

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du



SOMMAIRE



PIECE n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1

1 Note introductive et présentation generale 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 pieces 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	7
2 Les OAP de la commune de Nangis	10
2.1 OAP n°1 : le site des Tanneries	11
2.2 OAP n°2 : rue de la Boucherie	14
2.3 OAP n°3 : La Grande Plaine	17
2.4 OAP N°4 : Préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue	21



1

NOTE INTRODUCTIVE ET 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 L151-6)

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 L151-6-1)

« 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 L151-6-2)

« 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 Nangis encadre 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 projet réalisé 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 une première fois le 30 juin 2023 puis le 21 mars 2024. 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'impose (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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune de Nangis prévoit la mutation du site des Tanneries, la requalification d'un site rue de la boucherie, l'encadrement du projet du secteur de la Grande Plaine et également la préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue.

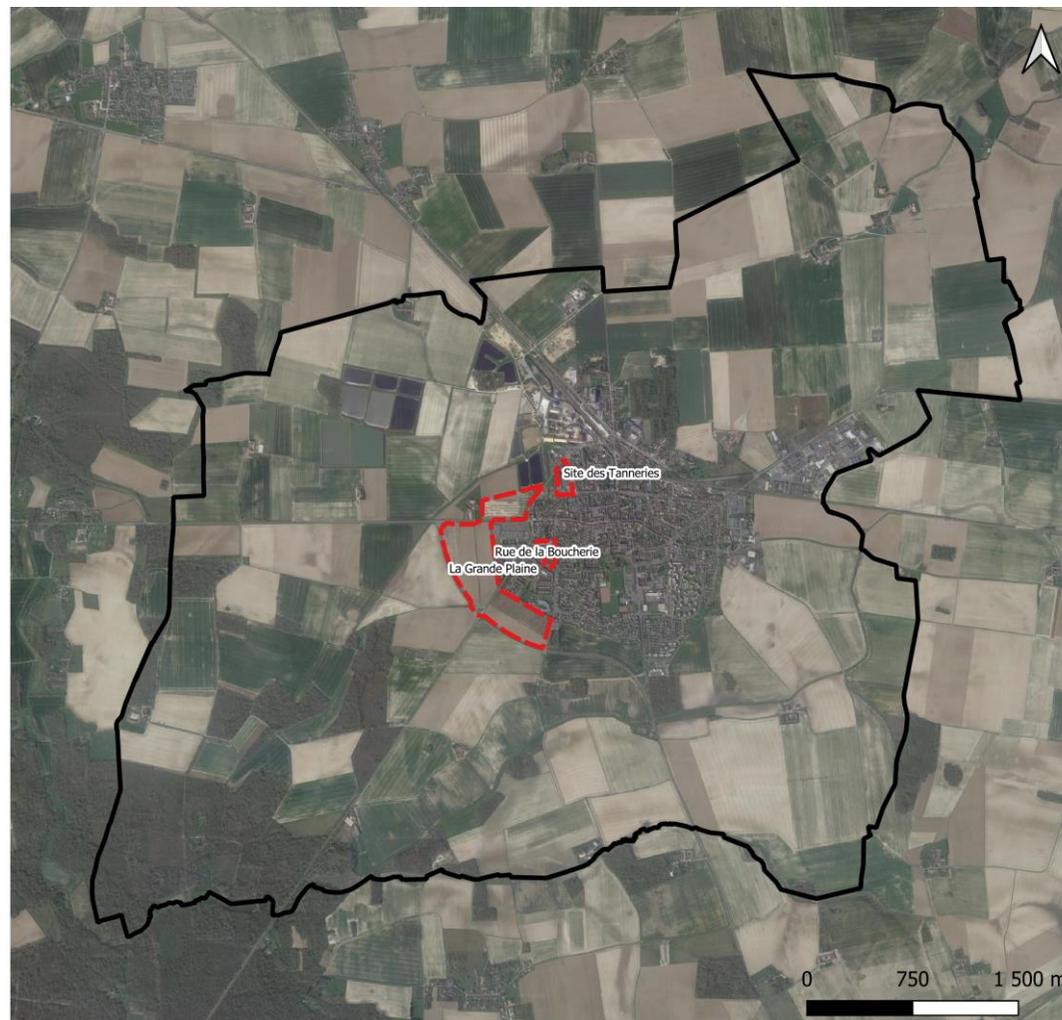
Ainsi, le PLU définit quatre OAP, 3 OAP sectorielle et 1 OAP thématique :

- OAP n°1 : Les Tanneries
- OAP n°2 : Rue de la Boucherie
- OAP n°3 : La Grande Plaine
- OAP n°4 : Préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue

Légende :

 Limite communale

 Limites d'OAPs



Certaines OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier définit quatre temporalités d'urbanisation :

- Court terme : premières zones urbanisées, à savoir dans les 3 à 4 premières années environ après l'approbation du PLU ;
- Moyen terme : deuxièmes zones urbanisées, à savoir dans les 4 à 8 années environ après l'approbation du PLU ;
- Long terme : zones urbanisées en dernier lieu, dans les 8 à 10 dernières années environ du PLU ;
- Sur la durée de vie du PLU : l'urbanisation peut avoir lieu en plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLU.

Le document propre à chaque OAP sectorielle est composé comme ce qui suit :

1. Une présentation du secteur

Description, enjeux et échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

2. Les orientations applicables au secteur

a. Destination générale

Vocation des espaces (destination, localisation), programme des opérations, phasage, intervention sur construction existante...

b. Composition et morphologie

Implantation des constructions, hauteur, ordonnancement...

c. Voiries et déplacements

Accès, desserte, circulation et déplacements internes, stationnement...

d. Qualité environnementale et paysagère

Eléments de patrimoine bâti et paysager à préserver, trame verte et bleue, prise en compte des risques, performance énergétique...

3. Un schéma de principe

L'OAP relative à la préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue est composée de deux parties, l'une relative à la préservation du patrimoine et l'autre relative à la préservation de la trame verte et bleue. Chaque partie possède une carte des orientations générales et des orientations spécifiques.

2 LES OAP DE LA COMMUNE DE NANGIS

2.1 OAP N°1 : LES TANNERIES

2.1.1 PRESENTATION DU SECTEUR



Le site des Tanneries se situe au nord-ouest de la commune de Nangis, proche de la D408 et en bordure de zones agricoles et à proximité de la station d'épuration.

Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, s'étend sur environ 2 hectares et est actuellement occupé par plusieurs entreprises.

L'enjeu de cette OAP est d'anticiper la mutation de ce site en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes et en répondant, entre autres, aux besoins des actuels et futurs habitants.

2.1.2 ORIENTATIONS

2.1.2.1 Destination générale

- * Le projet porte sur l'aménagement d'un secteur en mutation. Le secteur 1 est destiné à accueillir seulement des logements et le secteur 2 est une zone mixte.
- * Il est prévu la démolition des bâtiments existants sur le secteur 1.

- * L'objectif est de permettre la réalisation d'une cinquantaine de logements minimum répartis entre deux typologies de logement, collectif et individuel, les deux comportant des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons).
- * La création de T2 et de T3 est envisagée dans les petits collectifs.

2.1.2.2 Composition et morphologie

- * La hauteur maximale prévue pour les logements collectifs est de R+2+C.
- * La hauteur maximale prévue pour les logements individuels est de R+C.

