

# PLAN LOCAL D'URBANISME MARLY-LE-ROI



## 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

# RAPPEL : QU'EST-CE QUE LE PADD ET SON CONTENU ?

Le PADD est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal. Etabli en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

Le PADD – Ce que dit le Code de l'urbanisme :

Le contenu du PADD est défini par l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme :

A. Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques

- d'aménagement
- d'équipement, d'urbanisme
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

B. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

C. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

# INTRODUCTION

L'identité marlychoise est construite autour des grandes entités paysagères et territoriales de la commune. Il s'agit de s'appuyer sur ces éléments forts de l'héritage communal pour construire un projet dans l'objectif d'embellir la ville sans la figer.

« Marly, ville attractive, humaine,  
équilibrée et vivante »



# UN PADD ORGANISÉE AUTOUR DE 3 AXES :



1

## LES FONDAMENTAUX

Protéger l'héritage historique, naturel et bâti : signature de l'identité de la ville



2

## LA PHILOSOPHIE DU PROJET

Maintenir un développement urbain équilibré pour habiter et travailler à Marly



3

## LA MAÎTRISE DU CADRE DE VIE

Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter la qualité de vie de la ville et de ses quartiers

# 1



LES FONDAMENTAUX

PROTÉGER L'HÉRITAGE HISTORIQUE,  
NATUREL ET BÂTI : SIGNATURE DE  
L'IDENTITÉ DE LA VILLE

**A** Préserver le patrimoine naturel d'exception  
et protéger l'agriculture

**B** Protéger et valoriser le  
patrimoine bâti

# A Préserver le patrimoine naturel d'exception et protéger l'agriculture

- Maintenir, voire renforcer les protections des espaces naturels (forêt, parcs, ...)
  - Maintenir une bonne qualité d'accueil du public en forêt tout en minimisant son impact sur les écosystèmes
  - Veiller au bon entretien de la Forêt de Marly en s'appuyant sur le comité de gestion patrimoniale de la forêt.
- Affirmer la vocation locale du Parc Royal de Marly (lieu de promenade...) mais aussi sa contribution à l'attractivité touristique de Marly
- Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité
  - Protéger toutes les composantes participant au maintien et à la valorisation de la nature en ville en particulier : les alignements d'arbres, les cœurs d'îlots verts, les arbres remarquables, les plans d'eau, lavoirs...
- Prendre en compte le caractère paysager lié au relief marqué et au couvert végétal présent dans les quartiers en particulier des ensembles bâtis des Ombrages, du Montbâti, de l'ancien hameau de Montval, de l'Auberderie et du Cœur Volant...
- Contribuer au maintien de l'agriculture.
- Créer des jardins familiaux, lieux de partage entre générations, à proximité ou non des quartiers mais facilement accessibles, respectant les principes d'éco-responsabilité.



# B Protéger et valoriser le patrimoine bâti

- Viser la meilleure protection des éléments de patrimoine bâti remarquable :
  - Protéger et mettre en valeur le patrimoine de l'entrée de la ville (le parc royal, l'abreuvoir, le viaduc...).
  - Maintenir, voire renforcer les protections sur le village
  - Maintenir et compléter les mesures de protection existantes notamment l'ancien hameau de Montval, l'avenue de l'Abreuvoir
  - Valoriser les éléments du patrimoine du XXème siècle : le Domaine des Grandes Terres
  - ...
- Poursuivre la valorisation des espaces publics par la qualité des aménagements
- Protéger les constructions les plus intéressantes y compris le patrimoine vernaculaire (lavoirs, clôtures et murs, porches...) tout en permettant des aménagements, les extensions, les constructions nouvelles en respectant l'identité du quartier (harmonie des couleurs et esthétisme des façades,



# 2



## MAINTENIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ POUR HABITER ET TRAVAILLER À MARLY

### LA PHILOSOPHIE DU PROJET

- A** Développer une offre de logement adaptée à tous les Marlychois
- B** Créer les conditions les plus favorables au développement économique, au commerce de proximité et à l'artisanat
- C** Inciter à l'utilisation des moyens de transports propres alternatifs à l'automobile
- D** Conforter le niveau d'équipements

