

PLU

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE



MAREIL-LE-GUYON

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrit le
23 mars 2023

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme arrêtée le
4 juillet 2024

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approu-
vée le 20 mars 2025**

Vu pour être annexé à la déli-
bération du conseil municipal
du
20 mars 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme de
Mareil-le-Guyon

Le maire,
Michel LOMMIS

Date : 11 mars 2025
Phase : APPROBATION

N° de pièce : **3**



PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent sous l'angle de la compatibilité les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol.

Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de quartiers ou de secteurs délimités afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou encore les aménager. Elles doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP thématiques, ont une approche plus globale et s'appliquent sur des thèmes spécifiques. Elles définissent par exemple, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, les voies et espaces publics et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| OAP HABITAT/ EXTENSION URBAINE | 5 |
| 1. ZONE 1AU / BOURG DE MAREIL | 6 |
| 2. ZONE 1AU / CHEVAL MORT | 10 |
| OAP ESPACE PUBLIC/ RENOUVELLEMENT URBAIN | |
| 3. LE COEUR DE BOURG DE MAREIL | 14 |
| OAP THÉMATIQUES | 18 |
| LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES MOBILITÉS ACTIVES | 18 |

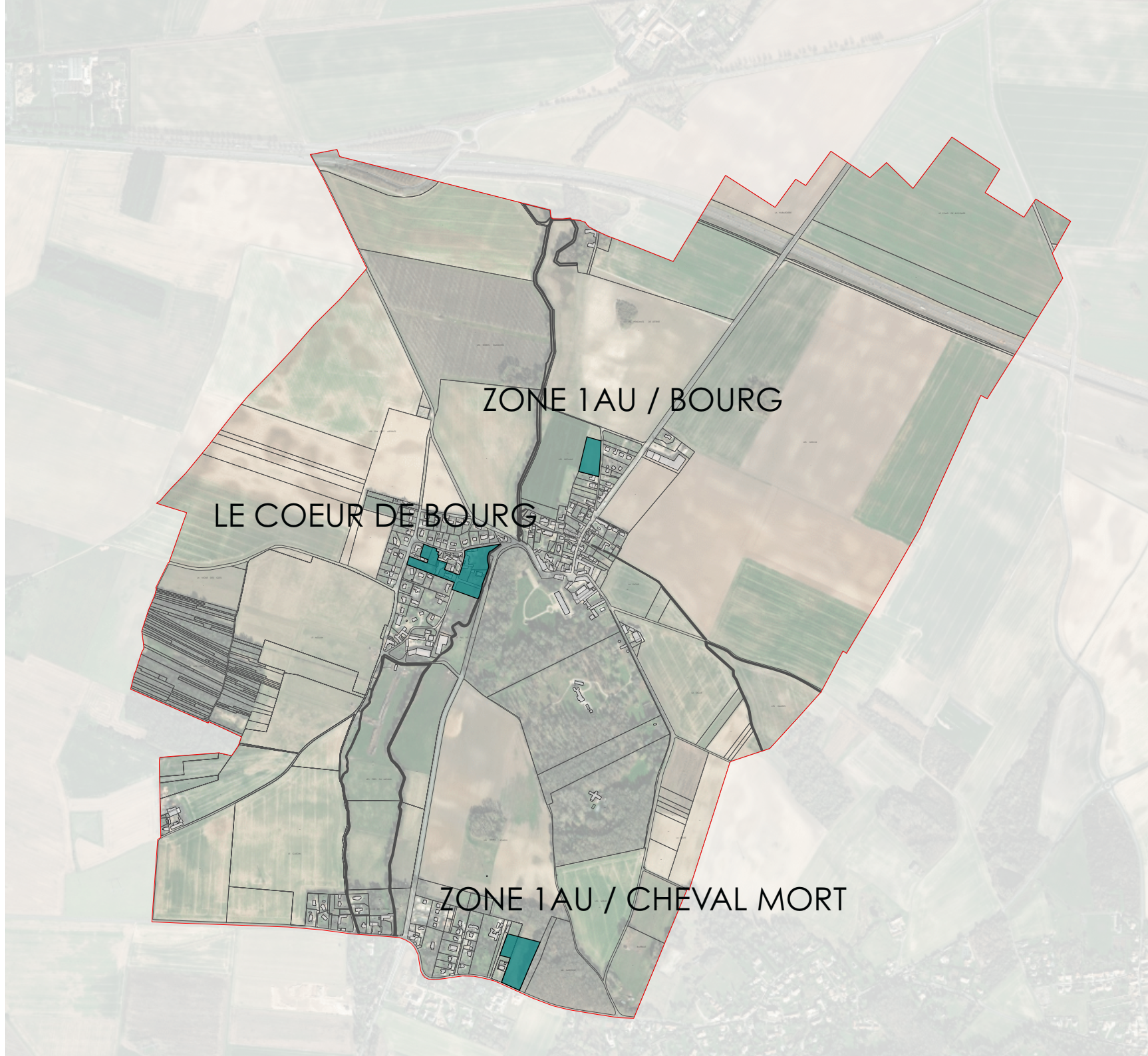
ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Afin de maîtriser le développement des secteurs d'habitat du territoire et ainsi anticiper d'éventuels besoins, des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation sont définis.

