



Département du Val d'Oise

Commune de **MARINES**

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Réalisation :

Commune de MARINES

et

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme

Anne GENIN et Marc SIMON

6 rue du Perche – 75003 PARIS

PLU APPROUVÉ LE : 3 Mars 2017

COMMUNE DE MARINES

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime **la politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, le cadre de vie : patrimoine et environnement, les transports et les déplacements, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, le développement des communications numériques, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Définition du Projet communal

Marines est l'une des villes-cœur du Parc naturel régional du Vexin français.

Pour poursuivre le développement harmonieux de la commune, nous devons :

Préserver l'identité et la cohérence urbaine et paysagère du bourg, préserver et valoriser le caractère patrimonial des centres anciens, limiter la consommation de l'espace, assurer le développement de l'activité économique dans le cadre communal et intercommunal, développer les liaisons douces, préserver les espaces naturels et la qualité du site ainsi que sa biodiversité.

Orientations Générales

1 – Maîtriser le développement harmonieux , équilibré et raisonnable de l'habitat

Dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée et d'une répartition harmonieuse de l'habitat, l'objectif communal est de :

- contenir la croissance démographique en maîtrisant son évolution,
- permettre une densité optimisée des zones urbaines existantes et la diversification des types d'habitats,
- limiter la consommation des espaces naturels et agricoles,

en compatibilité avec les objectifs de la charte paysagère du Parc Naturel Régional.

Renforcer la cohérence urbaine du bourg.

- Valoriser et préserver le caractère du centre historique en cœur du bourg et du hameau des Hautiers:
 - redéfinir les zones urbaines en limitant l'étalement urbain et en tenant compte des spécificités de leur composition d'ensemble : implantation du bâti, caractéristiques architecturales des constructions, densité du tissu bâti... qui différencie le centre ancien des zones d'extension plus récentes,

- sauvegarder et valoriser son patrimoine notamment :
 - par un réaménagement de la Place du Maréchal Leclerc bordant la mairie et l'Eglise protégée au titre des Monuments Historiques.
 - par la réhabilitation de l'ancien couvent de l'Oratoire édifice remarquable du XVII^{ème} siècle.
- localiser et protéger les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme : constructions à caractère historique, culturel et esthétique: *maisons anciennes traditionnelles, propriétés bourgeoises, jardins liés à l'habitat édifices et façades remarquables, alignement bâti du centre ancien, murs de clôture en pierres, fontaines, croix, monuments aux morts, petit patrimoine...*
- favoriser la qualité architecturale et environnementale des nouvelles constructions et extensions éventuelles.
- Préserver et mettre en valeur la composition urbaine des centres anciens du bourg et du hameau, la continuité des alignements bâtis, les façades caractéristiques du bourg, les entités habitat/jardin. Préserver l'intégration du bâti à la topographie par la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées.
- Maintenir la densité du noyau ancien en favorisant le renouvellement urbain interne au sein du tissu bâti existant.
- Préserver et améliorer les entrées du bourg et du hameau.

Favoriser la diversité du parc de logements

- Autoriser les possibilités d'évolution et de valorisation des bâtiments anciens en privilégiant leur restauration à l'intérieur du volume bâti existant, afin de préserver le caractère du bourg et diversifier l'offre de logements,
- Améliorer la diversité du type d'habitat en favorisant :
 - la réhabilitation de bâtiments désaffectés en cœur de bourg,
 - la reconversion de l'ancienne gendarmerie en logements,
 - la création de logements locatifs ou en accession à la propriété de tailles diversifiées,
 - la création de logements – foyers pour personnes âgées par l'acquisition de l'ancien couvent de l'Oratoire, par exemple.

Améliorer et créer les équipements et les espaces publics

- Améliorer et créer les équipements publics pour répondre aux besoins de la nouvelle population engendrée par la croissance démographique régulière et le renouvellement urbain et notamment :
 - l'aménagement du stade Jean Moulin,
 - le regroupement des services techniques de la Mairie sur un seul terrain,
 - l'aménagement de la place du maréchal Leclerc pour requalifier le cœur historique et emblématique de la ville.

