

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME **PIECE 5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 29 janvier 2026 – APPROBATION DU PLU



SOMMAIRE

PIECE 5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	1
1 Note introductive : Présentation générale des OAP	3
1.1 L'objet et la portée des OAP	4
1.1.1 L'objet des OAP	4
1.1.2 La portée des OAP	5
1.2 L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU	6
1.2.1 Articulation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	6
1.2.2 Articulation avec le règlement écrit et graphique	6
1.3 Présentation générale des OAP	8
2 Les OAP de Trie-Château	9
2.1 L'OAP de la rue de Villers-sur-Trie	10
2.1.1 Orientations	10
2.1.2 Schéma de principe	12
2.2 L'OAP du quartier des Plumeloux	13
2.2.1 Orientations	13
2.2.2 Schéma de principe	15
2.3 L'OAP Trame Verte et Bleue	16
2.3.1 Présentation de l'OAP	16
2.3.2 Les continuités écologiques	16
2.3.3 Présentation du territoire	17
2.3.4 Orientations	18
Assurer le maintien des corridors écologiques traversant la commune	18
Développer la trame verte au sein de l'enveloppe urbaine	19
Protéger les haies, véritables supports de la trame verte au cœur des espaces agricoles	19
Assurer la préservation des cœurs d'îlots et couloirs verts au sein des zones urbanisées	20
Protéger les espaces naturels en délimitant des zones tampons de protection	21
Préserver la trame bleue	21
Préserver les zones humides	22
Protéger la ZNIEFF I	22
2.3.5 Schéma de principe	24





1

NOTE INTRODUCTIVE : PRESENTATION GENERALE DES OAP

1.1 L'OBJET ET LA PORTEE DES OAP

1.1.1 L'OBJET DES OAP

Ce sont les articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'urbanisme qui définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« 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. » (Article L 151-6)

Certaines dispositions ont récemment été modifiées par la promulgation de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (Loi n°2021-1104 art-219) :

« 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. » (Article L 151-6-1)

« 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. » (Article L 151-6-2)

« 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, 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. [...]. (Article L151-7)

Ce sont des outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet.

Les OAP de la commune de Trie-Château encadrent les possibilités de construction et précise la programmation des sites de mutation urbaine.

1.1.2 LA PORTEE DES OAP

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tout projets réalisés dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle.

Une OAP est composé d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

1.2 L'ARTICULATION DES OAP AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

1.2.1 ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les OAP sont établies dans le respect des axes de développement et d'aménagement définis par le PADD débattu en Conseil Municipal le 24 février 2022. Elles sont situées dans la continuité des orientations du PADD, pour traduire plus finement le projet de territoire.

1.2.2 ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Tout projet de travaux, constructions, aménagements, plantations doit être compatible avec les OAP et également conforme au règlement écrit et graphique du PLU (article L.152-1 du code de l'urbanisme). Les OAP sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

Les dispositions du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire. Les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP peut :

- ▶ Préciser le contenu du règlement (destination des constructions, implantation des constructions, hauteur, modalités de mise en œuvre de certaines règles...)
- ▶ Porter sur des dispositions non prévues par le règlement (typologie de logement, nombre de logement à réaliser, précision sur le devenir d'une construction existante, organisation de la trame verte...)
- ▶ Ne pas avoir d'orientation particulière, de précision sur des dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, ce sont les dispositions du règlement qui s'imposent (emplacements réservés, protection d'élément remarquable, normes de stationnement...)
- ▶ Avoir un contenu différent de celui du règlement (implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur différente, normes de stationnement...).

Dans ce cas, le règlement prévoit expressément que des dispositions contraires peuvent être prévues dans les OAP et ce sont les dispositions de l'OAP qui s'appliquent.

En revanche, les dispositions prévues dans les OAP ne peuvent en aucun cas remettre en cause la vocation d'une zone telle que prévue dans le règlement.

