



PLAN LOCAL D'URBANISME

03.

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

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE: 15/12/2022

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE:

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE:

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

Le Maire, Didier **PERRIN**



**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

Sommaire	page 03
Titre 01 - Propos liminaires	page 05
Titre 02 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles	page 11
Chapitre 01 - L'OAP sectorielle de la ZAC Éco-quartier du Verger	page 13
Titre 03 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques	page 21
Chapitre 01 - L'OAP Trame Verte Trame Bleue	page 23
Chapitre 02 - L'OAP Echancier	page 35

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

TITRE 01
PROPOS LIMINAIRES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

01

CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

01.1

AVANT-PROPOS

Conformément aux dispositions de l'article L.151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*».

Par ailleurs, l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme précise que «*les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*».

L'article L151-6-2 du code de l'urbanisme stipule, quant à lui, que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Enfin, l'article L.151-7 du code de l'urbanisme dit que :

I.- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

(...)

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. Ce document vise donc à définir le cadre d'un développement maîtrisé, à concilier harmonieusement développement économique et social ainsi que préservation de l'environnement et du cadre de vie.

01.2

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

«*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*» (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

01.3

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE RÈGLEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions réglementaires écrites et graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires. Dans le PLU de Nozay, le secteur concerné par des orientations correspond à un secteur à urbaniser, mais aussi urbain (site de Lunézy). Il y a lieu de se référer au règlement (pièce n°4) qui comprend les règles applicables dans la zone de référence.

01.4

LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenus.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU. 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).

Une demande de permis de construire ou d'aménager peut être rejetée, et il peut être fait opposition à une déclaration préalable, au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

01.5

PHILOSOPHIE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

De façon générale et pour chacun des secteurs de projet, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement, le paysage et le tissu urbain préexistants. Il s'agit d'adapter le projet aux nouveaux enjeux urbain. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- la cohérence urbaine : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- la cohérence architecturale à l'échelle du site pour créer un quartier qui réponde aux enjeux en termes d'innovation, de performance énergétique,

La structure générale du projet devra prendre en compte la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement

des eaux superficielles. En termes de topographie, le projet devra impérativement se faire en cohérence avec le niveau du terrain naturel.

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

- créer de nouvelles voiries et cheminements doux pour favoriser le désenclavement des secteurs et renforcer la pratique et les connexions avec l'existant ;
- être novateur en termes de morphologies urbaines adaptées à l'environnement ;
- favoriser la densification et l'optimisation foncière ;
- dicter une répartition optimale entre la densité bâtie et les espaces libres et végétalisés ;
- optimiser les performances énergétiques des constructions pour s'inscrire dans une orientation d'exemplarité portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement, Loi de Transition Énergétique et Loi d'Accélération de la production des énergies renouvelables, notamment ;
- arborer et végétaliser l'espace public pour favoriser la biodiversité et la perméabilité des sols mais aussi pour renvoyer l'image d'une commune verte ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux cheminements piétons et aux cycles ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

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.

02

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).

02.1

PRINCIPE DE VOIRIE

02.1.1.

LES CARACTÉRISTIQUES

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

- ↔ Principe de voirie à créer / à prolonger
- ◀••▶ Principe de voirie mode doux à créer

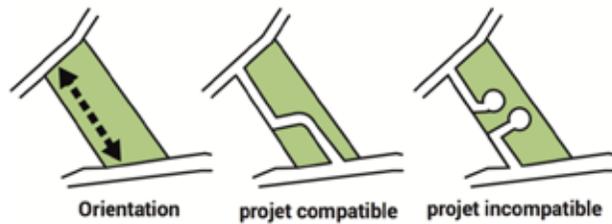
Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.

02.1.2.

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.



02.2. PRINCIPE DE RÉPARTITION DE LA PROGRAMMATION

02.2.1. LES CARACTÉRISTIQUES

La présente notice définit des principes de répartition programmatique des zones urbaines concernées :

-  Habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire
-  Habitat avec typologie composée de maisons individuelles, maisons de ville et/ou de terrains à bâtir
-  Zone dédiée à la mise en place d'équipements publics et de services publics comme polarité de quartier

02.2.2. 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 lorsque cela est précisé.

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).

02.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

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.



Lisière naturelle à préserver et à valoriser



Boisement à conserver/à remettre en valeur



Secteur naturel et écologique à préserver



Tampons paysagers/micro-corridors écologiques à constituer



Alignement d'arbres à créer

03

LOCALISATION DES OAP SUR LE TERRITOIRE

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 **un seul secteur spécifique faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** (cf. plan suivant) :

- l'OAP n°1 du secteur de la ZAC du Verger.

En plus de ces OAP de secteurs, le PLU comprend **deux OAP thématiques** :

- l'OAP trame verte trame bleue ;
- l'OAP échancier ouverture à l'urbanisation.

LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



OAP N°1

OAP SITE ZAC ÉCOQUARTIER DU VERGER

DOCUMENT PROVISoire DU
3 SEPTEMBRE 2025

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

TITRE 03

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

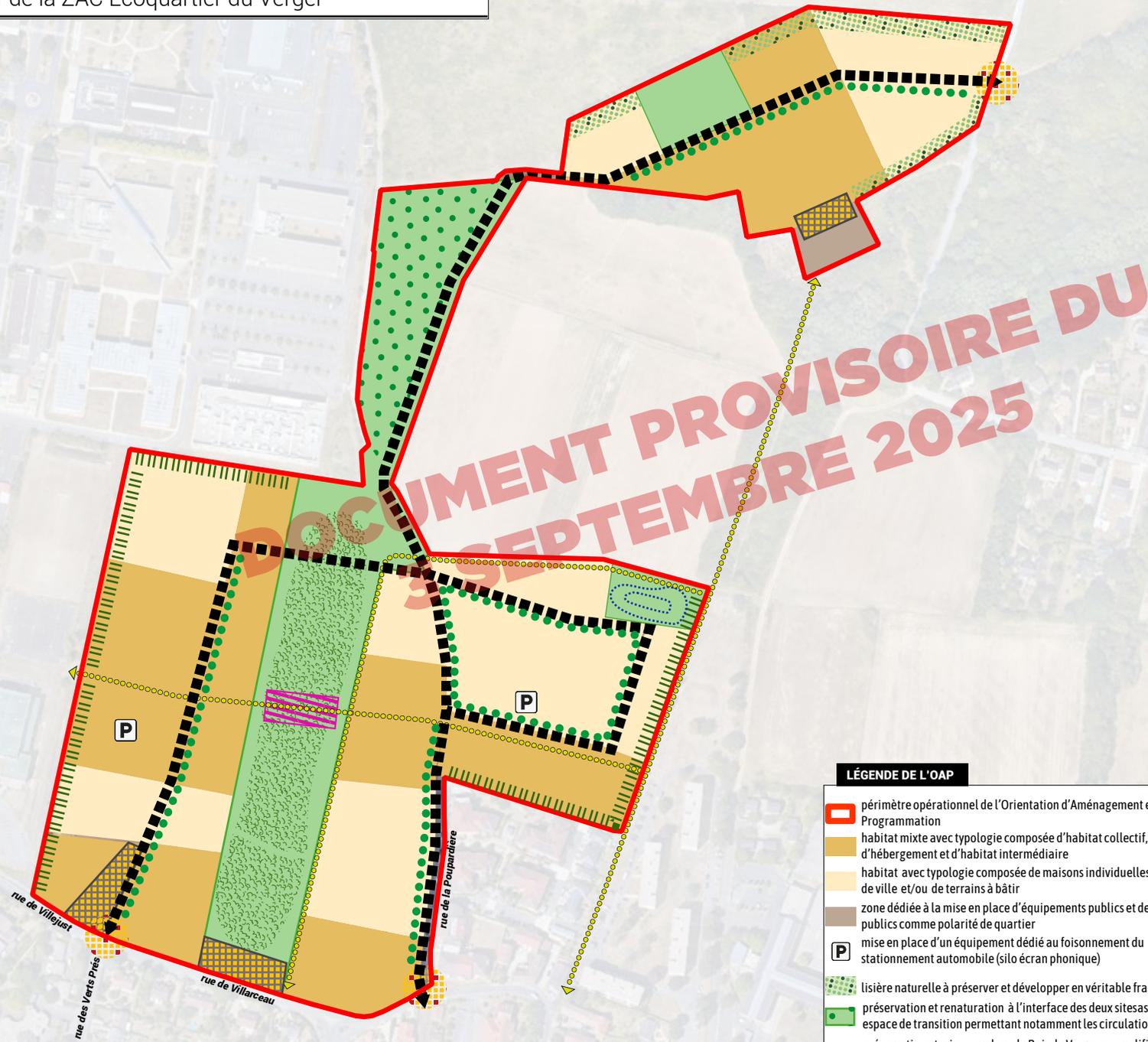
**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

