



# PLU du Mesnil-Saint-Denis

*Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Pièce n°3

*Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal du 29 août 2024*

# Sommaire des OAP

- OAP n°1 : Le Centre p.6
- OAP n°2 : Les hameaux p.10
- OAP n°3 : Ecoquartier de services Picardie p.20
- OAP n°4 : Bois du Fay p.23
- OAP n°5 : Coulée Verte et Avenue de Breteuil p.29
- OAP n°6 : Ancien centre de loisirs – Avenue du Maréchal Joffre p.31
- OAP n°7 : Trame Verte et Bleue p.33

# Préambule et principes généraux guidant les OAP

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme du Mesnil-Saint-Denis.

## **Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation de secteur**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.

## **Repérage des orientations d'aménagement et de programmation de secteur au document graphique du règlement**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

## **Principes de trace viaire et accessibilité**

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas des OAP sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

# Préambule et principes généraux guidant les OAP

## **Dispositions communes à toutes les OAP de la commune :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU du Mesnil-Saint-Denis visent à conforter et transcrire plusieurs objectifs, explicités dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduits dans les outils réglementaires que sont le règlement écrit (pièce 4.1) et le règlement graphique (pièce 4.2).

Ces objectifs ont trait à plusieurs thématiques :

- **Le maintien de la qualité paysagère et patrimoniale**

La commune du Mesnil-Saint-Denis est réputée pour sa qualité paysagère et patrimoniale importante, grâce notamment à son inscription dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Au travers notamment des OAP thématiques, ce document vise à inscrire ces qualités comme des invariants du développement communal. Le respect de la Charte du PNR est une obligation pour tous les programmes de logements ou de services exposés dans le document.

L'objectif sera d'obtenir une unité de traitement urbain, architectural et paysager pour assurer la cohérence d'ensemble de chaque quartier.

Afin de garantir une qualité de déplacement agréable, le stationnement se fera à la parcelle.

- **Le respect de l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000**

Le Mesnil-Saint-Denis fait partie des communes légalement soumises à l'obligation de compter au moins 25% de logements sociaux parmi son parc de logements. Cet objectif n'étant pas atteint à la date d'arrêt du PLU, les projets

de logements répondant aux OAP exposées ci-après doivent s'inscrire dans une logique de rattrapage de ce taux. Les taux de logements sociaux exposés dans les orientations programmatiques constituent un minimum à respecter et ne peuvent être inférieurs à 50%.

## **La préservation des fonctions écosystémiques et l'augmentation des espaces de pleine terre**

Les OAP décrites ont pour ambition de respecter les objectifs exposés dans le PADD, notamment de faire de la ville un territoire éco-résilient à même d'absorber les événements climatiques extrêmes (inondations, vagues de chaleur, etc.). Les programmes ne pourront se soustraire aux objectifs de qualité paysagère et environnementale exposés dans chaque OAP.

L'infiltration des eaux se fera à la parcelle conformément aux orientations du SAGE Orge-Yvette.

- **La recherche d'une densité raisonnée dans les tissus déjà urbanisés**

Les OAP présentées ont vocation à amener du logement de manière raisonnée, douce et qui s'inscrit au mieux dans le tissu urbain existant, tout en tendant vers les objectifs exposés au deuxième point (Loi SRU). La qualité des matériaux, l'implantation et la volumétrie seront particulièrement scrutés lors de chaque projet.

Les constructions devront utiliser des matériaux qui contribuent à la qualité générale de la ville et la pérennité des constructions, en étudiant de nouvelles possibilités constructives qui permettront notamment d'obtenir de bonnes performances énergétiques, facteur important de la transition écologique dans laquelle la commune s'inscrit pleinement.

## Localisation des OAP sectorielles et thématiques



Secteurs d'OAP sectorielles  
et numéros associés

En **bleu**, emplacement général  
des OAP thématiques

# OAP N°1 Thématique – Patrimoine Bâti et Paysager du Centre-Bourg

## **Objectifs poursuivis**

L'objectif est de mettre en valeur le patrimoine d'origine rurale et villageoise du Centre-Bourg.

