes, les noues, les friches, les vergers et la zone multi-activités.
- Les sentes faisant partie des 25 % d'espaces verts de pleine terre à usage collectif pourront être élargies au delà de 2m.
- Prévoir l'aménagement d'une zone multi-activités d'une superficie minimale de 5000 m² permettant la tenue d'activités culturelles, sociales et sportives multiples (type champs de foire/terrain multisports). La faisabilité d'implanter un équipement jouxtant la zone pourra être étudiée.
- Des **espaces collaboratifs** devront être aménagés en faisant cohabiter des lieux d'habitation et des espaces communs pour favoriser le bien vivre ensemble (jardins partagés, services etc.).

Organisation viaire et déplacements

- Le projet d'ensemble devra être conçu pour **limiter au maximum l'impact de la voiture**. Au delà de l'accessibilité prioritaire des résidents, la traversée de la zone devra être découragée. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un **maillage de circulations douces renforcé** et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté.
- Le stationnement sur voirie est à proscrire. Le stationnement privé sur parcelle sera privilégié. L'ensemble du stationnement en surface sera enherbé et/ou perméabilisé. Des parkings visiteurs seront intégrés à l'entrée de chaque quartier (avec un effort esthétique et paysager). Le chemin des Mares pourra être partiellement utilisé pour aménager des parkings . En cas d'habitat collectif un stationnement souterrain sera privilégié. On pourra envisager la mutualisation de stationnement souterrain pour différents types d'habitats.
- Les **accès principaux** sont identifiés à titre indicatif, et des axes secondaires pourront être proposés. Les connexions pourront se faire directement de la rue des Gravieres, de la rue de Port-Marly, de l'allée des Vergers, du chemin des Mares, le chemin de la Croix Blanche, et du chemin des groux de la selle.

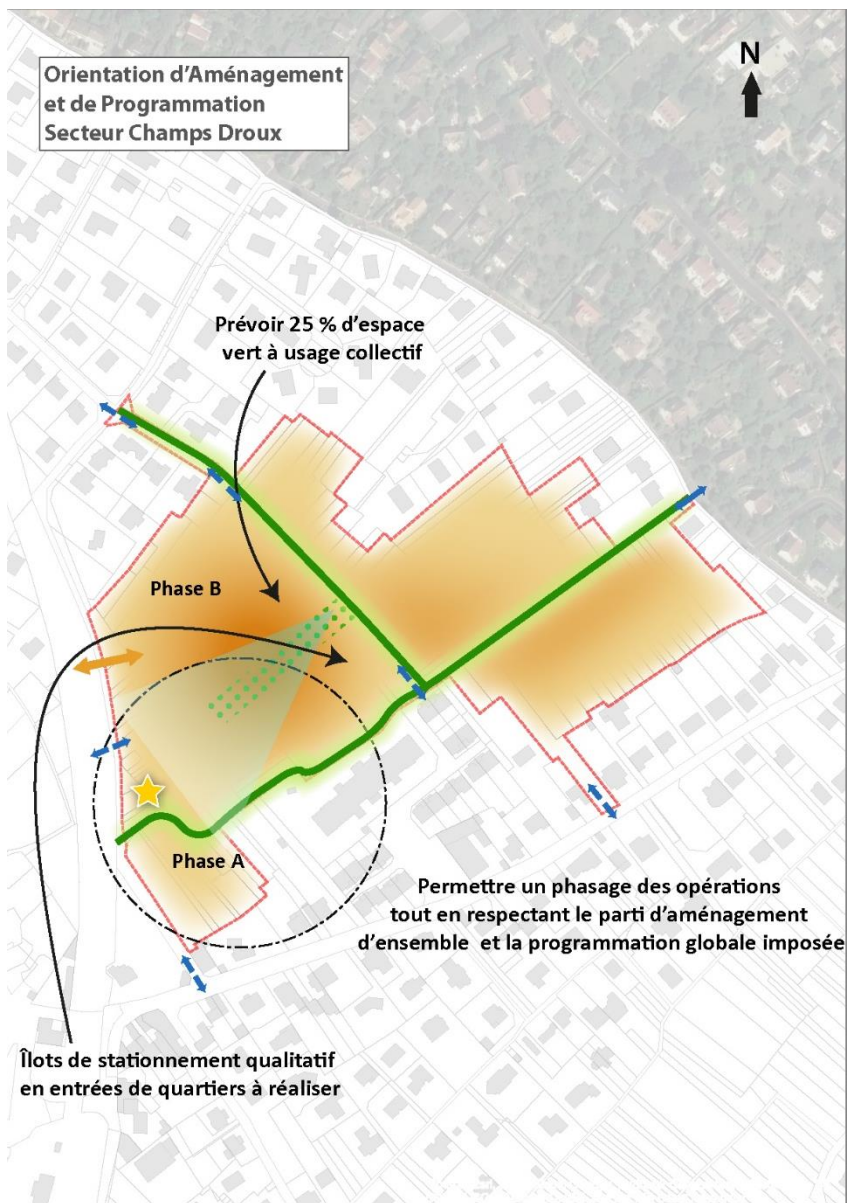
- De **nouveaux accès** seront réalisables à condition de ne pas dénaturer le caractère rural et paysager du village.
- Le projet d'ensemble sera desservi par des axes de forme adaptée à la topographie, rappelant l'atmosphère du centre-village, le hameau se déployant en îlots diffus, grâce à un réseau et cheminement doux (sentes existantes et à créer).
- Une **passerelle** enjambant l'emprise du Tram 13 Express pourra être proposée, reliant le cœur de village et le secteur des Champs Droux.
- Le maillage de circulation(douce et véhiculée) devra se conformer à l'OAP Sentés, biodiversité et paysage.

Qualité paysagère et environnementale

- L'aménagement devra prendre en compte les éléments structurants mentionnés dans l'OAP « Sentés, biodiversité et paysage » : vergers, sentes, espaces de biodiversité et cônes de vue.
- 25 % de la superficie du périmètre de l'OAP seront consacrés à des espaces verts de pleine terre à usage collectif. Cette surface inclut entre autres les sentes, les noues, les friches, les vergers et la zone multi-activités.
- Les sentes faisant partie des 25 % d'espaces verts de pleine terre à usage collectif pourront être élargies au delà de 2m.
- Un **traitement paysager** en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter.
- L'aménagement paysager préservera au maximum la **flore remarquable ou structurante** (à l'instar des grands arbres) et intégrera la plantation d'arbres de haute tige.
- Les plantations ne devront pas masquer la vue sur l'église Saint-Etienne, classée au titre des Monuments Historiques.
- La réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux
- Des **noues paysagères** seront à prévoir.
- Les eaux de surface et pluviales seront traitées en priorité à la parcelle (toits végétalisés, bassins de rétention et/ou de filtrage)
- En conformité avec les recommandations formulées par le SDAGE, la **collecte des eaux usées** par temps sec sera améliorée sur ce site et le système d'assainissement recherchera au maximum **la suppression des interconnexions eaux usées/eaux pluviales**.

