



# 3

## PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU prescrit par DCM le **18 juin 2009**

PLU arrêté par DCM le **19 janvier 2017**

PLU approuvé par DCM le **5 octobre 2017**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire  
Paul Raymond





# Sommaire

CHAPITRE 1 - AVANT-PROPOS	5
CHAPITRE 2 - OAP N°1 : LE SECTEUR DE VILLARCEAU	11
CHAPITRE 3 - OAP N°2 : LE SECTEUR DE LUNÉZY	21
CHAPITRE 4 - OAP N°3 : RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE VILLAGE	31





# CHAPITRE 1

## AVANT-PROPOS





### 1. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L151-6 et L.151-7 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 échéancier 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 L.151-35 et L. 151-36.»

L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inscrit dans le prolongement des objectifs issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et préfigure des prescriptions réglementaires.

Étape rendue obligatoire depuis l'adoption des lois portant «Engagement national pour l'environnement» (Grenelle 1 et 2), la définition des OAP permet à la collectivité d'engager une réflexion prospective et opérationnelle, en identifiant des secteurs stratégiques de développement et/ou de renouvellement urbain, potentiellement porteurs de projet.

### 2. COMMENT INTERPRÉTER CE DOCUMENT ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

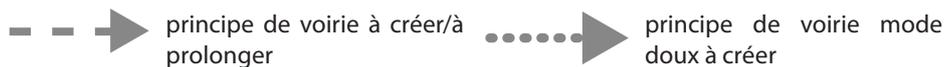
En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus stricte dans le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage).



## ■ PRINCIPE DE VOIRIE

### A°/ caractéristiques

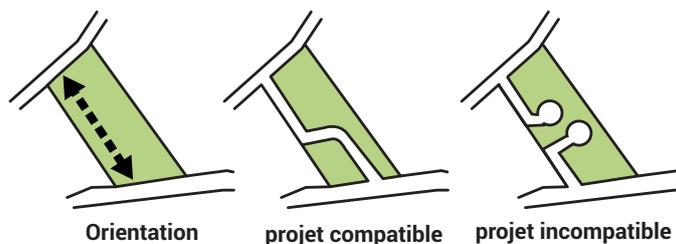
Dans la notice, les principes de voirie sont représentés de la façon suivante :



Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.

### B°/ évaluation de la compatibilité

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclue pas la possibilité de créer des axes secondaires/supplémentaires.



## ■ PRINCIPES DE RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES

### A°/ caractéristiques

La notice définit des principes de répartition par macro-lot des typologies bâties pour les zones urbaines pouvant recevoir de l'habitat et/ou des secteurs d'implantation d'activités économiques.

- Espace destiné à l'habitat avec une typologie maison de ville/maison en bande/maison individuelle
- Espace destiné à l'habitat avec une typologie collectif/semi-collectif

Le document indique parfois des principes d'implantation préférentielle des constructions, dans une logique de principes d'alignement des constructions par rapport à des axes ou encore par rapport à d'autres constructions.

### B°/ évaluation de la compatibilité

Les schémas reprennent ou précisent les règles de zonage et du règlement en indiquant les vocations principales des espaces/ilots et les caractéristiques fondamentales de leur organisation spatiale. Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter, en fonction de la division de l'espace en îlots et pour chacune des typologies, les fourchettes indiquées sur les documents graphiques exprimés en unités de logements.

### ■ PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS, PUBLICS OU COLLECTIFS

La notice définit les principes d'aménagement des espaces extérieurs qui peuvent avoir une fonction d'espaces verts et/ou de bassin de rétention aménagés accessibles traités comme tels, ou encore des noues paysagères. La notice indique également des principes de boisements, de plantations à maintenir ou à créer.