1.3 PRESENTATION GENERALE DES OAP

Ainsi, le PLU de Trie-Château définit trois OAP – 2 OAP sectorielles et 1 OAP thématique qui s'applique à l'intégralité du territoire :

- ▶ L'OAP de la rue de Villers-sur-Trie ;
- ▶ L'OAP du quartier des Plumeloux ;
- ▶ L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) sur l'ensemble de la commune



2

LES OAP DE TRIE-CHATEAU

2.1 L'OAP DE LA RUE DE VILLERS-SUR-TRIE

2.1.1 ORIENTATIONS

Le site se situe au nord du village de Trie-Château. Le site est à ce jour recouvert principalement par des espaces agricoles.

L'enjeu de cette OAP est de permettre sur ce secteur la réalisation d'une opération de constructions d'intérêts collectifs dédiés aux séniors (type EPHAD). Le nombre maximal de logements ou de chambres créés au sein de cette zone sera définie par l'Agence Régionale de Santé (ARS) selon les besoins. La densité devra toutefois respecter le minimum imposé par le SCoT (18 logements par hectares). La surface dédiée aux équipements publics pourra être déduite du calcul de cette densité.

L'objectif est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, tout en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes. Une attention particulière devra être portée à la transition paysagère entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Les transitions paysagères devront permettre des percées visuelles vers les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces urbains.

La hauteur des constructions est limitée à R+2.

Une trame verte devra être créée sur le site. Il est notamment prévu la création d'une haie le long du Leclerc, d'une épaisseur minimale de 3 m dans le prolongement du bois de Sainte Marguerite, ainsi que la préservation et la mise en valeur d'une zone paysagère.

Le site devra être desservi par une voirie, et être relié à la voirie existante par le biais d'un carrefour sécurisé. En cas de création de places de stationnements, 3 arbres de hautes tiges devront être plantés toutes les 3 places de stationnement.

Les aménagements et constructions devront en tout point préserver la biodiversité. Les futurs aménagements et constructions devra favoriser autant que possible l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver. Les constructions pourront avoir recours au réemploi et aux matériaux biosourcés.

Les constructions devront prendre en compte les risques naturels, notamment ceux liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses, ainsi que le risque d'effondrement localisé fort et en masse faible localisé sur le secteur. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, ainsi que pour assurer la sécurité des populations.