- Des **points de collecte, de tri et de compost** seront intégrés intelligemment dans l'ensemble du secteur.
- L'**ingénierie bioclimatique** devra dans la mesure du possible être intégrée dès la conception des bâtiments.
- L'**aménagement extérieur** sera traité en harmonie avec le bâti historique de la ville et travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.).

2-



Carte de synthèse : Les Champs Droux



Préambule

Ce secteur d'environ 4 hectares encadré par des sentes s'implante à proximité immédiate de la gare, et du cœur de village de Mareil-Marly. Son entrée principale se fait par le chemin de la Butte.

L'objectif est de réaliser un projet d'une grande qualité paysagère et environnementale, permettant de préserver, restaurer et valoriser la nature en ville, tout en entretenant l'esprit de village qui est présent en cœur de ville. Le projet devra notamment prévoir un jeu de hauteur dans le choix des formes urbaines, en lien avec la pente présente sur ce territoire. L'arrivée du Tram 13 Express sur le territoire communal impactera grandement les déplacements des habitants, et le projet doit pouvoir anticiper ces changements par un aménagement raisonné et adapté aux nouvelles habitudes des usagers. Le projet visera également le développement d'une activité économique et sociale.

Dans cet objectif, l'esprit du projet repose sur le concept d'écoquartier, d'exception, intégré à la commune, innovant (sur la mixité fonctionnelle, sur les formes et les usages), sur la mixité sociale (intergénérationnelle) et performant (énergie et organisation).



Destination générale et programmation

- Réalisation de **160 logements au maximum**, avec +/- **40% de logements locatifs sociaux**, sur l'ensemble de la zone, toute phase comprise.
- Le projet d'aménagement pourra se faire en plusieurs phases (A et B) néanmoins l'aménagement d'une phase ne devra pas compromettre la faisabilité et l'aménagement de l'ensemble du périmètre de l'OAP (implantation des constructions, schéma de circulation, stationnement...).
- La phase A prévoit l'aménagement d'un **sous-ensemble d'environ 2 hectares**, au bout du chemin de la Butte.
- La phase B concerne le reste du secteur des Violettes. Une certaine mixité fonctionnelle pourra être proposée
- La **hauteur maximale** des constructions pour l'ensemble du secteur sera **de 12m**.

Composition et morphologie urbaine

- La densité du secteur se conformera aux orientations du SDRIF. Cela se traduira par des constructions allant du lot libre aux petits habitats collectifs en assurant une **diversité des typologies de logements**, avec l'optique de créer un hameau intergénérationnel intégré au village.
- L'ensemble de l'aménagement sera étudié dans le cadre du développement durable, adapté à tous types de population.
- Une attention particulière sera portée à l'**intégration environnementale** (concept Charte Ecoquartier), à la qualité

et à la variété architecturale (architecture biophile et organique, matériaux), ainsi qu'à sa volumétrie.

- La **forte déclivité du terrain** et les **axes de ruissellement** seront pris en compte.
- Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site.
- **25% de la superficie** du périmètre de l'OAP seront consacrés à des **espaces verts** de pleine terre à **usage collectif** comprenant notamment un espace vert de pleine terre de grande qualité qui sera aménagé de manière à offrir au public un véritable « **théâtre de verdure** ».
- Des **espaces collaboratifs** devront être aménagés (jardins partagés, etc.).
- Des lieux de production liés au domaine de l'agroalimentaire (permaculture, aquaponie, espace de transformation de produits agricoles...), des commerces et services pourront être aménagés et ainsi permettre le développement de circuits courts.
- Un équipement public d'environ 400m² de superficie devra être intégré dans le projet, et dans la mesure du possible, en Rez de Chaussée d'un bâtiment d'habitat collectif.

Organisation viaire et déplacements

- Le projet d'ensemble devra être conçu pour **limiter au maximum l'impact de la voiture**. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un **maillage de circulations douces renforcé** (en direction de la gare et des

écoles) et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté.

- L'accès principal se fera à partir du chemin de la Butte. Une voie « intérieure » pourra être créée, desservant l'ensemble du projet. La sente du chemin du clair sera préservée conformément à l'OAP Sentes, biodiversité et paysage.
- Le schéma de voirie devra permettre une ouverture potentielle ultérieure vers le Clair et les Tremelles.
- Le stationnement sur voirie est à proscrire (priviliégiant stationnement privé sur parcelle) et sera enherbé et/ou perméabilisé. Des **parkings visiteurs** seront intégrés (avec un effort esthétique et paysager) à l'entrée de chaque sous-quartier (phase de projet).
- En cas d'habitat collectif, un stationnement en souterrain sera à privilégier.