CHAPITRE 01

L'OAP SECTORIELLE DU SITE DE LA ZAC
ÉCOQUARTIER DU VERGER

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur de la ZAC Ecoquartier du Verger



DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

LÉGENDE DE L'OAP

-  périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
 -  habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire
 -  habitat avec typologie composée de maisons individuelles, maisons de ville et/ou de terrains à bâtir
 -  zone dédiée à la mise en place d'équipements publics et de services publics comme polarité de quartier
 -  mise en place d'un équipement dédié au foisonnement du stationnement automobile (silo écran phonique)
 -  lisière naturelle à préserver et développer en véritable frange boisée
 -  préservation et renaturation à l'interface des deux sites assurant un espace de transition permettant notamment les circulations agricoles
 -  préservation et mise en valeur du Bois du Verger en qualifiant sa fonction environnementale, de loisirs et de détente
 -  traitement qualitatif et sécurisé des entrées/sorties d'opération
 -  parvis véritable lieu de sociabilisation et de rencontres
 -  alignement d'arbres de haute tige d'ornementation le long des nouvelles voiries structurantes
 -  création de lisières végétales à l'interface avec les espaces mitoyens, occupés, espaces naturels ou fond de jardin afin de mieux traiter les transitions entre les différents tissus urbains et le grand paysage
 -  principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
 -  principe de liaisonnement des circulations douces à créer (principe de positionnement indicatif)
 -  création d'un lieu d'animation ludique et sportif qui donne à vivre le bois
 -  création d'un jardin de pluie comprenant des aménagements hydrauliques
- Nota :**
les délimitations des différents aplats de couleurs ne sont pas à considérer comme des éléments figés, mais dans un rapport de compatibilité dont la notion est rappelée dans la partie rédactionnelle du dossier d'OAP.

01

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de l'éco-quartier du Verger, d'une superficie de 15,7 hectares, est constitué de deux secteurs spécifiques reliés par un aménagement qualitatif. Il doit faire l'objet d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

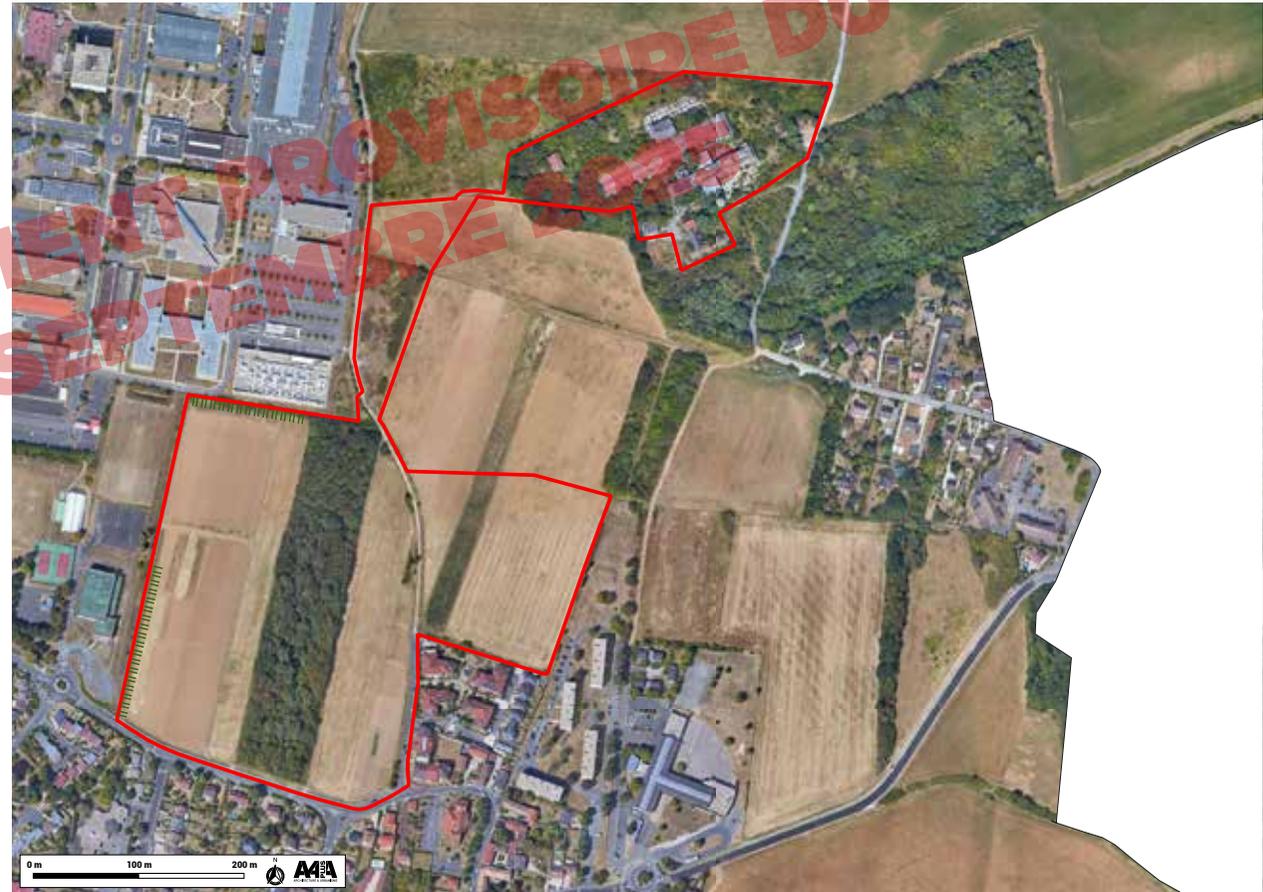
Le premier secteur qui correspond au lieu-dit de Lunézy s'inscrit à 350 mètres au nord du tissu urbain de Nozay. Le site est desservi par la rue du Ruisseau Blanc, à l'Est de la zone. Il s'agit d'un secteur identifié au PLU comme une zone déjà urbanisée (UF).

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.

Le second secteur est celui de Villarceau qui, quant à lui, 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. Il s'agit d'un secteur identifié au PLU opposable comme une zone à urbaniser (1AU). Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres en culture agricole dont la vocation constructible est portée par le SDRIF-E et dont le portage foncier est largement entamée par l'EPFIF, notamment.

Le site de la future ZAC constitue le principal secteur de développement choisi par la ville afin de répondre aux enjeux du SDRIF-E, du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération (notamment dans la programmation de logements locatifs sociaux) et aux enjeux intrinsèques du territoire. C'est également un site dont la vocation à urbaniser est d'ailleurs prévue depuis 2017. Compte tenu de ces éléments, le site revêt d'un caractère stratégique pour le développement urbain de la commune.



Photographie aérienne de la future ZAC de l'écoquartier du Verger Source : A4PLUSA

02

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

02.1 DESTINATION GÉNÉRALE, TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS ET PROGRAMMATION

- Les constructions sont principalement à destination d'habitation et/ou d'hébergements (collectifs, semi-collectifs, etc). Cette destination ne s'oppose pas à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions sont exclusivement réservées à destination d'habitations individuelles, maisons de ville et/ou de lots libres à bâtir. Cette destination ne s'oppose pas à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- Le secteur identifié sur le site de Lunézy doit permettre la construction d'un nouvel équipement/service public structurant la polarité du quartier.
- ➔ Environ 600 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur s'agissant de respecter les objectifs de la concertation préalable à la création de la ZAC et de permettre à la commune de satisfaire à ses enjeux de parcours résidentiel et de production de logements locatifs sociaux.
Ce programme devra nécessairement se faire en plusieurs phases (cf OAP échancier).
- ➔ Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux parcours résidentiels des habitants et à la recherche de mixité sociale.
- ➔ Programmer au moins 45% de logements locatifs sociaux dans la programmation totale du secteur opérationnel de la zone 1AU et au moins 33% minimum dans la programmation totale du secteur opérationnel de la zone UF.
- ➔ L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants de la commune 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.

