



Département du Val d'Oise

Commune de **MARINES**

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

PRÉAMBULE

Par délibération en date du **29 mars 2014**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols. Elle a été renforcée par la loi Grenelle I du 3 août 2009 et la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle II et la loi ALUR du 24 mars 2014.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une politique locale d'aménagement ; il comporte plusieurs volets, tous complémentaires dont les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui sont obligatoires et dont le contenu est enrichi par la loi ENL – Grenelle 2. Art.L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2014-154 du 20/12/2014:

Extrait de l'article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.***

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et **préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36»*

SOMMAIRE :

Pages

I – Orientations d’aménagement portant sur des secteurs à mettre en valeur et à aménager.

I-1 - Orientation d’aménagement portant sur le Buisson Saint Rémy

I-1-1 Présentation du site et objectifs de la commune	4
I-1-2 Schéma d’organisation : Principes et directives d’aménagement	6
I-3-3 Capacité d’accueil retenue et programmation	6

I-2 – Orientation d’aménagement portant sur la Métairie

I -2-1 Présentation du site et objectifs de la commune	8
I-2-2 Schéma d’organisation : Principes et directives d’aménagement	11
I-3-3 Capacité d’accueil retenue et programmation	11

I-3 – Orientation d’aménagement portant sur le Val Godard

I-3-1 Présentation du site et objectifs de la commune	13
I-3-2 Schéma d’organisation : Principes et directives d’aménagement	15
I-3-3 Capacité d’accueil retenue et programmation	15

I-4 – Orientation d’aménagement portant sur le Régat Marinois

I-4-1 Présentation du site et objectifs de la commune	17
I-4-2 Schéma d’organisation : Principes et directives d’aménagement	20
I-4-3 Capacité d’accueil retenue et programmation	20

I-5 – Orientation d’aménagement portant sur la plateforme du Conseil Départemental

I-5-1 Présentation du site et objectifs de la commune	22
I-5-2 Schéma d’organisation : Principes et directives d’aménagement	24
I-5-3 Capacité d’accueil retenue et programmation	24

II- Orientations d’aménagement portant sur la biodiversité et le maintien des continuités écologiques : trames verte et bleue

II-1 Enjeux trames verte et bleue	26
II-2 Objectifs de la commune	27
II-3 Recommandations particulières relatives aux trames verte et bleue (TVB)	28

I – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR DES SECTEURS À METTRE EN VALEUR ET À AMÉNAGER

I-1 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR « LE BUISSON SAINT REMY »

I-1-1 Présentation du site et objectifs de la Commune

Le secteur se situe à l'est du village et présente une **grande sensibilité d'intégration au paysage**, autant pour sa situation en frange de ville, son rapport aux habitations et équipements voisins, que pour son intégration au regard d'une topographie, nettement marquée à la pointe nord, ainsi que par la présence du cours d'eau de la Lévière bordant le site à l'ouest. Cette limite naturelle fait la transition avec le lotissement des Jardins St Rémy et structure le lieu ; elle est soulignée par un alignement d'arbres (alternance d'érables à sucre et de tilleuls).

Le terrain à bâtir se situe à l'angle de la rue du Pont et du cours d'eau de la Levrière. Bien que sujet à l'exploitation agricole, la parcelle est dans un processus de reconquête par la végétation naturelle et présente une trame herbacée en limite ouest bordant le cours d'eau. Sa limite sud - ouest est marquée par une enclave potagère.

Afin de pouvoir maîtriser le développement de ce secteur, la municipalité a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui impose des principes d'aménagement aux futurs aménageurs afin d'en assurer la qualité et répondre aux besoins de sa population.

L'aménagement de la parcelle doit s'opérer en harmonie avec l'aménagement de l'espace public du lotissement adjacent, dans la continuité de la rue Claude Mantel et de l'allée piétonne Alexis Chauvet, ainsi qu'en regard des éléments fondateurs de son paysage environnant (hydrologie et topographie).

Voirie et réseaux

Le terrain est longé en partie sud par l'ensemble des réseaux publics : eau (ø 90), électricité, télécom, réseau public d'assainissement (ø 200) .

État des lieux et topographie

Les terrains présentent une déclivité d'environ 4% en pente descendante depuis son extrémité nord vers sa frange sud, plus marquée en regard du cours d'eau.

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

S = 6021 m²

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Localisation sur la photo aérienne



Vue de la sente et du rû de la Lévrière



Vue depuis l'allée Alexis Chauvet

I-1-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement** de la présente OAP.

L'objectif est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

L'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu.

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Principes d'aménagements

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux **objectifs de valorisation paysagère du Ru de la Lévière**.

Le Schéma de principe d'aménagement figure :

Pour le terrain à aménager : Le schéma d'organisation localise :

- les **zones d'implantation préférentielle** du bâti;
- La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 m** à l'égout du toit.
- le principe de **desserte commune** permettant l'accès aux terrains comprenant un **accès unique** depuis le chemin du Pont,
- la préservation **d'espaces jardinés** autour des habitations,
- le maintien et l'entretien de **haies champêtres** en périphérie pour constituer un filtre végétal, **respectant le caractère rural de l'environnement, et permettant son intégration au grand paysage.**
- le maintien et l'entretien **de haies vives champêtres ou brise-vent** en alignement des berges du Ru du Lin.

Pour les espaces communs :

- la **liaison aux sentes existantes** et le **respect d'une marge de protection des berges** de 5 m en regard du Ru de la Lévière,
- un **principe de placette paysagée et espaces piétons** en lien avec le quartier du Buisson St Rémy existant à l'ouest.

I-1-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

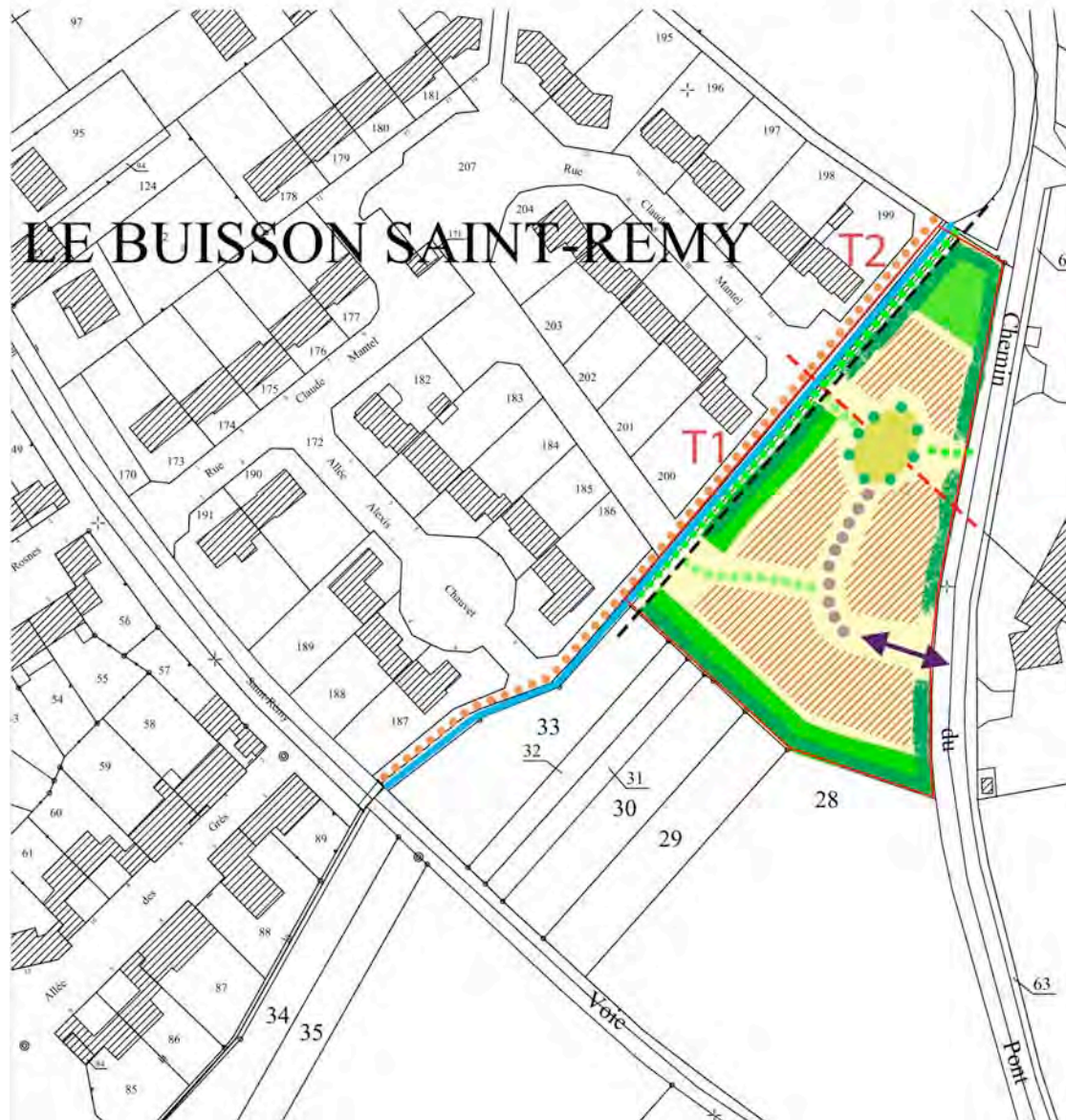
Programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre ; l'opération pourra se réaliser en **une ou 2 tranches opérationnelles**: T1 et T2.

