



VILLE DE MARLY-LE-ROI PLAN LOCAL D'URBANISME



C. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) « SECTEUR DE L'ABREUVOIR »

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

*Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal
du 18 décembre 2017*

Encadrer l'évolution du secteur de l'Abreuvoir aux enjeux patrimoniaux importants

Le site de la Place de l'Abreuvoir et ses abords constituent un secteur d'enjeux patrimoniaux très importants. Le dispositif réglementaire fixé par l'intermédiaire de la zone UK a pour objectif de garantir la valorisation de ce secteur. Une partie du site bordant la Place de l'Abreuvoir et l'avenue Jean Béranger présente aujourd'hui un potentiel de requalification urbaine et paysagère et justifie d'encadrer les évolutions à venir dans le cadre du PLU afin de garantir la mise en œuvre d'un projet de grande qualité urbaine et architecturale.

La composition urbaine et architecturale des constructions futures devra, par des variations des gabarits de hauteur, le rythme des façades, les détails architecturaux (encadrement, linteaux, corniches, volets...), veiller à conserver l'esprit urbain existant autour de la place de l'Abreuvoir, à savoir une diversité bâtie composée d'une succession de constructions. Des ruptures dans le front bâti devront être préservées, a minima celles mentionnées sur le schéma de l'OAP. La mise en œuvre de ces orientations est essentielle pour garantir la valorisation urbaine et paysagère de cette entrée de ville au caractère patrimonial.

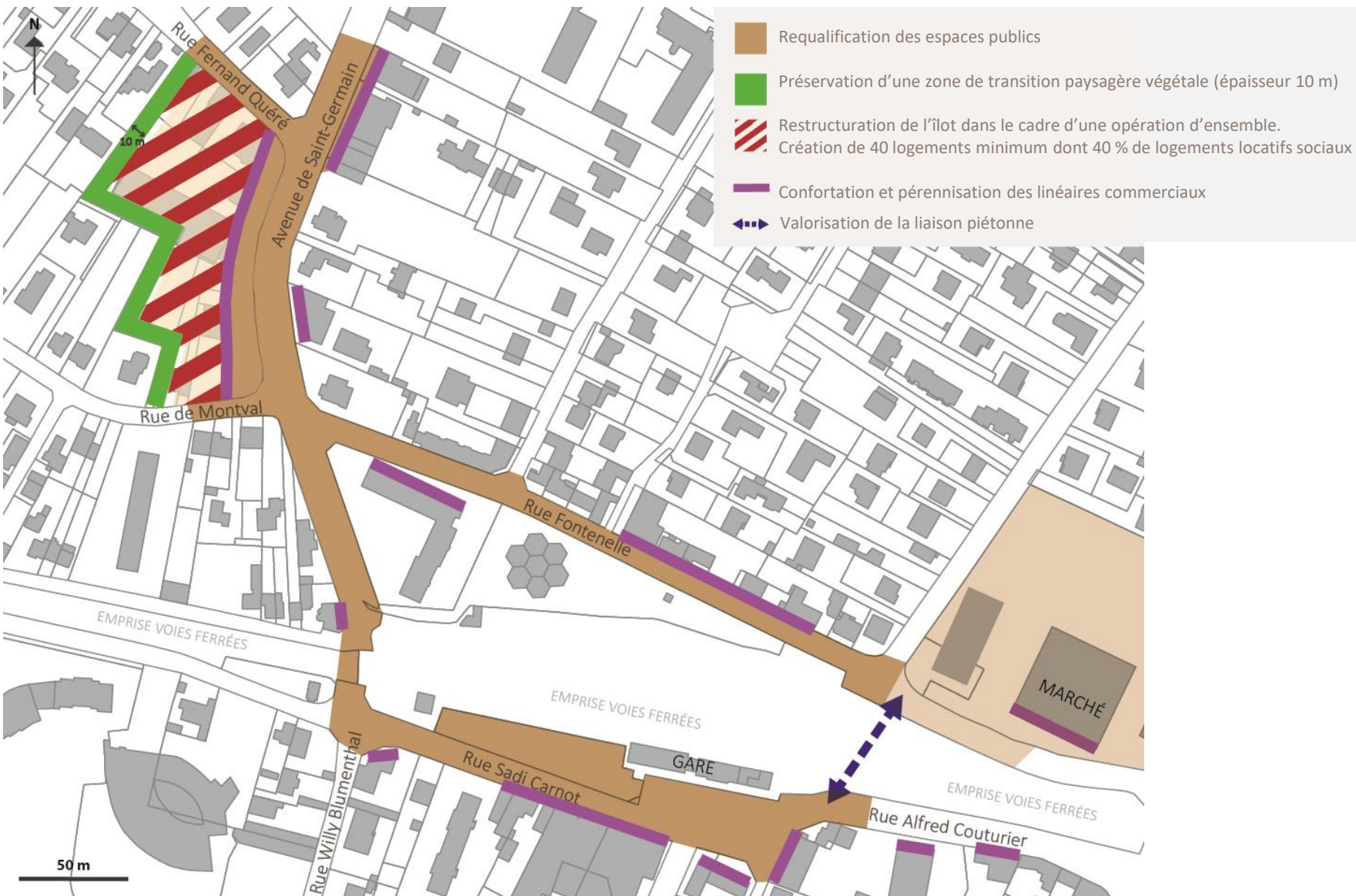
La programmation envisagée vise la création de 60 logements maximum dont une part d'un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux et un restaurant.