02.2 COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINES

- ➔ Les constructions à destination d'habitat collectif doivent obligatoirement faire l'objet d'un rythme différencié quant aux épaulements avec des bâtiments variant du R+2+combles sauf pour les tissus de maisons individuelles.
- ➔ Les constructions à destination d'habitat individuel peuvent atteindre une hauteur de R+1, non compris les combles aménageables.
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 ou balcons) avec une exposition permettant une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation. Ce front bâti devra néanmoins faire l'objet de décrochés afin de rompre avec la linéarité trop commune. 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. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.
- ➔ Garantir au sein du nouveau quartier un traitement qualitatif des espaces publics en intégrant des espaces paysagers nombreux et qualitatifs.

02.3 ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

- ◀▶▶ Les accès de desserte de l'opération devront se faire à partir du réseau existant et notamment depuis la rue de Villejust/rue de Villarceau au Sud, puis la rue de la Poupardière délimitant les phases 1 et 2 de l'opération. L'accès principal de l'opération doit s'opérer à partir de la rue de La Poupardière qui sera réaménagée et prolongée pour desservir le secteur de Lunézy également. Cette voie, barreau central de desserte de l'opération, devra être traitée en intégrant les enjeux de paysagement, ainsi que la pacification des différents modes de circulation (automobiles, piéton, cycles, etc.) qui se déploieront sur le site, notamment dans les secteurs de traversée.
- ➔ Le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer dans une vision d'aménagement cohérente. Le maillage des voiries secondaires, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non porté graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voies devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.
- ◀▶▶ Compte tenu de la densité du futur éco-quartier, de sa localisation géographique, notamment au regard des équipements et services publics, un maillage important des mobilités douces doit être programmé par le projet (d'autant que les parking silos doivent renvoyer l'image d'un quartier où la voiture passe au second plan). Un barreau Nord-Sud devra être mis en place afin de permettre la circulation des piétons et des cyclistes en lisière du bois du Verger pour se reconnecter au barreau Est-Ouest irriguant les deux premières phases de la future ZAC.
Enfin, un dernier axe devra être aménagé afin de connecter le site côté Villarceau à celui de Lunézy en dressant une continuité sur le chemin de Bellevue jusqu'à la rue du Bois Clair. Compte tenu de l'image de quartier « sans voiture » (notion à ne pas prendre au sens strict néanmoins), et au-delà des nombreuses venelles et trottoirs irriguant le futur quartier, des connexions douces seront également à organiser afin de desservir la totalité du quartier. Ce maillage de mobilités douces, également support de trame verte par ailleurs, viendra connecter le quartier aux tissus résidentiels avoisinants. Les usages piétons seront limités par l'objectif de préservation/reconstitution d'un milieu propre au maintien des espaces protégés.

 S'agissant de sécuriser les circulations, il est demandé aux porteurs de projet de prévoir, en coordination avec la collectivité, des plateformes aménagées sur les « carrefours » d'entrée/sortie de la zone afin de pacifier les circulations notamment sur les croisements rue de Villarceau/rue des Verts Prés, rue de Villarceau/rue de la Poupardière, mais aussi sur la rue du Ruisseau Blanc.

➔ 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. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. Ces aménagements devront laisser une part significative d'aménagements paysagés. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie. À cette fin, le projet devra prévoir des parking silos au cœur des phases 1 et 2 de l'opération.

P Mettre en œuvre des parking silo intégré harmonieusement au sein de l'opération afin de limiter l'impact du stationnement dans l'espace public

➔ 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 zone perméable afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement sur la voie publique en dehors des sites prévus à cet effet.

➔ Des 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 ou équivalent permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

02.4

QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE



Le Bois du Verger constitue un espace vert boisé libre de toute construction qu'il convient de préserver et de mettre en valeur comme micro réservoir de biodiversité et lieu de promenade et de découverte.



Sur le pourtour Nord et Est du secteur de Lunézy, il est demandé aux porteurs de projet de maintenir et de développer les entités végétales existantes et ce, sur une profondeur d'au moins 5,00 mètres. Ces lisières doivent ainsi permettre de (re)constituer un écran visuel opaque afin que les lisières urbaines du futur quartier soient le moins visibles possibles et amplifier la notion de "bois habité".



Compte tenu des inventaires faune/flore, la partie centrale, à l'interface des sites Villarceau et Lunézy, doit devenir un espace de nature au profit des futurs résidents, mais aussi aux habitants du quartier périphérique. Cette espace renaturé doit permettre de renforcer la biodiversité, tout en laissant l'opportunité de création de mobilités piétonnes (sentiers de découverte).



Au-delà des secteurs de préservation ou de renaturation évoqués précédemment, le projet devra prévoir des lisières végétales paysagères « en fond de parcelle » et à l'interface avec les espaces agricoles et naturels côté Est et avec la zone économique et d'équipement, côté Ouest, afin de mieux traiter les transitions et les lisières avec le paysage, mais aussi avec les tissus urbains existants.

Ces espaces doivent permettre, à partir de rideaux végétaux (arbres, arbustes, plateformes, etc.), de mettre en place un support de trames écologiques au sein desquelles des mobilités douces et vertueuses pourront être déployées le cas échéant.



En complément de la préservation des entités végétales existantes sur le pourtour du site opérationnel, il est demandé aux porteurs de projet de prévoir le verdissement des voies maillantes, par la mise en place d'alignements d'arbres de haute tige d'essences locales et non allergène (surtout à proximité des espaces publics et équipements). Il s'agit de créer un écran d'arbres, en complément des supports de la trame paysagère au sol, afin d'atténuer le ressenti routier. Cette végétalisation doit permettre aussi de proposer une circulation piétonne ombragée en végétalisant agréablement le nouveau quartier.

➔ L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale avec l'espace public. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles « semi-sauvages » (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) 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.

➔ En référence avec le principe de l'éco-quartier, le site doit bénéficier d'un traitement paysagé végétalisé qualitatif de premier plan. L'aménagement des liaisons douces (cheminement piéton) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie la perméabilité des sols. De même l'optimisation des implantations des constructions doivent capitaliser la présence des éléments végétalisés existants.

➔ Faire participer les espaces verts à la gestion alternative des eaux pluviales sur le site.

02.5

LOGEMENTS - SANTÉ - ENVIRONNEMENT

2.5.1/la conception des logements:

La conception sobre et raisonnée d'une construction permet à la fois d'offrir une qualité de vie décente, mais surtout confortable, aux habitants. Dans le même temps, agir sur la forme, l'implantation ou encore l'orientation du bâti permet d'optimiser son autonomie en éclairage naturel, en chauffage naturel, en aération naturelle, et ainsi réduire sa consommation énergétique.

- ➔ Respecter et prendre en compte la topographie et l'hydrologie.
- ➔ Prendre en compte l'exposition solaire quant à l'implantation des constructions.
- ➔ Proposer aux constructions un éclairage et une ventilation naturels des parties communes.
- ➔ Proposer une isolation phonique de qualité dès la conception des bâtiments.
- ➔ Prendre en compte le confort thermique des logements et la sobriété énergétique, notamment dans la conception interne des bâtiments.
- ➔ Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés, géosourcés et issus de la récupération soient privilégiés.
- ➔ Concevoir les systèmes d'occultation et d'ouverture en fonction de l'orientation pour participer au confort d'été soient adaptés.
- ➔ Prévoir des locaux pour les poussettes facilement accessibles.
- ➔ Assurer l'évolutivité et la modularité des logements pour correspondre aux besoins des occupants et à la composition des ménages.
- ➔ À partir du T2, prévoir des logements qui soient traversants ou bénéficiant d'une double orientation afin d'offrir un éclairage et une ventilation naturelle des pièces d'eau (cuisine, salle de bain,...).

2.5.2/les énergies renouvelables:

L'enjeu de sobriété invite également à se saisir des technologies et services mis à disposition de la population et du tissu urbain existant, en encourageant au maximum le déploiement des modes de production d'énergies renouvelables.

- ➔ Dans le cadre de projet de nouvelles constructions, il est recommandé de prévoir des modes de production de chaleur et d'énergie renouvelable en lien avec l'usage du bâtiment.
- ➔ Orienter les choix de conception architecturaux de façon à établir les édifices, système de ventilation, gaines au Nord de la toiture.
- ➔ Ne pas utiliser d'acrotères pleins et opaques au Sud.
- ➔ Dans le cadre des projets de construction, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés doit être privilégiée. L'emploi de matériaux sobres et participant à la transition environnementale et énergétique est recommandé pour garantir le confort thermique.
- ➔ Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (couleurs claires, à fort albédo).