Espace à vocation d'espace public paysager



### 3. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE NOZAY



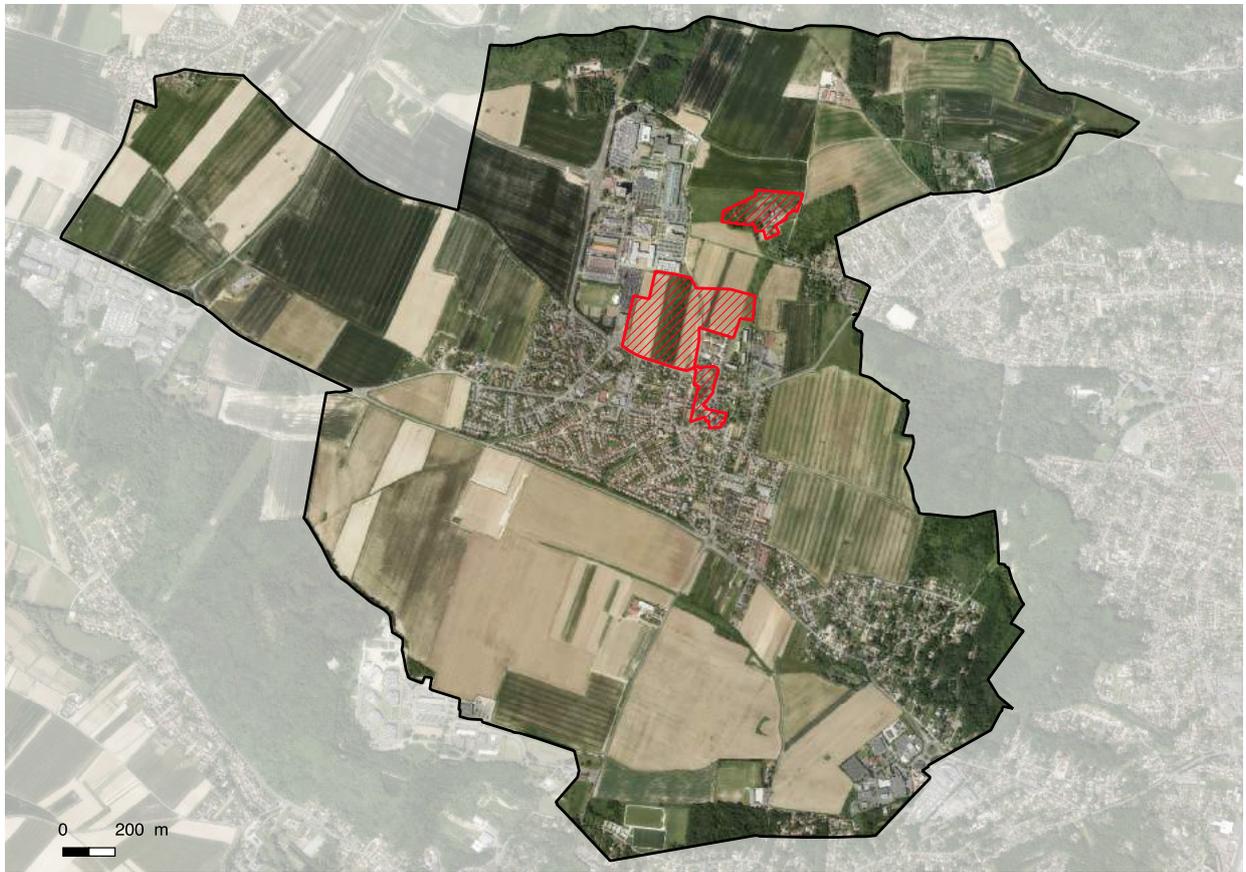
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers ou secteurs à enjeux spécifiques.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 3 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. plan suivant) :

- le secteur de Villarceau (OAP n°1) ;
- le secteur de Lunézy (OAP n°2) ;
- le secteur centre-village (OAP n°3).

Le projet distingue trois typologies d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- un secteur mixte à vocation programmatique : le secteur de Villarceau ;
- un secteur de renouvellement urbain : le secteur de Lunézy ;
- un secteur d'aménagement de l'espace public : le secteur centre-village.



*Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation*



## CHAPITRE 2

### OAP N°1 : LE SECTEUR DE VILLARCEAU





## L'OAP N°1 DE VILLARCEAU

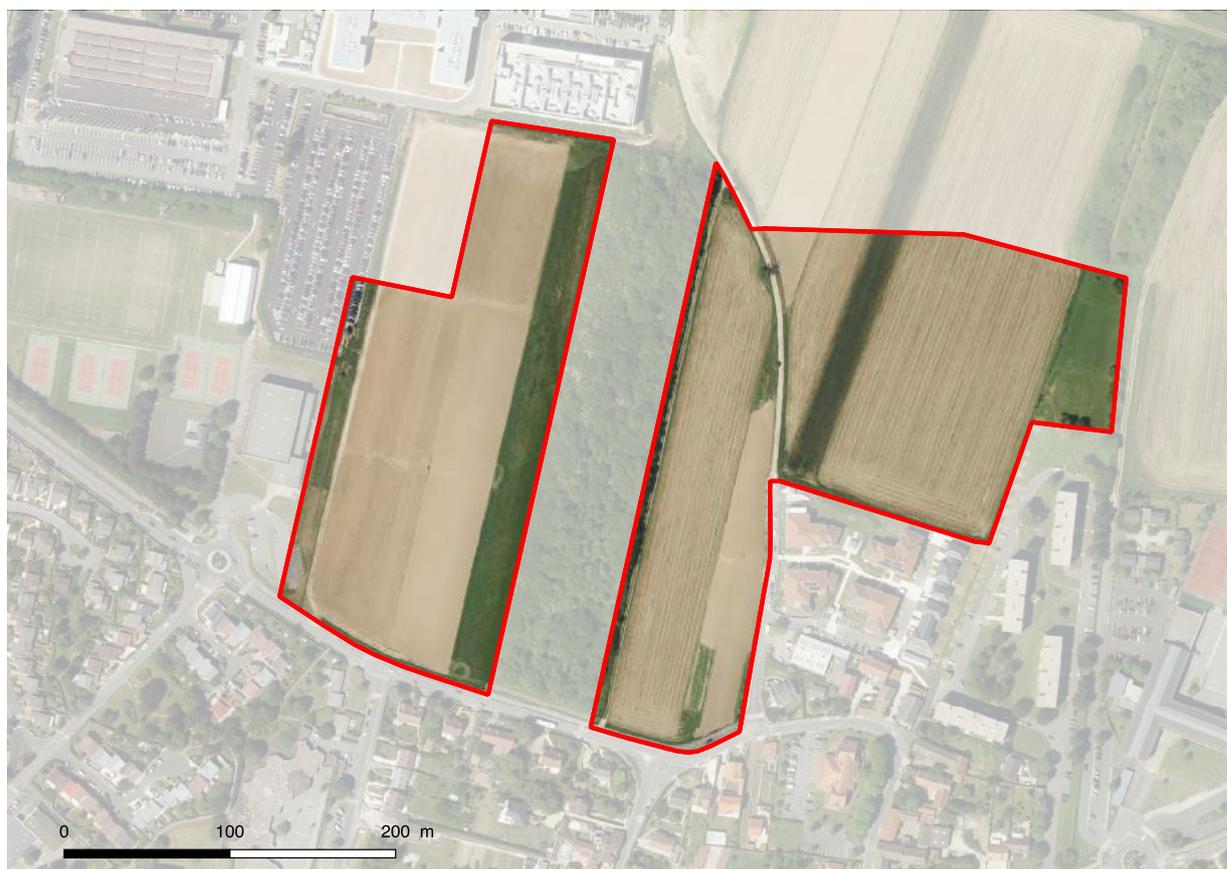
**Redéployer le développement urbain en continuité du tissu urbain existant, des pôles de services et à proximité des transports collectifs ...en conformité avec les objectifs du SDRIF**