2.1.2.3 Voirie et déplacement

- * En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent mailler avec les voies existantes et avoir une largeur minimum de 10m pour garantir la bonne circulation des véhicules et la sécurité des piétons.
- * Toute nouvelle infrastructure routière créée doit privilégier l'utilisation de matériaux perméables.
- * Une place de stationnement au moins est à prévoir dans l'emprise de la construction pour les logements individuels.
- * La création d'un parking public paysager en surface d'un nombre de place équivalent au nombre de logements est envisagé. Toutes les places de stationnements créées en surface doivent faire l'objet d'un revêtement perméable.
- * Le site se situe dans le périmètre de 500m autour de la gare.

2.1.2.4 Qualité environnementale et paysagère

- * Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.
- * Pour les constructions à destination de logement individuel, 60% des espaces libres du terrain sont maintenus en pleine terre.
- * Les espaces de pleine terre doivent être suffisants pour permettre l'infiltration des eaux pluviales d'un volume 10 mm tombé en 24h.
- * Prévoir des techniques de rétention sur la base de pluie trentennale avec un débit de fuite de 1L/s/Ha, selon les contraintes techniques de limitation de débit.
- * Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif «0 rejet » relatif à la gestion des eaux pluviales.
- * Les aménagements et constructions doivent en tout point préserver la biodiversité et limiter l'impact sur la trame verte paysagère existante.
- * Tous les futurs aménagements et constructions favorisent l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver.

- * La marge de recul entre les constructions et les voies doivent recevoir un traitement paysager.
- * La mise en place d'alignement d'arbres est à réaliser en cas de création de nouvelles voies. Les alignements d'arbres et la trame verte existante sont à préserver.
- * Les constructions doivent prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses.

2.1.3 SCHEMA DE PRINCIPE



2.2 OAP N°2 : RUE DE LA BOUCHERIE

2.2.1 PRESENTATION DU SECTEUR



Le site se situe en bordure de la rue de la Boucherie au sud-ouest de la commune de Nangis. Il s'inscrit entre de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif.

Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, s'étend sur environ 2 hectares et est actuellement occupé par l'entreprise BENALU et la SMJ espace-jeunes de Nangis.

L'enjeu de cette OAP est d'offrir des possibilités de requalification à ce site inscrit au cœur d'un secteur d'habitat en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes.

2.2.2 ORIENTATIONS

2.2.2.1 Destination générale

- * Le projet porte sur l'aménagement d'un secteur en mutation voué à accueillir une mixité de fonctions : logements, équipements et activités.
- * L'objectif est de permettre la réalisation d'une centaine de logements minimum répartis entre deux typologies de logement, collectif et individuel, comportant des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons).
- * La création de T2, T3 et T4 est envisagée dans les petits collectifs.

2.2.2.2 Composition et morphologie

- * La hauteur maximale prévue pour les logements collectifs et intermédiaire est de R+2+C.
- * La hauteur maximale prévue pour les logements individuels est de R+C.
- * Les constructions sont implantées en recul de 5m minimum de l'alignement en cohérence avec les secteurs d'habitats pavillonnaires des alentours.
- * Privilégier l'implantation des logements collectifs en front de rue, plutôt qu'à l'arrière du site
- * Des percées visuelles sont à maintenir afin d'éviter d'avoir un front bâti trop massif.

2.2.2.3 Voirie et déplacement

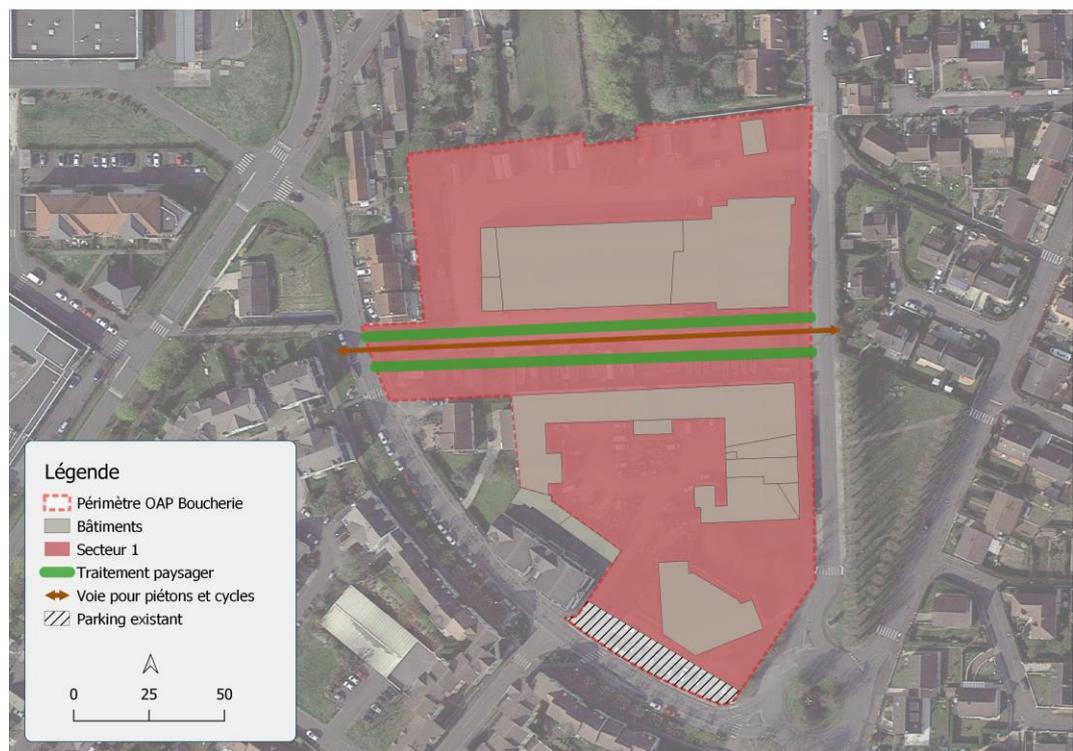
- * En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent mailler avec les voies existantes et avoir une largeur minimum de 10m pour garantir la bonne circulation des véhicules et la sécurité des piétons.
- * Toute nouvelle infrastructure routière créée doit privilégier l'utilisation de matériaux perméables.
- * Le stationnement des logements collectifs est à prévoir en sous-sol et une place de stationnement au moins est à prévoir dans l'emprise de la construction pour les logements individuels.
- * La conservation du parking existant est prévue avec potentiellement une extension de celui-ci en fonction des besoins induits en cas d'implantation d'un équipement. Toutes les places de stationnements créés en surface doivent faire l'objet d'un revêtement perméable.
- * Le projet prévoit la création d'une voie traversante pour piétons et cycles. Celle-ci doit recevoir un traitement paysager.

2.2.2.4 Qualité environnementale et paysagère

- * Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.
- * Le projet prévoit la préservation de la trame verte existante sur le site.
- * Pour les constructions à destination de logement, 40% minimum des terrains sont maintenus en pleine terre. Ce pourcentage peut être revu à la hausse afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales d'un volume 10 mm tombé en 24h.
- * Prévoir des techniques de rétention sur la base de pluie trentennale avec un débit de fuite de 1L/s/Ha, selon les contraintes techniques de limitation de débit.
- * Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif «0 rejet » relatif à la gestion des eaux pluviales.
- * Les aménagements et constructions doivent en tout point préserver la biodiversité et limiter l'impact sur la trame verte paysagère existante

- * Tous les futurs aménagements et constructions favorisent l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver.
- * La marge de recul entre les constructions et les voies doivent recevoir un traitement paysager.
- * Toutes nouvelles voies créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Toutefois, en cas de plantation d'arbres ou arbustes à proximité de réseaux souterrains existants ou nouveaux, ces végétaux doivent être plantés dans des fosses en béton.
- * Les alignements d'arbres et la trame verte existante sont à préserver.
- * Les constructions doivent prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses.