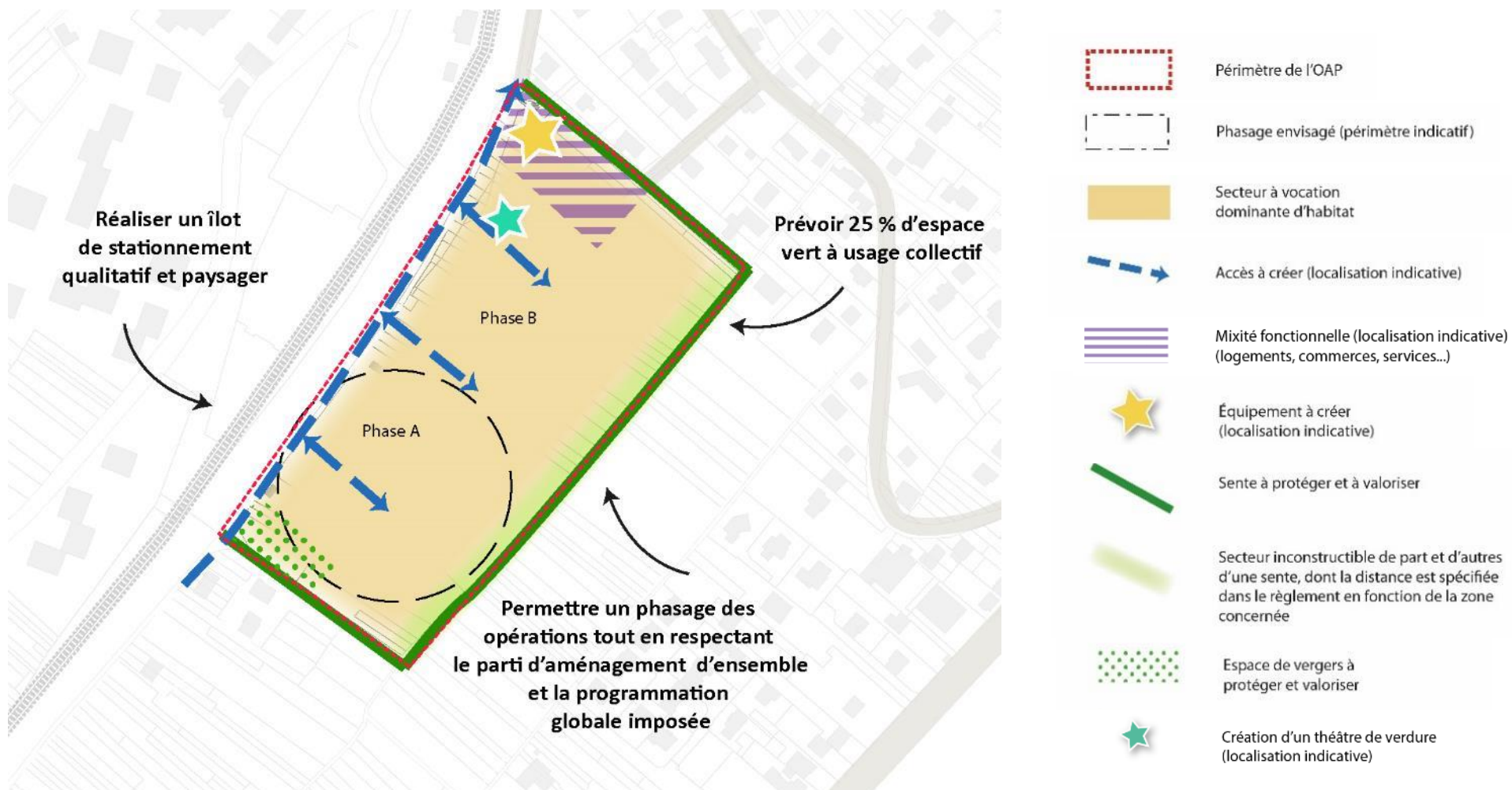
Qualité paysagère et environnementale

- L'aménagement devra prendre en compte les éléments structurants mentionnés dans l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage » : vergers, sentes, espaces de biodiversité et cônes de vue.
- **25% de la superficie** du périmètre de l'OAP seront consacrés à des **espaces verts** de pleine terre à **usage collectif** comprenant notamment un espace vert de pleine-terre de grande qualité qui sera aménagé de manière à offrir au public un véritable « **théâtre de verdure** ».
- **Des percées visuelles** devront être préservées.

- Un **traitement paysager** en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter.
- **Certains arbres seront dans la mesure du possible préservés**, pour garder un aspect naturel et rural du site.
- La réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux
- L'aménagement du site devra anticiper et s'adapter aux risques et aux dérèglements climatiques en prenant en compte :
 - les risques de ruissellement
 - le retrait-gonflement des argiles lors de la conception des constructions et des aménagements (fondation, plantation d'arbres...)
 - les nappes phréatiques subaffluentes et les sources dans l'aménagement du site en imposant une étude de sol avant tout projet de construction
- Des **noues paysagères** seront à prévoir.
- Un **traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales** seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc).
- En conformité avec les recommandations formulées par le SDAGE, la **collecte des eaux usées** par temps sec sera améliorée sur ce site et le système d'assainissement recherchera au maximum **la suppression des interconnexions eaux usées/eaux pluviales**.
- Des **points de collecte, de tri et de compost** seront intégrés intelligemment dans l'ensemble du secteur.

- L'**ingénierie bioclimatique** devra dans la mesure du possible être intégrée dès la conception des bâtiments.
- L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.).

Carte de synthèse : Les Violettes



3- La Bossue

Préambule

Ce secteur d'environ 1ha se situe à proximité immédiate de la route de l'Etang, axe important desservant Saint-Germain-en-Laye.

L'objet du projet porté par la Ville est d'entretenir l'esprit village présent sur l'ensemble de la commune et de veiller à une intégration du nouveau quartier dans le tissu urbain environnant. Le projet veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du territoire.



Destination générale et programmation

- Réalisation de **35 logements au maximum**, avec +/- 60% de **logements sociaux** (location ou acquisition).
- La hauteur maximale des constructions pour l'ensemble du secteur sera à **R + 2 – soit 10m au faîtage**.

Composition et morphologie urbaine

- La densité du secteur se conformera aux orientations du SDRIF. Cela se traduira par des constructions allant de la **maison de ville-intermédiaire et mitoyenne aux petits habitats collectifs**, intégrées dans la pente, tout en assurant une **diversité des typologies de logements**.
- Une attention particulière sera portée à l'**intégration environnementale** (concept Charte Ecoquartier), à la qualité et à la variété architecturale (architecture biophile et organique, matériaux), ainsi qu'à sa volumétrie.
- **25% de la superficie** du périmètre de l'OAP seront consacrés à des **espaces verts** de pleine terre à **usage collectif**.
- La **forte déclivité du terrain** et les **axes de ruissellement** seront pris en compte.
- Des **espaces collaboratifs** pourront être aménagés (jardins partagés, etc.).

- Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site.

Organisation viaire et déplacements

- La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur.
- Les **accès principaux** se feront obligatoirement par la rue des Trémelles et le chemin des Marivaux. Un accès unique par la rue des Trémelles est à proscrire. Un aménagement spécifique de qualité pour traverser le ru des Marivaux devra être proposé.
- Des **cheminements piétons** pourront être proposés.
- La sente du chemin des Tas de Pierres sera préservée en cohérence avec l'OAP Sentes, biodiversité et paysage. Cependant, elle pourra exceptionnellement être aménagée en voie partagée (si cela s'avère indispensable) sur une partie de son linéaire dans le but de desservir la nouvelle opération, en veillant toutefois à respecter au maximum cet espace paysager et de biodiversité remarquable.
- Le projet d'ensemble devra être conçu pour **limiter au maximum l'impact de la voiture**. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un **maillage de circulations douces renforcé** et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté.
- Le stationnement sur voirie est à proscrire (privilégiant stationnement privé sur parcelle) et sera enherbé et/ou