### 1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR



Le secteur de Villarceau s'inscrit en limite Nord du tissu urbain résidentiel de Nozay. Le site est desservi par la rue de Villarceau, au Sud de la zone, puis, dans une moindre mesure, par le chemin de la Poupardière, à l'Est. Le site est d'ailleurs idéalement situé à proximité des pôles d'équipements publics du centre-ville.



*Photographie aérienne du secteur*

Il s'agit d'un secteur identifié au POS en zone à urbaniser (NAUL) et en zone agricole (NC). Le secteur de Villarceau représente une superficie **d'environ 9,1 hectares urbanisables**.

Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres en culture agricole dont la vocation constructible est portée par le SDRIF.



## 2. NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE



L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des sites desservis par les transports collectifs et à proximité des équipements et services publics.

En définitif, ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs du SDRIF en termes de création de logements, ainsi que les objectifs de la loi SRU en matière de logements sociaux.

### 2.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à créer un nouveau quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural que l'on retrouve immédiatement aux abords (sur les parties Sud de la rue de Villarceau et Est du chemin de la Poupardière).

#### 2.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le parti d'aménagement de la zone **propose la réalisation d'un programme mixte avec l'objectif de tendre vers 50 logements par hectare minimum.**

Cette densité entre en compatibilité avec deux types d'objectifs :

- les objectifs du SDRIF imposent une densité de 30 logements par hectare minimum ;
- les objectifs fixés par la convention établie entre la commune et l'EPIF imposent 50 logements par hectare minimum.

A terme, la densité de 50 logements par hectare minimum sur une surface de 9,1 hectares doit **permettre la réalisation de 455 logements minimum.**

Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat spécifiques, reposant à la fois sur une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville ou maisons accolées, mais aussi une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif.

Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel et à la mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

#### 2.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Nozay. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- dicter une gestion optimale de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;
- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface ;
- imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment ; etc.

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment.

### 2.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 2.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement créer de nouveaux axes de desserte :

- deux nouveaux axes de desserte externe : dans le prolongement du chemin de la Poupardière vers Lunézy et depuis le collège Louise Weiss vers Lunézy ;
- deux nouveaux axes de desserte interne : dans le prolongement de la rue des Verts Prés et dans le prolongement de la rue de Villarceau.

Ces futures voiries primaires devront nécessairement et obligatoirement être adaptées à la taille et à la nature des projets. Elles seront de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets (tout particulièrement le chemin de la Poupardière qui doit, à terme, constituer l'accès principal à la zone de Lunézy).

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non porté graphiquement dans l'OAP, veillera à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des axes de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

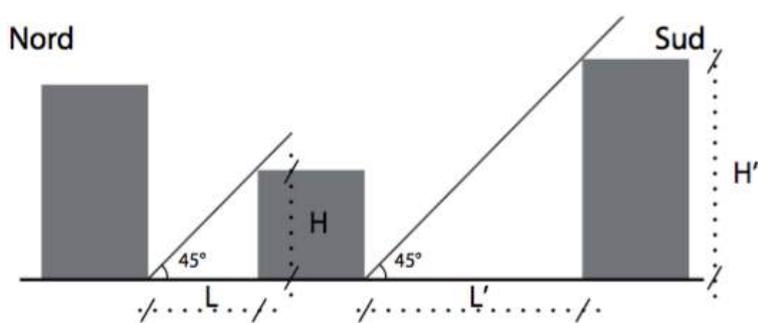
Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

Enfin, le projet devra intégrer la gestion des 3 «carrefours» (entrées de zone) d'accès au site afin d'assurer une circulation sûre et une utilisation pacifiée de l'espace entre les différents modes.



### 2.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Ainsi, il est demandé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante :  $L'=H'$  par rapport au bâtiment ou masque au Sud.



Principe de distance Nord/Sud entre bâtiments

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter «la surchauffe estivale» en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. Cela passe notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement qui participent ainsi à la gestion thermique des bâtiments.

### 2.2.3. RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES / HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.

Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire ou semi-collectif offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un

groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.