La placette interne devra être conçue pour assurer une liaison cohérente entre ces 2 phases de réalisations potentielles.

La capacité d'accueil est de l'ordre de **6 à 8 maisons** réparties sur les 2 tranches.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commune de Marines - Buisson Saint Rémy



LEGENDE

- Limite de secteur soumis à OAP
- ↔ Accès à la zone d'aménagement
- ■ ■ ■ Principe de desserte intérieure avec placette paysagée
- ● ● ● Principe de placette paysagée
- - - - Circulation douce à créer: piétons, cycles
- Zone d'implantation préférentielle du bâti
- Espaces jardinés à préserver en limites du secteur bordés de haies arbustives
- — — — Cours d'eau à préserver
- - - - Sente existante
- T1
T2 Tranches de travaux
- - - - Marge de 5 m de protection des berges du rû du Lin

I-2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE « LA MÉTAIRIE »

I-2-1 Présentation du site et objectifs de la Commune

Le site est occupé par une ancienne ferme, des bosquets et des espaces ouverts. Il se situe en bordure **nord-ouest du village** et présente une **grande sensibilité dans le paysage**, autant pour la composition végétale de son environnement naturel que pour ce qu'elle élabore le paysage d'entrée de ville.

Le terrain à bâtir est desservi par le Chemin de la Métairie qui rejoint la RD 915 (Bd Gambetta) en partie sud. Bien qu'entourée d'espaces agricoles, la parcelle est dans un processus de reconquête par la végétation naturelle et présente divers bosquets, une trame arbustive et herbacée très développée. Cette végétation s'étend en limite sud-ouest de la zone d'aménagement jusqu'au boulevard Gambetta.

Afin de pouvoir maîtriser le développement de ce secteur, et suite aux réunions menées en concertation avec le Parc Naturel Régional du Vexin Français et l'Architecte des Bâtiments de France, la municipalité a défini une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui impose des **principes d'aménagement** aux futurs aménageurs afin d'en assurer la qualité et répondre aux besoins de sa population.

L'aménagement de la parcelle doit s'opérer en harmonie avec le contexte paysager rural d'entrée de ville et permettre de reconstituer un ensemble cohérent avec l'histoire du site et la nature des sols.

État des lieux et topographie

Les terrains présentent une déclivité d'environ 3% en pente descendante depuis sa limite nord-est vers sa frange sud-ouest.

La partie centrale du terrain est occupée par les anciens bâtiments de la Ferme de la Métairie, très dégradés et par un couvert végétal composé d'érables sycomores, de tilleuls, de cerisiers qui a colonisé le site autour des constructions.

Les constructions sont localisées au plan de zonage du PLU comme **éléments identifiés d'intérêt patrimonial** (historique et agricole) à préserver et à valoriser.

Voirie et réseaux

Le terrain peut être desservi par l'ensemble des réseaux publics depuis le Bd Gambetta: eau, électricité, télécom, réseau public d'assainissement.

Sensibilité archéologique :

Selon les observations du Conseil Départemental du Val d'Oise, à la lecture des plans anciens, la morphologie de la Métairie semble évoquer une ancienne ferme fortifiée, ceinte d'un fossé en eau. L'ancienneté du site et son potentiel archéologique devra être pris en compte dans le cadre de l'aménagement envisagé, en référence au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le périmètre de l'OAP porte sur **5,14 ha** afin d'intégrer en périphérie de la zone à urbaniser les terres en jachère qui ne sont plus exploitées. Cela permettra de créer une **ceinture verte** aménagée selon les principes spécifiés dans l'OAP.

Ces espaces naturels sont indissociables de l'opération pour favoriser la bonne insertion paysagère du bâti, tel qu'elle a été étudiée avec le Parc Naturel Régional du Vexin Français et l'Architecte des Bâtiments de France.

En revanche, afin d'augmenter la densité de l'opération d'aménagement à **15 logements/ha**, la surface de la zone à urbaniser est limitée à **2,8 ha**.

$$S = 51\,437 \text{ m}^2$$

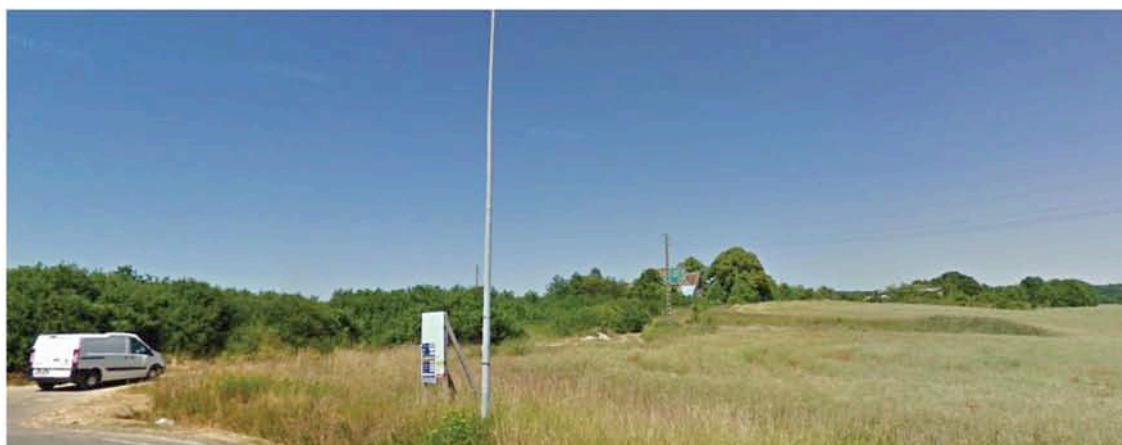
**Orientation d'Aménagement et de Programmation
La Métairie - État des lieux**



Vue aérienne du site

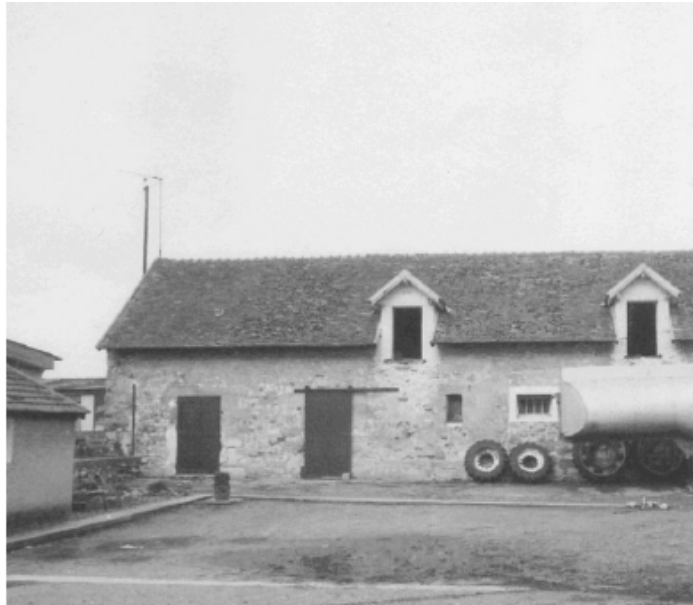


**Vue depuis le boulevard Gambetta
à l'ouest du site**



Vue depuis le boulevard Gambetta au sud du site

Ancienne Ferme de la Métairie



Etat actuel



I-2-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global, tel que défini par le schéma des principes d'aménagement et de programmation** de la présente OAP.