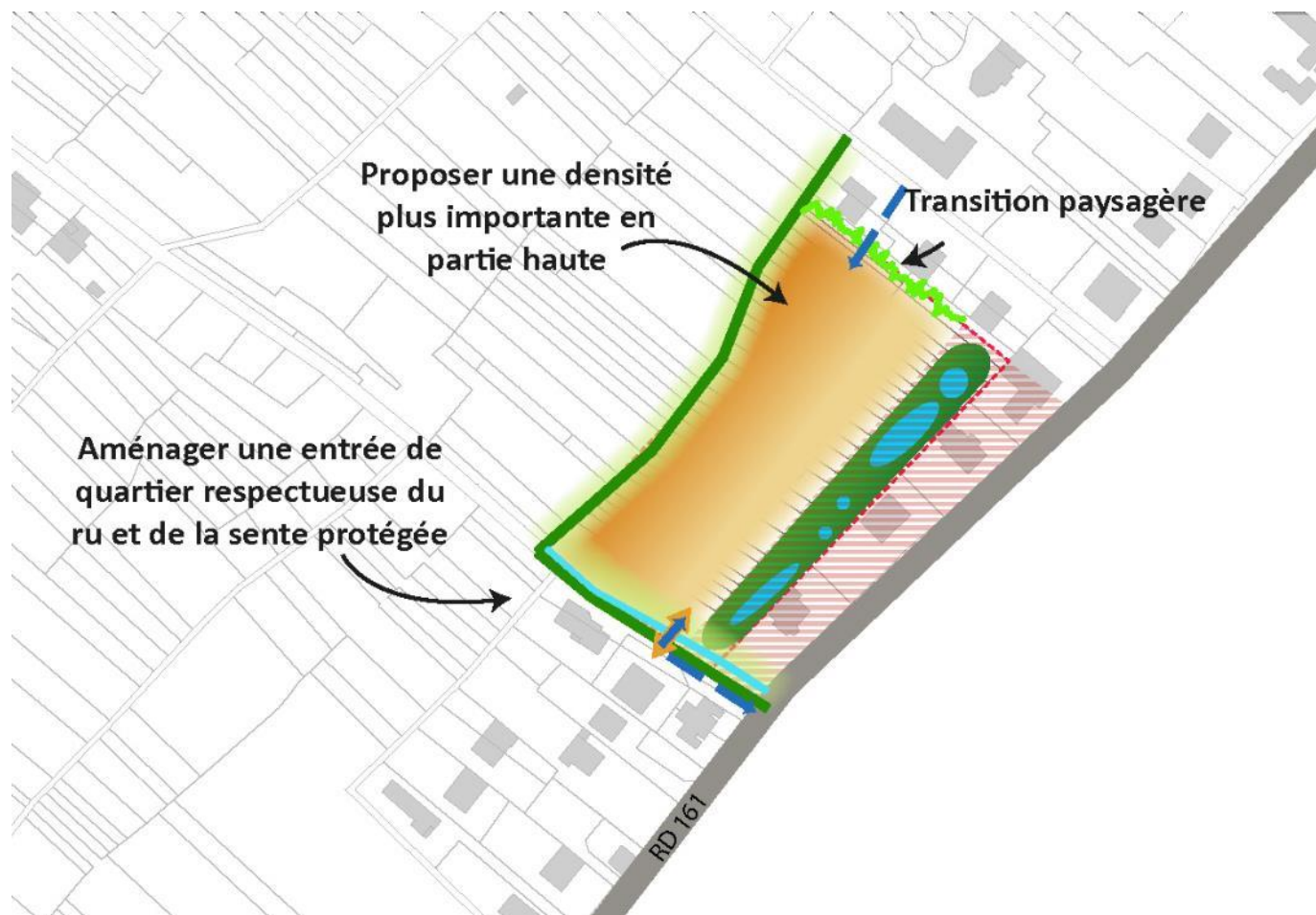
perméabilisé. Des **parkings visiteurs** seront intégrés (avec un effort esthétique et paysager) au nouveau quartier.

Qualité paysagère et environnementale

- Un **traitement paysager** en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter.
- L'aménagement devra prendre en compte les éléments structurants mentionnés dans l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage » : vergers, sentes, espaces de biodiversité et cônes de vue.
- **25% de la superficie** du périmètre de l'OAP seront consacrés à des **espaces verts** de pleine terre **à usage collectif**.
- L'aménagement paysager préservera au maximum la **flore remarquable ou structurante** (à l'instar des grands arbres) et intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges.
- L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.).
- Un traitement paysager des limites avec l'espace paysager au nord sera attendu.
- **Des jardins collectifs/privatifs, et des vergers**, seront, dans la mesure du possible, proposés.
- La réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux

- L'aménagement du site devra anticiper et s'adapter aux risques et aux dérèglements climatiques en prenant en compte :
 - les risques de ruissellement
 - le retrait-gonflement des argiles lors de la conception des constructions et des aménagements (fondation, plantation d'arbres...)
 - les nappes phréatiques subaffluentes et les sources dans l'aménagement du site en imposant une étude de sol avant tout projet de construction
- Des **nouvelles paysagères** seront à prévoir.
- Un **traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales** seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc.).
- En conformité avec les recommandations formulées par le SDAGE, la **collecte des eaux usées** par temps sec sera améliorée sur ce site et le système d'assainissement recherchera au maximum **la suppression des interconnexions eaux usées/eaux pluviales**.
- Des **points de collecte, de tri et de compost** seront intégrés intelligemment dans l'ensemble du secteur.
- L'**ingénierie bioclimatique** devra dans la mesure du possible être intégrée dès la conception des bâtiments.
- Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site.

Carte de synthèse : La Bossue



4- Les Bigaudes

Préambule

Ce secteur d'environ 1 hectare se situe à proximité immédiate de la rue de Marly, axe communal important.

L'objet du projet porté par la Ville est d'entretenir l'esprit village présent sur l'ensemble de la commune et de veiller à une intégration du nouveau quartier dans le tissu urbain environnant. Le projet veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du territoire.



Destination générale et programmation

- Réalisation de **35 logements au maximum, +/- 60% de logements locatifs sociaux**
- La hauteur maximale des constructions pour l'ensemble du secteur sera à **R + 2** soit **10m au faîtage**.
- Le projet pourra être réalisé en plusieurs phases (A et B), néanmoins l'aménagement d'une phase ne devra pas compromettre la faisabilité et l'aménagement de l'ensemble du périmètre de l'OAP (implantation des constructions, schéma de circulation, stationnement...).

Composition et morphologie urbaine

- La densité du secteur se conformera aux orientations du SDRIF. Cela se traduira par des constructions allant de **maisons aux petits habitats collectifs**, intégrées dans la pente, tout en assurant une **diversité des typologies de logements**.
- Une attention particulière sera portée à l'**intégration environnementale** (concept Charte Ecoquartier), à la qualité et à la variété architecturales (architecture biophile et organique, matériaux), ainsi qu'à sa volumétrie.
- La **forte déclivité du terrain** et les **axes de ruissellement** seront pris en compte.
- **25% de la superficie** du périmètre de l'OAP sera consacré à des **espaces verts** de pleine terre **à usage collectif**.

- Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site.
- Des **percées visuelles** devront être préservées.