Ce type d'habitat, souvent original dans sa conception, constitue une réponse aux attentes d'individualisation du logement. Le secteur de Villarceau présente une diversité de typologie répartie en deux « grands zonages » :

- une zone dédiée préférentiellement à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée et habitat individuel ;
- une zone d'habitat intermédiaire et de collectif.

La disposition des zonages programmatiques ont pris en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres ont été préférentiellement positionnés sur les limites extérieures afin de rester en harmonie avec le tissu existant, notamment les pavillons au sud et le grand paysage en direction de Lunézy au nord.

Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques du tissu environnant et des paysages. Ainsi, pour la zone d'habitat en individuel, groupé ou maison de ville, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à 9 mètres afin d'assurer une transition douce et en continuité avec le tissu existant.

Pour ce qui est de la zone de collectif et d'habitat intermédiaire, les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans des morphologies de bâtiment limité à 13 mètres. Ce programme s'inscrit en continuité de l'opération de logements collectifs en vis-à-vis.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4 avec un ratio consacré au logement social de 65% minimum au sein du site.

### 2.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations.

Compte tenu de la nature du sol, un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs en collectif ou semi-collectif, pourra être envisagé après études de sol.

La philosophie de la zone consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement «sauvage» sur la voirie publique.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

### 2.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone de Villarceau doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire deux nouveaux itinéraires de circulations douces :

- un itinéraire nord-sud, aménagé à travers le Verger, permettant de desservir le coeur du projet et complétant aussi la liaison douce depuis le centre bourg vers le futur quartier de Lunézy. Ces aménagements, accompagnés de mobiliers urbains ou d'équipements légers, devront tenir compte de la trame hydraulique supposée au sein de ce boisement ;
- un itinéraire est-ouest, consistant en un mail paysager (sur le modèle du mail de la Futaie Saint-Clair), permettant de relier le collège Louise Weiss au complexe sportif de Villarceau.



### 2.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales.

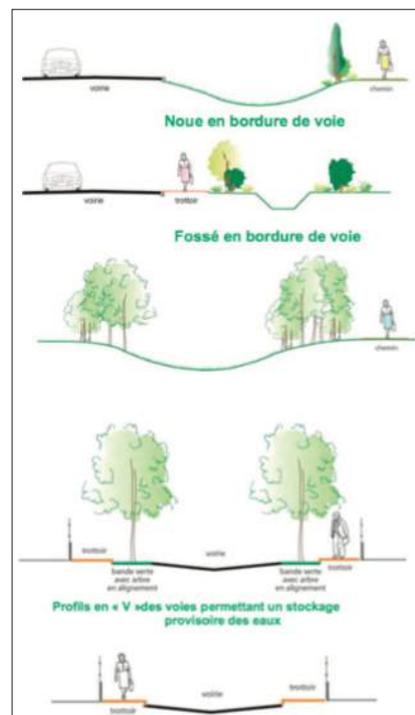
Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).



*Recommandations*

### 2.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE / INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («écran végétal tampon»). De fait, l'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers sur les franges Ouest et Nord de l'opération afin de «masquer» l'opération depuis la campagne mais aussi de masquer les équipements sportifs et la zone d'activités de Nokia depuis l'opération.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...), de boisements afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Ces zones tampons peuvent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ou cyclables.

La commune souhaite aussi la mise en place d'un espace public de loisirs qui pourra prendre place dans le Verger aménagé. Ce parc urbain viendra appuyer la qualité paysagère du nouveau quartier et assurer une continuité de la trame verte en direction de Lunézy au Nord. Cet aménagement participera également aux cheminements doux tels qu'ils sont identifiés dans le schéma.



Limites de l'OAP

**Desserte**

Voie de desserte principale à créer

Principe de desserte interne

Principe de voies réservées aux circulations douces

Principe de mail paysager à créer

Traitement des carrefours (aménagement et sécurisation)

**Habitat**

Habitat de type maison individuelle

Habitat de type petits immeubles collectifs

**Cadre de vie**

Vergers existants à préserver

Tampons paysagers à créer pour assurer la transition avec le paysage existant

Cône de vue à valoriser

Axes hydrauliques à préserver

Projet d'équipement sportif







## CHAPITRE 3

### OAP N°2 : LE SECTEUR DE LUNÉZY





## L'OAP N°2 DE LUNEZY

Reconvertir la friche agricole de Lunézy permet de créer un nouveau quartier à proximité du centre-bourg, pôle de services sans consommer de terres naturelles ou agricoles et en requalifiant une verrière urbaine nuisible au Paysage.



### 1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR



Le secteur de Lunézy s'inscrit à 350 mètres au nord du tissu urbain de Nozay. Le site est desservi par la rue du Ruisseau Blanc, à l'Est de la zone.



*Photographie aérienne du secteur*

Il s'agit d'un secteur identifié au POS comme zone à urbaniser (NAUL). Le secteur de Lunézy représente une superficie **d'environ 3,1 hectares à réaménager**.

Aujourd'hui, le site comprend une friche agricole composée d'une ferme typique de l'Hurepoix, d'une ancienne porcherie et usine de transformation. Le site est actuellement à l'abandon (depuis la fin des années 1970) et constitue une zone de risques importants car certaines parties des bâtiments sont en mauvais état.