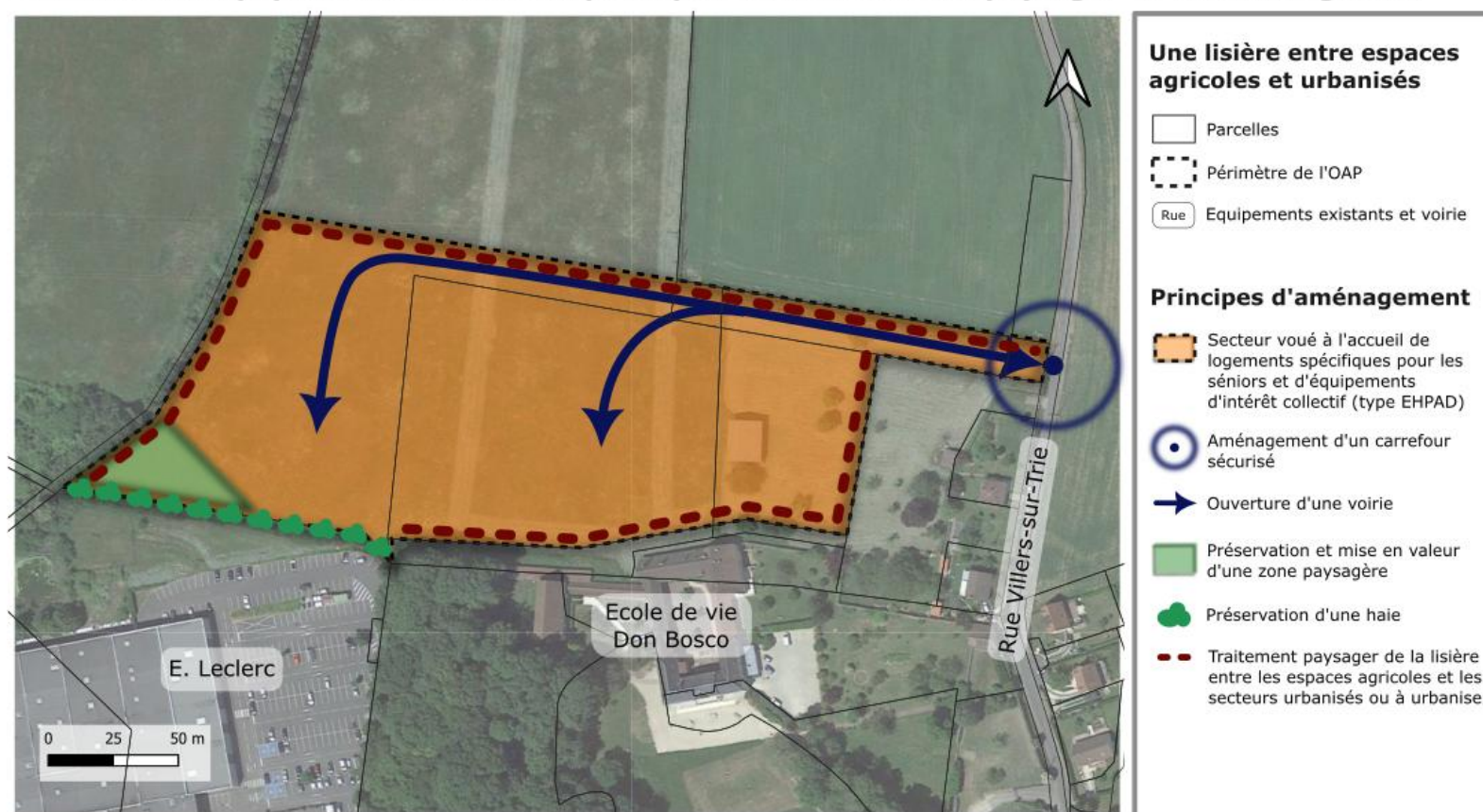
Les risques liés au ruissellement, particulièrement présents sur la commune, doivent également pris en compte. Limiter le ruissellement au maximum permet de réduire les pollutions des sols et des eaux souterraines, en plus de limiter les risques liés aux inondations. Une gestion de l'eau à la parcelle doit donc être privilégiée, ainsi que le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre. Il s'agit également d'éviter au maximum les revêtements en enrobé.

2.1.2 SCHEMA DE PRINCIPE

PLU de TRIE-CHÂTEAU

OAP de la Rue de Villers-sur-Trie

De nouveaux équipements et services spécifiques et un traitement paysager de la lisière agricole



Vocation : **HABITAT** et **EQUIPEMENTS** spécifiques

Nombre max. d'unités créées :

Image urbaine attendue : Constructions d'**intérêt collectif** dédiées aux **seniors** avec une attention portée à la **transition paysagère** entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés.

2.2 L'OAP DU QUARTIER DES PLUMELOUX

2.2.1 ORIENTATIONS

Le site se situe à proximité de la gare de Trie-Château. Le site est à ce jour recouvert principalement par des espaces végétalisés, à proximité d'ensembles pavillonnaires.

L'enjeu de cette OAP est de permettre sur ce secteur la réalisation d'une opération de constructions de 5 logements, ce qui permettrait d'atteindre la densité souhaitable énoncée dans le SCoT (18 logements par hectares). Elles devront être implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives, en cohérence avec les secteurs d'habitats pavillonnaires des alentours.

L'objectif est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, tout en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes. Les constructions de logements à moins de 200 mètres de la gare répondent à des enjeux de développement des transports en commun. Une attention particulière devra être portée à la transition paysagère avec les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Pour cela, les règles d'urbanisation seront cohérentes avec celles de la zone Ub.

Une trame verte devra être maintenue sur le site. Il est notamment prévu la création d'une haie paysagère au nord du site, afin de faire la transition avec les espaces agricoles au nord. Cette haie devra avoir une épaisseur minimale de 3 m. Elle contribuera également à prévenir les conflits de voisinage entre les agriculteurs et les particuliers. Il est également prévu le maintien d'une zone tampon naturelle et paysagère à l'est, à la transition avec la gare et la voie ferrée.