Pour traduire ces objectifs dans le PLU il est prévu d'une part, la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et d'autre part, un ajustement de la zone UK par la création d'un secteur UK* correspondant au périmètre concerné par l'OAP.

Plan de localisation des OAP
1- SECTEUR GARE – AVENUE DE SAINT-GERMAIN
2- TERRAIN DE MONTBÂTI
3- LES VAUILLONS
4- SECTEUR DE L'ABREUVOIR



1 SECTEUR GARE – AVENUE DE SAINT-GERMAIN



2 TERRAIN DE MONTBÂTI





MARLY
LE ROI

3 LES VAUILLONS

Légende

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **VAUILLONS**

Améliorer les circulations et l'accès au site



Élargissement du chemin des Vauillons
en cas de réalisation des projets de
logements

Mettre en oeuvre des projets de logements s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement



Environ 50 logements répartis de
la manière suivante :

1. 23 logements sociaux
2. 30 logements maximum en accession
à la propriété

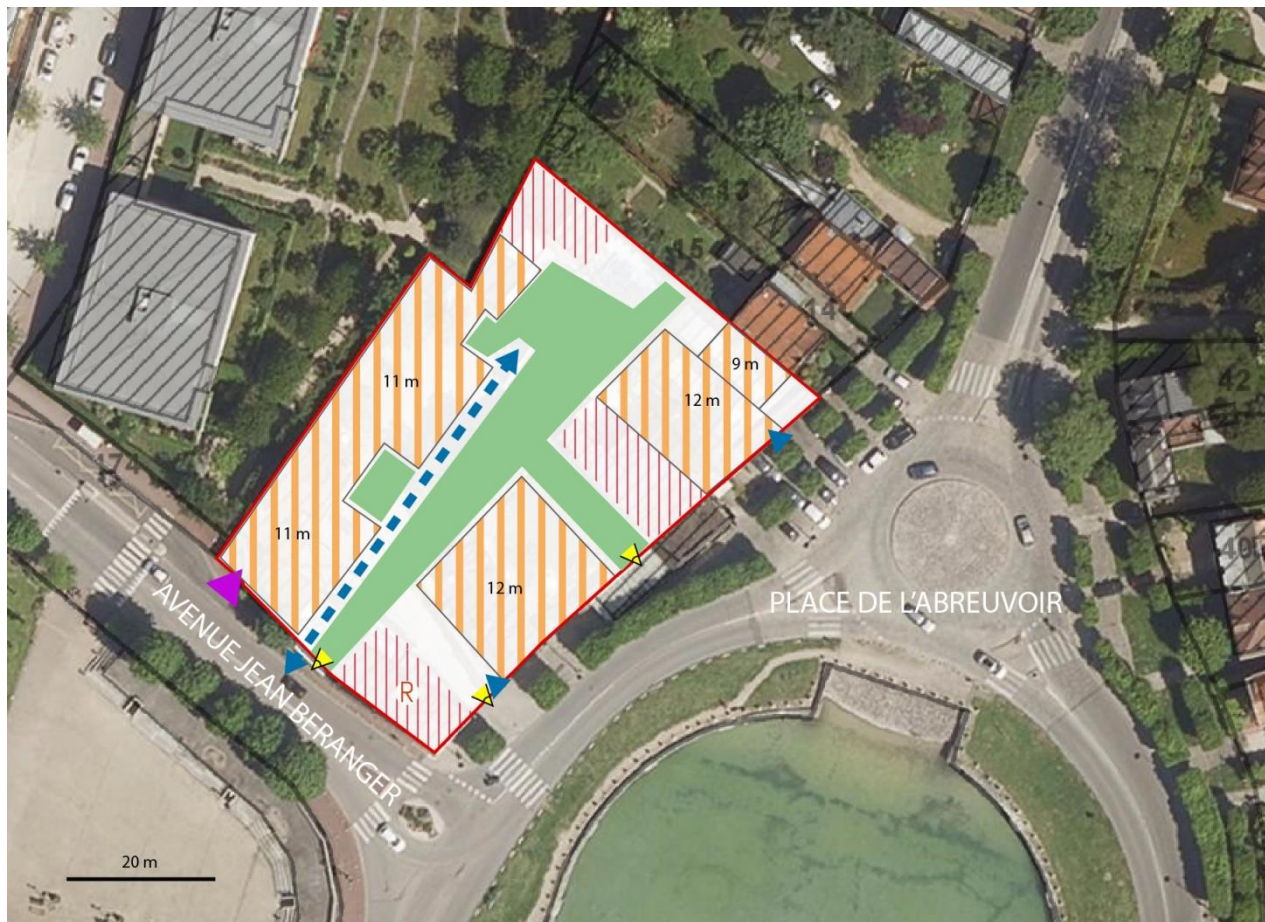
Valoriser le cadre paysagé du site



Aménager des franges paysagères aux
abords du viaduc



Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur de l'Abreuvoir »



LEGENDE

-  Délimitation du secteur concerné par l'OAP d'une superficie totale de 2 752 m²
-  Bâti existant à protéger et valoriser
-  Périmètre d'implantation possible des constructions nouvelles à destination principale de logements, réalisées en respectant un langage architectural de qualité, en s'inscrivant avec soin dans l'environnement patrimonial de ce site
-  Création d'un restaurant (emplacement privilégié)
- Hauteur maximale des constructions (cf. indication graphique)
 -  12 m maximum
 -  11 m maximum
 -  9 m maximum
-  Accès préférentiel au parking souterrain sous réserve de l'accord du Conseil départemental et réalisation du nombre de places réglementaires nécessaires au programme
-  Accès piétons
-  Espaces verts à conserver et/ou à créer
-  Percée visuelle

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARLY-LE-ROI

- **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** - OAP n°5 « Performance énergétique et qualité de l'habitat »



Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal le 12 décembre 2016
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en Conseil Municipal le 18 décembre 2017
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée en Conseil Municipal le 6 février 2023

Améliorer la performance énergétique et la qualité de l'habitat

Pour toute construction, la recherche en matière de qualité des matériaux, et d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Faire usage de matériaux de qualité à faible impact carbone

- ❖ Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de **matériaux biosourcés ou géosourcés** sera privilégiée.