La programmation des zones à urbaniser de Mareil sera réalisée comme suit :

- La zone 1AU située dans le bourg de Mareil : 8 logements à l'horizon 2035
- La zone 1AU située à Cheval Mort :
6 logements à l'horizon 2035
26 logements (+20) à l'horizon 2040

LOCALISATION



LE COEUR DE BOURG

ZONE 1AU / BOURG

ZONE 1AU / CHEVAL MORT

OAP HABITAT

EXTENSION URBAINE

I/ HABITAT / EXTENSION URBAINE

1. ZONE 1AU / LE BOURG DE MAREIL

1.1. CONTEXTE

Emprise brute constructible : 4000 m²

Emprise nette constructible : 3200 m² (20% dédié à l'espace public)

1. UN SITE A URBANISER HISTORIQUE

Historiquement, ce secteur avait déjà été identifié au PLU de 2012 comme une zone à urbaniser à long terme (2AU). En effet, le site présente de nombreuses qualités en termes d'aménagement (prolongement de l'unité urbaine du bourg, accessibilité, desserte par les réseaux, etc.).

Il s'agit d'un ancien site agricole. Aujourd'hui, la parcelle est déclarée en jachère de 6 ans ou plus. La proximité avec des parcelles agricoles cultivées sera un enjeu à traiter dans le cadre d'un aménagement futur.

2. L'ENTRÉE SUR LE BOURG DEPUIS LA RD 191

Le secteur participe à l'entrée sur le bourg depuis la RD 191 dont les dernières étapes de développement se sont finalisées au début des années 70.

Une transition devra être recherchée dans le traitement de la frange urbaine et notamment de l'interface entre milieu agricole et milieu urbain.

Il s'agira notamment de travailler sur une intégration des hauteurs des constructions et de l'aspect des toitures, afin de préserver les vues lointaines caractéristiques du bourg de Mareil.

3. UNE TOPOGRAPHIE PRONONCÉE VERS LA GUYONNE

Le vallon de la Guyonne induit une topographie marquée (pente moyenne d'environ 6%). L'aménagement projeté devra s'adapter à la pente et non l'inverse afin de préserver des vues remarquables sur le vallon et proposer une opération en harmonie avec le tissu urbain environnant.



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

- Répondre aux besoins démographique du territoire ;
- Un projet intégré avec l'esprit du lieu ;
- La préservation des vues lointaines et des vues vers la Guyonne ;
- La préservation des formes bâties traditionnelles ;
- La préservation d'une lisière plantée avec l'espace agricole ;
- Un accès individuel par groupe de logements;



1.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Densité et typologie des constructions

L'action attendue sur ce secteur est d'optimiser le foncier par un plan d'aménagement d'ensemble.

Il sera recherché une densité brute d'environ 20 logements/ha ce qui correspond à la réalisation d'environ 8 logements.

Les logements seront individuels et pourront être mitoyens afin de recréer des implantations semblables au bourg traditionnel de Mareil-le-Guyon.

Formes urbaines et aspect des constructions

L'aspect traditionnel des constructions sera privilégié.

Les constructions présenteront une cohérence d'ensemble. L'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être de préférence local et/ou biosourcé.

L'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et intégrée au paysage local.

Implantation des constructions

Il est attendu une implantation des constructions privilégiant les apports solaires. Cette implantation implique la création de voies internes desservant les constructions.

Pour les quelques constructions situées le long de la rue de Lettrée, un recul de 5 mètres minimum sera demandé afin de tenir compte de la pente naturelle du terrain (talus).

Les implantations des constructions devront ménager l'intimité à l'aide de décalages et de décrochés dans les volumes et les toitures.

Hauteur des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions à destination d'habitat devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble en tenant compte des vues lointaines. Il s'agira de préserver les vues lointaines depuis la RD 191.

La hauteur des constructions nouvelles calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder
- 9,5 m au faitage (R+1+C pour les toitures à pentes) ;
- 9 m à l'attique (R+A pour les toitures plates).

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

L'accès carrossable à l'opération de logements pourra se faire uniquement depuis la rue de Lettrée.

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en suffisance sur les emprises privées au regard des dispositions générales du règlement écrit.

Le long des emprises publiques nouvellement créées du stationnement visiteur sera aménagé à raison d'une place pour 2 logements.

Les stationnements en surface seront réalisés en matériaux perméables.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Création d'une lisière végétale plantée le long des parcelles agricoles.

Une bande inconstructible devra être préservée le long des parcelles cultivées.

Cette bande sera végétalisée et plantée tout en maintenant des percées visuelles vers la Guyonne.

Elle pourra également accueillir des emprises commune à l'aménagement, espace de stationnement ou espaces récréatifs par exemple.

Des espaces urbains végétalisés

Il sera recherché dans le cadre de ce programme d'habitat, une présence du végétal affirmée aussi bien sur les espaces privatifs que sur les emprises communes.

Des espaces paysagers et végétalisés au pied des bâtiments et en bordure des actuelles et futures emprises et voies publiques devront être proposés.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La qualité environnementale du projet ainsi que la mise en valeur des continuités écologiques se retrouvera ici par :

1. La création d'une bande végétale en bordure des emprises cultivées ;
2. Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du porteur de projet qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...) ;
3. Sur les secteurs aménagés, des espaces végétalisés et perméables avec une stratégie de plantation d'essences végétales et boisées locales ;
4. Sur les futures constructions, il est recommandé de choisir des matériaux de préférence d'origine locale et biosourcée. Les installations en faveur des énergies renouvelables seront encouragées ;



Dans le cadre de demande d'autorisation en urbanisme, des prospections devront être réalisées sur l'emprise de l'aménagement pour valider l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, le projet devra être adapté en conséquence.