L'objectif est d'imposer au futur aménageur une **composition d'ensemble homogène au plan architectural et paysager, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...**

L'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu. Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Schéma de principes d'aménagement :

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux **objectifs de valorisation paysagère de l'ensemble.**

Le projet a été travaillé en amont par la commune, les services du Parc Naturel Régional, l'Architecte des Bâtiments de France et le propriétaire. L'OAP, qui reprend les grands principes de ce projet, respecte la composition ancienne du site (hameau) et permet la densité des formes bâties (compacité de l'opération sur une superficie limitée), la préservation du patrimoine avec la réhabilitation partielle du corps de ferme ancien, une bonne insertion paysagère par la volonté de créer une **ceinture paysagère et la protection des milieux agricoles et naturels.**

- **desserte interne** du secteur par le Chemin de la Métairie, qui sera aménagé et stabilisé pour assurer l'accès aux véhicules automobiles notamment pompiers et services techniques, selon les normes réglementaires en vigueur. À la demande du Conseil Départemental, il serait prudent de **dévoier le chemin de la Métairie** pour être **perpendiculaire au carrefour du Bd Gambetta.**

- **préservation** en périphérie de la zone à urbanisée **d'une ceinture verte** composée de bosquets, d'arbres remarquables et formations arbustives et herbacées rudérales selon un relevé détaillé des plantations existantes bordant la voie d'accès et des couverts végétaux en fond de terrain nord et est,

- constitution de **jardins arborés attenants aux habitations**, orientés en périphérie et **limités par des haies vives bocagères** permettant l'intégration de l'opération dans le site paysager.

- **principe d'implantation du bâti**, dans une zone d'une superficie maximale de **2,8 ha** en préservant l'épure du corps de ferme existant et en prolongation de celui-ci, organisé autour de cours intérieures minérales et paysagées : les bâtiments d'origine devront être réhabilités dans le respect des éléments constitutifs d'origine : volumes, gabarit, murs en pierre, couverture en tuiles plates, proportion des ouvertures...

Principe d'organisation des constructions nouvelles autour de ce « pôle d'ancrage » en ordre semi-continu le long de rues et placettes, sous forme ordonnancée, avec alternances de volumétrie de type R+ 1 et RC+combles.

La hauteur maximale à l'égout du toit est limitée à **7 m.**

I-2-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre de 5,4 ha; l'opération pourra se réaliser en **une ou deux tranches opérationnelles.**

Capacité d'accueil : environ **42 logements**

Soit une densité de l'ordre de **15 logements/ha.**

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commune de Marines - Hameau de la Métairie

LEGENDE

-  Limite de secteur soumis à OAP
-  Limite de l'emprise à urbaniser
-  Accès à la zone d'aménagement
-  Principe de desserte intérieure avec placette paysagée
-  Principe de placette paysagée
-  Principe de composition du bâti en ordre semi-continu
-  Espaces jardinés aux abords du bâti
-  Haies arbustives en limite des espaces jardinés
-  Préservation et de plantation d'espaces semi-naturels arborés, de conservation des arbres remarquables.



I-3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU « VAL GODARD »

I-3-1 Présentation du site et objectifs de la Commune

L'opération porte sur un terrain vacant bordé par l'allée du Ru à lin et l'allée de la Tuilerie. Il s'agit d'un lot rattaché à une opération d'ensemble qui comportait 38 terrains à bâtir pour des maisons individuelles en partie ouest et une opération de 33 maisons locatives groupées en partie sud de ce lot.

Il est accessible depuis le boulevard Gambetta;

Le terrain est occupé par **des espaces ouverts** engazonnés, bordés d'arbres en alignement le long de l'allée du Ru à lin.

Afin de pouvoir maîtriser le développement de ce secteur, la municipalité a défini une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui impose des principes d'aménagement aux futurs aménageurs afin d'en assurer la qualité et répondre aux besoins de sa population.

Voirie et réseaux

Le secteur est accessible depuis l'allée du Ru à Lin, desservie par l'ensemble des réseaux publics : eau, électricité, télécom, réseau public d'assainissement.

État des lieux et topographie

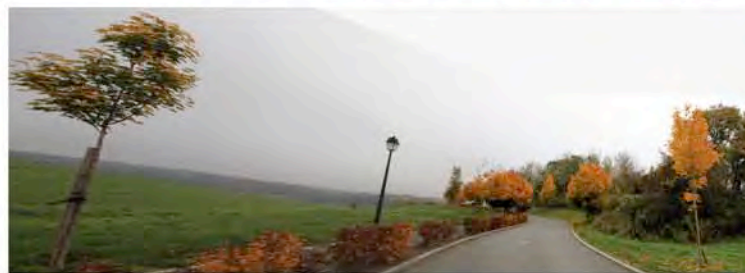
Les terrains présentent une déclivité d'environ 3,5 % en pente descendante depuis la pointe nord-est vers l'extrémité sud-ouest.

Au nord du chemin donnant accès au terrain s'écoule le Ru à lin, cours d'eau identifié à préserver au titre de l'article L 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation

TOTAL zone à aménager : **S= 3352 m²**

**Orientation d'Aménagement et de Programmation
Le Val Godard**



I-3-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement** de la présente OAP.

L'objectif est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

L'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu.

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux **objectifs de valorisation paysagère de l'ensemble.**

- **desserte interne** du secteur par l'allée de la Tuilerie qui dessert actuellement le programme I3F afin de limiter à un seul carrefour le débouché sur l'allée du Ru à lin et d'assurer la cohérence d'aménagement entre les deux programmes.

- **principe d'implantation du bâti** organisé sous forme de hameau étagé, avec une façade ordonnancée le long de l'allée du Ru à Lin et des implantations plus libres des maisons en second plan qui devront reprendre les lignes directrices des constructions I3F au sud.

Les gabarits devront être similaires à ceux des opérations voisines ;

- **la hauteur des constructions** ne devra pas dépasser **6 m** à l'égout du toit.

- constitution de **jardins arborés attenants** aux habitations orientés en périphérie et limités par des haies bocagères permettant l'intégration de l'opération dans le site,

I-3-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Capacité d'accueil secteur : environ 12 logements.

Programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre en prévoyant **une ou 2 tranches opérationnelles.**

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principes d'aménagement - Val Godard



I-4- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU « RÉGAL MARINOIS »

I-4-1 Présentation du site et objectifs de la Commune

Le centre du bourg abrite un grand terrain vacant de 3705 m² bordé par la rue Sainte Barbe et la rue Jean Jaurès. Il est accessible depuis la place du docteur Ernest Peyron;

Le terrain est occupé par **des espaces ouverts** sujets à une reconquête végétale progressive sous forme de friches et par des bâtiments désaffectés.

Afin de pouvoir maîtriser le développement de ce secteur, la municipalité a défini une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui impose des principes d'aménagement aux futurs aménageurs afin d'en assurer la qualité et répondre aux besoins de sa population.

Voirie et réseaux

Le secteur est accessible depuis la rue Sainte Barbe et la rue Jean Jaurès, desservies par l'ensemble des réseaux publics : eau, électricité, télécom, réseau public d'assainissement.

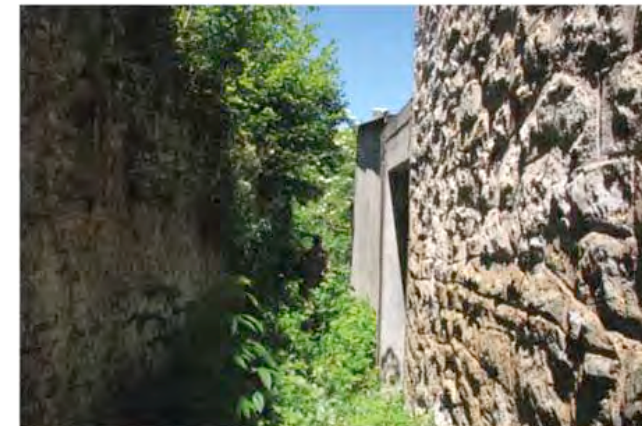
État des lieux et topographie

Les terrains présentent une faible pente inférieure à 0,5% , descendante depuis le centre vers les extrémités sud et est.

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation

TOTAL zone à aménager : S= **3705 m²**

Orientation d'aménagement et de programmation
Le Régat Marinois - Etat des lieux



**Orientation d'Aménagement et de Programmation
Régal Marinois**



I-4-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement** de la présente OAP.

L'objectif est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

L'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu.

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux **objectifs de valorisation paysagère de l'ensemble.**

- **desserte interne** du secteur depuis la rue Jean Jaurès par une voie centrale débouchant sur une place interne arborée. **Un porche sera créé** en harmonie avec l'alignement bâti sur rue. Le portail d'accès sera en retrait de la rue Jean Jaurès afin de garantir des conditions de circulation optimales au niveau des entrées / sorties sur la rue Jean Jaurès.