- ❖ L'emploi de matériaux participant à la démarche de **Haute Qualité Environnementale** (HQE) est recommandé.

Viser la haute performance énergétique.

Favoriser l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelables dans le respect du paysage

- ❖ Viser la réalisation de **logements passifs** reposant sur un concept de très basse consommation.
- ❖ L'installation de tout **dispositif lié aux énergies renouvelables** doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

La création d'une OAP spécifique sur la qualité de l'habitat répond à la fois aux évolutions de la population (bornes de recharge électriques, adaptation des tailles de logements...), aux exigences fortes de la loi Climat et Résilience et à un objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants.

En effet, l'OAP vise à imposer des objectifs de performance énergétique ambitieux aux futures constructions du territoire, notamment en matière de limitation de la consommation énergétique et de réduction des émissions polluantes.

L'OAP œuvre pour la création de logements fonctionnels qui servent ce double objectif de confort de vie pour les habitants et d'économie d'énergie à travers des solutions simples (orientation du logement, logement traversant, intégration d'installations de production d'énergie renouvelable, etc). L'OAP est ainsi une mesure efficace pour accompagner les porteurs de projets vers davantage de qualité.

Améliorer la performance énergétique et la qualité de l'habitat

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, le dispositif suivant s'applique :

Développer des logements de qualité présentant des aspects pratiques et fonctionnels

- ❖ Les opérations s'attacheront à intégrer une **diversité de typologies de tailles de logements** hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- ❖ Favoriser les **accès directs aux logements**, sans passer par des parties communes, lorsque l'insertion architecturale le permet.
- ❖ Chaque immeuble de 4 logements et plus disposera d'une **infrastructure collective de bornes de recharge pour véhicule électrique**.

Améliorer la performance énergétique et la qualité de l'habitat

Créer des logements ouverts sur des espaces extérieurs et jardins confortables

- ❖ S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des **espaces extérieurs confortables** et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).
- ❖ L'**épaisseur des balcons et terrasses** devra être conçu de manière à permettre une utilisation quotidienne (repas, détente).
- ❖ Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence par des **aménagements paysagers et des espaces vivants** (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
- ❖ Aménager les espaces de jardin en tenant en compte de leur **ensoleillement et du vent**.