2.2.3 SCHEMA DE PRINCIPE



2.3 OAP N°3 : LA GRANDE PLAINE

2.3.1 PRESENTATION DU SECTEUR



Le secteur de la Grande-Plaine fait actuellement l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et se situe au sud-ouest de la commune de Nangis, en bordure de la D201 et de la D408. Ce secteur s'inscrit entre la zone urbanisée actuelle et des espaces agricoles.

Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, est une zone d'extension urbaine qui s'étend sur environ 33 hectares.

L'enjeu de cette OAP est de créer un nouveau quartier attractif aux normes environnementales poussées et connecté au reste de la ville. L'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme.

L'OAP a été découpé en deux secteurs distincts dans lesquels les sous-destinations autorisées sont différentes¹ :

- Le secteur 1 correspondant à la partie nord

¹ Se référer à la pièce 4.1 Règlement écrit du PLU

- Le secteur 2 correspondant à la partie sud

2.3.2 ORIENTATIONS

2.3.2.1 Destination générale

- * Le secteur de la Grande Plaine est un espace prévu pour accueillir environ 500 logements, de créer un quartier innovant à forte identité où l'on retrouverait une mixité de fonctions.
- * Proposer une diversité de fonctions urbaines (logements, hébergements, bureaux, services, équipements, équipements sportifs, gare routière etc.) permet de rendre le quartier plus vivant, actif et attractif mais aussi de réduire leurs distances de déplacement en mode motorisé des futurs habitants et usagers, ce qui contribue à la lutte contre le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- * Il doit intégrer la création d'un parc arboré de 5000m² minimum en connexion avec la ville.
- * Afin de favoriser la proximité entre les habitants, le projet peut comporter des espaces partagées, lieux de vie et d'échanges.
- * L'enjeu est de créer un nouveau quartier connecté au reste de la ville et en faire une vitrine à l'échelle régionale, un vecteur d'attractivité.
- * Innovation, singularité et prises en compte des enjeux environnementaux sont les maîtres mots dans la conception du projet.

2.3.2.2 Composition et morphologie

- * La hauteur maximale prévue pour les logements collectifs est de R+2+C soit 12m maximum.
- * La hauteur maximale prévue pour les logements individuels est de R+C soit 7m maximum.
- * Privilégier un épannelage des constructions et une hauteur maximale de R+1+C en limite des secteurs pavillonnaire et des zone agricoles et/ou naturelles pour favoriser une transition douce.
- * Les hauteurs des façades sur rue devront être différenciées pour éviter un front bâti trop massif.
- * Pour les logements collectifs, les balcons et éléments de modénature ne doivent pas dépasser de 0.60 m de saillance sur le domaine public. La façade principale de la construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement. Dans le cas d'une limite non rectiligne, un alignement sur l'orientation des façades des constructions voisines doit être recherché.
- * L'emprise au sol des constructions à destination d'habitat individuel ne doit pas excéder 35% de la surface du terrain.
- * Les vues sur le clocher de l'église sont à préserver.

- * Le projet doit prévoir des percées visuelles sur les zones agricoles et naturelles au sud du site.
- * Un aspect extérieur des constructions relevant d'une architecture moderne peut être envisagé.
- * Le projet doit intégrer une diversité des formes bâties afin de contribuer à une mixité générationnelle et sociale.
- * L'implantation et l'orientation des constructions doit prendre en compte les potentialités climatiques du site comme l'ensoleillement ou encore la présence de vent dominant pour favoriser la ventilation naturelle.

2.3.2.3 Voirie et déplacement

- * En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent mailler avec les voies existantes mais surtout être connectées aux autres quartiers de la ville et avoir une largeur minimum de 10m pour garantir la bonne circulation des véhicules et la sécurité des piétons.
- * Toute nouvelle infrastructure routière créée doit privilégier l'utilisation de matériaux perméables et de tonalité claire.
- * Le stationnement est à prévoir dans l'emprise de la construction pour les logements individuels.
- * Toutes les places de stationnements créées en surface doivent faire l'objet d'un revêtement perméable et être arborées.
- * Le projet prévoit la création de liaisons douces, connectées avec les autres quartiers de la ville, pour piétons et cycles. Celles-ci doivent recevoir un traitement paysager.

2.3.2.4 Qualité environnementale et paysagère

- * Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.
- * Les entrées de ville sont à requalifier.
- * Pour les constructions à destination de logement individuel, 55% des espaces libres du terrain sont maintenus en pleine terre.
- * Pour les constructions à destination de logement collectif, 35% des espaces libres du terrain sont maintenus en pleine terre.
- * Les espaces de pleine terre doivent être suffisants pour permettre l'infiltration des eaux pluviales d'un volume 10 mm tombé en 24h.
- * Prévoir techniques de rétention sur la base de pluie trentennale avec un débit de fuite de 1L/s/Ha, selon les contraintes techniques de limitation de débit.
- * Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif «0 rejet » relatif à la gestion des eaux pluviales.
- * Le projet d'aménagement ne doit pas porter atteinte aux zones humides avérées (classe A).

- * Les eaux de ruissellement des voiries et parkings (présentant des risques de pollution liés au trafic) doivent faire l'objet d'une prise en compte particulière avec la mise en place de dispositifs de phyto épuration avant rejet.
- * La création d'un bassin de rétention paysager est à prévoir en entrée de ville nord en lien avec le point le plus bas du terrain, ainsi que des noues paysagères.
- * Le travail sur la performance de l'enveloppe est à privilégier (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux (en privilégiant les éco matériaux).
- * Le projet devra s'inscrire dans la stratégie nationale bas carbone. L'architecture bioclimatique sera privilégiée. Les techniques de l'habitat écologique seront mises en œuvre et les matériaux biosourcés issus de cultures locales seront mobilisés.
- * Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositifs techniques de production d'énergie peuvent rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.
- * Des dispositions limitant l'imperméabilisation des sols (revêtements perméables pour les parkings par exemple) et favorisant l'infiltration seront mises en place.
- * Toutes nouvelles voies créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Toutefois, en cas de plantation d'arbres ou arbustes à proximité de réseaux souterrains existants ou nouveaux, ces végétaux doivent être plantés dans des fosses en béton.
- * Les alignements d'arbres et la trame verte existante est à préserver.
- * Chaque opération devra contribuer dans la mesure du possible au renforcement de la nature en ville et à l'accueil de la faune par la mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité comme l'installation de nichoirs, abris (hérissons) ou hôtel à insectes.

2.3.3 SCHEMA DE PRINCIPE



2.4 OAP N°4 : PRESERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.4.1 INTRODUCTION

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 l'identité patrimoniale, environnementale et paysagère de la commune de Nangis.

Cette OAP est composée de deux parties :

- La préservation du patrimoine bâti
- La préservation de la trame verte et bleue

2.4.2 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

2.4.2.1 L'identité urbaine de Nangis

Jusqu'au Moyen-Âge, la commune de Nangis était recouverte d'une forêt très dense. Le développement du commerce a engendré le développement de routes puis de forteresses. Le Châtel fut la première seigneurie créée sur le territoire de Nangis.