Une voie de désenclavement devra être aménagée, afin de desservir le site. Cette voie sera doublée d'une voie douce paysagère, afin de donner une place importante aux mobilités actives. En cas de création de places de stationnements, 3 arbres de hautes tiges devront être plantés toutes les 3 places de stationnement.

Les aménagements et constructions devront en tout point préserver la biodiversité. Les futurs aménagements et constructions devra favoriser autant que possible l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver. Les constructions pourront avoir recours au réemploi et aux matériaux biosourcés.

Les constructions devront prendre en compte les risques naturels, notamment ceux liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses. Les risques liés au ruissellement, particulièrement présents sur la commune, doivent également pris en compte. Limiter le ruissellement au maximum permet de réduire les pollutions des sols et des eaux souterraines, en plus de limiter les risques liés aux inondations. Une gestion de l'eau à la parcelle

doit donc être privilégiée, ainsi que le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre. Il s'agit également d'éviter au maximum les revêtements en enrobé.

2.2.2 SCHEMA DE PRINCIPE

PLU de TRIE-CHÂTEAU

OAP du Quartier des Plumeloux

Une nouvelle offre en logements à proximité de la gare et un désenclavement du quartier



Vocation : **HABITAT**

Nombre max. de logements créés : **5 unités**

Image urbaine attendue : Constructions à usage d'habitat implantées en **retrait de l'alignement et des limites latérales séparatives**.

Un quartier enclavé proche de la gare

- Gare SNCF
- Voie ferrée
- Rayon de 200 m autour de la gare
- Chemin existant

Principes d'aménagement

- Secteur préférentiel à destination d'habitat
- Mise en place d'une haie reprenant des essences végétales adaptées
- Maintien d'une zone tampon naturelle et paysagère
- Aménagement d'une voie de désenclavement
- Aménagement d'une voie douce paysagère

Profondeur constructible :



2.3 L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

2.3.1 PRESENTATION DE L'OAP

Selon l'article R151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

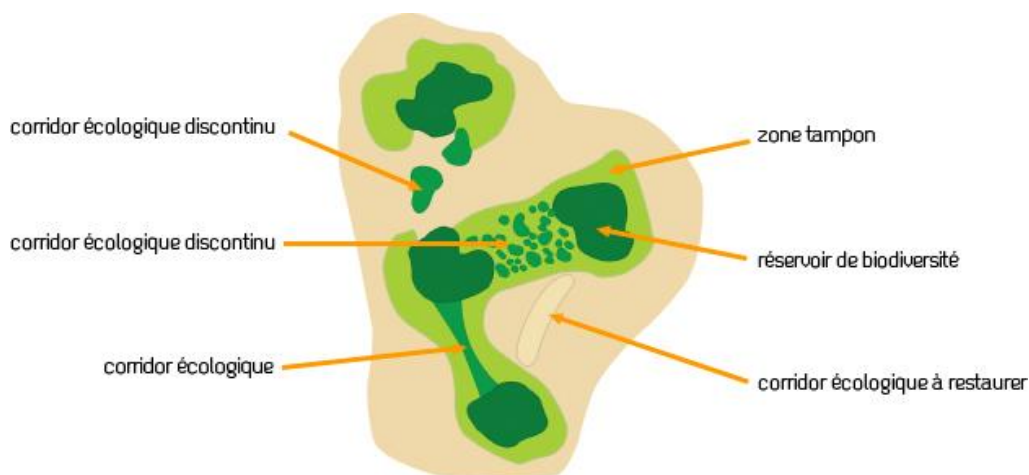
L'objectif de cette OAP est donc de préserver et renforcer les continuités écologiques de la commune de Trie-Château.

2.3.2 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Trame Verte et Bleue est constituée de l'ensemble des continuités écologiques (terrestre et/ou aquatiques). Les continuités écologiques sont décomposées en deux éléments.

Les réservoirs de biodiversité, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...);

Les corridors écologiques assurent la connexions entre les réservoirs de biodiversité, permettant à la faune et à la flore de se déplacer. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration. Les conditions indispensables au maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos...) y sont réunies (présence de populations viables).