Pour ce faire, l'OAP identifie :

- Un ensemble patrimonial remarquable comprenant à la fois les constructions, les éléments structurants (murs et porches), la trame viaire, les places ainsi que les jardins potagers ou d'agrément ;
- Le bâti ancien, comprenant des maisons de village, des maisons bourgeoises, ainsi que d'anciennes fermes, Ces éléments pris indépendamment ne sont pas forcément remarquables, néanmoins l'ensemble du linéaire présente un caractère patrimonial ;
- Plus ponctuellement, des édifices remarquables dus à leur architecture, le positionnement à l'alignement ainsi que le rythme des façades sur la voie et à la qualité des matériaux employés ;
- Des jardins potagers et mares participant à l'ambiance villageoise ;
- Des continuités paysagères à préserver et mettre en valeur.

Leur inscription dans cette OAP thématique a vocation à les protéger de toute dégradation, destruction ou écran, ces actions entraînant une perte de qualité patrimoniale de l'ensemble du secteur identifié.

Sont par ailleurs repérés les sites de projet pour les nouvelles OAP sectorielles, qui peuvent accueillir à la fois des logements, mais aussi d'autres fonctions (commerces, équipements, etc.). Ces nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur et à l'amélioration de l'esthétique du bourg.







## OAP N°1 - THÉMATIQUE


### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER DU CENTRE BOURG

#### Patrimoine bâti

 Ensemble patrimonial à protéger, comprenant les constructions, murs, porches et jardins potagers ou d'agrément

 Bâti anciens

 Eglise et maisons remarquables


 Ensemble bâti de l'Hôtel de ville


#### Patrimoine paysager et écologique

 Trame boisée et de jardins

 Trame viaire et placettes


 Mare


 Espaces ouverts qualitatifs à préserver

 Continuité écologique et paysagère à préserver

#### Secteurs de projet

 Secteurs d'OAP sectorielles

 Secteurs en construction

 Futur cimetière

*NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.*

# OAP N°1a et N°1b Îlot de la Poste et Îlot Berrurier

## **Données de cadrage**

Surface : 4 500m<sup>2</sup>

Zonage au PLU : UCB

Contexte : deux îlots totalement imperméabilisés en dehors d'un square situé à l'Ouest de l'îlot de la Poste, à proximité du parvis planté de l'Eglise.

## **Orientations programmatiques et échancier**

Sur les deux îlots, en lieu et place des actuels bâtiments et notamment du centre de tri désaffecté, les nouvelles constructions doivent être pensées en synergie et en complémentarité. La vocation sera majoritairement résidentielle, avec des rez-de-chaussée sur rue dédiés tout ou partie aux commerces et le maintien d'un bureau de poste afin de participer à la dynamisation du centre-bourg et d'apporter de la mixité fonctionnelle et sociale.

Sur l'îlot de la Poste est prévue l'implantation de services de santé et de commerces de bouche, ainsi que la réalisation de 50 à 60 logements, le logement locatif social représentant au minimum 50% de l'offre ;

Sur l'îlot Berrurier est prévue la réalisation de 15 à 20 logements, le logement social (LLS ou BRS) représentant 100% de l'offre.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est de 5 à 6 ans.

## **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

Situé en plein centre-bourg, le programme portera une attention particulière à son insertion dans le paysage environnant.

Le square situé sur la pointe Ouest, actuellement sous-utilisé, sera magnifié par

ce programme et réinséré dans le fonctionnement de cet îlot. Le cœur d'îlot préservera lui aussi une zone végétalisée, en lien avec la placette centrale, qui s'appuiera sur la végétation existante et offrira un espace de respiration aux résidents. La transition avec l'Avenue Habert de Montmort et l'Avenue Charles de Gaulle sera elle aussi traitée de façon qualitative,

Sur l'îlot Berrurier, un espace de stationnement perméabilisé sera créé en fond de parcelle, et la frange Ouest fera l'objet d'un traitement paysager de qualité.

## **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

Le bâti respectera les orientations de l'OAP thématique n°1 dédiée au patrimoine bâti et paysager du Centre-Bourg.