2. ZONE 1AU / CHEVAL MORT

2.1. CONTEXTE

Emprise brute constructible : 10 000 m²

Emprise nette constructible : 7 500 m² (25% dédié à l'espace public)

1. UN SITE A URBANISER HISTORIQUE

Tout comme le secteur d'aménagement sur le bourg, le site de Cheval Mort était d'ores et déjà qualifié en zone urbaine au PLU approuvé en 2012. En effet, cet important secteur situé sur l'entrée Est du hameau de Cheval Mort le long de la RD 13 présente des potentialités de développement importantes tout en préservant un caractère confidentiel grâce à l'écrin boisé qui l'entoure.

Le secteur est aujourd'hui décomposé entre un jardin d'agrément (parcelle ZC 117) et une parcelle en jachère de 6 ans ou plus (ZC 119).

2. LA LISIÈRE BOISÉE

Le secteur d'aménagement bénéficie d'un cadre environnemental remarquable, entouré de bois. En termes d'occupation, ce dernier se divise entre une forêt fermée de feuillus pure et à mélange de feuillus. Cet écrin boisé doit être appréhendé comme une opportunité dans l'aménagement du site. L'opération devra s'adapter à son environnement dans le choix des matériaux et dans l'aspect des constructions tout en préservant la lisière boisée.

3. UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS POTENTIELS

La facilité d'aménagement qu'offre le site permet à la collectivité d'envisager une diversité dans l'offre de logements proposée. Il sera recherché une typologie de logements permettant de répondre à l'ensemble du parcours résidentiel des mareillois.



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

- Répondre aux besoins démographique du territoire ;
- Des formes urbaines et une typologie des constructions diversifiée pour répondre au parcours résidentiel des Mareillois ;
- Sécurisation de l'accès
- Développement des réseaux de déplacements actifs
- Préservation d'une lisière plantée avec l'espace boisé



2.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Densité et typologie des constructions

L'action attendue sur ce secteur est d'optimiser le foncier par un plan d'aménagement d'ensemble. Au regard de la superficie du secteur, l'opération devra être phasée au gré des opportunités foncières (voir échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation).

Il sera recherché une densité brute d'environ 26 logts/ha ce qui correspond à la réalisation d'environ 25 nouveaux logements.

Une diversité dans la taille et la typologie de logements devra être proposée pour répondre au parcours résidentiel des habitants : petits collectifs, logements intermédiaires, logements individuels, etc.

Formes urbaines et aspect des constructions

Les constructions présenteront une cohérence d'ensemble. L'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être de préférence local et/ou biosourcé.

L'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et intégrée au paysage local. Dans le cas présent, il sera recherché une intégration de l'aménagement au sein d'un environnement boisé.

Implantation des constructions

Les implantations des constructions devront ménager l'intimité à l'aide de décalages et de décrochés dans les volumes.

Les implantations des constructions futures devront également intégrer l'existence d'une maison d'habitation sur la parcelle ZC117 : aucune vue directe vers cette dernière ne sera autorisée, les apports solaires devront être préservés et l'espace devra être géré en transition.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 9,5 m au faitage ou à l'attique sans jamais dépasser le R+1+C/A.

Il pourra être proposé un épannelage des hauteurs.

Le principe d'épannelage sur le secteur de projet permettra :

- de dégager des vues remarquables vers le boisement ;
- de maintenir l'intimité de la maison d'habitation existante.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

L'accès carrossable à l'opération de logements sera unique et pourra se faire uniquement depuis la RD13. Une voie de desserte interne devra ensuite être créée.

Les voiries devront être suffisantes pour absorber la circulation projetée et prévoir du stationnement sur espace public. Chaque lot devra être desservi par une voirie carrossable.

En complément, l'aménagement du secteur permettra de compléter les itinéraires cyclables à travers l'aménagement d'une liaison douce permettant de rejoindre le sentier du Pas d'Âne au nord de l'opération.

Réseaux

Dans l'hypothèse d'un phasage de l'opération, le dimensionnement des réseaux devra être conçu pour recevoir l'intégralité de besoin sur l'ensemble du secteur.

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en suffisance sur les emprises privées au regard des dispositions générales du règlement écrit.

Le long des emprises publiques nouvellement créées du stationnement visiteur sera aménagé à raison d'une place pour 2 logements.

Les stationnements en surface seront réalisés en matériaux perméables.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Intégrer la proximité de l'opération avec le milieu boisé

L'une des qualités majeures de ce site est sa proximité avec un petit bois bordant longeant l'entièreté de la future opération pour se prolonger ensuite le long de la RD13.

L'aménagement du site devra s'imprégner de cet environnement particulièrement remarquable aussi bien dans les choix de matériaux des constructions, que dans la forme et l'implantation des bâtiments.

À l'intérieur du périmètre de l'orientation, la présence du végétal devra être affirmée afin de créer un environnement de parc habité. Le porteur de projet devra proposer une végétalisation du site aussi bien sur les espaces communs que privatif. Des essences locales seront proposées en miroir avec le boisement à proximité. Environ 50% de la superficie totale de l'OAP devra être maintenue en espace perméable (pleine terre, espace végétalisé, revêtement drainant, etc.) .

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

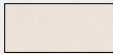


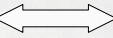
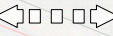

La qualité environnementale du projet ainsi que la mise en valeur des continuités écologiques se retrouvera ici par :

1. L'intégration de la lisière boisée dans le parti architectural du projet ;
2. Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du porteur de projet qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...) ;
3. Sur les secteurs aménagés, des espaces végétalisés et perméables avec une stratégie de plantation d'essences végétales et boisées locales ;
4. Sur les futures constructions, il est recommandé de choisir des matériaux de préférence d'origine locale et biosourcée. Les installations en faveur des énergies renouvelables seront encouragées.