La desserte interne devra être bordée par une **circulation douce (sente enherbée)** pour piétons et cyclistes qui assurera la liaison entre la rue Jean Jaurès et la rue Ste Barbe en empruntant la parcelle communale située au nord-est occupée par un parking et des espaces verts à valoriser.

- **principe d'implantation du bâti** autour d'une place centrale qui sera à la jonction des 2 tranches opérationnelles ; à l'est, un espace ouvert végétalisé sera maintenu entre les constructions et la parcelle 441 du gîte Oyer. Il est souhaité une diversité dans la typologie du bâti (maisons accolées, petits collectifs), la taille des logements, les détails d'implantation et des volumétries R+1 ou R+combles...

- **constitution de places arborées et d'espaces jardinés attenants aux habitations** afin de permettre l'intégration de l'opération dans le site ainsi que la valorisation piétonne de l'espace libéré dans les espaces centraux.

I-4-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre en prévoyant **une ou deux tranches opérationnelles : T1 et T2.**

Orientation d'Aménagement et de Programmation Schéma de Principe d'aménagement - Régal Marinois -

LEGENDE

-  Limite de secteur soumis à OAP
-  Accès à la zone d'aménagement
-  Principe de desserte intérieure
-  Principe de place paysagée ou jardins
-  Circulation douce à créer: piétons, cycles
-  Zone d'implantation préférentielle du bâti
-  Espace paysager
-  Parking paysager
-  Tranche d'opération



I-5- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA PLATEFORME DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

I-5-1 Présentation du site et objectifs de la Commune

La plateforme de l'ancienne gare de Marines située à l'angle de la rue André Balaydier et du Chemin de la Mare à Gosse est actuellement occupée en partie nord par le bâtiment de la Trésorerie (service des impôts) et le service territorial des routes du Conseil Départemental ; la partie sud est composée d'un terrain occupé par des bâtiments désaffectés prolongés par des espaces naturels ouverts, un verger, des bosquets et haies arbustives qui forment un cadre paysager de grande qualité. Ce terrain présente une grande sensibilité paysagère en raison de sa topographie en remblais d'environ 4 m en surplomb des quartiers pavillonnaires en partie ouest et agricoles en partie est.

L'objectif de la Municipalité est de favoriser l'aménagement du terrain occupé par les terrains désaffectés, à vocation d'habitats selon un plan de composition d'ensemble homogène, en liaison cohérente avec la plateforme nord

Afin de pouvoir maîtriser le développement de ce secteur, la municipalité a défini une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui impose des principes d'aménagement aux futurs aménageurs afin d'en assurer la qualité et répondre aux besoins de sa population.

Voirie et réseaux

Le secteur est desservi depuis la plateforme du Conseil Départemental par l'ensemble des réseaux publics : eau, électricité, télécom, réseau public d'assainissement.

État des lieux et topographie

Le terrain est relativement plan mais se situe au cœur d'une plateforme bordé de talus à forte pente (progressivement de 25 à 60% d'ouest en est), en limite nord-est et sud-ouest. La plateforme est composé d'un grand verger et termine en belvédère à son extrémité sud-est (hauteur environ 5 m).

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation

TOTAL zone à aménager : **S= 4865 m²** (dont **2953 m²** constructible)

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Etat existant - Plateforme du Conseil Départemental



I-5-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement** de la présente OAP.

L'objectif est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les espaces environnants, les plantations et le maillage de circulations douces...

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

L'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu.

Les **principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement** de l'OAP localisent :

- **l'accès** pourra se faire depuis la plateforme du Conseil Départemental au nord, l'aire d'emprise potentielle du bâti qui permet la réutilisation éventuelle des bâtiments existants, le principe d'un aménagement paysager ouvert qui intègre un chemin piéton ou promenade vers le verger et l'espace naturel à préserver en partie sud, le maintien des talus arborés.

Il est souhaité une **diversité dans la typologie du bâti** (maisons accolées, petits collectifs), la taille des logements, les détails d'implantation et des volumétries R+1 ou R+combles...

- constitution **d'espaces arborés et/ou jardinés** attenants aux habitations devra permettre l'intégration de l'opération dans le site ainsi que **la valorisation piétonne de l'espace libéré**,

- constitution d'un **aménagement paysagé** en limite sud-est offrant **une perspective vers le verger**

I-5-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Capacité d'accueil secteur : **12 logements.**

Programmation :

L'opération pourra se réaliser en **1 ou 2 tranches**

The map displays a cadastral plan with numerous land parcels, each identified by a number. A prominent parcel in the center-right is outlined in red and filled with orange diagonal hatching. To its left is a large green area labeled 'Gosse'. The map shows a network of roads, including 'Rue de la Mare', 'Chemin de la Mare', and 'Rue de la Gosse'. A watercourse, 'Ruisseau de la Gosse', is depicted on the right side. The text 'LE BUISSON SAINT-REMY' is printed in large, bold, black letters across the bottom of the map.

- Limite de secteur soumis à OAP
- Aire d'emprise potentielle du bâti
- Principe de cheminement piéton ou promenade
- Arbre remarquable à préserver
- Lisière à préserver
- Aménagement paysager ouvert sur le verger
- Principes des perspectives paysagères d'orientation NO-SE
- Verger à préserver
- Talus arborés à préserver
- Cadastre existant

II-ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Source : *Atlas communal des milieux naturels - commune de Marines-Février 2015 – PNR-Vf*

II-1 Enjeux trames verte et bleue

La loi Grenelle I mentionne la trame verte et bleue (TVB) dans ses articles 23 et 24. La loi Grenelle II définit les trames verte et bleue et fixe les objectifs de son maintien dans ses articles 45 et 46.

Les trames verte et bleue concernent la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques : préserver les zones humides, relier les espaces importants par des corridors écologiques, améliorer la diversité des paysages.

Selon l'article L.371-1 du code de l'environnement, la trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural.

La composante verte est constituée d'espaces naturels importants et de corridors biologiques qui les relient.

La composante bleue concerne les cours d'eau et les zones humides.

La démarche TVB passe donc en premier lieu par l'**identification des noyaux de biodiversité et par celle des corridors existants (ou potentiels) nécessaires à l'interconnexion de ces noyaux.**

Cet objectif principal recouvre d'autres préoccupations environnementales qui bénéficieront directement ou indirectement des incidences positives engendrées par la mise en place de la TVB :

- Atteinte d'un **bon état écologique des eaux de surface** ;
- Facilitation des **échanges génétiques** nécessaires à la survie des espèces ;
- Préservation dynamique de la **qualité** et la **diversité des paysages** ;
- Optimisation du **déplacement des aires** des espèces sauvages et des habitats naturels.

Le territoire communal n'est pas concerné par un inventaire « Zones Naturelles d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique » (ZNIEFF).

Néanmoins, il recèle des milieux naturels et une flore patrimoniale, des bois, friches, landes, marais, pelouses calcicoles, prairies, vergers, cours d'eau, étangs, mares recensés dans l'**atlas communal des milieux naturels établi par le PNR-Vf** qui constituent des **réservoirs de biodiversité** ; la Municipalité souhaite pérenniser ces espaces dans le PLU par un zonage approprié (« N ») ou une protection au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme .

Afin de préserver ces milieux d'intérêt écologique, une zone de préemption a été instituée par le Conseil Général du Val d'Oise le 21/12/2007 pour la création d'un **Espace Naturel Sensible au lieudit « la butte du Caillouet »** dont les objectifs sont les suivants:

- *préserver l'intérêt écologique du site lié à la présence d'anciennes fosses d'extraction de meulieres, de châtaigniers remarquables et d'habitats rares (Mont Maigre),*
- *préserver l'intérêt paysager de la butte, protéger et maintenir les milieux humides,*
- *assurer à long terme la protection et le maintien des milieux humides, des arbres remarquables et des boisements spécifiques aux myrtilles mais aussi la valorisation des paysages locaux par des pratiques sylvicoles durables et la valorisation pédagogique légère à partir de chemins existants.*

La qualité paysagère du territoire est également mise en évidence par une protection au titre des sites inscrits et classés:

- **Site inscrit « Vexin Français » sur l'ensemble du territoire.**
- **Site classé du Château et parc, site classé des Buttes de Rosne, de Marines, d'Epiais-Rhus.**

La composante verte est constituée d'espaces naturels importants et de corridors biologiques qui les relient. (bois, bosquets, haies bocagères, arbres isolés, prairies, vergers, vignes, espaces verts, jardins, sentes enherbées...)