2.5.3/la gestion des déchets:

Une bonne gestion des déchets permet d'éviter la pollution de l'eau, de l'air, des sols... La protection des ressources naturelles est donc au cœur de la gestion des déchets. Avec l'économie circulaire, le déchet devient aussi un levier pour limiter les prélèvements sur les ressources naturelles grâce à l'utilisation de matières recyclées. La consommation en énergie est également diminuée dans ce cercle vertueux. Avec le recyclage et la valorisation, le déchet devient à la fois une véritable ressource et contribue à la protection de l'environnement.

- ➔ Concevoir des espaces communs facilitant la mise en place du tri, y compris des bio-déchets et porter une attention au bon dimensionnement de ces espaces en fonction de la destination de la construction.
- ➔ Prévoir, dans les aménagements d'espaces publics à l'échelle des quartiers ou grands projets, des espaces dédiés à des points de collecte de déchets.
- ➔ Prévoir, lorsque cela est possible, des aires de présentation bien intégrées dans le paysage, afin de libérer l'espace public et en faciliter sa lisibilité.
- ➔ Organiser, lorsque cela est possible, des aires de collecte distincte des déchets organiques afin de favoriser le compostage.

2.5.4/l'exposition aux nuisances et aux pollutions:

La densité du réseau routier et ferroviaire entraîne potentiellement une exposition aux nuisances sonores supérieure aux seuils de vigilance de l'Organisation Mondiale de la Santé. Les concentrations de polluants atmosphériques dépassant les valeurs limites se retrouvent aux abords des voies mais contribuent à la dégradation globale de la qualité de l'air.

Afin de développer des projets respectueux de la santé des habitants et usagers du territoire, les dispositions suivantes s'appliquent pour tout projet.

- ➔ Engager toutes les études nécessaires afin de mesurer les niveaux de nuisances et prendre les dispositions utiles.
- ➔ Interdire les constructions accueillant des personnes vulnérables/sensibles dans les zones où le niveau sonore est élevé (supérieur à 53 db).
- ➔ Éviter les constructions de nouveaux équipements sources de nuisances sonores, à proximité immédiate de zones habitées ou sensibles.
- ➔ Dans le cas des secteurs fortement impactés par les nuisances sonores, assurer des constructions intégrant une isolation phonique afin de garantir la préservation d'une zone de calme.
- ➔ Promouvoir l'aménagement de "zones de ressourcement" (zone de calme) à l'échelle du quartier ou de l'ilot (espaces partagés, cœur d'ilot, ...) afin de garantir la préservation d'une qualité sonore.
- ➔ Favoriser l'écoulement des masses d'air, la dispersion des polluants atmosphériques et la dispersion du bruit:
 - en jouant sur la morphologie urbaine (géométrie des rues, orientation des façades en râteau...);
 - en travaillant sur l'organisation des bâtiments les uns par rapport aux autres (bâtiments écrans);
 - en travaillant sur l'organisation du bâtiment en lui-même (positionnement des pièces de vie des prises d'air notamment éloigné des axes de circulation);
 - en utilisant des matériaux de construction sains (bâtiments et sols);
 - en utilisant des végétaux susceptibles de capter certains polluants, tout en évitant les essences allergènes.

➔ Afin d'éviter l'exposition des populations, habitants et usagers aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores, il est recommandé pour le pétitionnaire dans le cadre de l'élaboration des projets :

- prendre connaissance des bases de données disponibles (BASOL, BASIAS, SIS, etc.),
- prendre en compte l'histoire du site dans la définition du projet.
- le cas échéant, s'octroyer les services et les conseils d'un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués et engager les études nécessaires,



gestion du bruit dans les projets

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

TITRE 03

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

CHAPITRE 01

L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE - TRAME
BLEUE

OAP TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

A/ PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

-  RÉSERVOIRS BIODIVERSITÉ DE LA SOUS-TRAME BOISÉE
-  RÉSERVOIRS BIODIVERSITÉ DE LA SOUS-TRAME AQUATIQUE
-  RÉSERVOIRS DE LA SOUS-TRAME OUVERTE

B/ S'APPUYER SUR LES MICRO-RÉSERVOIRS/NOYAUX COMPLÉMENTAIRES

-  MICRO-RÉSERVOIRS VERTS/NOYAUX COMPLÉMENTAIRES
-  ZONES HUMIDES INVENTORIÉES

C/ PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES CORRIDORS/CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

-  CORRIDORS ÉCOLOGIQUES TRAME BLEUE À PRÉSERVER
-  CORRIDORS FONCTIONNELS TRAME VERTE À PRÉSERVER
-  CONTINUITÉS VERTES À DÉVELOPPER

D/ ESPACES NATURELS RELAIS POUR APPUYER LA TVB

-  ESPACES NATURELS RELAIS BOISÉS OU HERBACÉS
-  PARC RENATURÉ

 POUR MEMOIRE : TISSU URBANISÉ

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

0 250 500 m



01

PRÉAMBULE

01.1

CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

A l'échelle du territoire communal, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue (TVB) permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques dont la ville de Nozay a pris la pleine mesure dans le cadre de son projet de développement et d'aménagement durables.

A travers l'OAP, la ville réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Les Trames Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, «*ont 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 ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit*» (article L.371-1 du code de l'environnement).

La TVB est ainsi le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres, aquatiques et d'obscurité identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire. Elle contribue à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;

- prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Ainsi l'objectif de la mise en place d'une TVB est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité et d'obscurité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites alors en « pas japonais ») recouvrant des espaces publics comme privés, doivent permettre, in fine, aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Le contenu des OAP est fixé par les articles L.151-6 à L.151-7 et suivants du Code de l'urbanisme.

Tout particulièrement, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, depuis la promulgation de la Loi Climat et Résilience le 22 août 2021, d'une obligation de prévoir les orientations d'aménagement et de programmation définissant, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (L.151-6-2 du code de l'urbanisme).

01.2

LA PHILOSOPHIE DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE ...

Les espaces de parcs et les espaces boisés jalonnent le territoire de Nozay, mais la commune est surtout marquée par la présence du Bois des Auvergnés à l'Est qui présente la valeur écologique principale de la commune. Des continuités naturelles existantes vers et à partir de ce réservoir doivent donc être préservées et/ou prévues.

L'OAP thématique TVB identifie plusieurs intensités d'espaces eux mêmes divisés en sous-trames constituant cette Trame Verte et Bleue.

Les sous-trames présentes sur le territoire sont aquatiques, boisées / herbacées et ouvertes (essentiellement agricoles).

La TVB se compose ainsi de réservoirs de biodiversité, de relais des espaces de biodiversité et d'un maillage écologique visant la continuité des deux premiers (noyaux complémentaires et espaces relais).

L'objectif global de préservation et de reconquête de la trame verte et bleue est affirmé dans les orientations du PADD. Pour atteindre cet objectif, des outils réglementaires, dédiés ou non, ainsi que des orientations sont déclinés dans la présente OAP afin de cibler au mieux les principes à respecter en fonction des composantes de la trame verte et bleue.

En premier lieu, pour répondre directement aux orientations du PADD, des outils réglementaires spécifiques sont établis.

01.3

NOTIONS DE COMPRÉHENSION ...

Bien qu'elle bénéficie d'un cadre naturel particulièrement important, le tissu urbain compact est entouré de vastes espaces agricoles, naturels et forestier, Nozay constitue dispose d'un tissu urbain contraignant, parfois, la biodiversité.

Il est donc essentiel, dans le cadre de tout projet, de concourir à améliorer la qualité écologique globale du territoire. Des espaces sont de bonne « qualité écologique » lorsqu'ils sont attractifs pour la biodiversité, et qu'ils permettent aux espèces de se déplacer et de réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (nourrissage, reproduction, repos...).

Souvent liée à la richesse et la diversité végétale, elle est également gage d'une insertion paysagère réussie des nouvelles constructions et aménagements, c'est-à-dire l'adaptation harmonieuse des constructions à la trame bâtie proche et à son environnement.