LA GARENNE

LEGENDE

-  Secteur pouvant accueillir une nouvelle offre d'habitat
-  Créer une lisière végétale plantée le long de la lisière boisée
-  Affirmer la présence du végétal au sein de l'opération
-  Principe d'accès carrossable unique à l'opération depuis la RD 13
-  Principe d'accès à long terme sur les parcelles voisines
-  Principe d'accès dédié aux mobilités actives

OAP ESPACE PUBLIC

RENOUVELLEMENT URBAIN

II/ ESPACE PUBLIC / RENOUVELLEMENT URBAIN

3. LE CŒUR DE BOURG DE MAREIL

1.1. CONTEXTE

1. LE CŒUR HISTORIQUE "OUEST" DE MAREIL

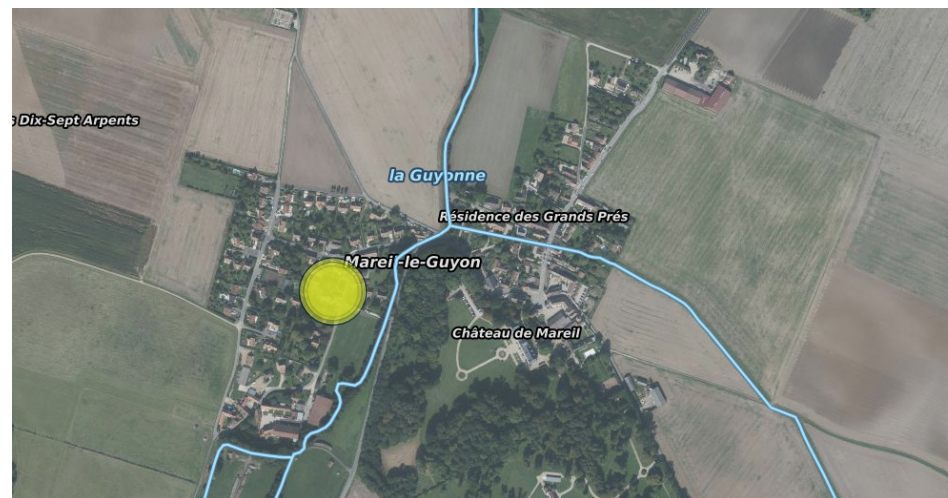
Ce secteur d'orientation est localisé dans la partie Ouest historique du bourg de Mareil. Les anciennes photographies satellites montrent que les formes et les implantations urbaines ont très peu évoluées dans "l'hyper centre" du territoire. Ce caractère préservé se retrouve notamment rue de la Mairie où l'axe de composition vers l'équipement communal a été préservé (photos ci-contre).

2. UN PÔLE D'ÉQUIPEMENT A CONFORTER

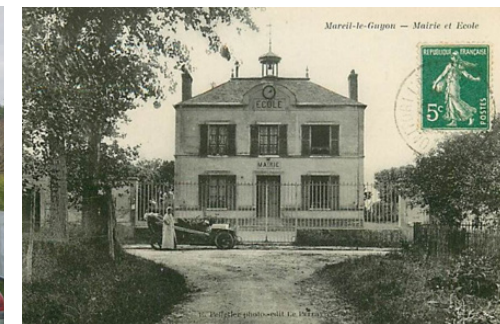
Ce secteur communal englobe la quasi-majorité des équipements : mairie, école et équipements sportifs et de loisirs de plein air. Il s'agit d'un lieu de vie pour le territoire communal. La collectivité souhaite développer les espaces de rencontre pour les mareillois. Ce site offre de belles potentialités de valorisation aussi bien à travers la rénovation de bâtiments historiques que de la préservation des milieux naturels.

3. UN SECTEUR AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

En effet, la réalisation d'une OAP sur ce site permettra de conforter le caractère remarquable des milieux écologiques. La proximité avec la Guyonne participe au développement d'un éco-système hydrophile qu'il conviendra de protéger.



Carte postale ancienne / rue de la Mairie



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

- Conforter le pôle d'équipements ;
- Maîtriser les dernières possibilités d'urbanisation "en creux" ;
- Créer un nouveau lieu de vie pour les mareillois ;
- Préserver et valoriser le caractère patrimonial ;
- Protéger les milieux écologiquement remarquables.

2.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Ce secteur formalise le cœur du bourg de Mareil et regroupe les principaux équipements collectifs de la commune (mairie, école, équipements sportifs et de loisirs, etc.).

Il comporte des parcelles constructibles "en creux" A348 et A311. Il sera recherché sur ces emprises une densification optimisée pour l'habitat. Idéalement des constructions individuelles semblables à l'environnement proche seront aménagées.

Le bâtiment identifié sur le schéma ci-après comme "bâti remarquable à valoriser" constitue un foncier stratégique qui à long terme, pourrait offrir des opportunités en termes d'équipements collectifs. Il s'agit d'un bâtiment aux qualités patrimoniales avérées accueillant aujourd'hui des logements ainsi qu'une grange non aménagée. Ce bâtiment et son jardin paysagé représentent un point de centralité idéal. L'ambition ici est de créer un lieu de partage et de vie pour les Marellois à proximité des équipements communaux existants. Des percées visuelles seront préservées sur les ouvertures existantes en façade du bâtiment (entrées de granges) afin de connecter les espaces publics avec l'arrière du bâtiment et ainsi créer un espace traversant et perméable.

DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX / STATIONNEMENT

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

Il sera prévu un réaménagement total de l'entrée sur la rue de la Mairie. Une perspective vers le bâtiment de la mairie sera créée afin de valoriser ce bâti historique pour le territoire. Les alignements d'arbres seront reconstitués et l'offre en stationnement sera étayée. Pour le stationnement nouvellement créé en surface, les matériaux perméables seront privilégiés.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

En termes de valorisation paysagère et du patrimoine environnemental, les fonds de jardins situés le long de la Guyonne constituent des milieux humides remarquables. Ces espaces doivent être préservés de toute urbanisation pour des questions environnementales et de sécurité bien entendu. Concernant la parcelle A 393, le projet de valorisation des bâtiments en nouvel espace collectif permettrait également de valoriser ce jardin comme lieu de rencontre des habitants du territoire.

En cas de mutation des parcelles dites "en creux" (parcelles A348 et A311) vers de l'habitat, il sera demandé la création d'une frange végétale et paysagère constituée d'essences locales en limite bordant les équipements collectifs.









QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La qualité environnementale du projet ainsi que la mise en valeur des continuités écologiques se retrouvera ici par :

1. La préservation ainsi que la valorisation des abords de la Guyonne et des milieux humides ;
2. L'usage de matériaux de surface perméables ;
3. Une stratégie de développement des espaces végétalisés, de plantation / replantation d'essences locales ;
4. Dans les secteurs voués à être urbanisés, les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du porteur de projet qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...) ;



LEGENDE

-  Parcelles mutables destinées à la production d'habitat en densification du tissu bâti
-  Emprises dédiées aux équipements publics
-  Bâtiments remarquables à valoriser
-  Créer des ouvertures visuelles vers le fond de parcelle
-  Principe de création d'une frange végétale entre le tissu voué à l'habitat et le tissu dédié aux équipements
-  Jardins en milieu humide à protéger
-  Protection des abords de la Guyonne
-  Réaménagement de l'entrée via la rue de la Mairie



Dans le cadre de demande d'autorisation en urbanisme, des prospections devront être réalisées sur l'emprise de l'aménagement pour valider l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, le projet devra être adapté en conséquence.

OAP THÉMATIQUE

LA TRAME VERTE ET BLEUE, LES MOBILITÉS
ACTIVES ET LA CIRCULATION AGRICOLE

ENJEUX ET OBJECTIFS

Le PLU doit être un outil préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire, notamment lorsqu'elles traversent des milieux urbanisés et artificialisés. Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue explicités dans le rapport de présentation, sont protégés du fait de leur classement au règlement écrit et graphique en zones agricoles spécifiques ou naturelles complétées très souvent par des servitudes d'urbanisme.

La protection de ces espaces signifie également de proposer des aménagements de valorisation afin que les marseillais puissent s'approprier ces milieux. La présente OAP prône également le déploiement des itinéraires cyclables comme mode de circulation mais également comme aménagement permettant de valoriser ces milieux écologiques.

Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRENDRE EN COMPTE LES TRAMES VERTE ET BLEUE EN MILIEU URBAIN

DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Sur l'ensemble du territoire

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception et doit porter sur la prise en compte des enjeux et des continuités écologiques présents sur le site, notamment en les préservant, voire en les reconstituant :

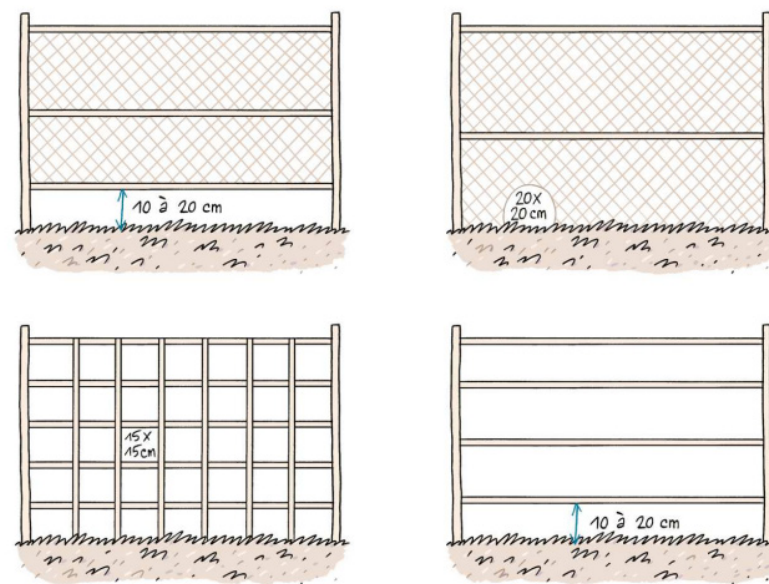
- Prendre en compte l'aspect paysager, élément structurant de la trame verte et bleue,
- Maintenir et intégrer au projet les milieux à enjeux (arbres

remarquables, espace jardiné intéressant...).

- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs sur les constructions sans oublier les martinets, les hirondelles, les rapaces nocturnes et les chiroptères, toitures végétalisées, espaces plantés gérés durablement...).
- autoriser des parcours sans discontinuité pour la petite faune.
- Pour les plantations d'arbres, préférer l'usage d'essences variées et d'origine locale telles qu'elles sont proposées en annexe du règlement écrit.

Concernant les clôtures, il est ici préconisé en complément des règles du règlement écrit de :

- Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² de hauteur tous les 15 m ;
- Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément dans l'environnement direct.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Source : Bruxelles Environnement

PRÉSERVER DES ESPACES DE RESPIRATION DANS LE TISSU URBAIN

Le bourg de Mareil ainsi que Cheval Mort disposent d'espaces de respiration en cœur d'îlot composés essentiellement de jardins privatifs. Ces espaces participent au corridor diffus "en pas japonais" au sein des emprises bâties.

Le document graphique du règlement (zonage) a disposé en espaces protégés la plupart des fonds de jardins dont les particularités écologiques ou encore paysagères ont été jugées importantes dans le fonctionnement écologique local.