Historiquement, la commune de Nangis a connu une croissance très mesurée au début des années soixante, avec l'arrivée de la Raffinerie de Grandpuits entre autres. Malgré une extension pavillonnaire très faible, elle a néanmoins engagé quelques opérations significatives de nouveaux quartiers d'habitat mixte. La ville de Nangis s'est alors développée de façon très régulière passant d'un peu moins de 5000 habitants en 1968 à plus de 8500 habitants en 2015. Cette croissance s'est faite par ajout successifs, toujours en lien direct avec les zones déjà urbanisées, et à proximité immédiate du centre-ville. L'ensemble des quartiers d'habitat résidentiel se trouvent ainsi circonscrits dans un périmètre d'un kilomètre de rayon à peine autour de l'église et de la Mairie.

Mais le village rue qui constitue encore le cœur historique de Nangis s'est finalement établi plus au sud en partie haute. Les habitations et échoppes d'artisans se sont regroupé le long de la route de Melun, à l'abri du château construit par Fleury et de l'église Saint-Martin.

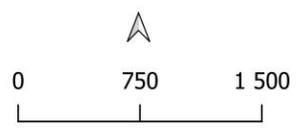
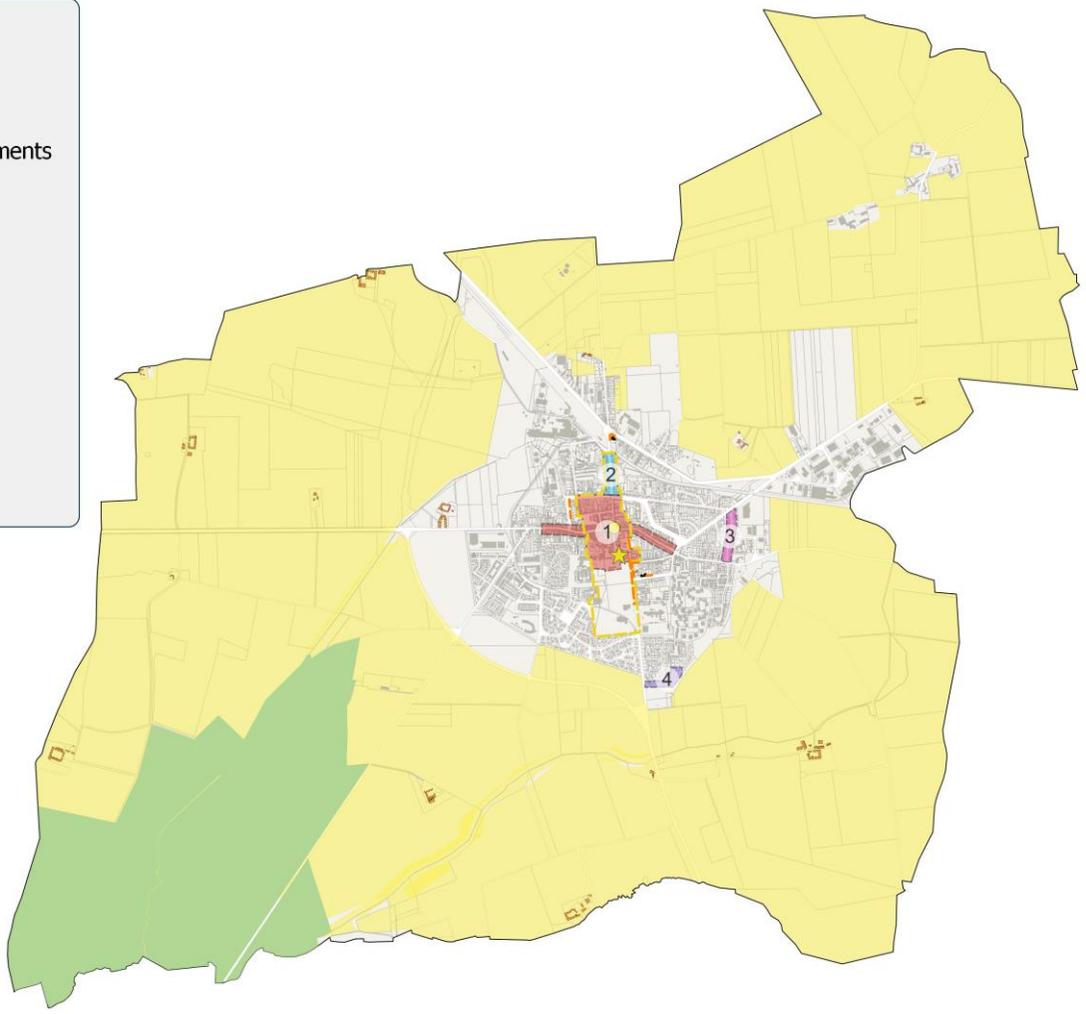
La radiographie de la trame foncière urbaine existante peut être lue comme le témoignage et l'expression des différentes phases d'urbanisation et de constitution de la forme de la ville : petites parcelles étroites et très profondes dans le cœur historique du bourg, avec un bâti accolé et aligné en façade sur rue, et des jardins «en lanières» à l'arrière, un parcellaire également en lanières (mais sur des surfaces généralement un peu plus grandes) dans les «faubourgs» (avenue de la gare notamment), avec un bâti XIXème plutôt discontinu et en léger retrait par rapport à la voie publique (jardins de devant).

Les plans anciens, notamment la carte de l'état-major font nettement apparaître la structure des centres bourgs des villages avant l'expansion. La commune suit un développement urbain de forme générale plutôt concentrique avec un bâti continu le long de plusieurs axes qui convergent vers une place publique ponctuée d'un élément structurant : l'église. Elle est construite dans une architecture gothique avec des arcs en tiers-point, des arcs boutants, rosaces et grandes ouvertures et est classé au titre des monuments historiques en 1989.

La ville s'articule aujourd'hui autour de deux axes principaux. Un axe nord-sud menant à la gare et un axe ouest-est historique. Le développement de la ville s'est prolongé suivant ces axes, des zones industrielles ont fait leur apparition aux sorties de la ville et les nouveaux quartiers résidentiels se greffent peu à peu aux autres quartiers de la commune.

2.4.2.2 Carte des orientations générales

-  Parcelles
-  Batiments
-  Monument historique
-  Périmètre de protection des monuments historiques
-  Eléments identifiés
-  Murs identifiés
-  Bâtiments identifiés
-  Corps de ferme
-  Secteur 1
-  Secteur 2
-  Secteur 3
-  Secteur 4





2.4.2.3 La démolition

La démolition d'un bâtiment identifié dans un secteur patrimonial ou d'un élément remarquable est soumise à permis de démolir et tous travaux et aménagement ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur dudit bâtiment est soumis à déclaration préalable.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment identifié est interdite sauf dans les cas suivants :

- Si la démolition partielle est nécessaire dans le cadre de travaux de rénovation contribuant à la mise en valeur des caractéristiques architecturales (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.) afin d'assurer la préservation de l'identité culturelle, historique et architecturale dudit bâtiment
- Si un danger émane dudit bâtiment
- En cas d'opération d'aménagement d'intérêt général

Toutefois, la démolition des habitations en meulière est interdite sur tout le territoire de la commune, sauf en cas d'opération d'intérêt général ou risque de péril justifié par la prise d'un arrêté municipal.

2.4.2.4 Les secteurs patrimoniaux

Secteur1 : Le centre-ville historique

Description

Le centre-ville historique est installé sur le léger relief et est constitué de regroupement d'habitations et de boutiques implantées le long d'un axe principal. (Route de Melun, rue du Général Leclerc, rue Noas Daumesnil). Le bâti ancien, situé principalement dans le cœur de la commune proche du château et de l'église, est caractérisé par son linéaire et son bas gabarit.