Sur l'îlot La Poste, la hauteur des constructions sera limitée à R+2+Combles ou Attique avec un principe de dégressivité des constructions par des épannelages allant de R+2+C/A (côté église pour accueillir les commerces en RDC) au R+2 ou R+1+C côté du futur parc. Les bâtiments pourront être implantés à l'alignement le long de la rue Raymond Berrurier pour rentrer en cohérence avec le tissu urbain environnant. Le long des autres axes, le bâti sera implanté en retrait de façon à préserver une insertion paysagère arborée ou végétalisée de qualité. Le programme prévoit, sur l'îlot de la Poste, la préservation d'un cône de vue sur l'Eglise, du côté de l'Avenue Habert de Montmort. Ce point de vue sera intégré à une placette végétalisée accessible aussi bien depuis les bâtis que depuis la rue.

Le bilan cumulé de 30% minimum d'espace vert sera respecté ainsi qu'un maximum de 50% d'emprise au sol de construction sur l'ensemble des OAP.



## OAP N°1a et N°1b Îlot de la Poste et Îlot Berrurier

### ***Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements***

L'accès carrossable à l'îlot de la Poste se fera depuis l'Avenue Charles de Gaulle. Le parking à la parcelle sera souterrain pour les logements avec une mutualisation préconisée avec les commerçants et aérien pour les clients des commerces et reconstitution de 3 bornes minimum de recharge de voitures électriques. Un accès depuis l'Avenue Habert de Montmort à la placette centrale sera préservée. L'accès piéton à l'îlot Berrurier se fera via un porche, et le stationnement en fond de parcelle. Les trottoirs autour de l'îlot de La Poste seront au gabarit PMR : un retrait des façades pourra être nécessaire.

# OAP N°1a et N°1b Îlot de la Poste et Îlot Berrurier



## OAP N°1A ET 1B

### ILOT DE LA POSTE - ILOT BERRURIER

Périmètre de l'OAP

#### Aménagement bâti

Zone d'implantation préférentielle du bâti et renforcement des fonctions écosystémiques des sols via une faible imperméabilisation

Principe de dégressivité des épannelages, allant du R+2+C/A au R+1+C

Bâti existant aligné à la parcelle

Possibilité d'une implantation à la parcelle

#### Desserte et déplacements

Principaux axes existants

Accès à préserver

Accès au transport en commun

Principe de dessertes piétonnes internes

Mise en conformité PMR des trottoirs

#### Mise en valeur paysagère

Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant à créer

Strate arborée qualitative à conserver

Espace de stationnement en revêtement perméable

Principe de création d'une placette végétalisée

Préservation des vues vers l'Eglise et son parvis

NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

### **Objectifs poursuivis**

L'objectif est de protéger le patrimoine rural et de préserver l'esthétique urbaine et architecturale des hameaux de Rodon et du Mousseau.

En conséquence, les Orientations d'Aménagements et de Programmation identifient :

- Des ensembles patrimoniaux remarquables comprenant à la fois les constructions, les éléments structurants (murs et porches), la trame viaire et les places, ainsi que les jardins et les cours ;
- Le bâti ancien comprenait des maisons rurales, ainsi que d'anciens corps de fermes. Ces éléments pris indépendamment ne sont pas forcément remarquables, néanmoins ils forment un ensemble qui présente un caractère patrimonial ;
- Plus ponctuellement, des édifices remarquables : la croix de Rodon, la croix Mathurine, Fort Manoir et sa chapelle ;
- Des jardins potagers, cours et mares participant à l'ambiance rurale des hameaux ;
- La présence d'un grand nombre de murs anciens en pierre.

Leur inscription dans cette OAP thématique a vocation à les protéger de toute dégradation ou destruction, ces actions entraînant une perte de qualité patrimoniale de l'ensemble du secteur identifié. Les éléments devront par ailleurs rester visibles et ne pas être cachés par les nouvelles constructions.

Sont par ailleurs repérées des secteurs d'OAP sectorielles destinés à accueillir du logement. Ces nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur et à l'amélioration esthétique du hameau.

