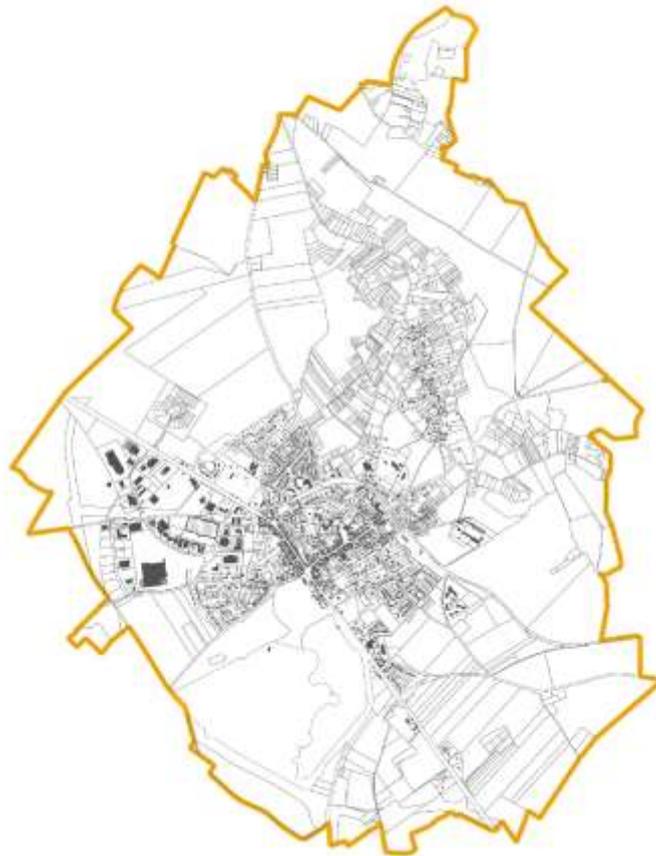


Département du VAL D'OISE
Commune de MARINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 : NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



PLU approuvé le 3 mars 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	5
3.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE	14
4.	JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DES ANNEXES	19
5.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	20

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Par délibération en date du 3 mars 2017, le Conseil Municipal de Marines a approuvé le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune.

Depuis, il apparaît nécessaire, après application et mise en œuvre de ce PLU :

- De réexaminer et de faire évoluer le règlement sur plusieurs articles et dans certaines zones.
- De localiser sur le plan de zonage la disposition réglementaire existante qui interdit le changement de destination des rez de chaussée commerciaux dans plusieurs rues.
- D’inscrire sur le plan de zonage deux emplacements réservés à destination de liaison douce.
- De compléter le plan de zonage avec les itinéraires de promenade et de randonnée manquants inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).
- De reclasser sur le plan de zonage la zone à urbaniser AU2 en zone urbaine UM.
- De protéger sur le plan de zonage un élément bâti remarquable, l’abreuvoir restauré sur la rue du goulet, au titre du code de l’urbanisme.
- De modifier sur le plan de zonage, au droit de La Métairie, la nature de la protection existante au titre du code de l’urbanisme.
- D’étendre localement sur le plan de zonage le secteur Nb dévolu aux jardins familiaux.
- De compléter les annexes du PLU avec le schéma d’assainissement communal.

Dans la mesure où les modifications envisagées par les différents points précédents ne rentrent pas dans le cadre des cas mentionnés à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, il convient dès lors de procéder à une modification simplifiée du document d’urbanisme communal en application de l’article L.153-45 du code de l’urbanisme.

Le présent dossier de modification simplifiée N°1 du PLU est ainsi établi en application des dispositions des articles L153-31, L153-41 et L153-45 du code de l’urbanisme du fait :

- Qu’il n’est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Qu’il n’a pas pour objet :
 - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer ces possibilités de construire ;
 - de réduire la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette modification simplifiée N°1 porte donc sur :

- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)
- les annexes

Le dossier de modification simplifiée N°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification simplifiée (objet du présent dossier),
- le règlement du PLU modifié
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage) modifiés
- les annexes complétées

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1. Zone UA – Article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

- **Le changement de destination des commerces** existants situés au rez-de-chaussée des immeubles : rue du Général de Gaulle, rue Jean Jaurès, rue de la Libération donnant sur la Place E. Peyron, Place E. Peyron, Place du Dr Cesbron, Place du Général Leclerc et allée des Sablons.