Les bâtiments du centre historique sont accolés les uns aux autres, souvent sur des parcelles de faible largeur, avec jardins ou cours arrière. On retrouve des constructions implantées à l'alignement, d'une hauteur de façade comprise entre 8m et 10m.

Au niveau de l'église on retrouve des habitations en pierre avec dans certains cas des ornements et des encadrements de fenêtres distincts. Aux alentours, les habitations sont plutôt de type « maison de bourg ». La maison de bourg possède ses propres spécificités. Souvent regroupées autour des espaces publics, halles, fontaines ainsi que le long des voies principales de la ville les reliant au centre, les maisons de bourg s'inscrivent en front de rue afin de donner un rythme linéaire et continu à celle-ci.

Souvent même reliées les unes aux autres par des murs ou des dépendances, elles occupent l'ensemble de leur parcelle. Ce rythme confère une homogénéité visuelle dans le centre-ville.

Les maisons de bourg présentent des volumes simples (généralement de deux niveaux), souvent plus longues que larges elles ont un aspect de rectangle allongé. Elles s'adaptent à leur orientation avec des fenêtres au sud et très peu au nord. On compte souvent une seule fenêtre par pièce.

Ces maisons de bourg sont des constructions qui présentent un intérêt architectural et qui concourent à la qualité urbaine et paysagère du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent.

L'organisation et l'homogénéité des ouvertures témoignent également du statut social du propriétaire. De même façon, les façades, elles, peuvent présenter plus d'ornements que des maisons de type rurale, avec comme éléments typiques un bandeau intermédiaire, des lucarnes à capucines, une cheminée sur le pignon légèrement en retrait... On retrouve des enduits pleins sur les façades donnant sur rue et des façades en pierre-vu sur les façades arrière ou latérales.

L'activité économique de la commune est structurée en 3 axes principaux (rue du Général Leclerc, rue du Dauphin, rue Pasteur), au bord desquels sont implantées des maisons de bourg comprenant généralement des commerces en rez-de-chaussée.

En extension direct du centre-bourg on retrouve dans le secteur 1 des maisons de bourg en meulière de type R+2 ou R+3. Ces habitations particulières sont constituées de pierres meulières avec parfois des joints réalisés par rocaillage. Elles se distinguent par leur style architectural et leur ornementation inspirés par l'Art nouveau.

Orientations générales

Tous travaux envisagés sur un bâtiment du secteur 1 doivent contribuer à une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment comme les éléments de modénature (corniches, marquises, balcons, garde-corps, cheminées traditionnelles, bandeaux, moulures...), les matériaux et éléments de façade (pierre meulière, ferronneries, menuiseries, enduits traditionnels...) ou encore les matériaux et éléments de toiture.

Orientations pour les devantures et enseignes

Les éclairages doivent se faire le plus discrets possible. Une bonne mise en valeur des devantures peut être obtenue par un éclairage intégré à l'intérieur de la vitrine et non visible depuis l'espace public.

Sont à proscrire : les spots saillants et autres projecteurs pelles ; les caissons lumineux et enseignes clignotantes ; les boîtiers lumineux monoblocs ; les lettres en tubes luminescents.

Système de fermeture : les caissons de volets roulants sont intégrés dans la devanture, si possible derrière le vitrage et invisibles depuis l'extérieur. Les protections ajourées sont préférables aux rideaux pleins. Les grilles et rideaux métalliques extérieurs non dissimulés la journée, ainsi que les coffrages appliqués en façade sont proscrits.

Les menuiseries d'origine sont conservées et restaurées, sous réserve qu'elles présentent des caractéristiques remarquables. Si l'épaisseur du mur le permet, une double fenêtre intérieure peut être posée afin d'améliorer les performances acoustiques et thermiques. Afin de ne pas modifier les proportions des ouvertures, ni de réduire la partie vitrée, la pose « en rénovation » avec ajout d'un cadre dormant sur l'existant n'est pas acceptée.

Veiller au maintien, voire au développement de la mixité des fonctions urbaines en centre-ville, avec la présence de nombreux petits commerces et services : Une attention particulière sera apportée au maintien des commerces existants, à la qualité des implantations nouvelles, à la tenue de devantures de caractère.

Permettre le développement d'opérations de constructions nouvelles, raisonnablement inscrites dans leur environnement, dans le respect des échelles et du caractère du centre urbain historique.

Orientations sur l'implantation, la volumétrie et l'extension des constructions existantes

Les constructions neuves s'implantent dans le prolongement de l'alignement des constructions immédiatement voisines. Cette continuité de bâti permet de limiter les déperditions thermiques et favorise les économies d'énergies.

Les annexes et extensions sont bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accolent. Les extensions en surélévation sont admises sous réserve :

- De reprendre les éléments caractéristiques en toiture,
- De ne pas excéder la hauteur des bâtiments voisins,

La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble. La qualité des matériaux et leur mise en œuvre devra mettre en valeur les constructions existantes. La dimension des extensions devra rester appropriée à la configuration initiale. Le style architectural peut reprendre celui du bâtiment d'origine. Pour les extensions non visibles depuis l'espace public, il sera toutefois possible de réaliser une extension d'un style plus contemporain.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, certains éléments de liaison à toit plat sont envisageables s'ils sont justifiés par la mise en cohérence de l'ensemble architectural, par exemple pour raccorder des constructions de différentes époques.

Orientations pour la façade : ravalement, enduit, volets, garde-corps

Lorsqu'ils sont suffisamment résistants pour pouvoir être conservés, les enduits, tout comme les pierres de taille ou les briques, sont simplement nettoyés à l'aide de procédé à basse pression qui évitent la pénétration d'humidité dans l'épaisseur des murs. Ils sont ensuite rejointoyés à l'aide de mortier à base de chaux naturelle et sable local. Si l'ancien enduit est encore bien adhérent et non poreux, l'application d'un badigeon ou lait de chaux peut suffire.

A défaut, si une réfection s'avère nécessaire, le support définira le choix de l'enduit. Lors d'une restauration de façade, le ravalement partiel est à éviter.

Dans un bâtiment d'habitation si le mur n'est pas constitué de pierres de taille, il est traditionnellement traité en enduit. Les constructions secondaires de type grandes, étables, murs de clôture, conservent en revanche les moellons de pierre apparents. Cette différenciation est à respecter lors des travaux.

Quelques modénatures peuvent être réalisées en pierre ou en mortier moulé, présentant une finition différente des parties pleines. Ces décors doivent être préservés, réparés ou restitués au plus près de l'identique.

Il est recommandé de détecter toute trace de coloration antérieure, afin de réintroduire les couleurs d'origine. Le coloris de l'enduit est souvent donné par la couleur du sable, sinon des pigments naturels de type ocres ou autres pigments minéraux peuvent être ajoutés.

Le noir et le blanc pur sont interdits. La teinte doit être précisée dans la déclaration préalable et est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour ce qui est des volets existants, caractéristiques des maisons de bourg, ils doivent être conservés ou remplacés par des éléments neufs restituant l'aspect des

éléments d'origine. La pose de volets roulants sur ces maisons doit être évitée autant que possible. Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur.

Les gardes-corps et appuis de fenêtre métalliques et en fer forgé doivent être conservés, restaurés si nécessaire, recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas de remplacement rendu nécessaire. Ils ne peuvent sauf cas exceptionnel, être remplacés par d'autres types d'éléments.