Par ailleurs, le site de Lunézy est confronté à des pollutions aux métaux lourds liées, notamment, à la présence de plusieurs cuves à hydrocarbures. Ainsi, le projet devra, au sens de la loi, assurer la dépollution du site afin d'en exploiter le potentiel constructif.



## 2. NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement de la commune. L'enjeu principal est de mettre fin à la friche de Lunézy pour des raisons de sécurité publique. L'autre enjeu est d'assurer le développement de Nozay sans consommer de nouvelles terres agricoles. En définitif, ce secteur constitue une réponse concrète à la limitation de la consommation de nouvelles terres pour l'urbanisation. Il répond aussi aux objectifs du SDRIF en termes de création de logements ainsi qu'aux objectifs de la loi SRU en terme de création de logements sociaux.

En outre, l'assiette foncière est propriété communale, le déploiement d'un projet constitue une importante opportunité en matière de phasage opérationnel et d'aspect économique.

### 2.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à créer un nouveau quartier qui soit parfaitement intégré au grand paysage qui revêt ici une importance de premier plan (d'importantes perspectives visuelles sur le Nord). Ce futur quartier devra aussi s'intégrer au reste de la commune notamment par le biais de la création des futures voiries de desserte afin de mieux rattacher le site au reste de la ville, d'autant que la zone de Villarceau constituera la limite de l'enveloppe urbaine.

#### 2.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le parti d'aménagement de la zone **propose la réalisation d'un programme mixte avec l'objectif de tendre vers 25 logements par hectare.**

Cette densité est en adéquation avec l'environnement du secteur : afin de ne pas former une rupture dans le grand paysage depuis le centre bourg, la densité du futur quartier devra nécessairement être relativement modérée.

A terme, la densité de 25 logements par hectare minimum sur une surface de 3,1 hectares doit **permettre la réalisation de 80 logements minimum dont 30% au moins sera consacrée à du logement aidé.**

De façon générale, ce projet de reconversion de friche agricole a pour objectif la préservation du paysage et du cadre de vie par une densité adaptée à l'environnement du site. Afin d'y répondre, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat spécifiques, reposant sur une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville ou maisons accolées.

Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel et à la mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

#### 2.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

Il convient ici de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Nozay.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : bâti de qualité (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être

appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

### 2.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 2.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement créer de nouveaux axes de desserte :

- un nouveau axe de desserte externe depuis le prolongement du chemin de la Poupardière ;
- de nouveaux axes de desserte interne qui devront nécessairement être transversaux Est Ouest.

Les futures voiries primaires devront nécessairement et obligatoirement être adaptées à la taille et à la nature du projet. Elles seront de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, veillera à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des axes de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

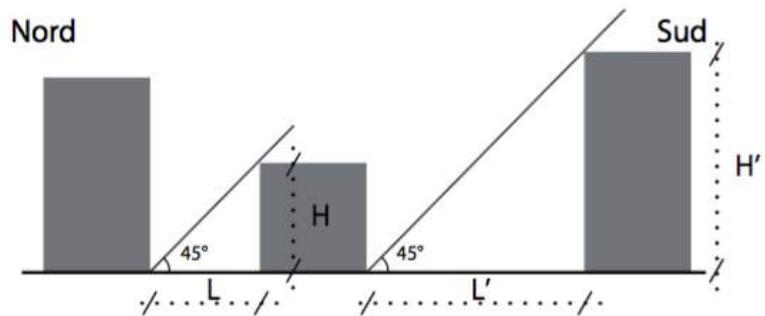
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Enfin, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

#### 2.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Ainsi, il est demandé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante : L'=H' par rapport au bâtiment ou masque au Sud.



*Principe de distance Nord/Sud entre bâtiments*

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter «la surchauffe estivale» en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux.

Cela passe notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement qui participent ainsi à la gestion thermique des bâtiments.

### 2.2.3. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations.

La philosophie de la zone consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

### 2.2.4. LIAISONS DOUCES

L'aménagement du site de Lunézy doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce.

Ainsi, il est demandé aux opérateurs de prévoir des connexions douces internes pour desservir les logements et équipements.

Des connexions externes devront aussi être réalisées afin de se raccorder au maillage existant et de relier le centre-bourg notamment.

### 2.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales.

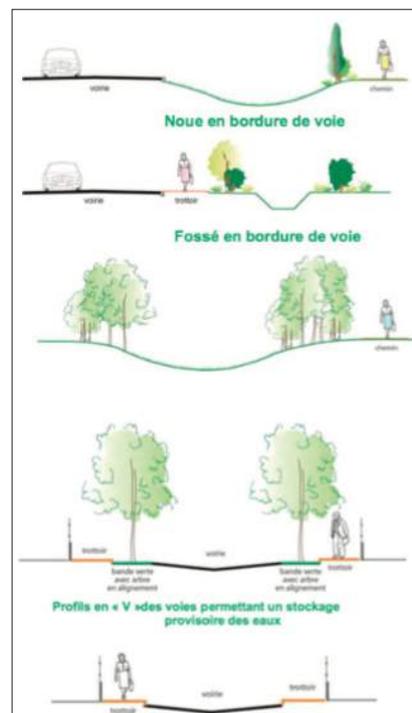
Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).