Modification proposée

- **Le changement de destination des commerces** existants situés au rez-de-chaussée des immeubles **et figurant au périmètre identifié sur le plan de zonage** : rue du Général de Gaulle, rue Jean Jaurès, rue de la Libération donnant sur la Place E. Peyron, Place E. Peyron, Place du Dr Cesbron, Place du Général Leclerc, **rue des écoles** et allée des Sablons.

Justification

Volonté de préciser la cohérence entre d’une part le plan de zonage sur lequel sont reportés les périmètres à l’intérieur desquels est interdit le changement de destination des rez de chaussée commerciaux, et d’autre part le règlement écrit.

Ajout d’un périmètre d’interdiction du changement de destination des rez de chaussée commerciaux rue des écoles.

2.2. Zones UA, A et N – Article 2

Rédaction dans le PLU approuvé

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- **Éléments de paysage à protéger** : les éléments du patrimoine identifiés et faisant l’objet de « fiches patrimoine » jointe en annexe du présent règlement, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l’objet des protections prévues à l’article UA3, UA 10, UA11 et UA13 en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l’Urbanisme.

Modification proposée

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- **Éléments de patrimoine et de paysage à protéger** : les éléments du patrimoine identifiés et faisant l’objet de « fiches patrimoine » jointe en annexe du présent règlement, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l’objet des protections prévues à l’article UA3, UA 10, UA11 et UA13 en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l’Urbanisme.

Justification

Volonté d’harmoniser les rédactions entre les différents articles et les différentes zones, au sujet de la protection des éléments de patrimoine et de paysage.

2.3. Zone UB – Article 2

Rédaction dans le PLU approuvé

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- **Éléments de paysage à protéger** : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l’objet des protections prévues à l’article UB3, UB10, UB11 et UB13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l’Urbanisme.

Modification proposée

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- **Éléments de patrimoine et de paysage à protéger** : les éléments de patrimoine identifiés et faisant l’objet de « fiches patrimoine » jointes en annexe du présent règlement, le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l’objet des protections prévues à l’article UB3, UB10, UB11 et UB13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l’Urbanisme.

Justification

Volonté d’harmoniser les rédactions entre les différents articles et les différentes zones, au sujet de la protection des éléments de patrimoine et de paysage.

2.4. Zone UEP – Article 2

Ajout proposé dans la modification

- **Éléments de patrimoine et de paysage à protéger** : les éléments de patrimoine identifiés et faisant l’objet de « fiches patrimoine » jointes en annexe du présent règlement, le petit patrimoine local, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l’objet des protections prévues à l’article UEP10, UEP11 et UEP13, en application des articles L.151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l’Urbanisme.

Justification

Volonté d’harmoniser les rédactions entre les différents articles et les différentes zones, au sujet de la protection des éléments de patrimoine et de paysage.

2.5. Zone A – Article 2

Ajout proposé dans la modification

- **Les abris de jardin**, à condition d’être liés aux constructions existantes à destination d’habitation. Ces abris de jardin doivent être implantés à moins de 20 mètres de la construction existante.
- **La création de piscines**, dans la limite totale de 50 m2 d’emprise au sol sur le terrain d’assiette d’une construction existante à destination d’habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.

Justification

Volonté de permettre aux constructions existantes à destination d’habitation de pouvoir évoluer et d’accueillir des annexes de faibles dimensions et peu éloignées de la construction existante.