La trame verte et bleue de la commune se compose des entités spatiales décrites ci-dessous :

A/ les Réservoirs de biodiversité

-  sous-trame boisée
-  sous-trame aquatique
-  sous-trame ouverte

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Il s'agit de zones vitales où les individus peuvent réaliser l'ensemble ou une partie de leur cycle de vie. Ces sites présentent des milieux naturels fonctionnels et de qualités reconnus.

Ces espaces sont souvent connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal. La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire. Au sein des réservoirs de biodiversité, on relève principalement la forêt des Auvergnès à l'Est du territoire, non seulement au titre de l'écologie, mais également au regard de ses qualités paysagères remarquables. On retrouve également quelques plans d'eau/mares.

B/ les micro-réservoirs/noyaux complémentaires

-  micro-réservoirs verts
-  zones humides

Les micro-réservoirs ou noyaux complémentaires naturels sont définis de manière plus large car ils sont assimilables en tant que milieux à des micro-réservoirs identifiés et constituent de ce fait un même support potentiel d'accueil ou de migration pour les espèces protégées. Il s'agit au sens de la présente OAP des principaux boisements intra-urbains de la commune, mais aussi des espaces interstitiels entre les réservoirs de biodiversité et tout autre espace, de

moins valeur écologique, mais participant au maintien des fonctionnalités écologiques des milieux en permettant que l'urbanisation ne vienne pas encercler ou isoler les réservoirs de biodiversité.

On identifie également des zones humides ou potentiellement humides inventoriées par la DRIEAT. Plus ponctuellement, le projet de territoire réserve également une place particulière aux zones humides, aux abords des cours d'eau et aux boisements.

C/ les continuités/corridors écologiques

-  corridor écologique trame verte
-  corridor écologique trame bleue
-  continuité verte à développer

Une continuité ou corridor écologique peut correspondre soit aux milieux naturels permettant les déplacements de la faune, soit aux milieux naturels bénéficiant d'une réglementation ou ayant fait l'objet d'inventaires, soit aux milieux « ordinaires » participant également aux cheminements.

La préservation de ces continuités écologiques permet de limiter le risque de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ces continuités doivent ainsi former un véritable maillage favorisant les échanges écologiques et biologiques entre les réservoirs de biodiversité et/ou les noyaux complémentaires.

Cette diversité amène à distinguer trois types de corridors écologiques :

- les corridors trame verte existants et riches d'un point de vue écologique constitués de plusieurs trames végétales ; ces espaces sont reconnus comme possédant une biodiversité parfois riche ;
- les corridors trame bleue existants (ruisseau Blanc, le Rouillon et Le Mort Ru) constitués de seulement une ou deux trames végétales, ces corridors sont connus pour être le support du déplacement de certaines espèces ;
- des corridors peu fonctionnels ou à développer pour assurer la continuité écologique même s'ils ne

possèdent pas une grande richesse écologique. Il convient de compléter les deux types de corridors décrits précédemment qui ne forment pas un maillage continu sur l'ensemble du territoire et sont très fragmentés en ville.

Or, cette continuité est nécessaire pour préserver les espaces de la trame verte et bleue tels qu'ils existent à l'heure actuelle et leur permettre de se développer à terme. La mise en place de la renaturation à l'interface des deux secteurs de la ZAC et la valorisation du Bois du verger entrent en ce sens.

D/ les espaces naturels relais

-  espaces naturels relais boisés/herbacée
-  parc renaturé

Au sein des espaces urbanisés, les secteurs non bâtis participent également à la trame verte et bleue composant le territoire : divers espaces verts ou « de nature » sont aménagés (parcs, squares, jardins publics, jardins partagés, plans d'eau, chemins de promenades, équipements sportifs, alignements d'arbres...) et peuvent avoir un intérêt tout autant écologique (corridor biologique), qu'urbanistique (liaison de déplacement doux, continuité paysagère, ...), qu'historique ou identitaire (éléments patrimoniaux, lisibilité du paysage)...

Cette « trame verte urbaine », avec la proximité d'espaces de nature de qualité, constitue un facteur d'attractivité pour les communes, aussi bien d'un point de vue écologique que social.

En effet, elle améliore le cadre de vie et le bien-être des habitants (espaces de loisirs et de détente, fonction récréative) et permet de gérer l'eau de manière quantitative et qualitative (ruissellement, filtration). En développant un réseau maillé de voies vertes, cela permet aussi de stimuler les modes doux de déplacements.

Les espaces paysagers retenus à Nozay pour cette trame verte complémentaire sont les suivants :

- les parcs et jardins de pleine terre ;
- les mails paysagers des programmes d'ensemble ;

- les parcs et espaces verts publics, ainsi que les talus des voies principales connectées aux entrées de ville.

On intègre également un élément singulier et important dans la complétude du maillage de la TVB en lien avec le projet écoquartier : la création du parc renaturé au titre des mesures de compensations et d'accompagnements de la ZAC.

02 LES ORIENTATIONS POUR PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LA QUALITÉ DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

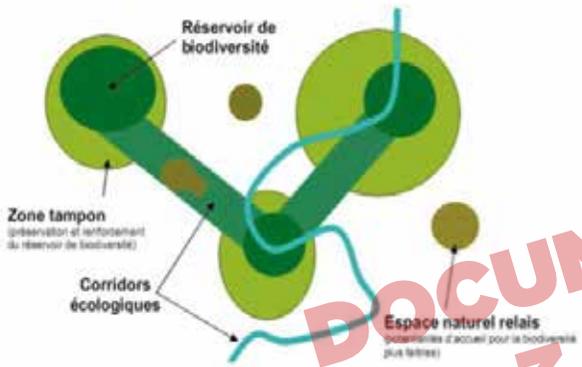
Orientation 1- Sanctuariser les réservoirs de biodiversité

Pour toutes les sous-trames:

- 1.1 Maintenir les réservoirs de biodiversité dans leur emprise actuelle et selon les conditions fixées pour chacun des milieux.
- 1.2 En cas de projets de mise en valeur, prévoir des installations et aménagements légers, portant peu ou de faibles pressions sur la biodiversité : terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé,...
- 1.3 Étudier l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité dans le cadre de tout projet pouvant leur porter atteinte, et prendre les mesures nécessaires à leur protection et au maintien de leur bon état.
- 1.4 Pour toute nouvelle plantation se référer à la liste d'espèces locales en annexe du règlement écrit.

Pour la sous-trame boisée/herbacée:

- 1.5 Veiller à maintenir les accès et dessertes indispensables à la gestion forestière et à la défense contre l'incendie.
- 1.6 Utiliser des matériaux biosourcés dans les constructions, travaux, installations, ouvrages et aménagements autorisés.
- 1.7 Étudier l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité dans le cadre de tout projet pouvant leur porter atteinte, et prendre les mesures nécessaires à leur protection et au maintien de leur bon état.
- 1.8 Veiller à leur interface avec le milieu urbanisé par des aménagements extérieurs en tampon (préservation des lisières/coteaux). **schéma #1**



Éléments de compréhension de la TVB

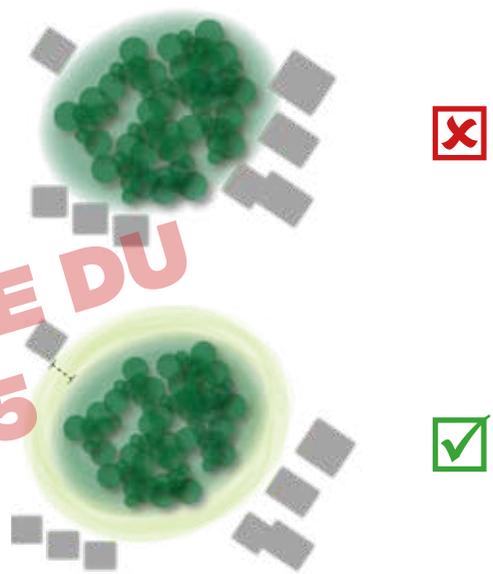
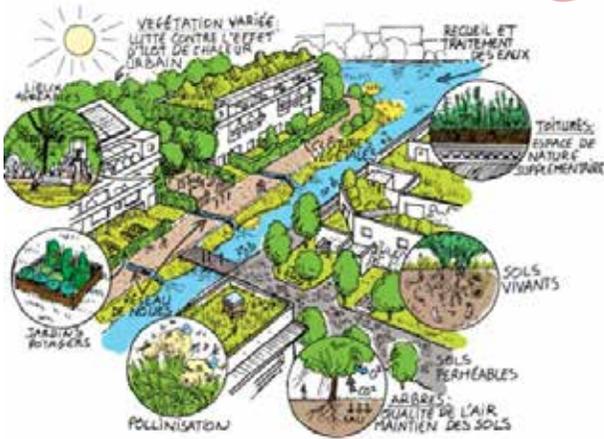


schéma #1: Création et maintien d'espaces-tampons entre les réservoirs de biodiversité et le milieu bâti

Ces dispositions s'appliquent nonobstant celles prévues par le SDRIF concernant la lisière des bois et forêts de plus de 100 hectares (en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières est proscrite).