Recommandations

### 2.2.6. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE / INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain à venir et son environnement, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) :

- de **conserver la lisère boisée Sud** qui comprend une mare. Cet espace est une zone de développement d'une importante biodiversité qui permet aussi une bonne gestion des eaux pluviales.
- de **prévoir des aménagements paysagers de type «écran végétal tampon»**. De fait, l'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers sur les franges Nord de l'opération afin de «masquer» l'opération depuis le grand paysage.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est demandé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...), de boisements afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces zones tampons doivent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ou cyclables.



### 2.2.7. RECONVERSION ET PRÉSERVATION DU TISSU EXISTANT

**Le corps de ferme de Lunézy** devra obligatoirement être conservé pour ses qualités architecturales et son importance mémorielle.

En effet, cette ferme ancienne est typique des fermes du plateau de l'Hurepoix. Sa conservation et réhabilitation permettront de faire perdurer la mémoire de ce type de bâtiment ; elle est d'ailleurs inscrite au contrat de plan État-Région.

L'objectif est de la reconvertir en un espace accueillant un équipement public, comme par exemple une future salle des fêtes, ainsi que des locaux annexes qui pourraient servir à la vente de produits issus du maraîchage en circuit court par exemple.

Ainsi, toutes mesures et précautions devront être prises pour que le projet ne vienne pas préempter les conditions de valorisation et de restructuration du corps de ferme.

Enfin, le projet devra étudier la possibilité ou non de conserver la bâtiment principal de l'usine qui revêt une qualité architecturale notable. Néanmoins, si la faisabilité technique et/ou financière n'est pas assurée, le projet pourra ne pas tenir compte de ce bâtiment.