2.6. Zone N – Article 2

Ajout proposé dans la modification

- **Les abris de jardin**, à condition d’être liés aux constructions existantes à destination d’habitation. Ces abris de jardin doivent être implantés à moins de 20 mètres de la construction existante.
- **La création de piscines**, dans la limite totale de 50 m² d’emprise au sol sur le terrain d’assiette d’une construction existante à destination d’habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.
- **Les abris pour animaux**, dans la limite d’un abri de 40 m² maximum d’emprise au sol par tranche entamée de 5000 m² de superficie de terrain.
- **Les abris pour stationnement non clos**, à condition d’être attenants à la construction existante à destination d’habitation. La condition que l’abri pour stationnement non clos soit attenant à la construction existante peut ne pas s’appliquer lorsque la construction existante est située en zone urbaine ou lorsqu’il existe une continuité bâtie entre la construction existante et l’abri pour stationnement non clos.

Justification

Volonté de permettre aux constructions existantes à destination d’habitation de pouvoir évoluer et d’accueillir des annexes de faibles dimensions et peu éloignées de la construction existante.

Volonté d’autoriser la réalisation d’abris pour animaux de manière limitée dans l’espace afin de permettre aux propriétaires d’animaux qui ne sont pas exploitants agricoles de pouvoir assurer l’accueil de ces animaux.

2.7. Zone A – Article 9

Rédaction dans le PLU approuvé

Aucune prescription.

Modification proposée

~~Aucune prescription.~~

L’emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 10 m² par unité foncière

Justification

La volonté est ici de limiter l’emprise au sol des abris de jardins afin de préserver au maximum l’espace agricole.

2.8. Zone N – Article 9

Rédaction dans le PLU approuvé

Aucune prescription.

Modification proposée

~~Aucune prescription.~~

Hormis en secteurs Na et Nb, l’emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 10 m² par unité foncière.

L’emprise au sol des abris pour stationnement non clos ne peut excéder 30 m² par unité foncière.

Justification

La volonté est ici de limiter l’emprise au sol des abris de jardins et des abris pour stationnement non clos afin de préserver au maximum l’espace naturel.

2.9. Zones UA et UB – Article 10

Rédaction dans le PLU approuvé

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine identifiés, faisant l’objet d’une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement bénéficiant de prescriptions particulières qui lui sont propres.

Modification proposée

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine identifiés **et à protéger au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme**, faisant l’objet d’une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement **et** bénéficiant de prescriptions particulières qui ~~lui~~ **leur** sont propres.

Justification

Volonté d’harmoniser les rédactions entre les différents articles et les différentes zones, au sujet de la protection des éléments de patrimoine.

2.10. Zone UEP – Article 10

Ajout proposé dans la modification

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine identifiés **et à protéger au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme**, faisant l’objet d’une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement **et** bénéficiant de prescriptions particulières qui **leur** sont propres.

Justification

Volonté d’harmoniser les rédactions entre les différents articles et les différentes zones, au sujet de la protection des éléments de patrimoine.

2.11. Zone A – Article 10

Ajout proposé dans la modification

La hauteur (H) des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **2,20 mètres** à l’égout du toit.

Justification

La volonté est ici de limiter la hauteur des abris de jardins afin de favoriser leur insertion dans l’espace agricole et le paysage.

2.12. Zone N – Article 10

Ajout proposé dans la modification

La hauteur des abris pour animaux, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3,5 m au faitage ou à l’acrotère.

La hauteur des abris pour stationnement non clos, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,5 m à l’égout du toit.

Justification

La volonté est ici de limiter la hauteur des abris pour animaux et des abris pour stationnement non clos afin de favoriser leur insertion dans l’espace naturel et le paysage.

2.13. Zone N – Article 10

Rédaction dans le PLU approuvé

SECTEUR Nb

La hauteur (H) des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **2,20 mètres** à l’égout du toit.

Modification proposée

ZONE N et SECTEUR Nb

La hauteur (H) des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **2,20 mètres** à l’égout du toit.

Justification

La volonté est ici de limiter la hauteur des abris de jardin en zone N afin de favoriser leur insertion dans l’espace naturel et le paysage.

2.14. Zones UA, UB, A et N – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

Éléments de patrimoine à protéger au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme :

Modification proposée

Éléments de patrimoine identifiés et à protéger au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme, faisant l’objet d’une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres :

Justification

Volonté d’harmoniser les rédactions entre les différents articles et les différentes zones, au sujet de la protection des éléments de patrimoine.