Améliorer les conditions de circulation, d'accessibilité, de stationnement, d'aménagement de réseaux d'énergie, de développement des communications numériques

- Poursuivre la politique d'amélioration des conditions de circulation, d'accessibilité, de stationnement dans le bourg, d'aménagement des réseaux d'énergie et de développement des communications numériques notamment : *aménagement d'aires de stationnement, amélioration de l'accessibilité dans les espaces publics, création d'accès adapté aux équipements publics, développement des circulations douces, anticipation du déploiement de la fibre optique dans le cadre de l'intercommunalité...*

Aider au développement économique du bourg et préserver l'activité agricole

- Pérenniser et développer les activités économiques existantes et l'emploi en tirant parti des atouts dont dispose le territoire et en particulier sa bonne desserte routière et l'existence de quatre zones d'activité dont une zone intercommunale.
- Favoriser et développer les équipements commerciaux en recherchant à la fois des implantations dans les Zones d'Activités et le maintien des commerces de proximité en centre-bourg, mesures de nature à favoriser le dynamisme et l'attractivité de Marines.
- Contribuer au maintien et à la diversification de l'activité agricole par une consommation limitée de l'espace urbanisé, en tenant compte des enjeux paysagers et des risques de nuisances.
- Soutenir les activités orientées vers le tourisme vert (randonnées, équitation, cyclisme) notamment par la préservation et le développement du maillage de circulations douces et l'utilisation du gîte de séjour existant...

2 – Préserver l'environnement rural et boisé, prendre en compte les trames verte et bleue, la biodiversité des milieux naturels, les points de vue remarquables, la qualité du paysage

Maintenir la cohérence urbaine et paysagère et la qualité du cadre de vie par la préservation des milieux sensibles et la maîtrise de l'urbanisation.

- Préserver les espaces naturels assurant une coupure verte entre le bourg et le hameau des Hautiers. Maintenir les prairies, jardins, vergers et boisements qui bordent le bourg et le hameau afin d'assurer une transition paysagère de qualité entre le secteur bâti et le plateau cultivé en limitant l'étalement urbain.
- Préserver et valoriser la coulée verte qui traverse le bourg en lien avec le maillage des circulations douces.
- Protéger les points de vue remarquables localisés sur le territoire : du bourg et du hameau vers l'horizon lointain et des espaces naturels environnants vers le bourg et le hameau.
- Préserver les espaces agricoles qui participent à l'unité et à la cohérence du paysage et contribuent à l'entretien des espaces naturels.

- Protéger les espaces boisés, les espaces naturels et la biodiversité associée aux milieux d'intérêt écologique.

Préserver les zones d'intérêt écologique et assurer leur bonne fonctionnalité.

- Protéger le continuum boisé des buttes.
- Favoriser les continuités écologiques et identifier les éléments paysagers et phytoécologiques constitutifs de :
 - la trame verte : haies bocagères, arbres isolés remarquables, boisements, prairies, vergers, jardins ;
 - la trame bleue : ruisseaux, zones humides, mares, étangs...
 afin de permettre la libre circulation de la faune et la flore entre noyaux de biodiversité (à une échelle supra-communale).
- Préserver les espaces agricoles en appui de la trame verte et bleue.

Assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques

- Prendre en compte les secteurs à risques naturels liés au ruissellement des eaux pluviales, à la présence d'argile (retrait-gonflement), de gypse et d'anciennes carrières souterraines ainsi qu'aux risques technologiques.

3 - Valoriser le patrimoine local et développer le maillage de circulations douces

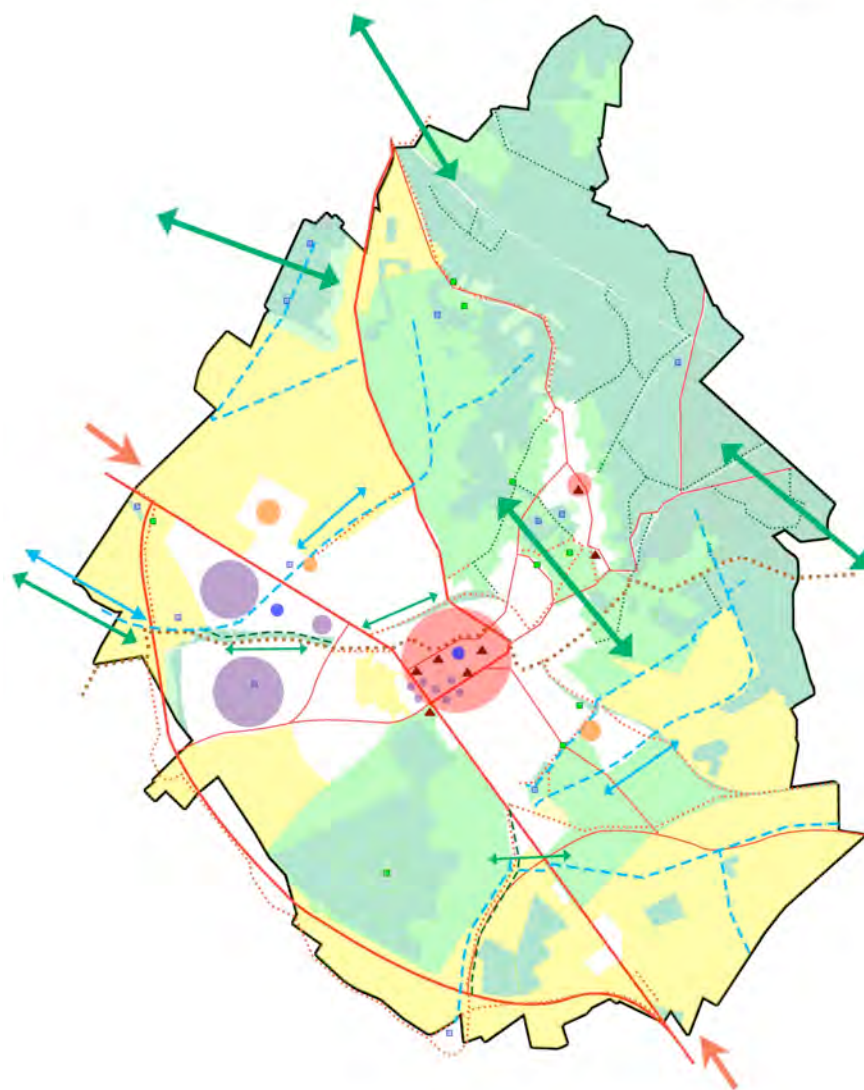
- Localiser et identifier les éléments de paysage (patrimoine paysager, écologique) en favorisant son maintien, sa protection ou sa restauration: *parcs, verger, vigne, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres remarquables, sentes enherbées, milieux naturels sensibles, cônes de vues, espaces ouverts sensibles sur le plan du paysage.*
- Protéger et développer le maillage de chemins publics existants ou à créer sur le territoire de la commune (dans l'ensemble du village et en direction des communes voisines) et les ouvrir à la promenade et rechercher lorsque cela est possible des liaisons favorisant les modes de déplacement alternatif : pédestre, équestre, pistes cyclables.