Organisation viaire et déplacements

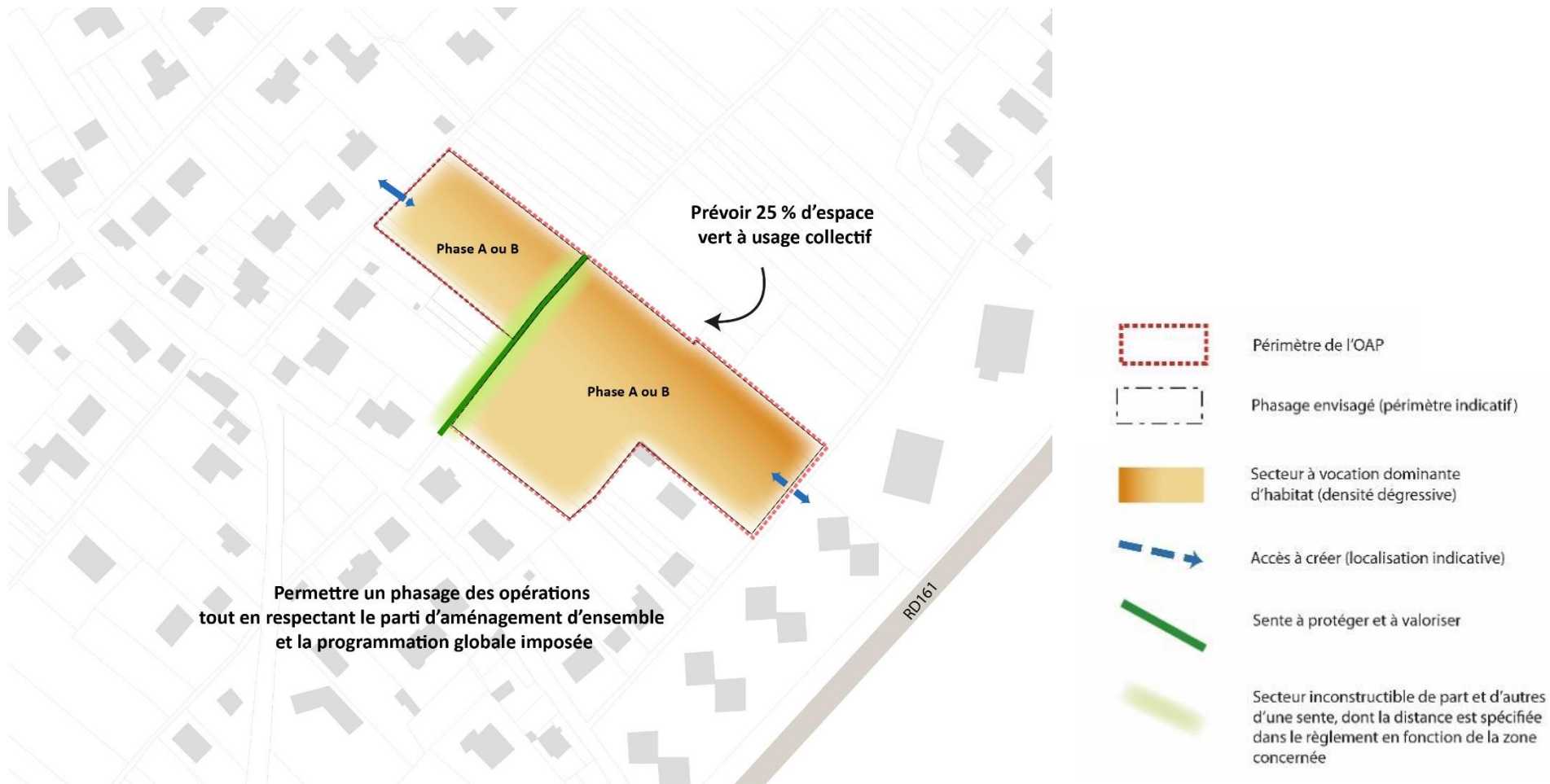
- La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur.
- Les **accès principaux** se feront obligatoirement depuis la rue des Bigaudes et le chemin des Doigts. Un accès unique par le Chemin des Doigts est à proscrire.
- Le projet d'ensemble devra être conçu pour **limiter au maximum l'impact de la voiture**. Les voies de circulation devront s'intégrer harmonieusement dans un **maillage de circulations douces renforcé** et particulièrement travaillé (pistes cyclables, voies piétonnes, sentes paysagères...), agrémenté d'un mobilier urbain adapté.
- Le stationnement sur voirie est à proscrire (priviliégiant stationnement privé sur parcelle) et sera enherbé et/ou perméabilisé. Des **parkings visiteurs** seront intégrés (avec un effort esthétique et paysager) à l'entrée de chaque sous-quartier (phase de projet).
- En cas d'habitat collectif, un stationnement en souterrain sera à privilégié

- La sente du chemin des Bas Doigts sera préservée au maximum en cohérence avec l'OAP Sentés, biodiversité et paysage (en évitant si possible de la couper par une voie de circulation).

Qualité paysagère et environnementale

- Un **traitement paysager** en lisière des espaces bâtis sera réalisé, les masques solaires seront à éviter.
- Un traitement paysager des limites avec l'espace paysager à l'ouest sera attendu.
- **25% de la superficie** du périmètre de l'OAP seront consacrés à des **espaces verts** de pleine terre **à usage collectif**.
- La réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux
- L'aménagement du site devra anticiper et s'adapter aux risques et aux dérèglements climatiques en prenant en compte :
 - les risques de ruissellement
 - le retrait-gonflement des argiles lors de la conception des constructions et des aménagements (fondation, plantation d'arbres...)
 - les nappes phréatiques subaffluentes et les sources dans l'aménagement du site en imposant une étude de sol avant tout projet de construction
- Des **noeux paysagères** seront à prévoir.
- Un **traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales** seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc).
- En conformité avec les recommandations formulées par le SDAGE, la **collecte des eaux usées** par temps sec sera améliorée sur ce site et le système d'assainissement recherchera au maximum la **suppression des interconnexions eaux usées/eaux pluviales**.
- Des **points de collecte, de tri et de compost** seront intégrés intelligemment dans l'ensemble du secteur.
- Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site.
- L'aménagement paysager préservera au maximum la **flore remarquable ou structurante** (à l'instar des grands arbres) et intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges.
- L'aménagement devra prendre en compte les éléments structurants mentionnés dans l'OAP « Sentés, biodiversité et paysage » : vergers, sentes, espaces de biodiversité et cônes de vue.
- L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.).
- L'**ingénierie bioclimatique** devra dans la mesure du possible être intégrée dès la conception des bâtiments.

Carte de synthèse : Les Bigaudes



5- OAP Pinché

Préambule

Ce secteur de 0,7 hectare se situe à l'extrémité de la rue des Violettes et de la résidence de la Roseraie, à proximité immédiate de la gare, et du cœur de village de Mareil-Marly.