La composante bleue concerne les cours d'eau et les zones humides (rus, étangs, mares, bassins...).

À l'échelle de la commune de Marines, Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** de la Région Ile de France (SRCE) identifie 2 corridors fonctionnels écologiques à préserver:

- Un **corridor fonctionnel herbacé** constitué de prairies, friches et dépendances vertes allant du parc du château de Marines situé au sud de la commune vers le secteur des Hautiers,
- **un corridor fonctionnel arboré** entre les réservoirs de biodiversité sur les axes est-ouest, sur l'ensemble du massif de plus de 100 ha situé au nord de la commune et reliant les communes de Bréançon, Marines et Chars.

Le massif boisé du Caillouet et le **bois de l'Épinette** sont repérés au plan de référence du Parc en « site d'intérêt paysager prioritaire ». **Le Parc du château** est également repéré à ce titre. Ces bois constituent un ensemble de massif boisé de plus de 100 hectares qui circonscrivent la commune et participent de la trame écologique territoriale notamment par leur lisière qui joue le rôle d'écotone (milieu de transition écologique favorisant la biodiversité).

Il semble que les lisières autour de la butte de Marines constituent un maillage prairial propice aux déplacements de la faune.

II-2 Objectifs de la commune

Les objectifs de la commune se basent sur le diagnostic développé dans le rapport de présentation aux chapitres qui se réfère à l'analyse réalisée par le PNR-Vf dans **l'Atlas communal des milieux naturels de Marines**:

IV-2-1 : Biodiversité des milieux naturels

IV-4 : Cadre de vie, paysages, fonctionnement urbain, patrimoine naturel, archéologique, culturel et architectural

Afin de préserver les continuités écologiques (trames verte et bleue) et **favoriser le maintien de la biodiversité des milieux**, la Municipalité a identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du CU les éléments du patrimoine local recensés et cartographiés de l'Atlas communal des milieux naturels de Marines:

- haies arbustives, bosquets, espaces boisés, sentes enherbées, vergers, vignes, parcs, jardins, arbres isolés et alignements d'arbres remarquables, pelouses calcicoles, prairies constitutifs de la trame forestière, herbacée et bocagère ,

- étang, ru, mares, fossés, ruisseaux, rus : constitutif de la trame bleue (zones humides).

Les noyaux de biodiversité et les corridors existants nécessaires à l'interconnexion de ces noyaux **sont localisés sur le plan de la trame verte et bleue locale du territoire joint à l'OAP.**

La Municipalité a en outre créé des emplacements réservés pour reconquérir et développer de nouveaux espaces de biodiversité (espaces publics au sud du hameau des Hautiers).

Pour que les trames verte et bleue (TVB) soient respectées il apparait opportun que tous travaux susceptibles de porter atteinte aux différents éléments la composant soient soumis à autorisation du Maire ; les éléments paysagers d'intérêt identifiés sont soumis à des prescriptions particulières dans le règlement de PLU au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable [...] les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » (Article R421-23 h)

II-3 Recommandations et prescriptions particulières relatives aux trames verte et bleue (TVB)

Prescriptions applicables aux éléments de paysage à protéger au titre des articles L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant à l'article 13 « espaces libres-plantations-espaces boisés » du règlement de PLU.

Espaces boisés identifiés et alignement d'arbres remarquables

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français sont spécifiées à l'annexe V du règlement.

Haies bocagères et arbres isolés

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

Verger et vignes

Protection des vergers et vignes avec maintien de la strate herbacée et mise en place d'une gestion par pâturage extensif ou fauche. Plantations avec des variétés anciennes et locales. Possibilité d'installer des nichoirs à chevêches

Sentes enherbées (article L. 151-38 du CU)

Maintien du couvert végétal.

Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

Landes et prairies

Maintien du couvert végétal en prairie (milieu herbacé ouvert).

Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements

Friches et pelouses calcicoles

Maintien des friches calcaires. Interdiction de réaliser des plantations ou boisements ; autorisation de travaux visant à restaurer les pelouses initiales.

Mares

Les mares doivent être pérennisées. Il ne sera pas effectué de travaux autres que ceux visant un curage partiel régulier et fractionné dans le temps, destiné à empêcher l'atterrissement des mares.

Cours d'eau

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont interdits sur ces milieux. Des bandes tampons enherbées seront maintenues de part et d'autre du cours d'eau.

Le drainage ou autres actions susceptibles de détruire l'alimentation ou l'hydromorphie des habitats humides sont interdits.

Le recalibrage des cours d'eau est interdit.

Les espaces boisés classés figurant au POS représentaient 250 ha.

Ils représentent une superficie de 256,5 ha dans le PLU.

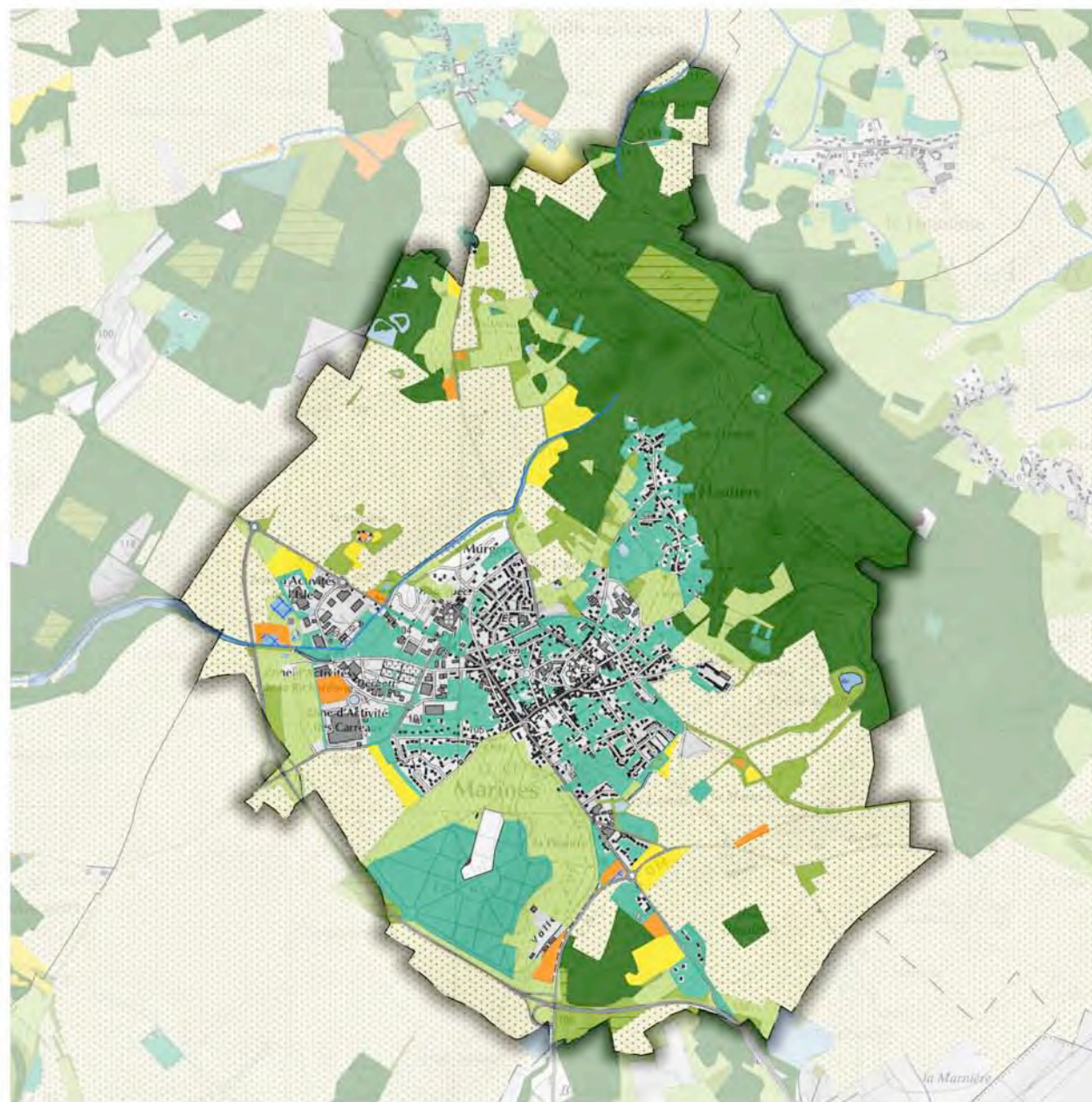
Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les éléments identifiés du patrimoine naturel sont localisés sur le plan de PADD, les plans de zonage, le plan de l'orientation d'aménagement et de programmation TVB et sont soumis dans le règlement des zones concernées à des prescriptions spécifiques de protection.