Orientations sur les matériaux et couleurs des clôtures et traitement des abords

Les matériaux et les teintes de clôture sont de préférence de même nature que ceux de la construction principale. La pierre, le bois ou le métal sont les principaux matériaux recommandés.

La grille et le portail sont peints d'une couleur claire identique à celle des menuiseries de la construction, ou sombre identique à la teinte retenue pour la porte d'entrée.

Pour tout choix de teinte, le noir et le blanc pur sont interdits. La teinte doit être précisée dans la déclaration préalable et est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si son état ne permet pas sa conservation, la clôture est remplacée. Elle peut s'inspirer de l'architecture locale ou d'un style contemporain sous réserve d'une inscription dans un ensemble architectural harmonieux. Les clôtures sont conçues dans la continuité de celles présentes dans la même rue. Dès lors qu'un édifice est implanté en retrait de la rue, la construction d'une clôture doit être prévue à l'alignement des clôtures voisines, afin d'assurer la continuité urbaine.

S'il a un intérêt et que son état le permet, un portail doit être de préférence préservé et réparé. Lors de son remplacement, il doit s'inspirer des clôtures présentes sur le secteur ou de l'architecture contemporaine, sous réserve d'une inscription dans un ensemble architectural harmonieux.

Lorsque le projet, le règlement et les principes d'implantation le permettent, il est préférable de conserver au maximum la végétation existante. En cas d'absence de végétal sur un terrain, un projet paysager devra être pensé en même temps que le projet bâti.

Orientations sur la rénovation thermique

Les qualités thermiques et hygrothermiques de ces constructions doivent être considérées avant d'envisager des travaux d'isolation par l'extérieur, n'étant pas toujours efficaces et pouvant dégrader la solidité des murs en empêchant la vapeur d'eau de migrer à travers ceux-ci. La rénovation thermique des constructions situées

dans le secteur 1, ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades en parement pierres et/ou comportant des appareillages en pierre taillés (entourages de fenêtres et de portes, soubassements, corniches, bandeaux, chaînages), la perte de ces éléments d'architecture n'étant pas compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine.

Pour une amélioration thermique du bâtiment, il sera privilégié une isolation des combles, des parois par l'intérieur, de l'étanchéité à l'air... Le remplacement des portes et fenêtres dans le cadre d'une rénovation est autorisé. Ces dernières doivent néanmoins conserver le caractère et la forme des menuiseries existantes, afin de préserver l'intérêt patrimonial des constructions.

Secteur 2 : Extensions du XIXème siècle

Description

Le secteur 2 s'étend le long de l'avenue Maréchal Foch et est caractérisé par des habitations plus bourgeoise avec une composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions.

Les habitations sont implantées en recul par rapport à la voie et sont généralement d'une grande dimension qui avait vocation de témoigner du statut social de son propriétaire. On y accède alors par une petite cour plus ou moins grande. Son portail et ses clôtures sont richement décorées et ne cherchent pas à cacher l'ensemble de la propriété. L'entrée se trouve au centre de l'habitation et dessert souvent 1 à 2 étages avec des combles aménagés.

Les volumes se veulent plus resserrés que les maisons de bourg, avec un plan carré plus vertical qu'horizontal. Dans cette composition verticale on retrouve également des ouvertures généralement plus hautes que larges.

Orientations générales

Tous travaux envisagés sur un bâtiment du secteur 2 doivent contribuer à une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment comme les éléments de modénature (corniches, marquises, balcons, garde-corps, cheminées traditionnelles, bandeaux, moulures...), les matériaux et éléments de façade (pierre meulière, ferronneries, menuiseries, enduits traditionnels...) ou encore les matériaux et éléments de toiture.

Orientations sur l'implantation, la volumétrie et l'extension des constructions existantes

Les constructions neuves s'implantent sur le même principe que les constructions existantes directement voisines pour une homogénéité architecturale.

Les annexes et extensions sont bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accolent.

La surélévation des maisons bourgeoises du secteur 2, dont la toiture et le gabarit représentent une caractéristique essentielle de la typologie architecturale, est interdite.

La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble. La qualité des matériaux et leur mise en œuvre devra mettre en valeur les constructions existantes. La dimension des extensions devra rester appropriée à la configuration initiale. Le style architectural peut reprendre celui du bâtiment d'origine. Pour les extensions non visibles depuis l'espace public, il sera toutefois possible de réaliser une extension d'un style plus contemporain sous réserve d'une bonne intégration.

Orientations pour la façade : ravalement, enduit, volets, garde-corps

Lorsqu'ils sont suffisamment résistants pour pouvoir être conservés, les enduits, tout comme les pierres de taille, la meulière ou les briques, sont simplement nettoyés à l'aide de procédé à basse pression qui évitent la pénétration d'humidité dans l'épaisseur des murs. Ils sont ensuite rejointoyés à l'aide de mortier à base de chaux naturelle et sable local. Si l'ancien enduit est encore bien adhérent et non poreux, l'application d'un badigeon ou lait de chaux peut suffire.

A défaut, si une réfection s'avère nécessaire, le support définira le choix de l'enduit. Lors d'une restauration de façade, le ravalement partiel est à éviter.

Les modénatures et décors existants doivent être conservés dans la mesure du possible, réparés ou restitués au plus près de l'identique.

Les gardes-corps et appuis de fenêtre métalliques et en fer forgé doivent être conservés, restaurés si nécessaire, recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas de remplacement rendu nécessaire. Ils ne peuvent sauf cas exceptionnel, être remplacés par d'autres types d'éléments.

Orientations sur les matériaux et couleurs des clôtures et traitement des abords

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut et d'un grillage en fer pouvant être doublé d'une haie vive.

Les clôtures sont conçues dans la continuité de celles présentes dans la même rue. Dès lors qu'un édifice est implanté en retrait de la rue, la construction d'une clôture

doit être prévue à l'alignement des clôtures voisines, afin d'assurer la continuité urbaine.

S'il a un intérêt et que son état le permet, un portail doit être de préférence préservé et réparé. Lors de son remplacement, il doit s'inspirer des clôtures existantes sur le secteur.

Lorsque le projet, le règlement et les principes d'implantation le permettent, il est préférable de conserver au maximum la végétation existante. En cas d'absence de végétal sur un terrain, un projet paysager devra être pensé en même temps que le projet bâti.

Orientations sur la rénovation thermique

Les qualités thermiques et hygrothermiques de ces constructions doivent être considérées avant d'envisager des travaux d'isolation par l'extérieur, n'étant pas toujours efficaces et pouvant dégrader la solidité des murs en empêchant la vapeur d'eau de migrer à travers ceux-ci. La rénovation thermique des constructions situées dans le secteur 2, ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades en parement pierres et/ou comportant des appareillages en pierre taillés (entourages de fenêtres et de portes, soubassements, corniches, bandeaux, chaînages), la perte de ces éléments d'architecture n'étant pas compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine.

Pour une amélioration thermique du bâtiment, il sera privilégié une isolation des combles, des parois par l'intérieur, de l'étanchéité à l'air... Le remplacement des portes et fenêtres dans le cadre d'une rénovation est autorisé. Ces dernières doivent néanmoins conserver le caractère et la forme des menuiseries existantes, afin de préserver l'intérêt patrimonial des constructions.

Secteur 3 : Secteur pavillonnaire rue des Castors

Description

La rue des Castors est un secteur pavillonnaire qu'on pourrait considérer comme un ensemble cohérent urbain. En effet, le secteur 3 est un secteur d'habitat pavillonnaire où la volumétrie et l'implantation des constructions sont similaires.