# A Développer une offre de logement adaptée à tous les Marlychois

- Participer à l'effort de construction de logement fixé par le SDRIF 2013
- Continuer le développement d'une solidarité de proximité et notamment en faveur de la mixité sociale, des jeunes et des personnes âgées :
  - Poursuivre le développement de petites unités de logements sociaux de qualité, bien intégrés dans leur quartier, dans l'intérêt de tous.
  - Offrir aux plus âgés la possibilité de choisir la solution adaptée à leurs besoins en matière de maintien à domicile, de logement et de santé.
  - Encourager la colocation intergénérationnelle et, sur la base du volontariat, la rotation dans les logements sociaux.
  - Développer un projet de résidence intergénérationnelle, favorisant l'entraide entre résidents, le lien social, le partage des expériences et l'échange de services.
  - Appuyer la création de résidences étudiantes en lien avec les établissements d'enseignement supérieur, dans une optique intercommunale.

***Mettre Marly à la pointe de la transition énergétique.***

*Innover en termes de transition énergétique, dont chacun doit pouvoir profiter, et d'abord ceux qui habitent à Marly dans les logements les plus anciens, notamment sociaux (Coteaux, Maigrets).*

*Inciter les opérateurs de logements sociaux à s'engager dans cette démarche*



# B Créer les conditions les plus favorables au développement économique, au commerce de proximité et à l'artisanat

- Développer et diversifier, dans des conditions maîtrisées, les activités économiques créatrices d'emplois, en particulier la zone multi-activités des Vauillons.
- Promouvoir, dans le cadre intercommunal, l'attractivité du territoire et notamment de cette zone multi-activités
- Accompagner les initiatives locales de création et de développement d'entreprise.
- Maintenir l'offre commerciale existante :
  - Soutenir le commerce de proximité en lien avec le Règlement Local de Publicité (RLP) révisé.
  - Rechercher la complémentarité de l'offre et un équilibre à l'échelle de la commune
- Valoriser les abords du centre commercial des Grandes Terres et améliorer ses conditions d'accès
- Développer la vocation touristique de Marly, notamment en renforçant le lien et la complémentarité entre le village et le Domaine National.
- Permettre le maintien des activités artisanales dans les quartiers tout en veillant au respect du cadre de vie.

## ***Mettre Marly à la pointe de la transition énergétique.***

Poursuivre les actions favorables au développement du télétravail. Marly est un territoire porteur (environnement calme favorable, proximité de Paris, déploiement des réseaux numériques et des nouvelles technologies...)



# C Inciter à l'utilisation des moyens de transports propres alternatifs à l'automobile

- Faire valoir les besoins de la commune auprès des instances compétentes (Communauté d'Agglomération Saint-Germain Seine et forêt , STIF...)
- Mieux adapter les transports en commun aux besoins des Marlychois :
  - Réduire la plage horaire en heure creuse
  - Assurer une plus grande fréquence de trains en heures creuses
- Inciter au covoiturage (plateforme « entre marlychois » sur le site internet).
- Etudier la faisabilité d'implantation de système d'auto-partage sur le territoire.
- Développer le maillage de circulations douces à l'échelle du territoire :
  - encourager les déplacements (piétons / vélos) en particulier vers la gare, la forêt, les équipements et les services)
  - définir un plan de circulations douces
  - favoriser un tourisme vert en réalisant des boucles piétonnières permettant de redécouvrir la ville autrement.

## ***Mettre Marly à la pointe de la transition énergétique.***

- Amplifier la part de voitures électriques dans le parc de la ville.
- Encourager le développement des transports propres



# D Conforter le niveau d'équipements

Conforter le niveau d'équipements, c'est proposer des équipements adaptés aux besoins de tous les Marlychois et veiller à rendre tous les équipements accessibles (mises aux normes, signature d'une charte handicap...)

- Poursuivre l'amélioration des équipements scolaires (amélioration phoniques, thermiques, cours d'écoles, équipements techniques, aménagements sécuritaires des abords du collège et du lycée...).
- Améliorer les conditions d'accueil des jeunes marlychois :
  - Continuer à moderniser et développer les structures petite enfance
  - Favoriser l'implantation de nouvelles solutions de modes de garde (micro-crèches, crèches d'entreprises...).
- Optimiser dans un cadre intercommunal de proximité, les infrastructures culturelles et sportives.
- Réaliser en partenariat avec l'ONF, la rénovation du parcours de santé.