Pour la sous-trame humide et aquatique:

- Le réseau écologique constitué par les zones en eau sur le territoire, et les zones humides, sont des milieux essentiels à la vie végétale et animale. En milieu urbain, leur préservation est un enjeu primordial pour le maintien de la biodiversité, ou encore la lutte contre les îlots de chaleur urbaine.
- 1.9 Protéger les mares et plans d'eau identifiés.
 - 1.10 Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides : assèchement des zones humides, écluse, barrage, route, remblai, ... **schéma #2**
 - 1.11 Renaturer les lits des petits cours d'eau et/ou rus. **schéma #3**

- 1.12 Les zones naturelles d'expansion de crue doivent être maintenues. Une bande d'au moins 5,00 mètres de large doit être conservée avec un couvert végétal naturel en bordure des berges et non déjà artificialisée. **schéma #4**
- 1.13 Maintenir en priorité les zones humides et mares dans leur emprise actuelle a minima.
- 1.14 Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides: assèchement des zones humides, écluse, barrage, route, remblai...
- 1.15 Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de renaturer le lit des cours d'eau à l'aide de techniques de génie écologique: affouillements, mise en place de banquettes, création de zones de calme peu soumises aux courants, ...
- 1.16 Maintenir les ripisylves existantes (végétation humide accompagnant les cours d'eau). En l'absence de ripisylve, créer un filtre végétal au sein des zones humides. Les ripisylves permettent une stabilité des berges grâce au réseau de racines que créent es végétaux. Elles limitent les pollutions de l'eau et sa qualité par leur fonction de filtre et présentent également une fonction pour la biodiversité, les écosystèmes et le patrimoine paysager.

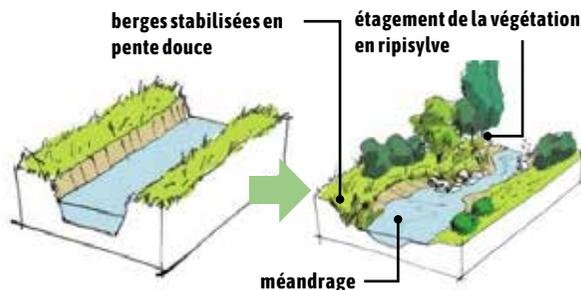


schéma #3: renaturation des cours d'eau

Pour la sous-trame naturelle ouverte:

- 1.17 Favoriser la diversification des milieux (prairies, bosquets, vergers) **schéma #6**
- 1.18 Promouvoir une gestion alternative des terres agricoles (polycultures, agriculture biologique) afin de maintenir des espaces de qualité en périphérie des sites naturels.
- 1.19 Ces espaces agricoles ne doivent pas être urbanisés mais peuvent recevoir des équipements ponctuels rendus nécessaires par les activités agricoles existantes, ainsi que tout aménagement favorisant la diversification des écosystèmes et les continuités écologiques.
 Peuvent être autorisés dans ces espaces, les équipements liés à une ouverture au public, la création de pistes cyclables ou cavalières et l'aménagement de bassins et autres équipements pour la régulation des eaux, ainsi que la création de voirie, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour permettre des franchissements par la faune (concept d'éco-route). Ces aménagements devront se faire en limitant le mitage de l'espace, en évitant le fractionnement par des clôtures et en favorisant la bonne intégration écologique des infrastructures.

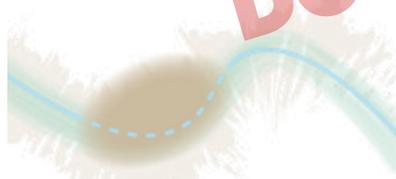


schéma #2: Limiter les sections couvertes des cours d'eau

Les cours d'eau constituent des axes de déplacement importants non seulement pour la faune aquatique (poissons, invertébrés), mais également pour la faune terrestre (amphibiens, oiseaux, mammifères, insectes...). Les sections couvertes de ces cours d'eau constituent des obstacles importants qui seront difficiles à lever. Ainsi, et dans la mesure du possible, les cours d'eau et leurs berges devront être renaturés.

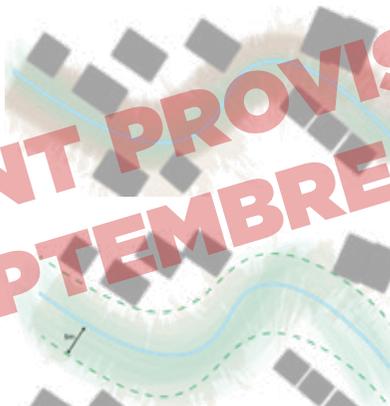


schéma #4: Maintenir une bande végétale d'au moins 5,00 mètres de large

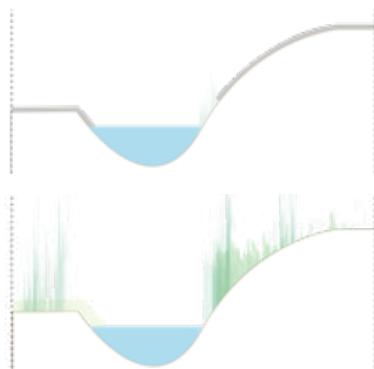


schéma #5: Maintenir des ripisylves existantes et/ou créer un filtre végétal au sein des zones humides

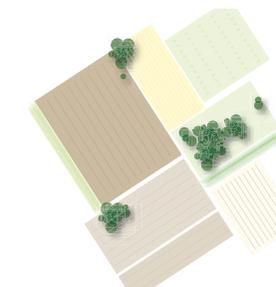
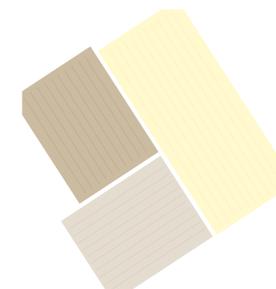


schéma #6: Mosaïque de parcelles agricoles

Orientation 2-

Préserver/reconstituer les corridors écologiques

- 2.1 Créer de nouveaux corridors écologiques au sein des projets: plantation d'alignements d'arbres, de bandes enherbées continues, insertion de parcs sous forme de coulée verte traversant les projets.
- 2.2 Pour toute nouvelle plantation ou aménagement extérieur, se référer à la liste d'espèces locales en annexe du règlement écrit.
- 2.3 Mettre les espaces de nature en cohérence au sein des projets et avec les projets voisins cf orientations 9 et 10.
- 2.4 En cas de projet de requalification d'infrastructures lourdes, prévoir des franchissements : écoduc, tunnels à faune, passes à poissons, ...
- 2.5 Pour tout aménagement en bordure d'infrastructures et de délaissés ferroviaires:
 - préserver leur caractère semi-naturel;
 - enrichir leur qualité écologique.
- 2.6 Ne pas créer d'obstacles aux déplacements de la faune (grillages, murets, parking...)
- 2.7 Réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, en restant compatible avec les enjeux de sécurité de l'espace public:
 - orienter les dispositifs d'éclairage vers le bas;
 - privilégier une teinte jaune d'éclairage;
 - adapter la période d'éclairage aux usages des espaces concernés (en termes d'intensité et de durée) : détecteur de mouvements, période non éclairée, ...
- 2.8 Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments recoupant ou fragmentant les corridors écologiques:
 - Suppression : Seuils, barrages, clôtures non perméables.
 - Atténuation : création de passage à faune, renaturation, enterrement des lignes électriques.
- 2.9 Reconstituer des corridors écologiques et compléter le maillage des sous-trames en présence:
 - milieux boisés : planter des alignements, haies, ripisylves, bosquets, ...;
 - milieux ouverts : planter des bandes herbacées, des prairies fleuries, des espaces de végétation spontanée;
 - milieux aquatiques/humides : planter des espèces des milieux humides.



schéma #5: Réduction de la lumière en surface et en temps d'éclairage

Orientation 3-
Préserver la trame brune

La trame brune vise le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique des sols. Les sols sont en effet essentiels au fonctionnement des écosystèmes, ce qui justifie la limitation de leur artificialisation en milieu urbain.