2.15. Zone UEP – Article 11

Ajout proposé dans la modification

Éléments de patrimoine identifiés et à protéger au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme, faisant l’objet d’une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres :

Les éléments du patrimoine local identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l’identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu’ils sont conçus dans le sens d’une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments et qu’ils respectent les prescriptions mentionnées dans « l’Inventaire détaillé du patrimoine bâti » référencé en annexe IX du présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Les murs de clôture identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l’identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d’un seul accès ou pour permettre l’édification d’un bâtiment. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Justification

Volonté d’harmoniser les rédactions entre les différents articles et les différentes zones, au sujet de la protection des éléments de patrimoine.

2.16. Zone N – Article 11

Ajout proposé dans la modification

Les abris de jardin et les abris pour animaux doivent être en bois.

Justification

La volonté est ici, grâce au bois, de favoriser l’insertion des abris de jardin et des abris pour animaux dans l’espace naturel et le paysage.

2.17. Zones UA et UB – Article 12

Rédaction dans le PLU approuvé

Les garages en sous-sol sont autorisés pour les opérations collectives.

Modification proposée

~~Les garages en sous-sol sont autorisés pour les opérations collectives.~~

Les parcs de stationnement en sous-sol ne sont autorisés que pour les opérations d’aménagement d’ensemble et les constructions à destination d’équipement d’intérêt collectif, à condition qu’ils soient

particulièrement bien intégrés dans leur environnement et dans le paysage et qu’ils ne nuisent pas à l’intérêt des lieux avoisinants.

Justification

Volonté de laisser la possibilité de réaliser des parcs de stationnement en sous-sol dans la mesure où ceux-ci, et notamment les rampes d’accès, viennent s’insérer dans l’environnement et ne remettent pas en cause la qualité patrimoniale de Marines.

2.18. Zones AU1 et AU3 – Article 12

Ajout proposé dans la modification

Les parcs de stationnement en sous-sol ne sont autorisés que pour les opérations d’aménagement d’ensemble et les constructions à destination d’équipement d’intérêt collectif, à condition qu’ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et dans le paysage et qu’ils ne nuisent pas à l’intérêt des lieux avoisinants.

Justification

Volonté de laisser la possibilité de réaliser des parcs de stationnement en sous-sol dans la mesure où ceux-ci, et notamment les rampes d’accès, viennent s’insérer dans l’environnement et ne remettent pas en cause la qualité patrimoniale de Marines.

2.19. Zones UA, UB, UEP, A et N – Article 13

Rédaction dans le PLU approuvé

Éléments de paysage à protéger au titre des articles L151-19 et L. 151-23 du Code de l’Urbanisme:

Modification proposée

Éléments de paysage identifiés et à protéger au titre des articles L151-19 et L. 151-23 du Code de l’Urbanisme:

Justification

Volonté d’harmoniser les rédactions entre les différents articles et les différentes zones, au sujet de la protection des éléments de paysage.

2.20. Zones UA et UB – Article 13

Rédaction dans le PLU approuvé

Les jardins et parcs identifiés, notamment les parcs attenants des grandes propriétés bourgeoises référencées dans l’annexe IX du présent règlement (Inventaire détaillé du patrimoine bâti) doivent être préservés et garder leur vocation de jardin ou de parcs.

Possibilité d’extensions, d’abris de jardin, de serres, d’annexes d’une surface de plancher maximale de 15 m², de piscine non couverte, non visibles de la rue sous réserve que le projet ne porte atteinte au caractère et à l’intérêt du site.

Modification proposée

Les jardins et parcs identifiés, notamment les parcs attenants des grandes propriétés bourgeoises référencées dans l’annexe IX du présent règlement (Inventaire détaillé du patrimoine bâti) doivent être préservés et garder leur vocation de jardin ou de parcs.