## ***Mettre Marly à la pointe de la transition énergétique.***

*S'appuyer sur le bilan carbone de certains équipements (hôtel de ville...) pour amplifier le programme systématique d'économies d'énergie dans les bâtiments communaux. D'une manière transversale, rendre plus performant thermiquement les équipements publics*

*Offrir l'accès à une déchèterie plus proche dans un cadre communal ou intercommunal.*

*Maintenir les réseaux d'eau potable et d'assainissement en bon état de fonctionnement.*



# 3



LA MAÎTRISE DU CADRE DE VIE

## GARANTIR UN URBANISME MAÎTRISÉ PERMETTANT DE CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE DE LA VILLE ET DE SES QUARTIERS

### A

Maitriser l'évolution urbaine des quartiers

### B

Poursuivre l'aménagement des espaces publics

## Maitriser l'évolution urbaine des quartiers

- Promouvoir un urbanisme maîtrisé et harmonieux
- Encadrer la densification maîtrisée des quartiers afin d'assurer la compatibilité avec les orientations définies dans le SDRIF 2013
- Confirmer et conforter l'identité de chaque quartier :
  - Prendre en compte les caractéristiques des quartiers,
  - Définir des règles adaptées permettant une évolution douce des formes urbaines actuelles (interventions qualitatives concernant le bâti)
- Affirmer la mixité fonctionnelle (logement / bureaux) du quartier des Rougemonts-Vauillons
- Mettre en œuvre des projets de logements dans le cadre de programmes mixtes qualitatifs s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement et notamment :
  - Quartier de Montval (angle chemin des Maigrets/chemin des Murs de Grandchamp)
  - Quartier de Montbâti, (chemin des Sablons de la Montagne)
  - Quartier des Vauillons/Rougemonts
  - Terrain de la Dubinière

### **Mettre Marly à la pointe de la transition énergétique.**

- Favoriser les énergies renouvelables
- Mettre à disposition gratuite des habitants de matériels d'autodiagnostic énergétique de leur habitation, et informations de l'ensemble des dispositifs incitatifs.



# B Poursuivre l'aménagement des espaces publics

- Embellir l'espace public : poursuivre l'enfouissement des réseaux d'énergie et télécommunications (électricité, téléphone...)
- Favoriser le ralentissement et améliorer la sécurité des déplacements.
- Conserver le caractère rustique de la desserte locale des quartiers (rues, chemins, sentiers)

## Définir des mesures préventives pour limiter les risques et les nuisances

- Poursuivre la politique de prévention du risque de retrait-gonflement des argiles par des actions incitatives sur la nature du sol, les fondations des constructions, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ...
- Veiller à ce que les travaux prévus sur le viaduc réduisent les nuisances sonores et respectent la bonne insertion paysagère de cet ouvrage d'Art.

**Mettre Marly à la pointe de la transition énergétique.**  
*Embellir et consommer moins : réduire la consommation énergétique de l'éclairage public (éclairage à leds, modulation horaire).*



## 1



PROTÉGER L'HÉRITAGE HISTORIQUE, NATUREL ET BÂTI : SIGNATURE DE L'IDENTITÉ DE LA VILLE

Préserver le patrimoine naturel et protéger l'agriculture de proximité

-  Maintenir, voire renforcer les protections des espaces naturels et des parcs de la Ville
-  Prendre en compte l'héritage forestier en milieu urbain
-  Affirmer la vocation locale du Parc Royal mais aussi sa contribution à l'attractivité touristique de Marly
-  Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité
-  Créer des jardins familiaux (localisation indicative)
-  Protéger et valoriser le patrimoine bâti

## 2



MAINTENIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ POUR HABITER ET TRAVAILLER À MARLY

Développer une offre de logement adaptée à tous les Marlychois

Créer les conditions les plus favorables au développement économique, au commerce de proximité et à l'artisanat

-  Développer et diversifier, dans des conditions maîtrisées, les activités économiques créatrices d'emplois, notamment sur le site multiactivités des Vauillons
-  Maintenir l'offre commerciale existante

Inciter à l'utilisation des moyens de transports propres alternatifs à l'automobile

Conforter le niveau d'équipements

## 3



GARANTIR UN URBANISME MAÎTRISÉ PERMETTANT DE CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE DE LA VILLE ET DE SES QUARTIERS

Maîtriser l'évolution urbaine des quartiers

-  Confirmer et conforter l'identité de chaque quartier
-  Mettre en oeuvre des projets de logements dans le cadre de programmes mixtes qualitatifs s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement
-  Permettre et encadrer le changement de destination de bâtiments existants en logements mixtes

Poursuivre l'aménagement des espaces publics