Continuités écologiques - <https://www.trameverteetbleuenormandie.fr/>

Préserver et renforcer la trame verte et bleue répond à plusieurs objectifs :

- Favoriser un aménagement durable du territoire en préservant la nature ;
- Diminuer la fragmentation des habitats naturels et la vulnérabilité des espèces (en permettant les déplacements, les échanges génétiques...) ;
- Accompagner l'évolution et les déplacements des espèces sauvages et des habitats naturels dans un contexte de changement climatique ;
- Favoriser le bien-être des habitants en développant la nature en ville, permettant la rencontre avec la nature, et les continuités écologiques intra-urbaines.

2.3.3 PRESENTATION DU TERRITOIRE

La commune de Trie-Château est une commune rurale avec une part importante de boisements et d'espaces agricoles. Composée d'espaces boisés répartis partout sur le territoire, la commune est aussi traversée d'est en ouest par le cours d'eau de la Troësnes. Le territoire communal présente alors un fort intérêt de préservation de sa trame verte et bleue existante.

Les cours d'eau impliquent la présence de zones humides avérées et également probables. Ces zones représentent des habitats riches et indispensables à la survie et la reproduction d'espèces liées aux milieux aquatiques et humides. Il convient de protéger.

Les boisements présents sur le territoire constituent une barrière naturelle aux axes de ruissellement et permettent une infiltration des eaux pluviales, la commune présentant de forts enjeux liés au ruissellement. Ils constituent un intérêt capital pour la biodiversité. Pour rappel, on note sur la commune la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ainsi que de continuités écologiques identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Parmi les 42% d'espaces agricoles qui composent la commune, de nombreuses haies permettent d'assurer une continuité écologique entre les espaces de la trame verte et bleue environnants.

2.3.4 ORIENTATIONS

Préserver et développer les continuités écologiques

Assurer le maintien des corridors écologiques traversant la commune

Le SRCE d'Ile-de-France identifie des bio corridors au niveau des boisements présents au sud de la commune. Il est alors nécessaire d'assurer le maintien de ces linéaires de biodiversité assurant la survie de nombreux habitats et espèces faunistiques et floristiques, le déplacement des espèces animales entre les réservoirs de biodiversités ...

La valorisation écologique de ces sites est à conforter notamment par la création de lisières fonctionnelles dans les espaces qui le permettent, dans le respect des espèces qui y sont liées et dans une optique de préservation des paysages.



Figure 1 : Continuités écologiques identifiées sur la commune par le SRCE

Développer la trame verte au sein de l'enveloppe urbaine

Le confortement des espaces naturels doit se faire par la création d'interconnexions entre ces milieux. Ces continuités doivent être également présentes dans la trame urbaine. En plus de permettre le déplacement des espèces animales qui transitent par la ville, elles permettent aussi de favoriser le bien-être de la population en intégrant de la nature en ville.

Bien que le territoire de Trie-Château soit un territoire ayant déjà de multiples interconnexions, celles-ci sont à conforter afin de créer un réel maillage vert. Cette orientation peut être réalisée par la replantation d'arbres en milieu urbain afin d'interconnecter les espaces boisés.

Protéger les haies, véritables supports de la trame verte au cœur des espaces agricoles

Les haies contribuent également à la trame verte. Des haies devant être protégées ont été identifiées sur le règlement graphique. Ce réseau de haies peut être développé.

Le maintien des corridors écologiques doit aussi se faire au travers des espaces agricoles qui composent une partie importante de l'espace communal. Il est alors primordial de conserver et protéger les haies bocagères qui entourent les espaces cultivés. Ces espaces

identifiés comme véritables corridors écologiques pourront être développés afin de conforter le maillage vert sur la commune.