L'objet du projet porté par la Ville est d'entretenir l'esprit village présent sur l'ensemble de la commune, de préserver, restaurer et valoriser la nature en ville et de veiller à une intégration de la nouvelle opération dans le tissu urbain environnant. Le projet veillera notamment à prévoir un jeu de hauteurs en lien avec la déclivité du territoire, afin de préserver au mieux les vues et l'harmonie paysagère du lieu.



Destination générale et programmation

- Réalisation de **25 logements au maximum**, avec +/- 50 % de **logements sociaux** (locatifs ou en accession).
- La hauteur maximale des constructions pour l'ensemble du secteur sera à **R + 2** soit **10m au faîtage**.
- Le projet pourra accueillir un **équipement public**.

Composition et morphologie urbaine

- La densité du secteur se conformera aux orientations du SDRIF. Le **petit collectif** sera préféré à toute autre typologie d'habitat.
- Une attention particulière sera portée à l'**intégration environnementale**, à la qualité et à la variété architecturale (architecture biophile et organique, matériaux), ainsi qu'à sa volumétrie.
- **25% de la superficie** du périmètre de l'OAP sera consacré à des **espaces verts** de pleine terre **à usage collectif**.
- La **forte déclivité du terrain** et les **axes de ruissellement** seront pris en compte.
- Les **pent**es pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site.

- La pointe de ce secteur pourrait accueillir un **équipement public**. Cet emplacement sera travaillé afin que son intégration au projet soit la plus appropriée.
- Des **percées visuelles** devront être préservées.

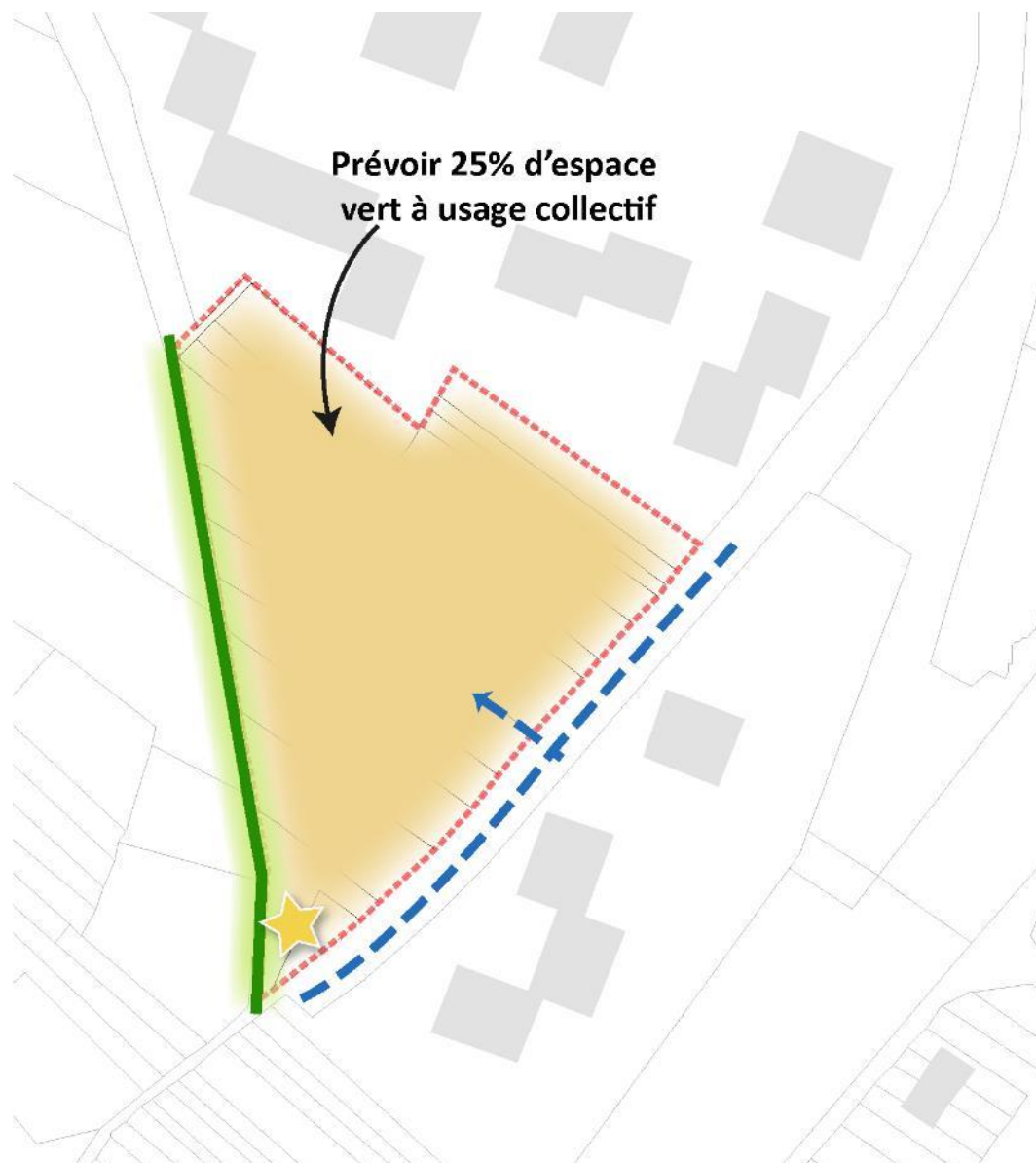
Organisation viaire et déplacements

- L'**accès principal** se fera depuis la rue des Violettes. Une nouvelle voie de desserte depuis la rue des Violettes sera à créer donnant aux riverains une possibilité de retournement.
- Des **cheminements piétons** pourront être proposés.
- Le **stationnement** se fera au maximum en souterrain. Le stationnement sur voirie es sera enherbé et/ou perméabilisé.
- Des **parkings visiteurs** seront intégrés avec un effort esthétique et paysager et seront enherbés et/ou perméabilisés.
- La sente du chemin de la Pointe des Sablons sera préservée, en cohérence avec l'OAP Sentes, biodiversité et paysage.