Le règlement écrit propose des règles garantissant leur préservation sur le plan environnemental et paysager.

TRAME VERTE : PRÉSERVER LES MASSIFS BOISÉS

Les forêts et boisements font partie intégrante du patrimoine paysager et écologique de Mareil-le-Guyon. Sur la partie Sud, une mosaïque agricole est notamment identifiée par le SRCE. Pour rappel, les mosaïques agricoles sont caractérisées par des milieux agricoles où une proportion importante de bosquets et d'espaces herbacés est représentée.

C'est le cas à Mareil où la trame boisée du territoire est composée de petits boisements localisés de manière éparse sur le territoire (focalisés principalement sur le sud de la commune) et qui créés des connexions vers des bois plus importants tels que le Bois de la Côte à Bazoches sur Guyonne ou encore la Bois de la Mare Chantreuil à Montfort l'Amaury.

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée, il s'agira de :

- Établir ou de mettre à jour un inventaire qualitatif et quantitatif du patrimoine arboré communal (type d'essence, localisation, caractère remarquable ou non, diagnostic phyto-sanitaire, etc.) ;
- Protéger les bois et bosquets en milieux agricoles et renforcer la gestion des lisières en milieu agricole ;
- Renforcer la protection des boisements en milieu urbain et de maintenir les corridors fonctionnels grâce à des règles d'urbanisme au PLU qui permettront d'affermir cette protection (zonage naturel, L.151-23, Espace Boisé Classé, etc.).
- Adapter les secteurs urbains existants aux enjeux de la trame arborée par de nouvelles réflexions sur une stratégie de plantation dans les secteurs à urbaniser. La mise en œuvre d'une stratégie de plantation -qui peut constituer en préverdissement notamment sur les secteurs de renouvellement urbain et en fonction des éléments de diagnostic repérés en amont par la commune ;
- Mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des sujets et leur gestion à long terme évitant toute pratique désuète comme les élagages, il s'agira de favoriser les tailles de formation des jeunes sujets pour limiter au maximum les interventions sur les sujets adultes.

TRAME VERTE : LA TRAME HERBACÉE

La trame herbacée est caractérisée par une grande complexité dans sa définition. La sous-trame herbacée est composée de multiples habitats présentant des enjeux très différents (prairies, pelouses calcaires, pelouses acides, friches, etc.).

Selon le SRCE de la Région Île-de-France, les obstacles et points de fragilité sont nettement plus difficiles à identifier pour la sous-trame herbacée que pour les autres trames. Les espèces généralistes de ces milieux exploitent généralement de petits territoires, morcelés et très dispersés. Le document régional a par ailleurs délibérément choisi de ne pas matérialiser les éléments fragmentant de cette trame compte tenu de la difficulté de les localiser précisément. Cependant, ils peuvent être de plusieurs nature tel que :

- le fractionnement des espaces naturels ;
- l'effet de coupure et ses conséquences (collisions) ;
- le rôle des continuités écologiques des dépendances vertes ;
- la diffusion des espèces invasives

Une identification plus précise a été réalisée localement à travers la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.

A Mareil-le-Guyon, les prairies, les terres agricoles ou encore les abords de la Guyonne appartiennent à cette sous trame. Dans ce cadre, le PNR identifie une continuité herbacée fonctionnelle mais menacée qui traverse les deux zones d'intérêt écologique à conforter n°28 et 29 (voir plan de l'OAP TVB).

La menace pesant principalement sur ce site réside principalement dans un hypothétique développement en extension de l'espace urbanisé du bourg et de Cheval Mort.

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité de ce corridor :

- Le PLU maintient ces espaces en tant que zone naturelle ou agricole où la constructibilité est très contrainte ;
- Des essences locales et adaptées doivent être plantées et plus particulièrement en cas de replantation ;
- Les abords de voies et des itinéraires de promenade, dans le

cadre d'aménagement, pourront être végétalisés et anticiper d'éventuels passages de la petite faune. Un ralentissement de la vitesse de circulation pourrait être envisagée ;

- Encourager la plantation de bandes herbacées le long des chemins et des cours d'eau, et leur gestion en faveur de la biodiversité (fauche alternative, absence de pesticides) ;
- Intégrer des bandes végétalisées (jachères fleuries, prairies urbaines) dans les zones d'aménagement urbain.

TRAME BLEUE : RENFORCER LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE (COURS D'EAU, ZONES HUMIDES, ETC.)

Le territoire de Mareil est complet sur le plan hydrologique.

Ces ensembles écologiques participent à enrichir la trame bleue :

- de la Guyonne ;
- de la Rubeille d'Orgueil ;

Les milieux humides du territoire englobent une importante partie des espaces urbanisés et notamment du bourg historique de Mareil. L'enjeu est double puisqu'il s'agira aussi bien de protéger ces écosystèmes remarquables que de protéger les Mareillois des risques éventuels.

LES CORRIDORS ALLUVIAUX

Afin de protéger, voire améliorer la fonctionnalité des corridors alluviaux, les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Maintenir le bon écoulement des eaux par la protection des cours d'eau et des berges notamment en zones urbaines où ces linéaires doivent être préservés de toutes constructions nouvelles.
- Le long de la Guyonne, au niveau de Cheval Mort, plusieurs seuils en rivière provoquent des effets sur la morphologie et la biologie du cours d'eau. Ils constituent un obstacle à l'écoulement des eaux et à la circulation piscicole et sédimentaire. Le SRCE avait d'ailleurs identifié ces obstacles comme à traiter en 2017. Il s'agira d'initier des études complémentaires attestant de l'impact écologique de cet ouvrage et d'intervenir ou non en conséquence sur le terrain. À titre d'exemple, les interventions suivantes peuvent être réalisées :
 - Suppression du seuil lorsque cela est possible ;
 - Compensation par la création d'une rampe en enrochement ;
 - Fractionnement du seuil par la création d'une succession de petites chutes (hauteur maximum de 25 cm)
 - Création d'une possibilité de contournement de l'obstacle / bras secondaire.
- Préserver les berges et gérer la ripisylve en les préservant de toutes constructions nouvelles et par une gestion des plantations en bord de rivières : entretien, implantation d'essences locales, gestion naturelle, etc.