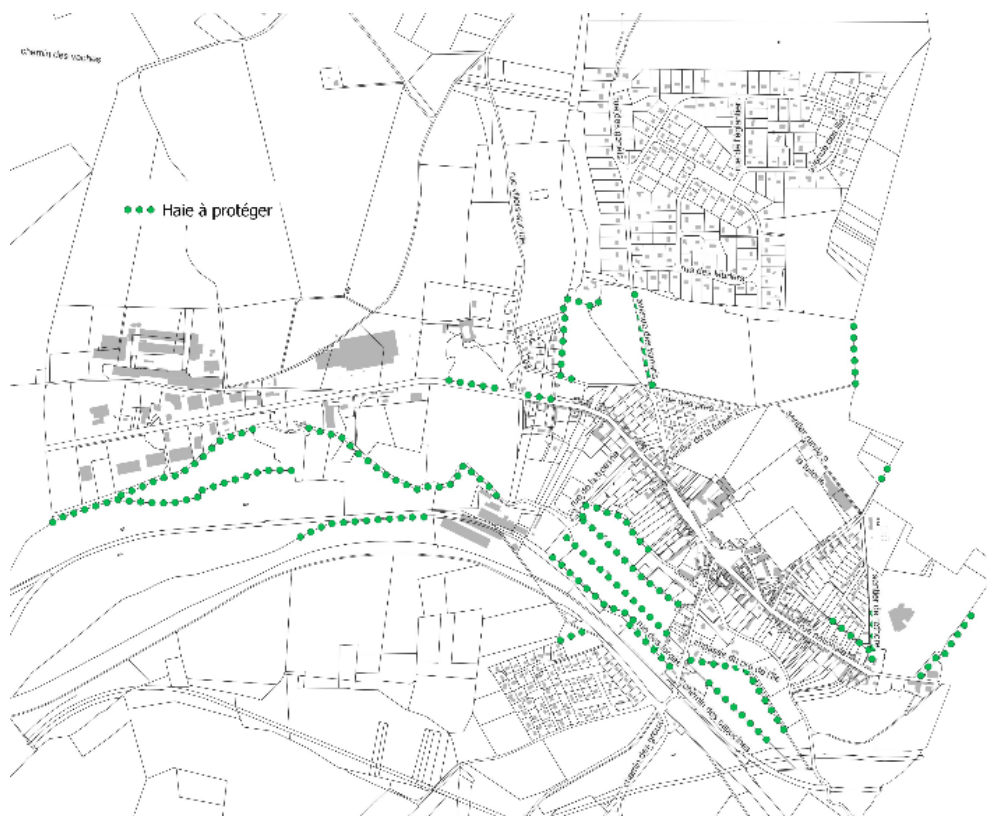


Figure 2 : Haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Assurer la conservation des espaces naturels et protéger les espèces naturels des nuisances de l'activité humaine

Assurer la préservation des cœurs d'îlots et couloirs verts au sein des zones urbanisées

Les espaces de respiration présents au sein des zones urbanisées doivent être préservés et développés. Pour cela, il est nécessaire d'assurer la conservation des fonds de parcelles jardinées identifiés par le règlement du PLU. Les alignements d'arbres et les arbres présents sur la commune doivent être préservés lorsque cela est possible. Dans la poursuite d'un objectif de Zéro Artificialisation Nette, les espaces de stationnement et places publiques devront être au maximum désimperméabilisés et permettre la filtration des eaux comme le développement de nature en ville. Enfin, au sein de ce périmètre des secteurs pourront être identifiés pour faire l'objet de renaturation ou de transformation en jardins familiaux.

Protéger les espaces naturels en délimitant des zones tampons de protection

Les espaces boisés constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire de Trie-Château. La valorisation écologique de ces sites est à conforter notamment par la création de lisières fonctionnelles aux abords de ces espaces dans le respect des espèces qui y sont liées. Cela s'opère dans une optique de préservation des paysages et de sécurisation des espèces et habitats de ces zones.

La préservation des lisières est à prendre en compte dans le cadre de la gestion des zones urbaines et agricoles situées à la frontière de ces espaces.

Préserver la trame bleue

Plusieurs éléments de la trame bleue sont recensés sur la commune. Il y a principalement le cours d'eau de la Troësne, qui est rejoint par l'Aunette en limite est du territoire. Plusieurs mares sont aussi recensées.