- 3.1 Prévoir au maximum les espaces de pleine terre en continuité les uns des autres.
- 3.2 Si nécessaire, compenser en désartificialisant et en renaturant dans les secteurs de renaturation privilégiés les plus proches (espaces publics à renaturer)
- 3.3 Lors des chantiers, mettre en œuvre les mesures des protections adaptées pour ne pas retirer la terre végétale des espaces verts de pleine terre végétale et préserver son intégrité (pas de compactage, pas de déchets de chantier, ...).
- 3.4 Lorsqu'il est nécessaire d'excaver la terre végétale pour les besoins de la construction, conserver la terre végétale, dans la mesure du possible, pour réaliser les aménagements paysager périmétriques.
- 3.5 Utiliser des revêtements perméables en fonction de leur usage.

03

LES ORIENTATIONS POUR DÉVELOPPER LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE ET L'INSERTION PAYSAGÈRE AU SEIN DU TISSU URBAIN

Orientation 4-
Préserver et compléter le maillage végétal

- 4.1 Conserver les structures végétales existantes : alignements d'arbres, haies, grands arbres, arbres à cavités, prairies, bosquets, talus végétalisés, vergers, ... et maintenir ainsi des espaces de végétation spontanée et endogène.
- 4.2 Préserver voire développer les espaces maraîchers et les jardins partagés existants.
- 4.3 Prévoir la végétalisation du site (bosquets, espace vert, alignements, bandes plantées, ...) ou de sa bordure (haies, clôtures végétalisées, ...).

Orientation 5-
Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés

- 5.1 Avoir recours à des espèces locales et rustiques, adaptées au climat local de la région francilienne (cf. liste des espèces locales dans la pièce réglementaire n°4).
- 5.2 Diversifier les espèces et essences utilisées afin de développer des espaces verts pluri-spécifiques et donc riches, notamment au niveau des alignements d'arbres ou des haies, souvent mono-spécifiques.
- 5.3 Ne pas avoir recours aux bambous et autres cespiteux pour la plantation de haies.
- 5.4 Limiter l'usage d'essences allergènes (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable, etc.), tout particulièrement à proximité des lieux publics.
- 5.5 Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune : plantes mellifères, arbres et arbustes à baies, fruitiers, ...

- 5.6 Installer au minimum 2 strates végétales dans les aménagements de plantation. **schéma #7**
- 5.7 Accompagner les pieds d'arbres par des plantations.
- 5.8 Dans le cadre de l'obligation d'implantation d'arbres, ceux-ci doivent obligatoirement comporter des fosses de plantations adaptées, dans un objectif de préserver l'intégrité de leur système racinaire et d'augmenter, aussi, la part de pleine terre dans l'espace public. **schéma #8**

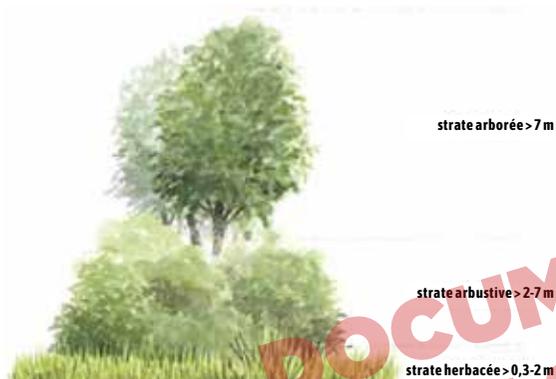


schéma #7: Les multi-strates végétales

arbres à grand développement



> 5 à 6 m³

arbres à moyen développement



> 3 à 4 m³

arbustes



> 2 m³

schéma #8: Dimensions minimales recommandées pour les fosses individuelles de plantation



Exemple de pied d'arbres végétalisés

Orientation 6- Adapter et mettre en œuvre les conditions pour faire en sorte que le bâti soit attractif pour la biodiversité

- 6.1 Encourager des surfaces éco-aménageables valorisables dans le calcul du coefficient de biotope par surface :
 - installation de plantes grimpantes sur les murs ;
 - plantation des pieds de murs et de murets ;
 - toitures végétalisées en privilégiant les toitures intensives (épaisseur > 30 cm pouvant accueillir arbres et arbustes).
- 6.2 En cas d'impossibilité technique de procéder à des dispositifs de surfaces éco-aménagement sur bâti, renforcer les plantations des aménagements extérieurs.
- 6.3 Mettre en œuvre des espaces refuges pour la faune sur le bâti : gîtes à chiroptères, nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, ...
- 6.4 Éteindre l'éclairage nocturne lorsque c'est possible, ou mettre en place un éclairage respectueux de la faune nocturne, c'est-à-dire orienté vers le bas et de teinte jaune.
- 6.5 Adapter les matériaux des façades afin d'éviter la collision avec les oiseaux : éviter/réduire les surfaces pleines vitrées face aux espaces boisés, ...



Exemple d'intégration de nichoirs et hôtels à insectes au bâti



Exemple de renforcement de la végétation en milieu urbain

Orientation 7- Renforcer la biodiversité et la qualité écologique dans les aménagements - développer la nature en ville

La continuité et perméabilité écologique des aménagements extérieurs publics comme privés est essentielle pour renforcer le fonctionnement écologique du territoire et bénéficier de tous les services rendus par ces espaces notamment la diminution des îlots de Chaleur Urbains.

- 7.1 Mettre en place une gestion durable des espaces verts : ne pas recourir aux produits phytosanitaires, maintenir le port libre des arbres, ...
- 7.2 Valoriser et conforter la présence de l'eau au sein des projets.
- 7.3 Mettre en place des noues, des fossés et/ou des jardins de pluie végétalisés.
- 7.4 Implanter des dispositifs de récupération des eaux pluviales sur le bâti / dans les jardins.
- 7.5 Prévoir une continuité des aménagements plantés et végétalisés dans la ville (notion de rues-jardins).
- 7.6 Promouvoir le verdissement des façades et la végétalisation des toitures.



Exemple d'aménagement de noues paysagères



Exemple de toitures végétalisées



Exemple de façade végétalisée

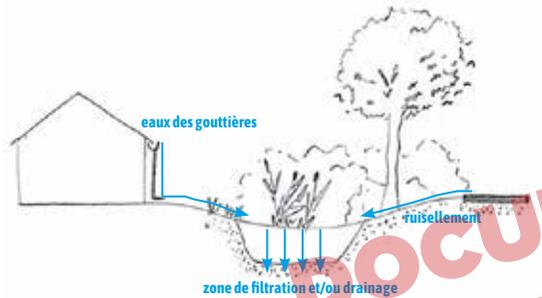
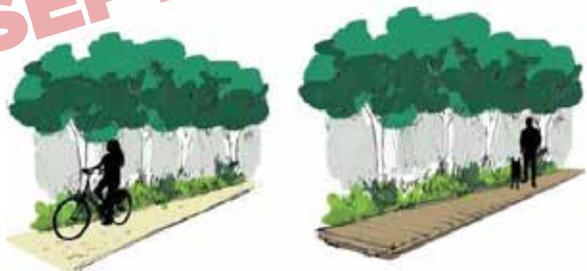


schéma #9 : Principe du jardin de pluie filtrant et/ou drainant



schéma #10 : végétalisation des projets



revêtement stabilisé

platelage bois



illustration de jardins partagés

**Orientation 8 -
Intégrer les projets dans le paysage**

- 8.1 Prévoir une végétalisation de la parcelle, facilitant l'insertion paysagère des nouvelles constructions et aménagements.
- 8.2 Assurer une transition paysagère harmonieuse en frange urbaine.
- 8.3 Développer une mixité d'usages au sein des projets, amplifiant leur qualité paysagère et favorisant l'appropriation par les habitants
- 8.4 Prévoir des usages diversifiés de l'espace public (jeux, sports, repos, contemplation, promenade, événements), en intégrant des fonctions écologiques (pelouse, prairie, bois, zone humide, bosquets)
- 8.5 Privilégier l'installation de jardins potagers collectifs pour leurs aménités écologiques, pédagogiques et sociales
- 8.6 Accompagner les nouveaux projets de cheminements doux d'une végétation généreuse, permettant de structurer un maillage vert continu

**Orientation 9 -
Favoriser la perméabilité des sols**

L'artificialisation des sols par la consommation d'espaces agricoles et naturels constitue l'une des principales causes de l'érosion de la biodiversité, et de fragilisation des territoires face aux aléas du changement climatique (ruissellement, îlots de chaleur urbains, ...). Il devient donc essentiel d'œuvrer pour (re)perméabiliser le territoire communal.