Le PLU contribue ainsi à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques : préserver les zones humides, relier les espaces importants par des corridors écologiques, améliorer la diversité des paysages.



CARTE 7" Atlas du patrimoine naturel MARINES

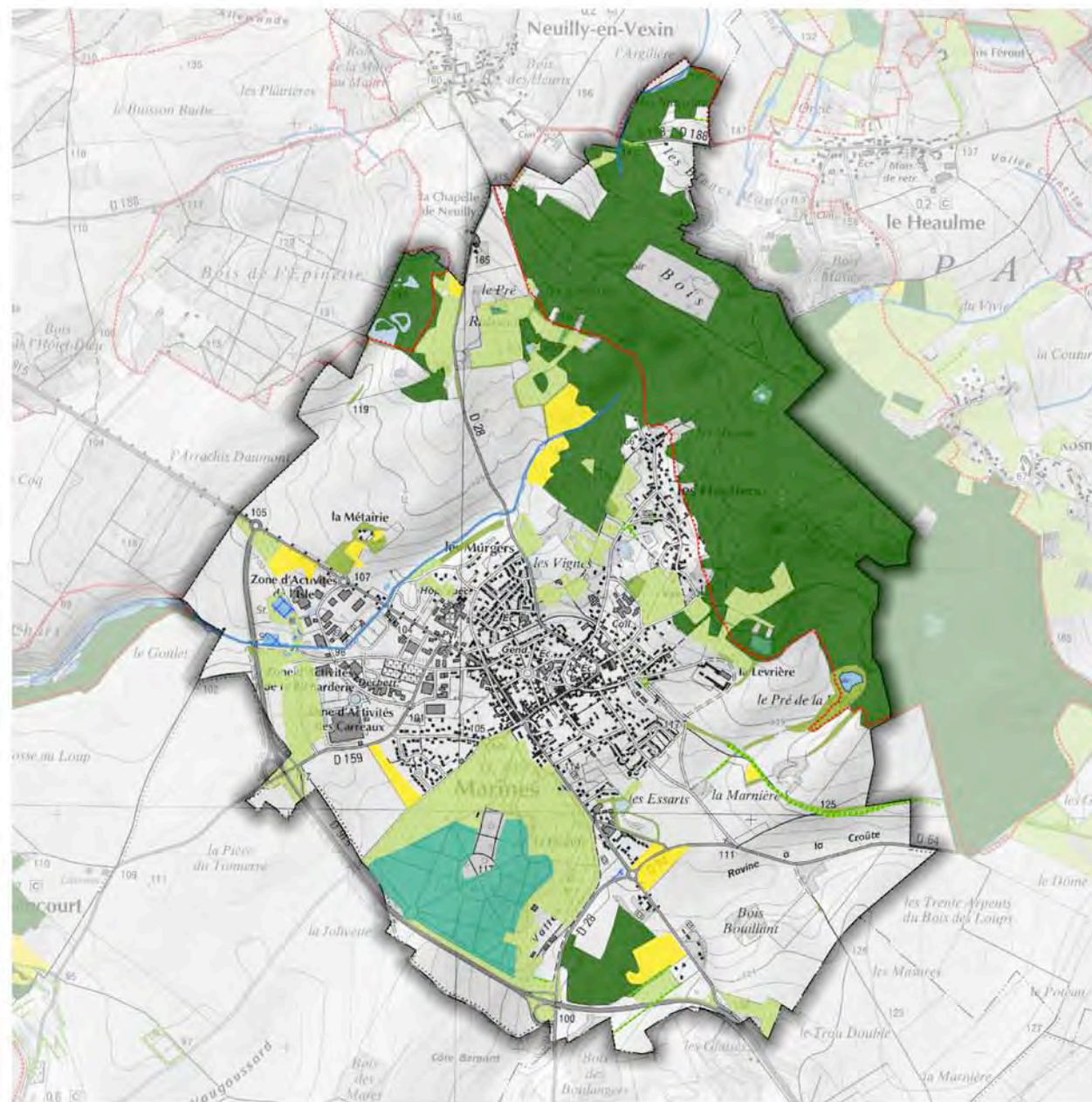
Atlas patrimoine naturel

-  Bois de pentes et de ravins
-  Bois humides
-  Boissements de feuillus
-  Carrières à ciel ouvert
-  Cours d'eau
-  Etangs ; mares
-  Formations arborées ou arbustives
-  Friches
-  Landes
-  Marais
-  Mégaphorbiaies nitrophiles
-  Parcs et jardins d'agrément ; golfs et autres terrains de sport enherbés ; haies artificielles
-  Pelouses calcicoles ou sablo-calcaires
-  Prairies
-  Végétation des rochers calcaires
-  Végétation messicole
-  Vergers de hautes tiges
-  cultures ; jachères
-  coupes forestières à blanc
-  plantations de feuillus ; vergers intensifs
-  plantations de résineux
-  Cours d'eau



Source : Scan 25 IGN 2012; Autres données PNRVF. Carte réalisée par le PNRVF, septembre 2015.

0 250 500 750 1000 m



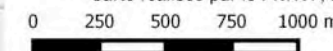
CARTE 7 Les espaces naturels à enjeux MARINES

- Site d'intérêt écologique
- Milieux à enjeux de l'atlas du patrimoine naturel**
- Bois de pentes et de ravins
 - Bois humides
 - Boisements de feuillus
 - Etangs ; mares
 - Formations arborées ou arbustives
 - Friches
 - Landes
 - Marais
 - Mégaphorbiaies nitrophiles
 - Pelouses calcicoles ou sablo-calcaires
 - Prairies
 - Vergers
 - Haies
 - Cours d'eau
- Limite du Parc
- Limite communale

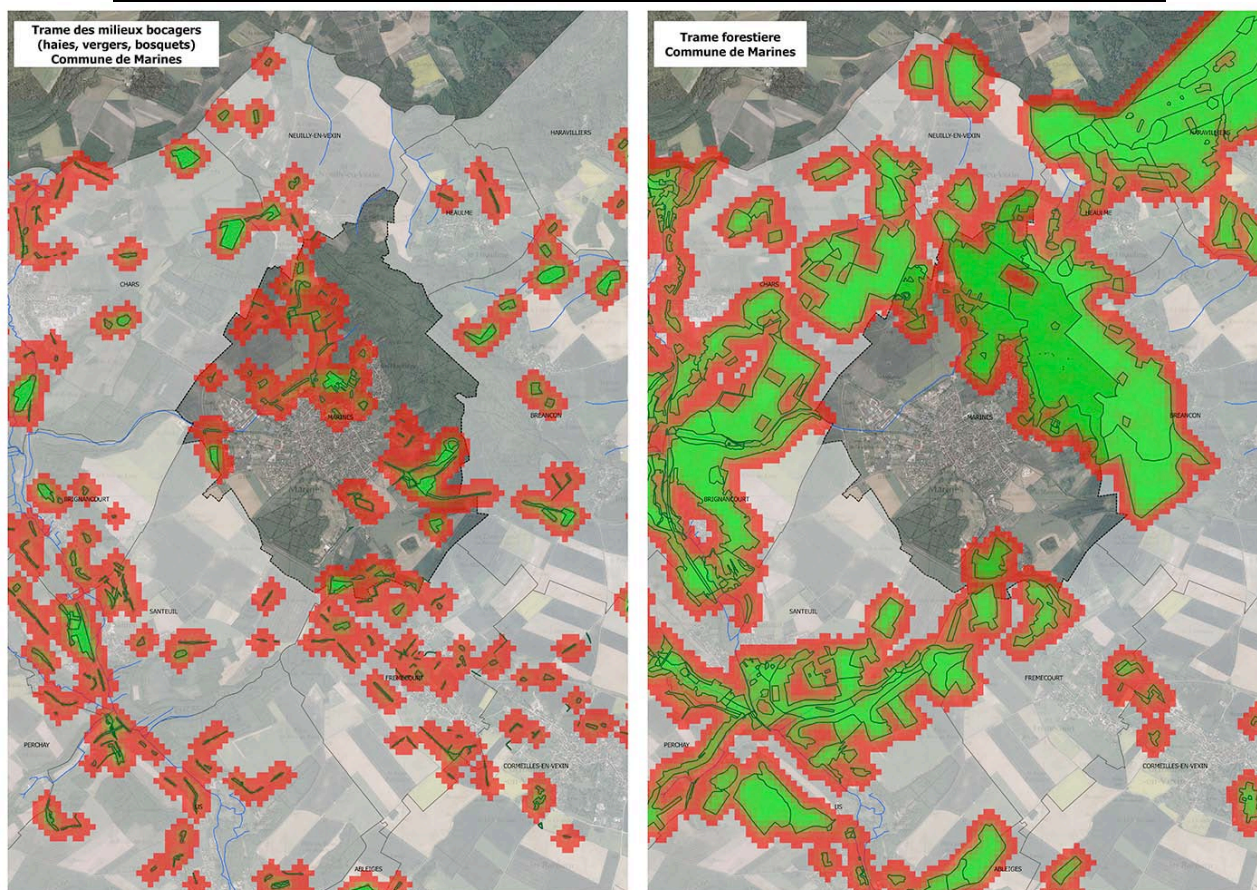


Source : Scan 25 IGN 2012; Autres données
PNRVF.