~~Possibilité d’extensions, d’abris de jardin, de serres, d’annexes d’une surface de plancher maximale de 15 m², de piscine non couverte, non visibles de la rue sous réserve que le projet ne porte atteinte au caractère et à l’intérêt du site.~~

Sont néanmoins autorisés, sous réserve d’être non visibles de la rue et que le projet ne porte atteinte au caractère et à l’intérêt du site :

- les extensions
- les abris de jardin
- les serres
- les annexes d’une surface de plancher maximale de 15 m²
- les piscines non couvertes.

Justification

Volonté de clarifier la rédaction la règle afin de faciliter son application.

2.21. Suppression du règlement de la zone à urbaniser AU2 et intégration du règlement de la zone urbaine UM

Justification

Les autorisations d’urbanisme sur la zone à urbaniser AU2 de la Métairie ont été délivrées en totalité et les travaux de l’opération d’urbanisation sont en cours de réalisation. Il est ainsi souhaitable de reclasser la zone AU2 en zone urbaine UM (Métairie).

Dans ce cadre, le règlement de la zone AU2 doit être supprimé et un règlement doit être intégré pour la zone UM. Le contenu du règlement de la zone UM correspond ainsi au contenu du règlement de la zone AU2 supprimé.

2.22. Annexe III : normes de stationnement

Rédaction dans le PLU approuvé

5 - CONSTRUCTIONS DESTINEES A USAGE DE COMMERCES

Équipements commerciaux:

- la surface des équipements est fixée à 0,75 x SDP. Dérogation possible jusqu’à 1.

Modification proposée

5 - CONSTRUCTIONS DESTINEES A USAGE DE COMMERCES

Équipements commerciaux:

- ~~- la surface des équipements est fixée à 0,75 x SDP. Dérogation possible jusqu’à 1.~~
- Hors des périmètres d’interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan de zonage, il est imposé une place pour 30 m² de surface de plancher à usage de commerce.

Justification

Volonté de clarifier la rédaction de la norme de stationnement afin de faciliter son application et de favoriser l’implantation des petits commerces en centre-bourg.

2.23. Annexe IX : inventaire détaillé du patrimoine bâti

Rédaction dans le PLU approuvé

- Les emprises protégées autour des éléments bâtis patrimoniaux (propriétés bourgeoises) peuvent accueillir des extensions, des abris de jardin, des serres, des annexes, d'une surface de plancher maximale de 15 m², des piscines non couvertes, non visibles de la rue, sous réserve que le projet ne porte pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site ainsi qu'aux perspectives visuelles sur les bâtiments patrimoniaux.

Modification proposée

- ~~• Les emprises protégées autour des éléments bâtis patrimoniaux (propriétés bourgeoises) peuvent accueillir des extensions, des abris de jardin, des serres, des annexes, d'une surface de plancher maximale de 15 m², des piscines non couvertes, non visibles de la rue, sous réserve que le projet ne porte pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site ainsi qu'aux perspectives visuelles sur les bâtiments patrimoniaux.~~
- Les emprises protégées autour des éléments bâtis patrimoniaux (propriétés bourgeoises) peuvent accueillir, sous réserve d'être non visibles de la rue et que le projet ne porte atteinte au caractère et à l'intérêt du site ainsi qu'aux perspectives visuelles sur les bâtiments patrimoniaux :
 - les extensions
 - les abris de jardin
 - les serres
 - les annexes d'une surface de plancher maximale de 15 m²
 - les piscines non couvertes.

Justification

Volonté de clarifier la rédaction la règle afin de faciliter son application.

2.24. Suppression de l'annexe X : plan de composition d'ensemble d'origine des lotissements

Justification

Les lotissements « Le Val Godard, les Jardins St Rémy et les Quatre Arpents » ont aujourd'hui été réalisés. Les plans de lotissement présents en annexe du règlement sont donc à supprimer.

3. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

3.1. Localisation de l’interdiction du changement de destination des rez de chaussée commerciaux dans plusieurs rues

Dans le règlement actuel du PLU approuvé, figure l’interdiction du changement de destination des rez de chaussée commerciaux sur plusieurs rues, et ce afin de pérenniser sur la commune l’activité commerciale de proximité et l’activité artisanale liée à celle-ci.