On distingue deux types de perméabilités :

- la perméabilité du sol, permettant les échanges entre le sol, la végétation et l'atmosphère et donc l'infiltration des eaux (dynamique verticale, notion de trame brune);
- la perméabilité des délimitations, (murets, clôtures, grillages, ...) permettant la circulation de la biodiversité et une meilleure qualité paysagère (dynamique horizontale).

- 9.1 Privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans tout aménagement.
- 9.2 Adapter l'artificialisation des sols aux usages du terrain et des espaces publics (régularité et intensité de l'usage) schéma #11 :
 - voies circulées et très fréquentées par les modes doux : revêtements minéraux ou poreux;
 - voies et dessertes de garage : voie en passe-pied, dalles alvéolaires, ...;
 - allées, venelles et sentes piétonnes : pavés enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, ...
- 9.3 Maintenir de la pleine terre sur le reste du terrain, hors emprises construites.
- 9.4 Végétaliser généreusement les aires de stationnement et leurs abords, en combinant revêtements poreux et plantations.
- 9.5 Gérer l'eau de pluie à ciel ouvert en associant des aménagements écologiques aux espaces dédiés : mise en place de noues, de jardins de pluie, de dispositifs de récupération des eaux pluviales sur le bâti, planter les pieds de bâti, ...
- 9.6 Installer des bacs végétalisés lorsqu'aucune autre option n'est envisageable (présence de réseaux, espace trop restreint, ...)

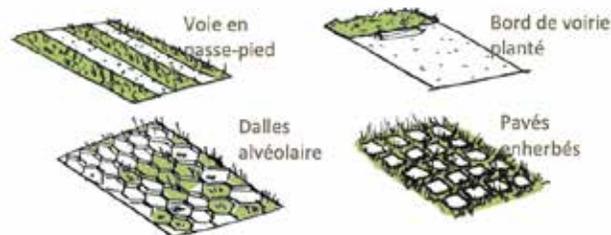


schéma #11 : Traitements perméables des surfaces au sol



Exemples de bacs végétalisés

**Orientation 10-
 Créer des continuités vertes entre les îlots urbains**

- 10.1 Dans le cadre de projets permettant et sous réserve de ne pas perturber le fonctionnement d'îlots constitués dans le tissu bâti ancien, ouvrir les cœurs d'îlots sur l'espace public en assurant la mise en place d'une continuité végétale : alignements d'arbres le connectant aux trames arborées voisines, bandes enherbées, accroche paysagère par une placette végétale, ...
- 10.2 Intégrer des traversées piétonnes végétalisées dans les projets.
- 10.3 Installer les nouveaux espaces verts et jardins publics dans la continuité ou à proximité des espaces verts préexistants, qu'ils soient sur le terrain ou avec le terrain voisin.
- 10.4 Privilégier une implantation des constructions et des aménagements afin de créer une continuité de nature sur la parcelle et avec les parcelles voisines : continuité des jardins, connexion avec la trame verte de la lisière, de l'espace public, implantation des bâtiments, des accès, etc.
- 10.5 Laisser les fonds de parcelles libres de construction (hors annexes, abris de jardins...).

**Orientation 11-
 Mettre en œuvre des clôtures poreuses**

Les clôtures sont des éléments très importants du paysage et de la biodiversité. Elles peuvent constituer des obstacles à l'écoulement de l'eau de ruissellement. Pour la faune sauvage, elles constituent souvent une fragmentation des milieux de vie. Suivant leur nature, leur configuration et leur implantation, les clôtures peuvent être infranchissables ou devenir un piège dangereux pour les animaux.

- 11.1 Travailler les interfaces entre espaces publics et privés afin de réduire les effets de rupture et de cloisonnement des paysages, et afin d'assurer une continuité verte de part et d'autre des limites : délimitation de l'espace par changement de revêtement, installation de filtres végétaux...
- 11.2 En cas d'implantation de haies, privilégier les haies épaisses et pluri-spécifiques.
- 11.3 Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux, issus de filières durables pour les clôtures en limites séparatives ou encore en fond de parcelles. Exemples : bois, terre crue, pierre sèche, etc.

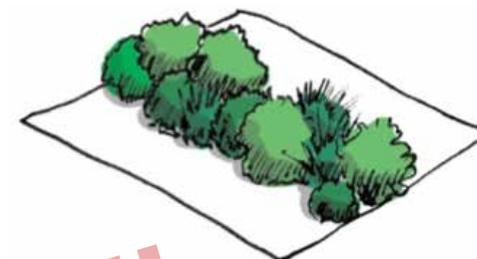


schéma #12 : principes de la haie épaisse et pluri-spécifique

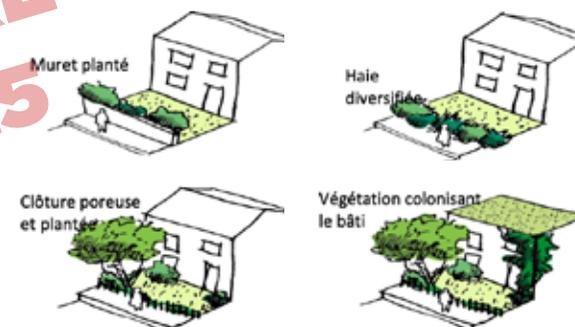
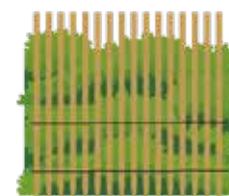
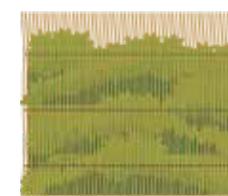


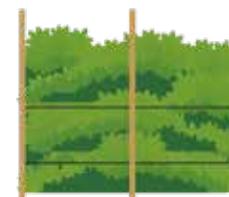
schéma #13 : principes d'aménagement des clôtures avec articulation du végétal



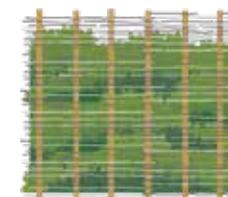
clôture de type ganivelle



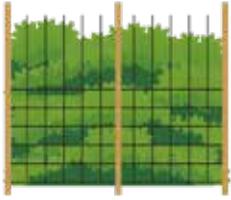
clôture de type canisse



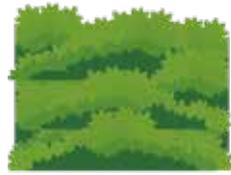
clôture de type prairie



clôture de type fascine



clôture de type grillage forestier



haie végétale pluri-spécifique

schéma #14 : principes de clôtures sur limites séparatives en contact avec les réservoirs et les corridors écologiques

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**



**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

CHAPITRE 02

L'OAP THÉMATIQUE ÉCHÉANCIER
D'OUVERTURE À L'URBANISATION

PHASE 3

PHASE 1

PHASE 2

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

rue de Villejust

rue des Verts Prés

rue de Villarceau

rue de la Propagandiste

0 m

100 m

200 m



Bilan des OAP sectorielles et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Comme stipulé par le code de l'urbanisme, cet échéancier est « prévisionnel » c'est-à-dire établi selon le contexte actuel afin d'anticiper une situation à venir. Leur ouverture à l'urbanisation reste dépendante d'initiatives privées.

Cet échéancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (10 ans) :

- le **court terme**, pouvant se situer entre 0 et 4 ans ;
- le **moyen terme**, pouvant se situer entre 4 et 8 ans ;
- le **long terme**, pouvant se situer entre 6 et 10 ans ou plus.

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

	Zone	nb logements	dont LLS	Echéance
OAP ZAC Eco-quartier du Verger phase 1	1AU	220 env	99 (45% min)	COURT TERME
OAP ZAC Eco-quartier du Verger phase 2	1AU	260 env	117 (45% min)	MOYEN TERME
OAP ZAC Eco-quartier du Verger phase 3 (Lunézy)	-	120 env	40 (33% min)	MOYEN TERME LONG TERME