LES MILIEUX HUMIDES

Maintenir les milieux humides (prairies humides, forêt humide dense,

peupleraie dense, etc.) : dans les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la DRIEAT par le lien suivant : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094#>

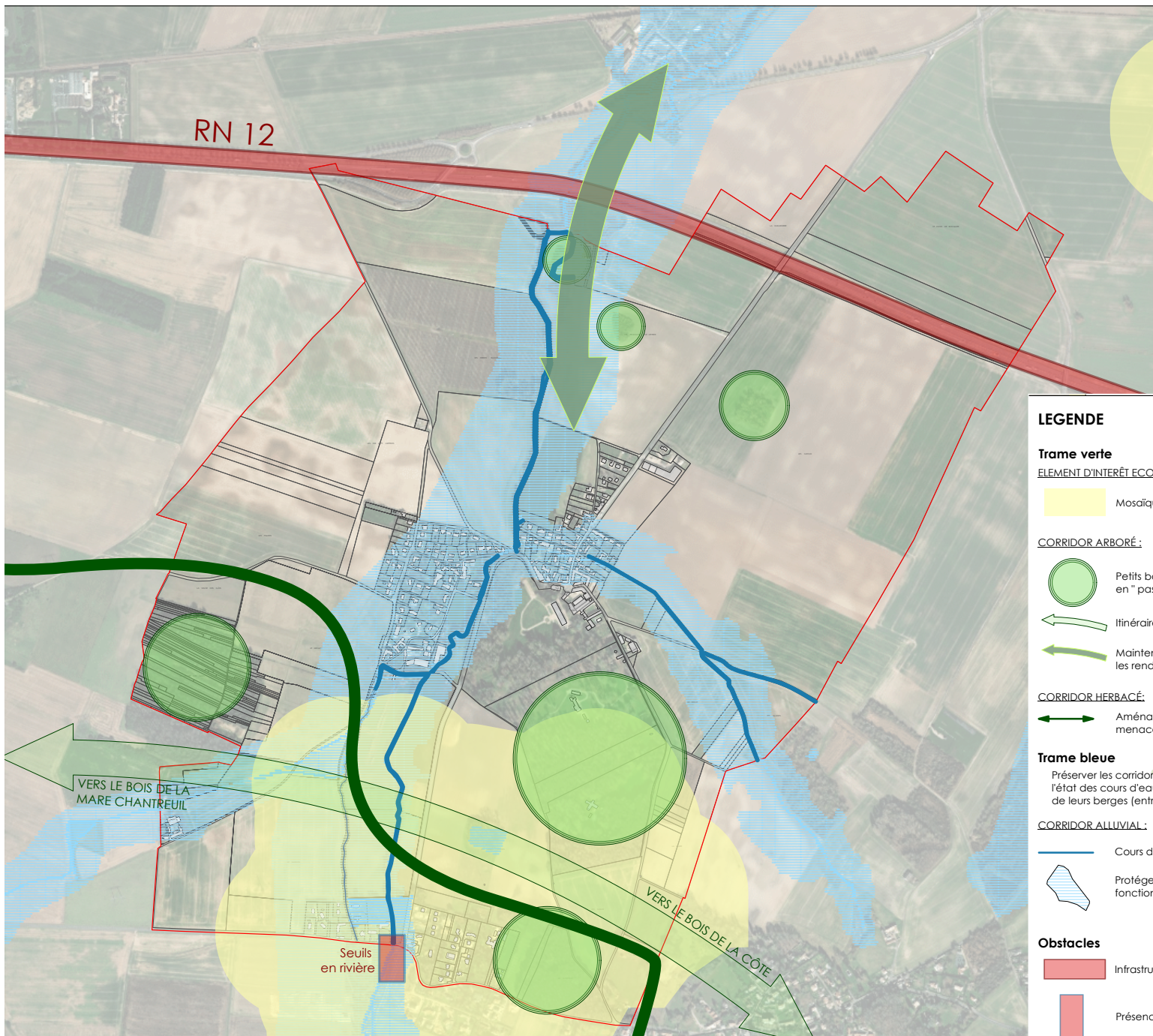
Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions suivantes en fonction de la classe de probabilité de la zone humide :

Source : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

| Classe | Pratique en termes d'instruction |
|--------|---|
| A | La zone est considérée comme intégralement humide par le service instructeur, sauf démonstration contraire de la part du pétitionnaire validée par le service instructeur. Les limites des zones humides peuvent être précisées par le pétitionnaire. Un diagnostic complémentaire est demandé si l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés s'étendent au-delà de la zone humide décrite par la classe A. |
| B | Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. |
| C | Le pétitionnaire apporte les éléments d'appréciation supplémentaires sur la probabilité de présence de zones humides. Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 doit être réalisé lorsque les faisceaux d'indices se dessinent ou s'il n'y a pas d'information disponible. Il est possible de ne pas réaliser de diagnostic zones humides sous réserve d'une démonstration solide d'une faible probabilité de présence de zones humides validée par le service instructeur. |
| D | Par définition, les surfaces en eau ne sont pas des zones humides au sens réglementaire. Cela étant, les berges et abords de plans d'eau ainsi que certaines mares peuvent être considérés comme des zones humides au cas par cas. |

Cette règle pourra être dérogée dans le cadre des dispositions précisées dans le règlement écrit.