Le pavillon se définit par une construction individuelle d'une faible hauteur, en général, rez-de-chaussée surélevé avec des combles aménagés, implanté en recul par rapport à la voirie, possédant un jardin à l'avant du bâtiment, la présence d'un terrain à l'arrière et l'absence de contraintes de mitoyenneté. Les clôtures sont généralement basses composées majoritairement d'un mur bahut ainsi qu'une grille parfois doublé d'une haie.

Orientation sur l'implantation, volumétrie et extension des constructions

Les annexes et extensions sont bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accrochent et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

L'implantation des nouvelles constructions par rapport à l'alignement doit respecter le recul des constructions voisines.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes, soit R+C.

Orientation sur les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'éléments à claire-voie verticaux ou horizontaux. Ces éléments peuvent être doublés d'une haie dont la hauteur ne doit pas dépasser celle de la clôture.

Orientation sur les ouvertures

En cas de modification des ouvertures en façade sur rue, celles-ci doivent être de même dimension.

Secteur 4 : Secteur pavillonnaire des habitations aux toits plats

Description

Ce secteur est situé au niveau de la rue du Dr Schweitzer et l'allée Claude Debussy. Il représente une particularité de la commune de Nangis par ses habitations aux toits plats. Ce sont des constructions de plain-pied composées de 3 modules architecturaux de base. Ce secteur est un ensemble cohérent urbain avec une composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions.

La volumétrie simple, répétitive et génère une très grande variété de situations au travers de décalages, de retournements ou de placements en miroir des maisons. Cela signifie que les mitoyennetés peuvent prendre des formes très variées.

Orientations sur l'implantation, volumétrie et extension des constructions

Les extensions doivent s'intégrer au sein de la construction existante en reprenant le même principe volumétrique, les mêmes proportions et matériaux que celle-ci.

Les extensions ne doivent pas excéder 20m² d'emprise au sol et doivent respecter la composition urbaine et l'aspect architectural de la construction existante. Elles doivent s'intégrer dans la continuité de la construction existante plutôt à l'arrière ou sur un côté. La hauteur ne doit pas excéder celle de la construction existante.

Les extensions en surélévation sont interdites.

Seules les annexes de faible taille (10m² maximum) peuvent être implantées sur la parcelle, sous réserve du respect des caractéristiques de l'ensemble cohérent et du respect du coefficient d'emprise en sol et du coefficient de pleine terre. Les annexes ne doivent pas être visible depuis l'espace public.

Orientations sur les clôtures sur rue

Les clôtures doivent être composées d'une haie dont la hauteur ne doit pas dépasser celle de la construction existante. Les portails existants doivent être conservés, restaurés, ou remplacés par un modèle identique.

2.4.2.5 Bâtiments remarquables

Parcelle	Photo	Adresse et description
AH 158		Le château Motte-Beauvoir est un château médiéval du XIIe siècle. C'est dans son enceinte qu'on retrouve la mairie.
AH 157		L'église Saint-Martin et Saint-Magne datant du XIIIe siècle construite dans un style gothique avec des arcs en tiers-point, des arcs boutants, rosaces et grandes ouvertures

<p>AE 634</p>		<p>Adresse : 19bis rue des écoles</p> <p>Le bâti présente une façade en meulière.</p>
<p>AE 739 AE493</p>		<p>Adresse : 19 rue des écoles.</p>
<p>AD 567 AD568</p>		<p>Adresse : 52 au 56 rue Noas Daumesnil</p> <p>Ce bâtiment en longueur construit à l'alignement présente une façade avec des encadrements de fenêtre à préserver.</p> <p>Inclus dans le secteur 1</p>
<p>AC 71</p>		<p>Adresse : 68 avenue du Maréchal Foch dans l'angle avec la rue Arthur Young</p> <p>Le bâti présente une façade en meulière avec un retrait par rapport à la rue et un espace de nature. La clôture constitué d'un mur et d'une plaque commémorative est également à conserver.</p>

Orientations relatives aux bâtiments remarquables

Tous travaux envisagés sur un bâtiment identifié doivent contribuer à une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment comme les éléments de modénature (corniches, marquises, balcons, garde-corps, cheminées traditionnelles, bandeaux, moulures...), les matériaux et éléments de façade (pierre meulière, ferronneries, menuiseries, enduits traditionnels...) ou encore les matériaux et éléments de toiture.

Les extensions, surélévations, percements, restructuration ou modification de l'aspect extérieur du bâtiment pourront être refusés en cas d'altération significative des caractéristiques architecturales de l'édifice.

Les travaux ayant pour objet l'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative.

Les murs anciens présentant un intérêt architectural en lien avec le bâtiment identifié seront conservés voire mis en valeur.

2.4.2.6 Eléments identifiés

AD 351		2 rue Aristide Briand Borne napoléonienne.
--------	--	---

Orientations relatives aux éléments identifiés

En cas de réflexion extension ou modification du bâtiment existant la borne ne doit pas être impactée et doit rester visible sur la rue.

2.4.2.7 Corps de ferme identifiés

		Le bas-Chailot : Ancien corps de ferme avec granges et bâtiment d'habitation pour l'exploitant
		La ferme de Corroy Corps de ferme sur cour carrée. Bâtiments d'habitation restaurés dans l'esprit d'origine. Granges plus récentes aux abords de la route.

<p>AM 9 AM 10 AM 7 AM 49 AM 47 AM 45 AM 51 AM 48</p>		<p>Le Maupas</p> <p>Corps de ferme sur cour intérieure rectangulaire. Bâtiments anciens en pierre de grès. Granges extérieures en mauvais état</p>
<p>ZL 9 ZL 21 ZL 22 ZL 60</p>		<p>La ferme de Pars</p> <p>Ensemble remarquable de bâtiments agricoles anciens joliment restaurés sur cour carrée, au cœur d'un domaine très protégé.</p>
		<p>Courtenain</p> <p>Imposant ensemble composé de plusieurs corps de bâtiments</p>
<p>ZN 18 ZN 19 ZN 20 ZN 21</p>		<p>La Chaise</p> <p>Imposant ensemble composé de plusieurs corps de bâtiments</p>
		<p>La garde de Dieu</p> <p>Ancienne ferme reconvertie en résidence</p>
		<p>Le pré Boudrot</p> <p>Ancienne ferme isolée à la sortie Est du Bourg</p>

Orientations relatives aux corps de ferme identifiés

Il s'agit de pérenniser ces ensembles bâtis d'intérêt patrimonial en permettant la reconversion tout en préservant le caractère de corps de ferme. Les potentiels aménagements feront l'objet d'une vigilance accrue pour préserver les équilibres qui caractérisent le tissu bâti de la commune.

2.4.2.8 Murs identifiés

<p>AH 158 AH158</p>		<p>Les murs en pierre du stade Emile Chesnot et du parc. Bien que la plupart des murs soient authentique, certaines parties ont été restaurées.</p>
<p>AD 378</p>		<p>Adresse : 12 rue des écoles</p> <p>Mur du passage commun. Bien que la plus grande partie du mur soit authentique, certaines parties ont été restaurées.</p>
<p>AE 493 AE492 AE1</p>		<p>Adresse : 19 rue des écoles</p> <p>Mur de clôture en meulière avec un retour sur la rue de la République.</p>
<p>AI 500 AI 504 AI 302 AI 425</p>		<p>Adresse : avenue Victor Hugo</p> <p>Bien que la plus grande partie du mur soit authentique, certaines parties ont été restaurées.</p>
<p>AI 462</p>		<p>Adresse : avenue Victor Hugo / Allée du Trésor</p> <p>Mur de clôture en pierres. Passage traversant la copropriété pour accéder au centre-ville de la commune.</p> <p>Bien que la plus grande partie du mur soit authentique, certaines parties ont été restaurées.</p>

Orientations relatives aux murs identifiés

Il s'agit d'entretenir, restaurer et préserver les murs en pierre.