Chacune des OAP devra préserver au maximum des cœurs d'îlot verts, les haies et les arbres remarquables et en bonne santé.

Sur tous les hameaux, les fonds de parcelles limitrophes des terrains agricoles sont à conserver comme espace tampon ainsi que les cœurs d'îlot verts pour garantir l'esprit des hameaux et leurs caractéristiques agricoles.






## OAP N°2 - THÉMATIQUE


### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER DU HAMEAU DE RODON

#### Patrimoine bâti

 Ensemble patrimonial à protéger, comprenant les constructions, murs, porches et jardins potagers ou d'agrément

 Bâti anciens


 Murs en pierre

 Croix


#### Patrimoine paysager et écologique

 Mare


 Trame boisée et de jardins

 Trame viaire et placettes

 Cours

 Espaces ouverts qualitatifs à préserver

#### Secteurs de projet

 Secteurs d'OAP sectorielles





*NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.*







## OAP N°2 - THÉMATIQUE

### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER DU HAMEAU DU MOUSSEAU


#### Patrimoine bâti

-  Ensemble patrimonial à protéger, comprenant les constructions, murs, porches et jardins potagers ou d'agrément
-  Bâti anciens
-  Murs en pierre
-  Fort Manoir, Chapelle, Croix et Cimetière

#### Patrimoine paysager et écologique

-  Trame boisée et de jardins
-  Trame viaire et placettes
-  Espaces ouverts qualitatifs à préserver
-  Principe d'une zone tampon entre l'espace agricole et le hameau

#### Secteurs de projet

-  Secteurs d'OAP sectorielles

*NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.*



# OAP N°2a Site de Projet – Hameau de Rodon

## **Données de cadrage**

Surface : 3 500 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU : UC

## **Orientations programmatiques et échancier**

La destination du secteur sera à vocation purement résidentielle, et le programme prévoit la réalisation de 15 logements, à 100% en logements sociaux (LLS ou BRS), dans une typologie qui a vocation à s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain environnant. L'OAP ne comprend pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

## **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

Le traitement des franges et des lisières avec les parcelles environnantes fera l'objet d'un soin particulier, celles-ci étant en effet constituées d'espaces végétaux à l'Ouest et à l'Est (jardins et espaces arborés) mais aussi de plaines agricoles au Nord. Le recours aux haies ou aux plantations discontinues d'essences végétales locales est requis. Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains, seront privilégiés des plantations denses d'arbres de grand développement.

Le programme prévoit par ailleurs de créer un cœur d'îlot hautement végétalisé, via des espaces de jardins communs et, de manière générale, la création d'au minimum 30% d'espaces de pleine terre à l'échelle du périmètre d'OAP dans son ensemble afin de diminuer les effets d'îlot de chaleur urbains et le respect du principe d'infiltration à la parcelle selon les directives du SAGE.

L'intégration paysagère du programme passera aussi par la conservation d'une percée visuelle traversante, allant de la Rue de la Croix Mathurine au Chemin

des Laboureurs et qui vise à mettre en valeur le plateau agricole dans lequel le Hameau s'inscrit.

## **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

Les constructions bâties devront se conformer aux orientations définies dans l'OAP n°2 dédiée au patrimoine bâti et paysager du Hameau de Rodon.

L'ensemble bâti devra être conçu en ayant une conscience aiguë de son intégration dans le paysage urbain, notamment au niveau des volumes et des matériaux choisis qui devront être harmonieux avec le caractère patrimonial du hameau.

L'architecture devra être d'inspiration agricole, utilisant par exemple le bois et la pierre meulière. Le projet recherchera un label développement durable et des logements économe en consommation énergétique, éventuellement grâce à des installations ENR individuelles.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+Combles ou R+1.

## **Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements**

L'accès principal au site se fera via la rue de la Croix Mathurine.

Le stationnement se fera en entrée de la parcelle, sur un espace ayant recours à des matériaux perméables.

Un accès piéton sera créé au Nord et au Sud de la parcelle.

Au droit de l'OAP, l'implantation se fera en retrait pour créer un refuge destiné au croisement des voitures et des engins agricoles, ainsi que pour permettre la création d'un trottoir aux normes PMR.