Dans les milieux humides, les essences végétales hygrophiles et locales devront être privilégiées.




LEGENDE

Trame verte

ELEMENT D'INTERET ECOLOGIQUE MAJEUR :

 Mosaïque agricole

CORRIDOR ARBORE :

 Petits bois et boisements participant à la trame arborée en " pas japonais" ou en "espace relais"

 Itinéraire vers des réservoirs plus importants

 Maintenir et aménager les corridors grandes faunes existants, les rendre fonctionnels (source : Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse)

CORRIDOR HERBACÉ :


 Aménager et restaurer la continuité herbacée fonctionnelle menacée (source : Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse)

Trame bleue

Préserver les corridors alluviaux par le maintien voire l'amélioration de l'état des cours d'eau (qualité de l'eau, gestion des obstacles, etc.) et de leurs berges (entretien, protection des ripisylves, etc.)

CORRIDOR ALLUVIAL :

 Cours d'eau fonctionnel à préserver

 Protéger les milieux humides et instaurer des règles en fonction de la classe de probabilité de la zone

Obstacles

 Infrastructure routière importante (RN12)

 Présence de seuils en rivière

DÉVELOPPER LES MOBILITÉS ACTIVES ET LES ITINÉRAIRES DE RANDONNÉES

La promotion des espaces écologiquement remarquables peut également s'étendre à la réalisation d'itinéraires cyclables et de promenade.

Le territoire de Mareil bénéficie d'ores et déjà d'itinéraires de randonnées balisés notamment sur l'axe Est/Ouest. Il s'agit des itinéraires suivants :

- le GRI 1 (Itinéraire de Grande Randonnée)
- le PR86 (Itinéraire de Promenade et Randonnée) inscrit au PDIPR

Ces itinéraires balisés et gérés par le Comité Départemental de Randonnée Pédestre 78 (CDRP78) sont complétés par des chemins ruraux fréquemment empruntés par les promeneurs et randonneurs.

La collectivité souhaite aujourd'hui étendre son potentiel de déplacement à travers la création de pistes cyclables en site propre entre le bourg et Cheval Mort.

Sur le tronçon Ouest, l'itinéraire commencera depuis le bourg de Mareil au niveau de la route du Pavillon pour se poursuivre sur le chemin de Gasouin vers Cheval Mort. Des aménagements de surfaces devront être réalisés sur cet itinéraire afin de le rendre praticable pour les déplacements cyclables. Sur le tronçon Est, l'itinéraire rejoindra la route de la Garenne. Il sera prévu l'aménagement d'un tronçon de piste cyclable dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser de Cheval Mort jusqu'à la sente du Pas d'Âne.

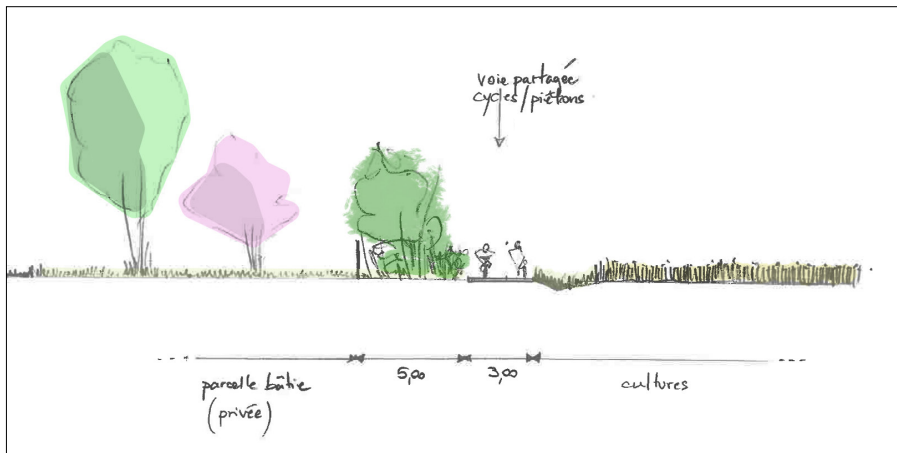


Au delà de la liaison bourg/Cheval Mort, ces nouveaux itinéraires permettront de relier des chemins de promenades ainsi que le PR86. L'objectif est de créer un maillage dense du réseau de circulation active permettant d'assurer la sécurité des usagers et de développer le potentiel touristique du territoire.

Un autre itinéraire intéressant à développer concerne la liaison avec la gare de Villiers - Neauphle - Pontchartrain. Actuellement :

- Temps de parcours en voiture 8 minutes en circulation fluide,
- Temps de parcours en vélo électrique 20 minutes, (moins de 15 minutes en partant du cœur de village de Mareil).

Une approche globale avec les communes voisines permettrait de lancer des réflexions sur l'aménagement et la sécurisation de cet itinéraire qui impacterait positivement les déplacements domicile/travail.



Exemple de Piste cyclable
en site propre

VALORISER DES CHEMINEMENTS AGRICOLES

La prise en compte des circulations agricoles est fondamentale pour le territoire de Mareil-le-Guyon dont le paysage est largement dominé par les plaines de grandes cultures (blé tendre, maïs, orge, colza ...).

Le plan ci-contre indique les itinéraires préférentiels pour les circulations agricoles identifiés sur le territoire.

Ces cheminements desservent l'ensemble des parcelles agricoles/sylvicoles exploitées sur le territoire de la commune.