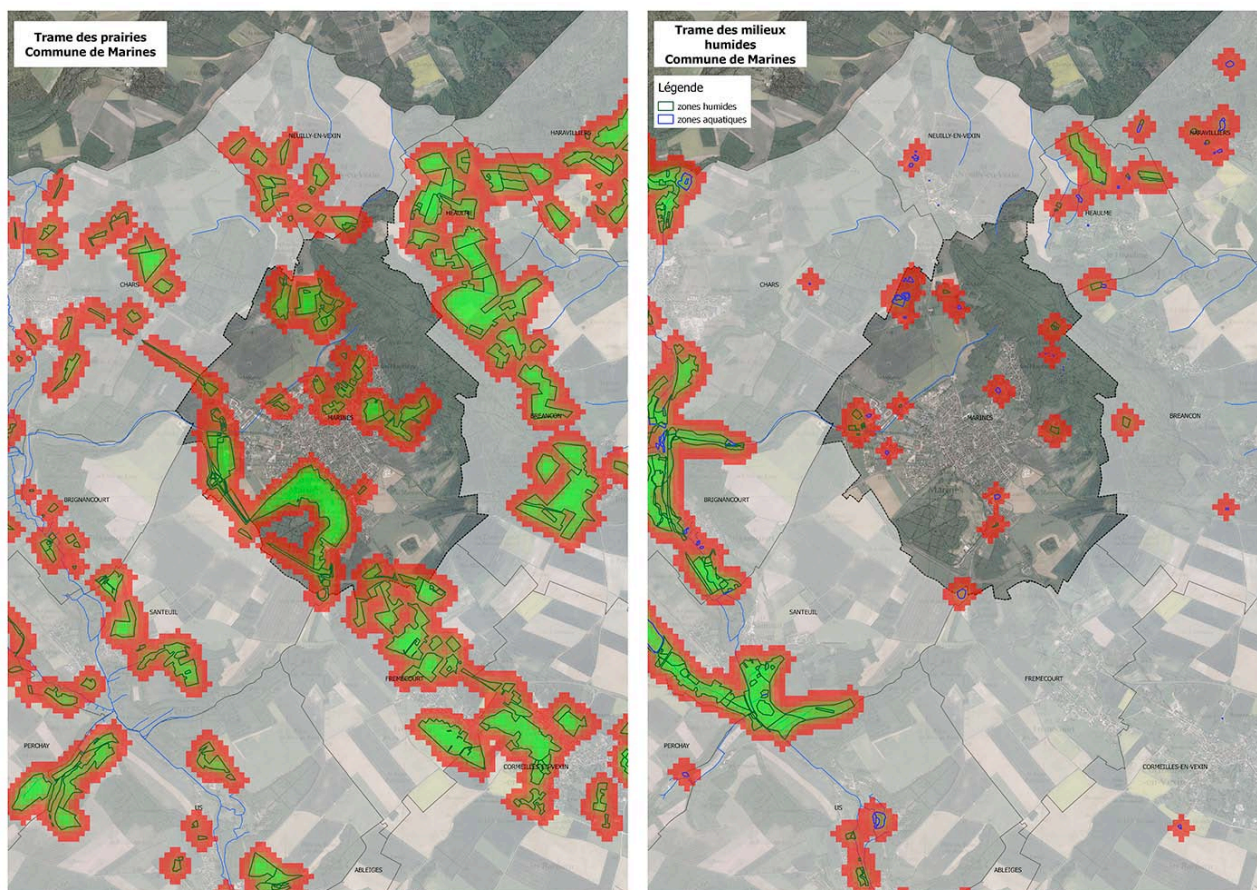
Carte réalisée par le PNRVF, septembre 2015.



Trames des milieux bocagers et humides, trame forestière, trame des prairies

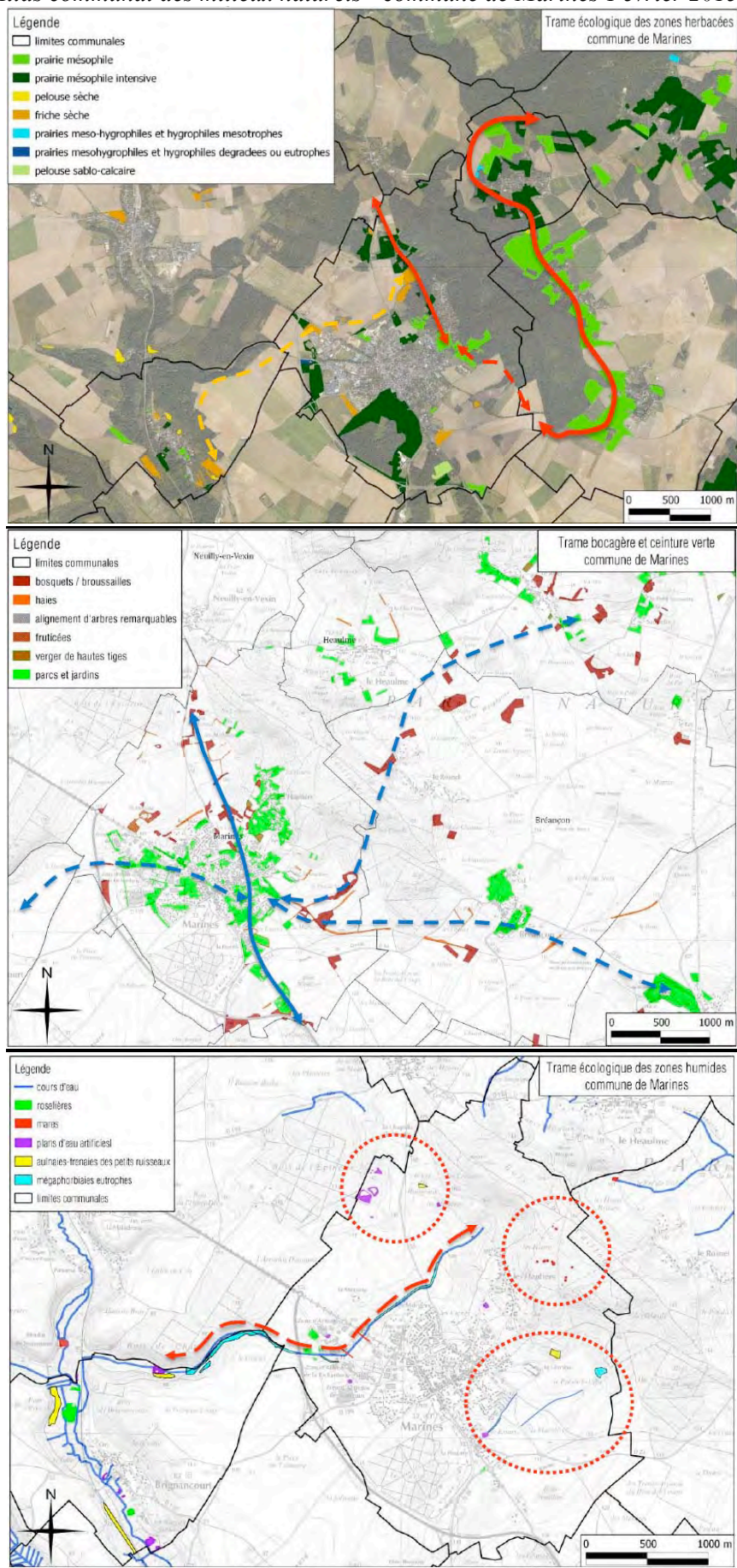


Source : Atlas communal des milieux naturels - commune de Marines-Février 2015 – PNR-Vf



Trames des zones herbacées, trame bocagère et ceinture verte, trame des zones humides