## OAP N°2A

### SITE DE PROJET - RODON

Périmètre de l'OAP

#### Aménagement bâti

Zone d'implantation préférentielle du bâti et renforcement des fonctions écosystémiques des sols via une faible imperméabilisation des sols

Principe de recul du bâti

#### Desserte et déplacements

Principaux axes existants

Principe d'accès depuis la Rue de la Croix Mathurine

Principe de dessertes piétonnes internes

Espaces de stationnement en revêtement perméable

Mise en conformité PMR des trottoirs

#### Mise en valeur paysagère

Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant à créer

Principe d'accompagnement végétalisé des cheminements

Espaces ouverts qualitatifs à préserver

Préservation d'une percée visuelle vers le plateau agricole

*NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.*

## OAP N°2b Site de projet – Hameau du Mousseau - Norbertines

### **Données de cadrage**

Surface : 1 500 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU : UH

### **Orientations programmatiques et échancier**

Depuis 2016, le programme prévoit la réalisation de 12 logements, dont 3 logements sociaux. Une harmonie est à prévoir avec les logements existants sur la parcelle.

L'OAP sera réalisée dans un délai court, s'agissant simplement de terminer le travail effectué sur l'OAP déjà en vigueur au PLU de 2017.

### **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

Les prescriptions de l'OAP du PLU de 2017 seront maintenues, à savoir :

Un écran végétal arboré sera conservé en limite Nord et en limite Est du secteur, et des espaces verts seront aménagés en cœur d'îlot. Des espaces de jardin seront de même préservés pour les résidents, avec un objectif d'au moins 30% d'espace de pleine terre à l'échelle du périmètre de l'OAP dans son ensemble.

Les franges paysagères seront aménagées via la création de haies d'essences locales variées non continues. Une ouverture visuelle sera conservée vers le plateau agricole, ainsi que vers le clocher du Fort-Manoir. Les murs anciens en pierre meulière existants seront conservés.

### **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

L'implantation des constructions se fera en retrait de 20m minimum de la rue du Fort-Manoir. L'ensemble des constructions seront implantées soit en « L » permettant d'aménager des cours, soit en longère qui respectent les formes urbaines traditionnelles du Hameau.

Les volumes et hauteurs s'inscriront dans le gabarit des constructions existantes du hameau avec une vigilance particulière sur la hauteur des nouvelles constructions, limitée à R+1 maximum.

Le meilleur ensoleillement de celles-ci sera recherché.

### **Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements**

Des espaces de stationnement répondant aux besoins des logements créés seront aménagés, si possible dans la bande de retrait de 20m par rapport à la rue.


Un aménagement piétons-vélos sécurisé sera aménagé vers l'arrêt de bus.



## OAP N°2B SITE PROJET – LE MOUSSEAU NORBERTINES

 Périmètre de l'OAP


### Aménagement bâti


 Zone d'implantation préférentielle du bâti


 Bâti existants

### Desserte et déplacements


 Principaux axes existants


 Principe d'accès depuis la Rue du fort Manoir


 Principe de dessertes piétonnes internes


 Voie d'accès existante

### Mise en valeur paysagère

 Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant à créer

 Préservation des murs anciens existants en pierre meulière

 Préservation des vues  
1 : vers le clocher du Fort Manoir

 Retrait de 20 mètres à préserver par rapport aux limites séparatives

*NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.*



### **Données de cadrage**

Surface : 13 400 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU : UH et N

### **Orientations programmatiques et échéancier**

En vue du départ de l'EHPAD et de ses 70 résidents d'ici à fin 2025, l'OAP vise à fournir le cadre d'une nouvelle activité dédiée aux aînés et aux familles (résidence intergénérationnelle).

A minima, l'objectif est la réalisation de 70 logements agréés « sociaux », orientés vers le logement spécifique, et dont la majeure partie sera réalisée dans l'enceinte bâtie existante qui sera conservée en raison de son caractère patrimonial. Le reste des logements sera réalisé dans des extensions bâties à proximité directe de l'enveloppe existante et qui s'inséreront de manière harmonieuse dans le cadre urbain, patrimonial et paysager du site.