Le maintien ou le confortement des grilles, portails et portillons originels sera recherché en priorité.

2.4.3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.4.3.1 Présentation du territoire

La commune de Nangis est une commune urbaine d'interface ville-campagne. Composée d'espaces boisés protégés à l'ouest du territoire, la commune est aussi traversée par cinq cours d'eau s'étendant du sud-ouest au nord-est de la commune. Le territoire communal présente alors un fort intérêt de préservation de sa trame verte et bleue existante.

Les cours d'eau impliquent par conséquent, 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, qu'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. Ils constituent un intérêt capital pour la biodiversité. Pour rappel, on note la présence de deux zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Parmi les 70% 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.

2.4.3.2 Orientations

Préserver et développer les continuités écologiques

- Assurer le maintien des corridors écologiques traversant la commune

Le SRCE d'Ile-de-France identifie la commune de Nangis comme accueillant, pour la trame verte, 2,2km de corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité et 1,6km entre ces réservoirs. Une sous-trame arborée composée de prairies, friches et dépendances vertes y est aussi identifiée. La trame bleue composée des rus traversant la commune ainsi que leurs zones humides environnantes est identifiée. Il est alors nécessaire d'assurer le maintien de ces linéaires de biodiversité assurant la survie de nombreux habitats et espèces faunistiques et floristiques.

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.

- **Développer la TVB au sein de l'enveloppe urbaine**

Le confortement des espaces boisés doit se faire par la création d'interconnexions entre ces milieux. Bien que le territoire de Nangis soit un territoire ayant déjà de multiples interconnexions, celles-ci sont à conforter afin de créer un réel maillage vert et de ne pas conforter l'évitement des zones urbanisées. 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**

Le maintien des corridors écologiques doit aussi se faire au travers des espaces agricoles qui composent la majorité 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.

Assurer la conservation des espaces et espèces naturels et protéger 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 et les mares constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire de Nangis. 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 de des zones urbaines et agricoles situées à la frontière de ces espaces.

- **Prendre en compte l'impact des nuisances sonores**

La commune est soumise à des nuisances sonores notamment au niveau de ces grands axes. La mise en place de murs anti-bruit et la végétalisation de ces grands axes pourront être bénéfiques pour les habitants mais aussi les différentes espèces animales présentes sur le territoire communal.

Protéger les espaces riches en biodiversité

- **Zones humides**

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de l'eau. Elles permettent de filtrer l'eau qui les traverse 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.

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.

- **Mares**

Les mares sont une composante importante du paysage et des habitats présents sur la commune. Protégés au sein de la ZNIEFF 1, il convient de les protéger.

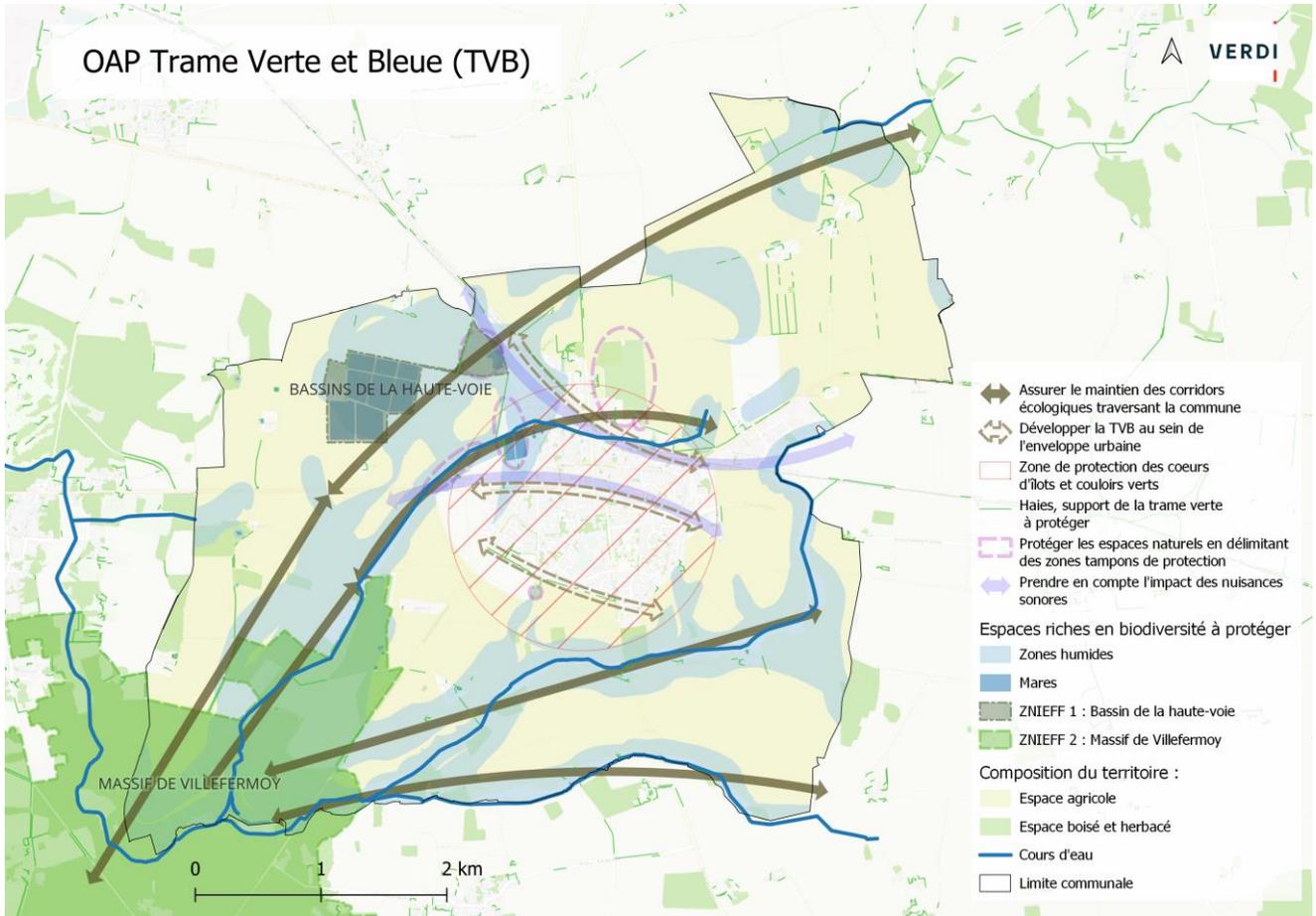
- **ZNIEFF I**

La ZNIEFF de type I se situe au nord-ouest du centre-ville. Les Bassins de la Hautevoie 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.

- **ZNIEFF II**

La ZNIEFF de type II se situe au sud-ouest de la commune. Le Massif de Villefermoy de 7033 ha présente des intérêts patrimoniaux (écologique, faunistique, poissons, oiseaux, mammifères, odonates, lépidoptères, insectes, floristique, phanérogames) et des intérêts complémentaires géomorphologiques et géologiques. Il convient de préserver le massif et d'en assurer une conservation complète.

2.4.3.3 Schéma de principe





VERDI