Afin de faciliter l’application de cette règle, la délimitation des espaces concernés par celle-ci est désormais inscrite sur le plan de zonage (liseré noir et blanc sur l’extrait ci-dessous).

Extrait du plan de zonage proposé dans la modification simplifiée N°1



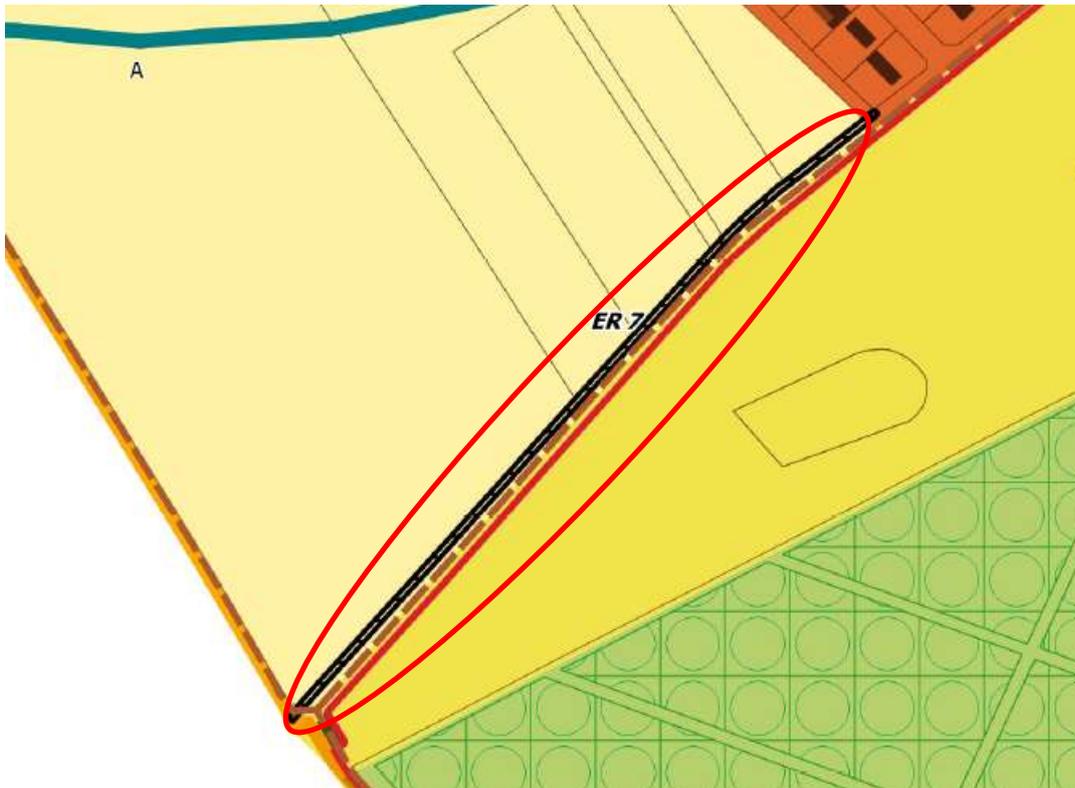
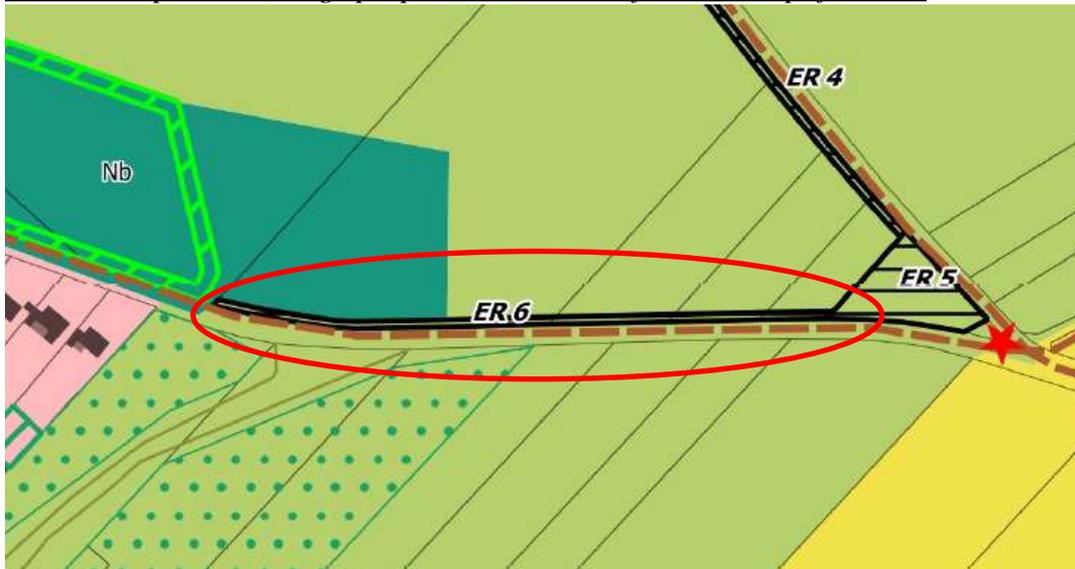
3.2. Inscription de deux emplacements réservés à destination de liaison douce