OAP du site de Lunézy



Limites de l'OAP

Logements et équipements



Projet de reconversion de la ferme à destination de SPIC



Habitat de type maison individuelle et habitat intermédiaire

Préservation des espaces naturels



Tampon végétal à créer ou à préserver



Axes hydrauliques à préserver



Cône de vue à valoriser

Gestion de la voirie



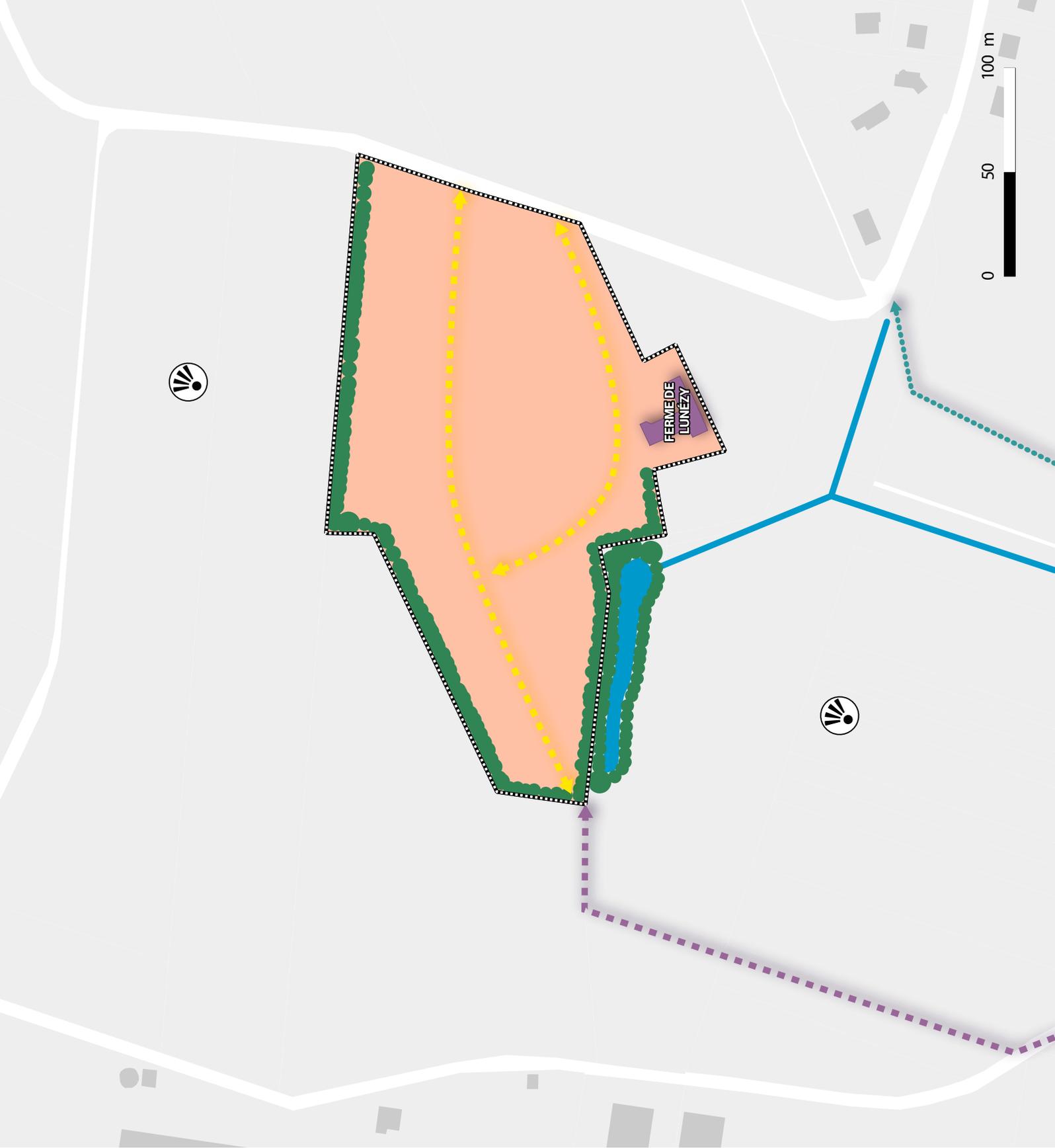
Voies de desserte principale



Principe de desserte interne



Principe de voies réservées aux circulations douces







## CHAPITRE 4 OAP THÉMATIQUE « RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLAGE »





### L'OAP THÉMATIQUE « RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE »

Le centre-bourg de Nozay est un pôle de services, d'équipements et de commerces, il s'agit donc d'organiser sa desserte non seulement par l'automobile, mais aussi par les mobilités douces, piétonnes et cyclables... tout en requalifiant le cadre de vie



#### 1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR



Le secteur centre s'inscrit, au cœur même du centre-bourg de Nozay. Il est situé au croisement de la rue des Pylandries, de la rue du Bois Clair, de la rue de Versailles, de la rue du Gros Chêne et de la rue du Vieux Lavoir, autour de la place de la Mairie. Le site concentre la majorité des équipements, commerces et services de la commune et constitue de fait un haut lieu de centralité qu'il convient de conforter.



Photographie aérienne du secteur

Il s'agit d'un secteur classé au POS dans la zone UA (centre ancien), dans la zone UL (équipements publics) et dans le périmètre de la ZAC. Ce secteur représente une superficie d'environ **2,1 hectares**. Son objectif est d'améliorer les mobilités douces et d'améliorer le fonctionnement urbain de façon générale.



## 2. NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

La finalité de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon durable et fonctionnelle le territoire, en renforçant la desserte du centre-bourg de NOZAY et en retraitant les aménagements pour atténuer le passage de la rue de Versailles à la rue du Bois Clair et ainsi mieux connecter les micro-centralités (services et commerces).

Le projet permettra, à terme, de repenser le fonctionnement du centre-ville.

### 2.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Il s'agit de renforcer et à compléter le maillage des mobilités douces du centre ancien en traitant au mieux le stationnement public afin de développer l'idée d'un centre-bourg qui se vit à l'échelle du piéton.

**Cette OAP répond à plusieurs enjeux d'aménagement :**

- **l'enjeu lié aux équipements publics, commerces et services de proximité.** Ces éléments indispensables de la vie du centre-bourg de Nozay fonctionnent déjà bien et doivent être renforcés. Pour cela, il s'agit de favoriser la venue des usagers vers ce pôle de proximité plutôt que vers un autre pôle commercial plus éloigné. L'automobile est le mode de déplacement le plus utilisé à Nozay, c'est pourquoi cette OAP organise le stationnement et le maillage des circulations douces.
- **l'enjeu lié aux mobilités douces.** De la même façon, l'usage des mobilités douces (marche ou vélo) est favorisé par cette concentration des fonctions urbaines. L'OAP cherche à organiser ces mobilités par la mise en place d'un maillage complet de pistes cyclables et par la création de cheminements exclusivement piétons en se rattachant, par exemple, à des aménagements déjà existants.
- **l'enjeu lié aux l'espace public.** Afin de conserver la qualité du cadre de vie et l'attractivité de Nozay, le tissu urbain du centre-bourg doit être aéré par le biais de la création d'espaces publics de qualité. Par ailleurs, cette aération doit aussi se faire avec des espaces verts et des parcs urbains aménagés et accessibles. L'objectif est aussi d'arborer les espaces communs pour renvoyer l'image d'une commune verte. En l'espèce, il s'agit ici et avant tout de mettre en place un espace partagé où l'automobile doit s'adapter au piéton et non l'inverse (transversalité de la place du parvis de la Mairie)

Le projet devra nécessairement respecter la cohérence urbaine de Nozay, notamment en ce qui concerne les trames paysagères et la continuité des voiries.

### 2.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 2.2.1. VOIRIE

Le projet consiste à **réaménager deux axes de desserte afin d'accueillir des pistes cyclables aménagées et sécurisées :**

- la rue du Bois Clair depuis le collège Louise Weiss ;
- la rue du Gros Chêne en direction du Sud de la commune et des Auvergnés.

Ces futures voiries devront nécessairement et obligatoirement rester adaptées à la circulation automobile. Elles seront aussi de nature à accueillir des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Tous les aménagements, y compris extérieurs, doivent, lorsque cela est techniquement possible, permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Enfin, il sera demandé que les revêtements employés soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation et de limiter autant que possible l'effet bitumineux.