La trame bleue joue un rôle écologique tout aussi important que la trame verte. Une zone tampon peut également être une solution pour protéger cette trame bleue. Protéger les zones humides est également important puisque celles-ci constituent la frontière entre les milieux en eau et le milieu terrestre.

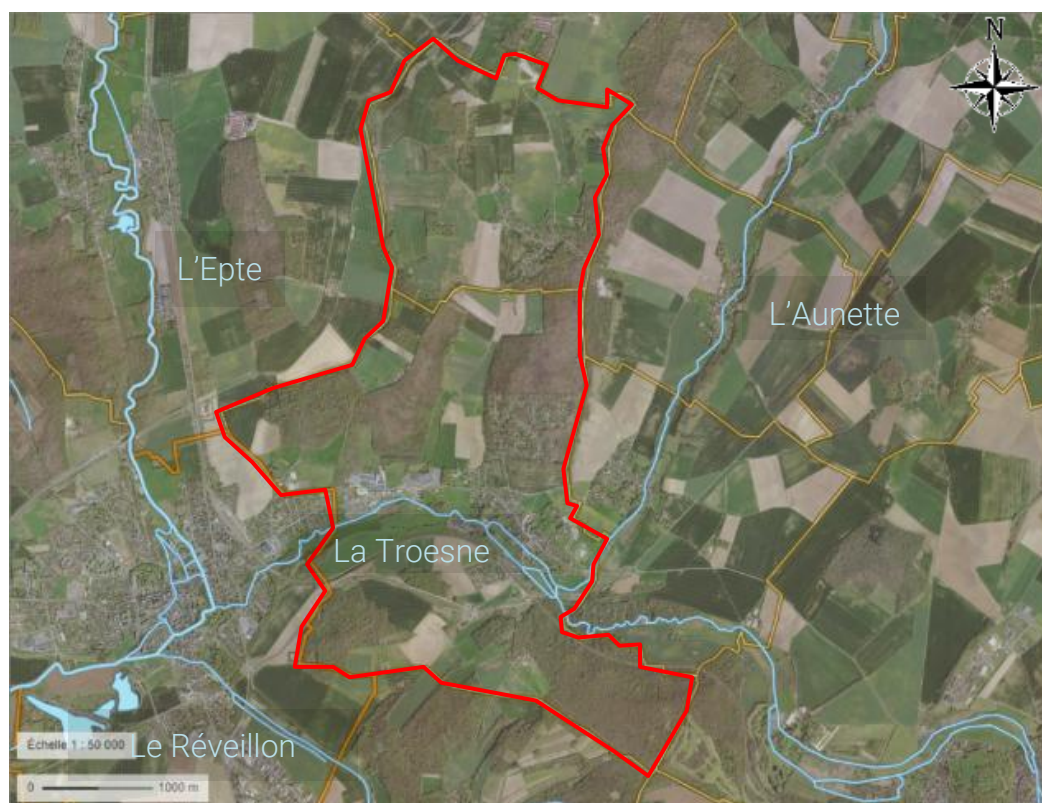


Figure 3 : Localisation des cours d'eau de la commune

Préserver les zones humides

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de l'eau. Elles permettent de filtrer l'eau avant son infiltration dans le sol. En effet, leur végétation particulière retient les matières en suspension, fixe les métaux lourds et consomme certains toxiques, ce qui permet d'améliorer la qualité de l'eau avant qu'elle ne rejoigne le reste du réseau hydrographique ou les nappes souterraines. Les zones humides jouent également un rôle dans la prévention des crues.

L'eutrophisation des zones humides doit être limitée afin de les conserver sur le territoire communal, et plus globalement tout projet d'aménagement urbain doit éviter la destruction des zones humides.