La volonté municipale est de favoriser la mobilité douce sur la commune. Pour ce faire, deux emplacements réservés sont désormais inscrits à destination de liaison douce et au bénéfice de la commune.

Il s’agit de :

- l’emplacement réservé N°6 localisé le long de la rue de Bréançon et de la RD 64 afin de conforter le maillage doux avec la rue du buisson Saint-Rémy et le chemin du pont.
- L’emplacement réservé N°7 localisé le long de la rue de Santeuil afin de conforter le maillage doux avec les chemins situés à proximité du contournement routier.

Extraits du plan de zonage proposé dans la modification simplifiée N°1



3.3. Complétude du plan de zonage avec les itinéraires de promenade et de randonnée manquants inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée)

Sur le plan de zonage approuvé, figurent les sentes piétonnes existantes ou à créer et à conserver ainsi que certains itinéraires de promenade et de randonnée.

Afin que le plan de zonage soit complet et actualisé sur ce sujet, il a été ajouté la dernière version des éléments du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

3.4. Reclassement de la zone à urbaniser AU2 en zone urbaine UM

Les autorisations d’urbanisme sur la zone à urbaniser AU2 de la Métairie ont été délivrées en totalité et les travaux de l’opération d’urbanisation sont en cours de réalisation. Il est ainsi souhaitable de reclasser la zone AU2 en zone urbaine UM (Métairie).

Dans ce cadre, le zonage de la zone AU2 est remplacé par un zonage UM.



3.5. Repérage d’un élément bâti remarquable à protéger au titre du code de l’urbanisme

Un élément bâti remarquable, ancien abreuvoir restauré, est désormais protégé au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme afin de pérenniser ce patrimoine qui participe à l’identité rurale de Marines.

Cet élément patrimonial remarquable situé rue du Goulet s’inscrit dans l’itinéraire de Grande Randonnée (GR1). Il dispose d’un système de bouton-poussoir permettant de bénéficier de l’eau potable et assurant ainsi les besoins des randonneurs.



3.6. Modification, au droit de La Métairie, de la nature de la protection existante au titre du code de l’urbanisme

Sur le plan de zonage du PLU approuvé, un espace au droit de la Métairie, localisé entre des grandes cultures et une opération d’urbanisation en cours, est protégé comme lande et prairie, au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.

A la demande de la municipalité de Marines, le Parc naturel régional du Vexin français (PNRVF) a réalisé un inventaire floristique sur cet espace afin d’actualiser les données de l’atlas du patrimoine naturel et d’évaluer les éventuels enjeux de conservation. Cet espace a fait l’objet d’un inventaire floristique le 5 juillet 2021.