### **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

Le parc existant classé en zone naturelle sera préservé ainsi que l'espace paysager protégé et le bosquet d'arbres au Nord de l'emprise. Les arbres sur le reste de la parcelle devront être conservés au maximum.

Les abattages sanitaires ou relevant de la sécurité devront être justifiés, ainsi que ceux qui sont estimés absolument nécessaires au projet. Toutes les coupes seront compensées (3 arbres nouveaux pour 1 supprimé).

Les franges paysagères seront aménagées via la création de haies composées d'essences locales.

### **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

L'abbaye et le cloître, bâtiments remarquables, seront conservés dans leurs formes et leur esthétique. L'épaississement des ailes des bâtiments pour recréer une symétrie est à rechercher.

La zone de constructibilité préférentielle devra être strictement respectée. En cas de nouveaux bâtiments, ils ne pourront pas dépasser les bâtiments historiques alentours, et devront toujours ménager des vues sur l'abbaye depuis l'extérieur.

Le gabarit des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser le R+1+C/A ou le R+2 dans l'éventualité d'une toiture plate végétalisée.

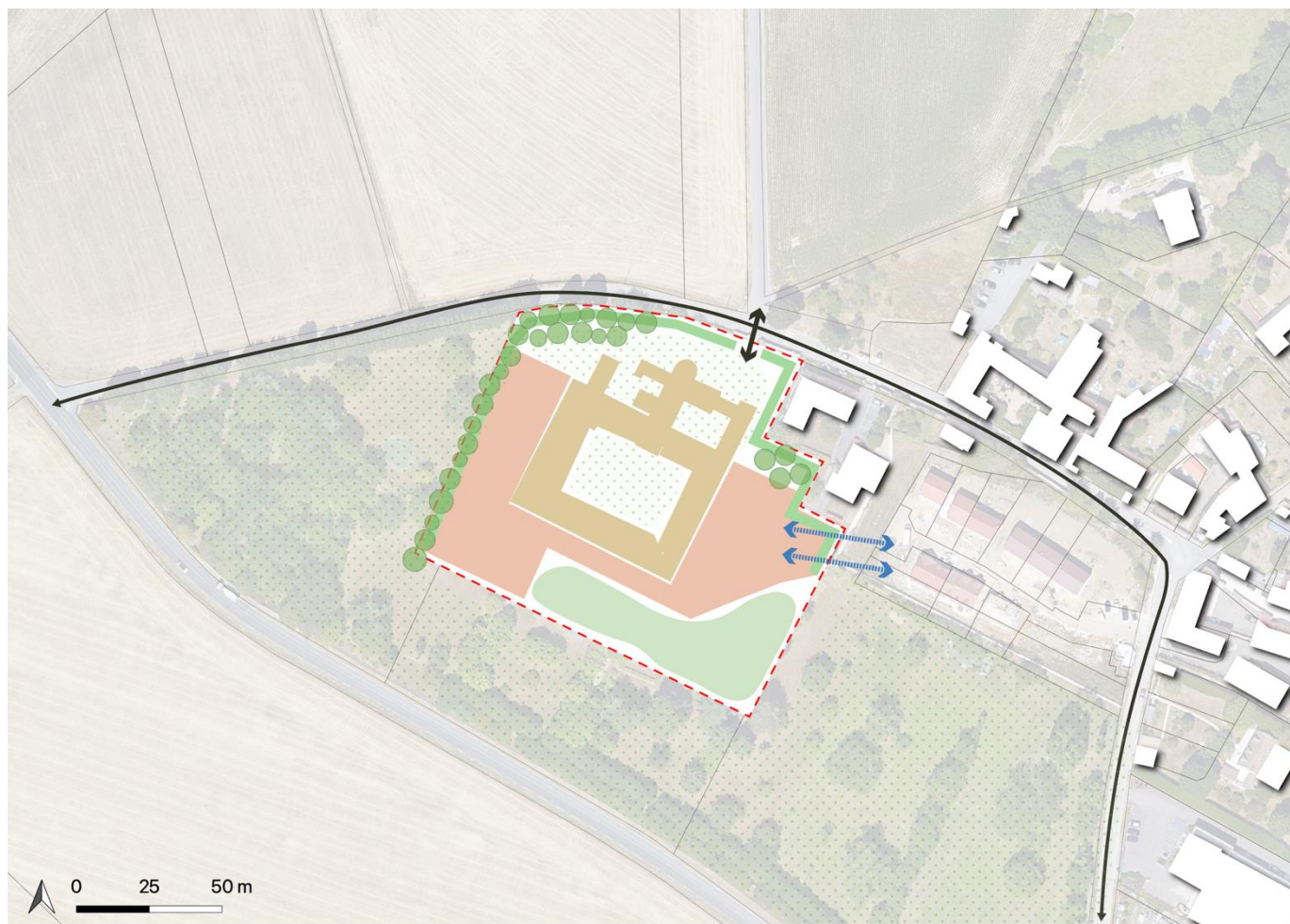
L'utilisation de matériaux traditionnels (meulière et bois) ou les mêmes que ceux des bâtiments historiques sera privilégiée.