### 2.2.2. ESPACE PUBLIC

L'espace public sera revu notamment par le réaménagement de 3 espaces publics :

- **réaménagement de la place de la Mairie.** Le réaménagement de la place de la Mairie aura pour but la mise en valeur générale du coeur du centre-bourg. Elle sera globale et comprendra :
  - le prolongement de la place de la mairie jusqu'à la ferme Couteau (un projet de reconversion de cette ferme en local commercial est à l'étude) par l'uniformisation du revêtement du sol et la mise en place d'une continuité avec l'espace vert ainsi que la mise en place d'une liaison avec le parc de la Mairie.
  - la mise en place d'une zone de circulation partagée : dans cette zone la vitesse de circulation sera limitée à 30 km/h pour les automobiles tandis que les piétons et les vélos auront la priorité sur tout l'espace de la place.
- **réaménagement du croisement de la rue des Pylandries et du chemin de la Poupardière.** Cette place sera l'interface entre la ville ancienne, le centre-bourg et la ville nouvelle, le futur quartier de Villarceau. Les habitants de Villarceau devront y passer pour se rendre aux équipements, commerces et services du centre-bourg, mais aussi au collège Louise Weiss.  
Une zone de circulation partagée y sera aussi mise en place, avec une limitation de vitesse à 30 km/h et la priorité donnée aux piétons et aux cyclistes.
- **réaménagement du croisement de la rue du Bois Clair et de la rue des Pylandries.** Cette place sera particulièrement fréquentée car elle constitue un carrefour entre 3 espaces : le centre-bourg, le futur quartier de Villarceau et le Collège Louise Weiss.  
Son futur réaménagement prendra en compte 3 modes de déplacements différents : l'automobile, le vélo et la marche. C'est pourquoi une zone de circulation partagée devra être mise en place en veillant à sécuriser les différents flux.  
Ce réaménagement est important car le carrefour est limité alors que les axes de circulation douce sont stratégiques à cet endroit.

Ces réaménagements doivent obligatoirement être accompagnés d'un traitement paysager adapté aux sites.

### 2.2.3. STATIONNEMENT

Les espaces dédiés au stationnement sont indispensables au maintien du dynamisme des commerces et services présents dans le centre-bourg de Nozay. L'OAP prévoit une décomposition des aires de stationnement :

- **Le parking du centre culturel Robert Hossein.** Ce parking sera en grande partie réaménagé afin de devenir plus grand et plus fonctionnel et proposer une offre alternative à celui de la Mairie ; surtout il devra être plus lisible et plus visible depuis l'espace public :
  - l'entrée pour les automobiles se situera au début de la rue des Pylandries et la sortie au niveau de l'entrée actuelle. Ainsi, la circulation s'effectuera exclusivement en sens unique. L'entrée depuis le début de la rue des Pylandries permettra d'élargir l'utilisation de ce parking actuellement sous-utilisé : les usagers des commerces du centre-bourg pourront venir s'y garer.
  - ce parking public sera aussi paysagé par la plantation d'arbre et de haies afin de



réduire son impact sur l'environnement.

- il pourra aussi comprendre des bornes électriques ainsi que des places de stationnement réservées à l'autopartage.

- **Les places de stationnement en alignement de la rue.** Ces places de stationnement servent de stationnement minute aux usagers qui souhaitent utiliser les commerces pour quelques minutes, elles seront confortées.

La philosophie de la zone consiste à intégrer le plus possible le stationnement automobile au tissu urbain et paysager du centre-bourg avec des aménagements qualitatifs afin de conforter le cadre de vie de la commune.

#### 2.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de cette zone centrale doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, plusieurs nouveaux itinéraires de circulations douces seront tracés :

- **un itinéraire Nord-Sud.** Cet itinéraire sera aménagé depuis le futur quartier de Villarceau jusqu'au quartier de la Futaie Saint-Clair. Il longera le parking du centre culturel Robert Hossein, traversera l'îlot jusqu'à la rue de Versailles et la place de la Mairie. Il rejoindra enfin le mail de la Futaie Saint-Clair qui dessert le quartier de lotissement de la Futaie Saint-Clair. Ainsi, cet itinéraire piéton reliera deux grands quartiers résidentiels de la commune, Villarceau et la Futaie Saint-Clair, au centre bourg. Il sera aménagé pour les piétons et les cyclistes et paysagé par le biais d'arbres et de bandes enherbées recréant ainsi un espace vert.
- **un itinéraire Est-Ouest.** Cet itinéraire traversera la place de la Mairie afin de relier les deux espaces verts qui la composent d'Est en Ouest. Il rejoindra aussi le chemin Cadet. Il sera aménagé pour les piétons et les cyclistes et paysagé par le biais d'arbres et de bandes enherbées recréant un espace vert. Il s'agit ici de connecter le pôle des équipements publics aux pôles commerciaux.

#### 2.2.6. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE / INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Les parcs et espaces verts existants (le parc de la Mairie, l'espace public de la place de la Maire) seront conservés et, dans la mesure du possible reliés entre-eux par des poches de « nature en ville ».



Limites de l'OAP

**Services et équipements à desservir**



Equipements publics



Commerces en rez-de-chaussée



Projet de reconversion de la ferme Couteau



Parcs et espaces verts urbains



Végétation à créer ou à préserver

**Gestion de la voirie et du stationnement**



Sens de la circulation



Parking public et stationnement linéaire existant à conforter



Parking public à créer en lien avec le projet de la ferme Couteau (localisation indicative)



Agrandissement et aménagement d'un parking public paysager



Sens de circulation dans le parking paysager



Voie partagée et sécurisation des carrefours

**Gestion des circulations douces**



Pistes cyclables existantes



Pistes cyclables à créer



Cheminements piétons à créer