Les relevés floristiques ont montré trois espèces exotiques envahissantes : Le **Robinier faux-acacia**, la **Vergerette du Canada** et la **Vigne vierge commune**.

Une espèce remarquable a été notée, le **Brome des champs** (*Bromus arvensis*), observée en bordure du grand fossé, sur les terrains anciennement cultivés. Il s’agit d’une plante préférentiellement messicole (associée aux champs cultivés). Le Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) évalue la priorité de conservation de cette espèce comme « moyenne » (sur une échelle à trois niveaux allant de faible à forte).

Malgré la quasi-absence d’espèces dites « patrimoniales » (rares, menacées, à statut de de protection) et l’apparente banalité des friches présentes sur la Métairie, ces milieux restent importants pour la faune sauvage en offrant des zones de tranquillité et des ressources alimentaires (les insectes pollinisateurs y trouvent une floraison abondante et continue au cours d’une saison, les oiseaux y trouvent quant à eux des graines, produites par les espèces annuelles, et des fruits produits par les arbustes épineux).

Dans ce contexte, l’espace au droit de la Métairie reste protégé au titre du code de l’urbanisme dans le cadre de la modification simplifiée du PLU mais dans un autre registre, à savoir « les friches et pelouses calcicoles ».

Extrait du plan de zonage proposé dans la modification simplifiée N°1



3.7. Extension locale du secteur Nb dévolu aux jardins familiaux

Sur le plan de zonage du PLU approuvé, un secteur Nb dévolu aux jardins familiaux est inscrit. Ce secteur, aujourd’hui entièrement utilisé, bénéficie à 32 familles de Marines. Une liste d’attente de personnes souhaitant en bénéficier s’allonge au fil des mois. Devant cet engouement et ce besoin social évident, la municipalité souhaite, dans le cadre de la modification simplifiée du PLU, étendre ce secteur Nb en le prolongeant le long de la route de Bréançon. Le secteur actuel dispose de tous les équipements et réseaux pour accueillir une extension et il s’agit d’une association qui gère le site, ce qui est peu propice à la dispersion des sites.

Extrait du plan de zonage proposé dans la modification simplifiée N°1



4. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DES ANNEXES

Le schéma d’assainissement communal ayant été adopté en 2019, il est nécessaire, dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de l’insérer en annexe du document.

5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le projet de modification simplifiée N° 1 du PLU procède à des ajustements réglementaires sur des points particuliers ainsi qu’à des évolutions ponctuelles du plan de zonage et des annexes.

Sont ainsi modifiés ponctuellement, comme cela a été présenté précédemment :

- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)
- les annexes

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU n’étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU, que ce soit en matière de règlement, de zonage, n’auront pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2017.

En effet, il s’agit :

- de modifications en matière de règlement qui pour certaines d’entre elles vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, par exemple :
 - Volonté d’harmoniser les rédactions entre les différents articles et les différentes zones, au sujet de la protection des éléments de patrimoine et de paysage.
 - Volonté de conditionner les éventuels parcs de stationnement en sous-sol, et notamment les rampes d’accès, à leur insertion dans l’environnement et à leur non remise en cause de la qualité patrimoniale de Marines.

Pour la majorité des autres évolutions réglementaires, il s’agit d’ajustements visant le plus souvent à répondre à des problématiques d’application de la règle ou de modifications de règles pour permettre une évolution des constructions existantes à destination d’habitat, qui sont sans effet sur l’environnement.

- de modifications en matière de zonage qui vont dans le sens de la préservation de l’environnement au sens large (amélioration du maillage des liaisons douces et itinéraires doux, inscription d’élément bâti remarquable et protection du patrimoine, développement du maraîchage par le biais des jardins familiaux).

Incidence NATURA 2000

La zone Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation des sites chiroptères du Vexin français) la plus proche de l’entité urbaine de Marines est située à trois km environ.

On peut considérer l’absence d’incidence notable de la modification simplifiée sur le site Natura 2000 dans la mesure où il s’agit d’évolutions réglementaires et de zonage sans lien avec ce site et avec les espaces naturels d’intérêt de la commune.