Qualité paysagère et environnementale

- Un **traitement paysager** en lisière des espaces bâtis et viaires sera réalisé, les masques solaires seront à éviter.
 - **25% de la superficie** du périmètre de l'OAP sera consacré à des **espaces verts** de pleine terre **à usage collectif**.
 - Des **nouvelles paysagères** seront à prévoir..
 - Un **traitement des eaux de surface et la gestion des eaux pluviales** seront à travailler (toitures végétalisées pour les collectifs, bassin de rétention et/ou de filtrage, etc).
 - En conformité avec les recommandations formulées par le SDAGE, la **collecte des eaux usées** par temps sec sera améliorée sur ce site et le système d'assainissement recherchera au maximum **la suppression des interconnexions eaux usées/eaux pluviales**.
 - Des **points de collecte, de tri et de compost** seront intégrés intelligemment dans l'ensemble du secteur.
 - Un aménagement paysager type aire de jeu sera réalisé pour les futurs résidents et les riverains.
 - Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en terrasse, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre dénaturant le site.
 - L'**ingénierie bioclimatique** devra dans la mesure du possible être intégrée dès la conception des bâtiments.
 - L'aménagement devra prendre en compte les éléments structurants mentionnés dans l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage » : vergers, sentes, espaces de biodiversité et cônes de vue.
 - L'aménagement paysager préservera au maximum la **flore remarquable ou structurante** (à l'instar des grands arbres) et intégrera la plantation d'arbres de hautes tiges.
- L'aménagement extérieur sera travaillé avec une empreinte rurale (muret/mur en pierre/haie vive/etc.).

Carte de synthèse : Pinché



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation dominante d'habitat
-  Accès à créer (localisation indicative)
-  Sente à protéger et à valoriser
-  Secteur inconstructible de part et d'autres d'une sente, dont la distance est spécifiée dans le règlement en fonction de la zone concernée
-  Équipement à créer (localisation indicative)

6- OAP Bois Noirs

Préambule

Le site concerné par le projet est situé au nord-ouest de la commune de Mareil-Marly, au sud du chemin dit « des Bois Noirs ». Le site de projet d'une superficie d'environ 5000 m² est localisé en limite du massif boisé des Bois Noirs, dans la lisière forestière.

Le site de projet doit accueillir les nouveaux locaux de l'entreprise de traiteur Varlet, déjà présente sur le territoire communal, afin de contribuer au développement son activité.

Ce projet a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 19 décembre 2019.

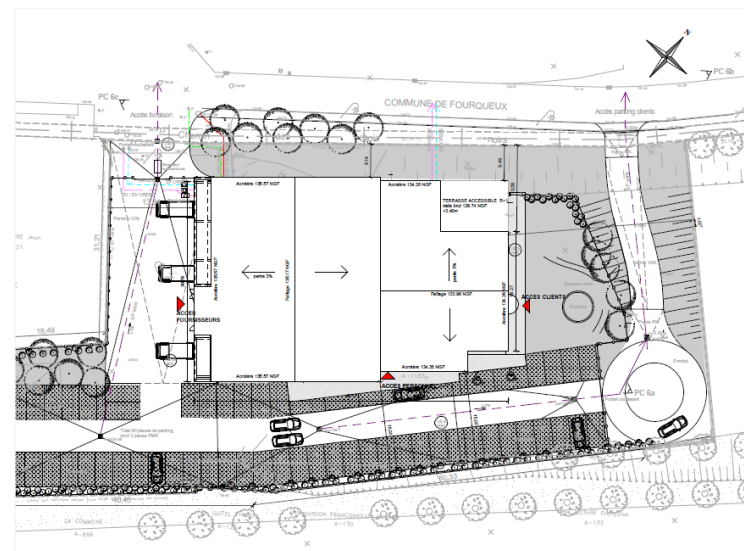


Le programme

Le site de projet représente 1850 m² de surface de plancher, composé de deux structures accolées avec :

- Deux laboratoires de production
- Une zone logistique pour le stockage de matériel et l'entretien de celui-ci
- Des salles de réception d'une capacité d'accueil totale de 120 personnes maximum dans le cadre de séminaires du lundi au vendredi
- Un hall d'accueil

L'emprise au sol est de 925 m² soit 18,5 % de la superficie de l'unité foncière. Les bâtiments comprendront deux niveaux : un rez-de-chaussée et un étage.



Plan masse du projet (indicatif)

La qualité architecturale de la construction projetée

- Les bâtiments d'une hauteur limitée à R+1 (9m30), seront conçus avec une architecture de qualité.
- Les bâtiments sont prévus pour une intégration optimale dans l'environnement forestier :
 - Les deux volumes comprendront des toitures à 2 pentes.
 - Le bardage sera habillé par des matériaux d'aspect organique pour le RDC et d'imitation bois pour le 1er niveau. Seule la façade servant d'accueil sera entièrement vitrée afin de proposer de l'intérieur une vue sur la forêt et la vallée de St Germain en Laye.
- Les bâtiments auront une performance énergétique limitant au maximum la consommation d'énergie. En effet, ils comporteront plusieurs modes de chauffage, le principal étant un système de récupération de la chaleur dégagée par les groupes froids du bâtiment laboratoire.
- L'isolation acoustique sera optimum afin de limiter d'éventuelles nuisances liées aux activités de réception.
- Une clôture en treillis soudé accompagnée de haies variées sera installée en limite de parcelle.

Les accès et la voirie

Aujourd'hui la seule voie publique desservant le site est constituée par le chemin des Bois Noirs. L'objectif est de réaliser l'accès automobile et piéton de l'opération par ce chemin.

Deux accès indépendants sont envisagés :

- Un accès livraison pour les parties production et logistique,
- Un accès clientèle lors de la location des salles et salons donnant sur un jardin paysager.

Le stationnement

- Un parking de 62 places (dimension des places : 2,70 x 5,30 mètres) sera créé.
- Une rampe inclinée à 14% desservira les places de parking accessibles au public.

Les parkings seront végétalisés (evergreen) afin de permettre un écoulement naturel de l'eau, seules les zones de circulation et voies de chargement/déchargement seront d'un revêtement permettant le passage de véhicules légers.

Les espaces naturels et paysagers

Des aménagements paysagers seront réalisés avec :

- La création d'un espace paysager de pleine terre d'environ 350 m²
- La conservation d'un talus végétalisé de 5 m le long du chemin des Bois Noirs
- La plantation d'arbres d'essences végétales locales
- La plantation de haies d'essences variées