4 – Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Respecter les contraintes supra-communales : SDRIF, Charte du PNRVF et notamment l'hypothèse de croissance démographique fixée dans la charte du PNRVF à 0,75% par an.

Compte-tenu du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur du bâti existant, des potentialités de renouvellement urbain (densification des dents creuses, réhabilitation de bâtiments désaffectés en cœur de bourg) et des hypothèses précitées il ne sera pas nécessaire de recourir à la consommation d'espace naturel pour permettre d'assurer, à l'horizon 2030, une croissance démographique maîtrisée, le développement de l'activité économique et le maintien des équipements publics.

Commune de MARINES Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

**Maîtriser le développement harmonieux, équilibré et raisonnable de l'habitat
Valoriser et préserver le caractère du centre historique du bourg.**

- Conforter l'âme et améliorer l'identité du cœur historique de la ville
Préserver la qualité de composition urbaine des centres anciens du bourg et du hameau,
- Favoriser les secteurs de renouvellement urbain et permettre la diversification des types d'habitat
- ▲ Identifier et protéger les éléments du paysage bâti de caractère historique, culturel et esthétique
- Améliorer, adapter et créer les équipements et les espaces publics
- Valoriser les entrées de ville

**Aider au développement économique du bourg et préserver l'activité agricole
Favoriser et développer les équipements commerciaux et le maintien des commerces de proximité en centre-bourg.**

- Pérenniser et développer les activités économiques existantes
- Préserver l'activité agricole

**Maintenir la cohérence urbaine et paysagère et la qualité du cadre de vie,
Préserver l'environnement rural et boisé, prendre en compte les trames verte et bleue,
Favoriser les continuités écologiques et la biodiversité pour permettre la libre circulation de la faune et la flore entre noyaux de biodiversité.**

- Préserver le patrimoine boisé
- Préserver les espaces naturels aux abords de la ville et en cœur d'îlots bâtis :
coulee verte, parcs, espaces boisés, jardins,
- ↔ Identifier les éléments paysagers constitutifs de la trame verte qui ponctuent le territoire: parcs, verger, vigne, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres remarquables, sentes enherbées, milieux naturels sensibles...
- ↔ Identifier les éléments paysagers constitutifs de la trame bleue: ruisseaux, zones humides, mares, étangs...

Valoriser le patrimoine local paysager .

- Localiser et identifier les éléments de paysage (patrimoine local paysager, écologique) à préserver
- Patrimoine identifié lié à l'eau à préserver

Développer le maillage de circulations douces existants ou à créer favorisant les modes de déplacement alternatif : pédestre, équestre et cycliste.

- Maillage de circulations douces existantes
- Maillage de circulations douces en projet
- Maillage de circulations douces réalisées
- *** Tracé GRI

Modérer la consommation de l'espaces et lutter contre l'étalement urbain

NOTA: Ce plan illustre les orientations générales retenues par le Conseil municipal, sans que l'ensemble des actions spécifiques y soient reportées.