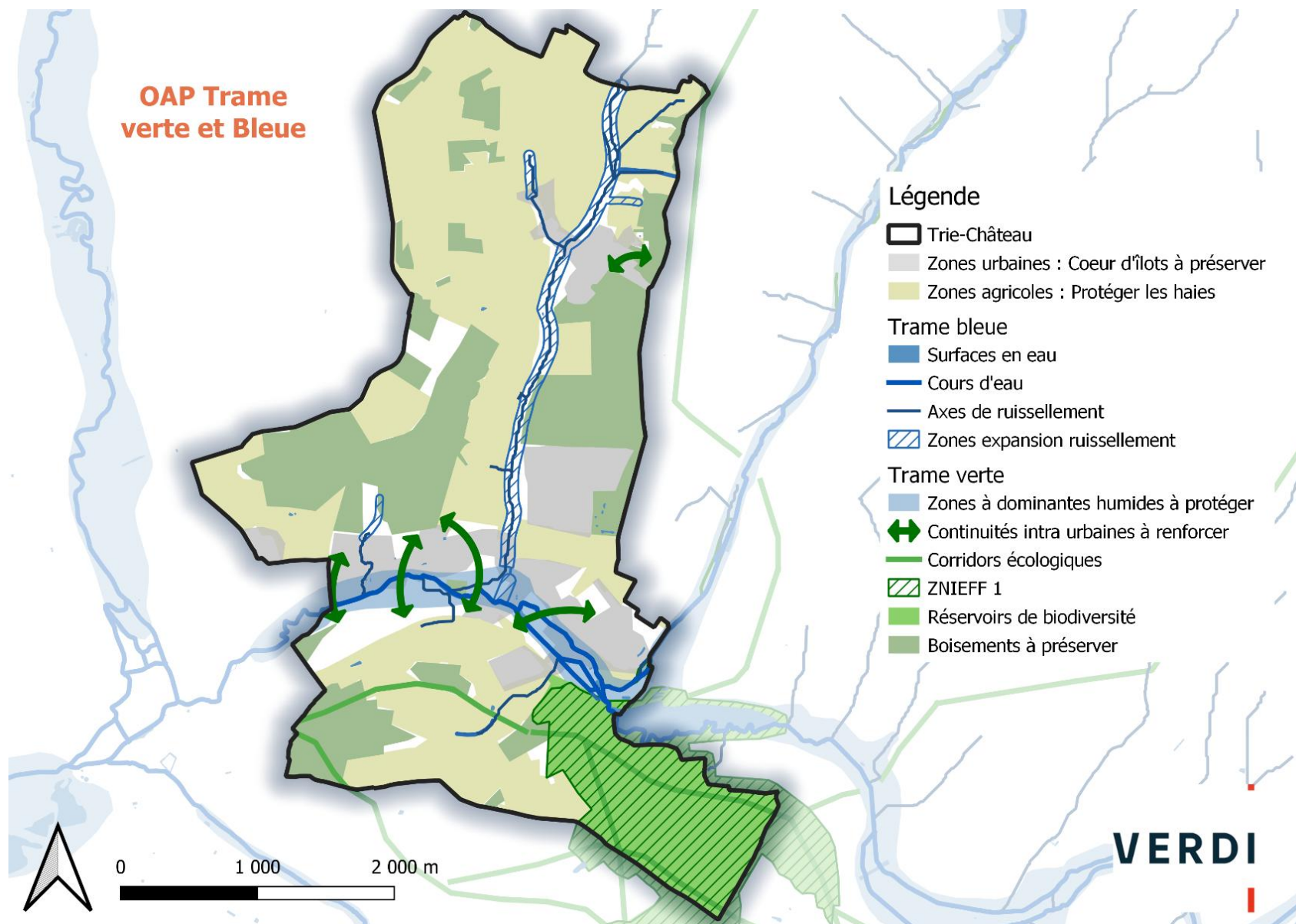
Protéger la ZNIEFF I

Réservoir de biodiversité le plus remarquable de la commune, la ZNIEFF de type I « Cuesta d'Ile de France de Trie-Château à Berthichères, bois de la garenne », se situe au sud-est du territoire. Les Bassins de la Haute-voie se composent de 54 ha et présentent des intérêts patrimoniaux, écologiques, faunistiques et floristiques importants. Il convient de les préserver et d'en assurer une conservation complète.



Figure 4 : Localisation de la ZNIEFF présente sur la commune

2.3.5 SCHEMA DE PRINCIPE





VERDI