Source : Atlas communal des milieux naturels - commune de Marines-Février 2015 – PNR-Vf



Éléments de la trame Trame Bleue



Aulnaie-frênaie au pied de la butte de Marines



Bassin près de la STEP de Marines



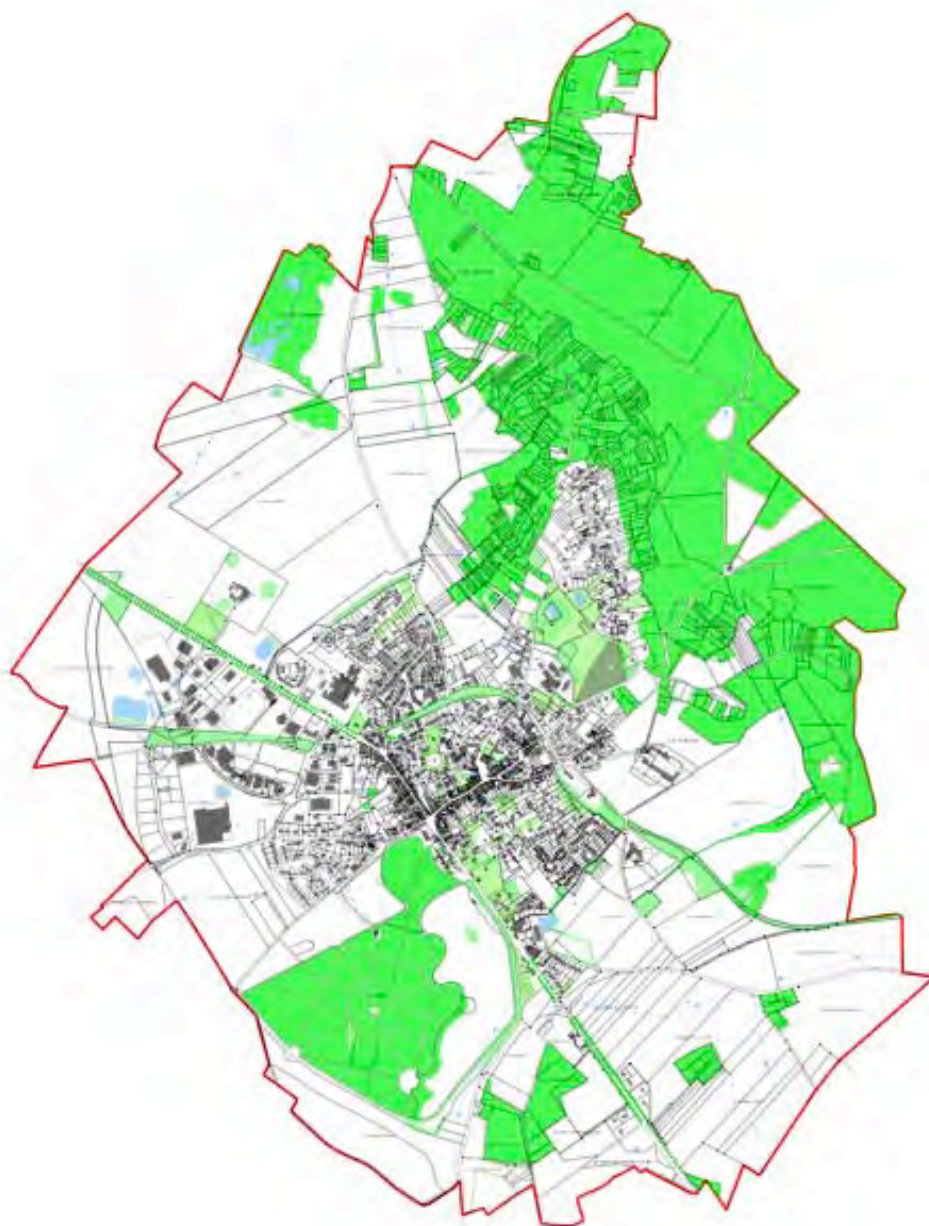
Le ruisseau à lin sous les ronces
source : Atlas de Marines PNR

Éléments de la trame Trame Verte



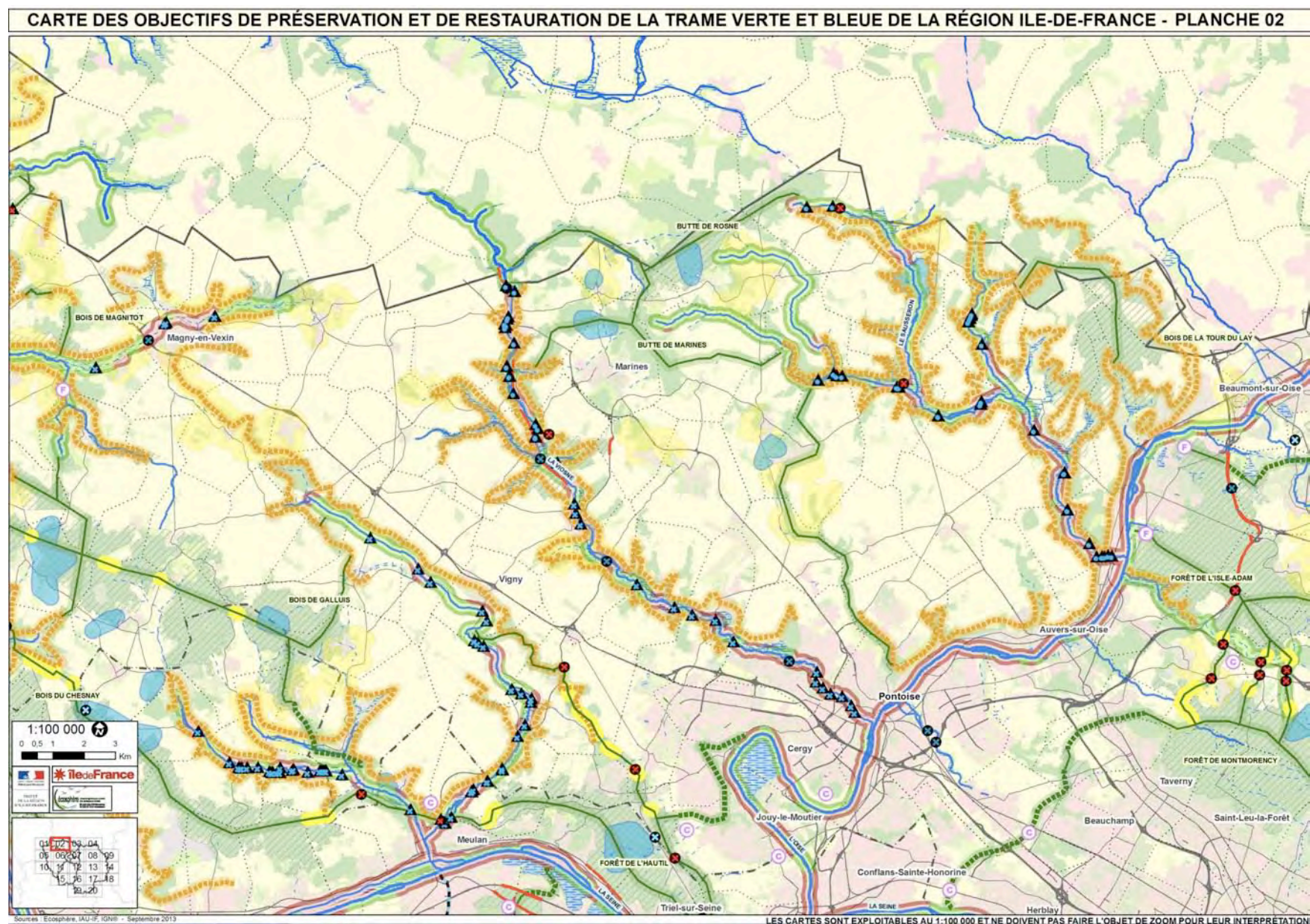
Bosquet du Bois Bouillant

Plan de la trame verte et bleue (TVB) de MARINES



Protections au titre de l'article L123.1.5.III.2 du Code de l'Urbanisme (cf. L151-19 du CU)
Eléments de patrimoine et du paysage identifiés à préserver :

-  Espaces boisés
-  Espaces boisés humides
-  Parcs et jardins
-  Alignements d'arbres
-  Haies arbustives
-  Vergers, vignes
-  Cours d'eau à préserver
-  Patrimoine local lié à l'eau à préserver (mare, étang, mouillères)



Source : Carte SRCE- Schéma Régional de Cohérence Ecologique – Trame verte