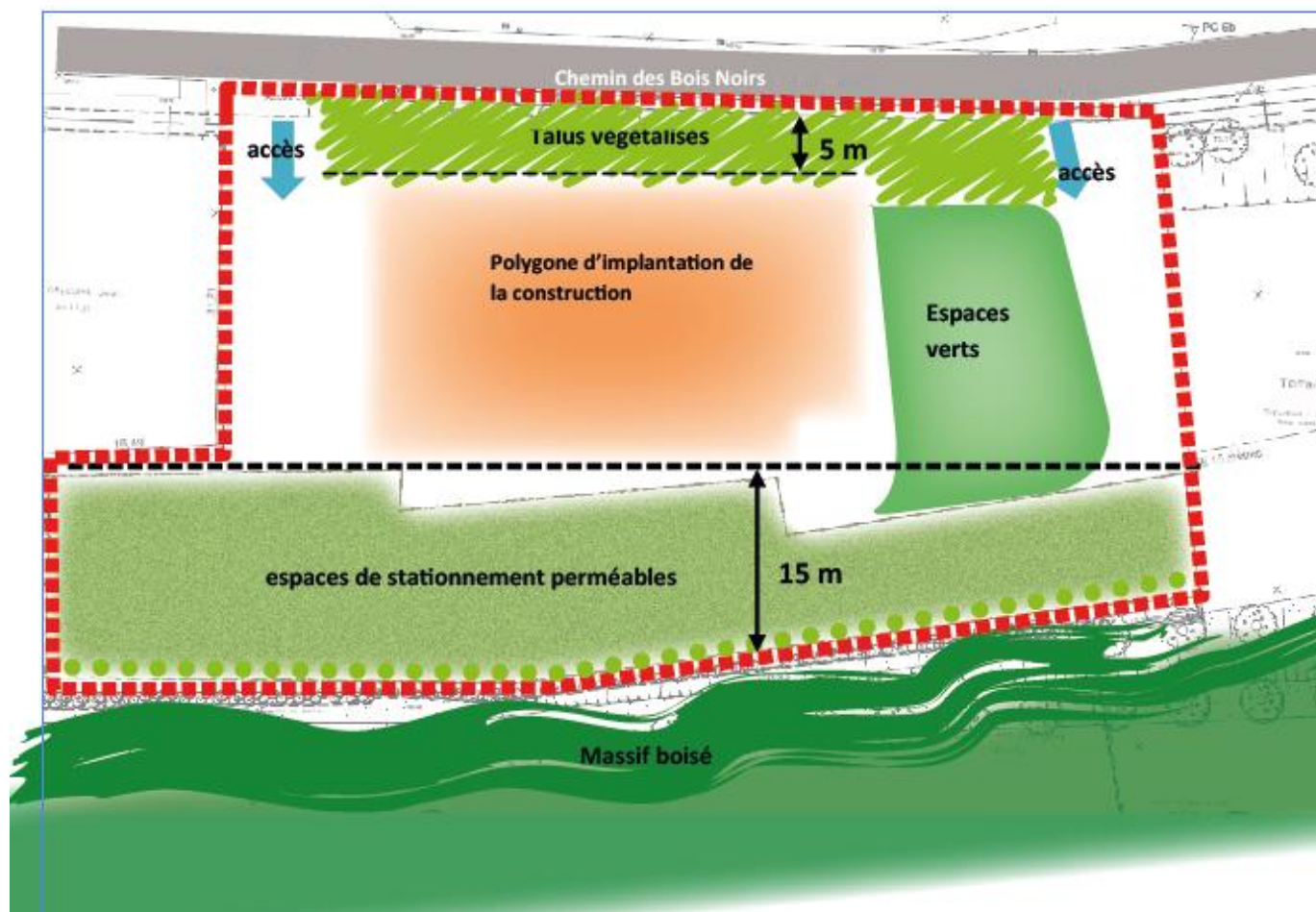


Vue depuis le chemin des bois noirs. Image d'insertion paysagère du projet : illustration donnée à titre indicatif



Vue depuis l'entrée du site. Image d'insertion paysagère du projet : illustration donnée à titre indicatif

Carte de synthèse : Les Bois Noirs



7- OAP thématique : Sentes, biodiversité et paysage

Préambule et historique

Les chemins ruraux de Mareil-Marly baptisés « sentes » sont un héritage du passé et un élément patrimonial qu'il faut préserver. Cet héritage comprend des vergers, des vues vers la vallée des impressionnistes et Paris, des lavoirs, le ru des Marivaux...

Au XIXème siècle, les chemins ruraux ont été rétrocédés à la commune de Mareil-Marly. Un document de 1885, avait répertorié l'ensemble des chemins ruraux représentant une distance totale de plus de 17,5 kilomètres.

Au cours du XXème siècle, l'urbanisation de la commune consistait à implanter les constructions, le long des routes ainsi créées avec leur assainissement, puis les espaces verts remplissaient le vide. Aucune vision globale de l'aménagement n'était pensée par rapport aux sentes



La stratégie d'aménagement communal

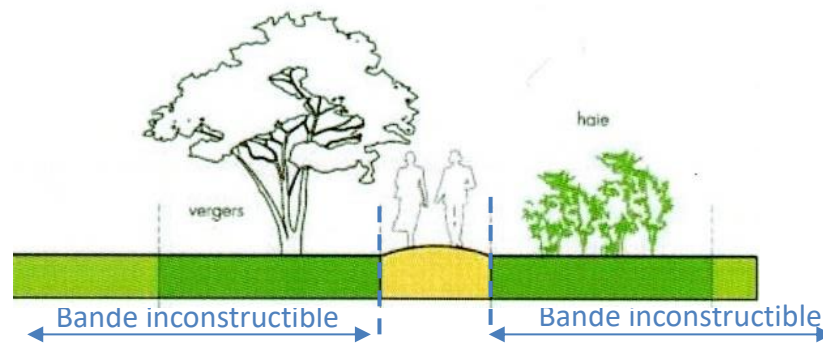
Le maillage des sentes (chemins ruraux) sera la colonne vertébrale de l'aménagement futur du territoire particulièrement sur les secteurs de projet :

- Le tracé des sentes sera valorisé avec le concept de sentes « élargies »
- L'élargissement des sentes de :
 - 15 mètres en zone naturelle
 - 15 m en zone UHb hormis chemin Neuf (8 m)
 - 8 m en zone UPa
 - 5 m en zone UHa, UCV, UPb,UPc et AUp

(conformément aux règles spécifiques inscrites dans le règlement de chaque zone) va prendre en compte la mise en valeur des vergers existants, des réserves conservées pour la biodiversité (friches), des noues paysagères à créer et des cônes de vue à préserver vers la vallée des impressionnistes, la Seine et Marly-le-Roi.

- Les continuités vertes et les noues paysagères vont participer à limiter le ruissellement des eaux pluviales et les coulées de boues.
- La biodiversité va être préservée par la création de réserves vertes (friches).
- Les jardins familiaux, espaces verts communs, lieux de rencontres pourront être développés.
- Des parcours pédestres vers les équipements et les services (mairie, gare, écoles, la Terrasse ...) pourront être créés
- Les schémas de circulation (automobile) et des réseaux notamment d'assainissement devront être conçus en cohérence avec le réseau des circulations douces.

- Dans des cas exceptionnels, sur les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les sentes pourront être traversées ponctuellement ou coexister sur une partie de leur linéaire uniquement avec des voies partagées.
- Afficher une volonté de tendre vers les 10 kilomètres de sentes, ce qui revient à recréer au moins 3 kilomètres de sentes.



Bande inconstructible de part et d'autre de la sente de 15, 8 ou 5 mètres suivant les zones (cf. règlement) devant être respectée. Cette bande devra obligatoirement être paysagée.