Les avis du service des monuments historiques et du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse seront déterminants pour assurer une bonne intégration du projet.

### **Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements**

La majorité du stationnement sera positionnée en infrastructure.


Les stationnements extérieurs seront traités qualitativement (végétation, carports, etc.)





## OAP N°2C SITE PROJET – LE MOUSSEAU FORT MANOIR

 Périmètre de l'OAP


### Aménagement bâti


 Zone d'implantation préférentielle du bâti

 Préservation du bâtiment patrimonial du Fort Manoir


 Principe de continuité entre les gabarits pavillonnaires voisins et le projet de construction


### Desserte et déplacements


 Principaux axes existants


 Principe d'accès depuis la Rue du fort Manoir

### Mise en valeur paysagère

 Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant à créer

 Ensemble d'arbres à conserver

 Espace naturel à préserver

 Espaces ouverts qualitatifs à préserver, à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre

*NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.*

### **Données de cadrage**

Surface : 21 363 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU : UM

### **Orientations programmatiques et échéancier**

Le secteur fera l'objet d'une programmation fonctionnelle mixte.

L'objectif est en effet d'accueillir un écoquartier de services et d'équipements publics visant à améliorer l'offre du secteur, qui a connu une densification importante lors des dernières années avec la création de la résidence Sully au Sud de l'emprise concernée par cette OAP. Les établissements de santé et d'action sociale (reprenant la nomenclature de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme) seront privilégiés. Les équipements et services constitueront la majeure partie des nouvelles constructions.

A ces équipements et services s'ajouteront des logements, dans une recherche d'équilibre financier du programme. La charte écoquartier sera mise en œuvre dès la conception en associant la commune, les habitants, les riverains et les services de l'Etat pour définir la programmation finale avec l'aménageur en fonction des besoins, des impératifs du territoire et du présent PLU. Le programme prévoit l'inclusion de 70 à 80 logements spécifiques, dont au moins 50% seront composés de logements spécifiques ou intergénérationnels qui compteront dans le taux SRU de la commune.

Une quinzaine de pavillons classiques avec jardins sera positionnée en interface avec les pavillons situés à l'Ouest, à l'Est et potentiellement au Nord pour constituer une couture harmonieuse avec les pavillons existants et

intégrer le nouvel Ecoquartier à son environnement. Les logements collectifs seront placés à l'arrière des pavillons, tous comme les équipements publics ou de services. Tous donneront sur un parc central végétalisé et un parking public.

L'ensemble intégrera des logements classiques ou des logements spécifiques (résidence intergénérationnelle, handicapés, ou séniors), de façon à tendre vers l'objectif énoncé dans la loi SRU tout en ne bouleversant pas les équilibres sociaux du quartier notamment suite à la livraison du programme Sully. Les logements constitueront une partie minoritaire des nouvelles constructions.

La phase préparatoire de conception est prévue entre fin 2024 et 2025.

### **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager des lisières jouxtant les espaces pavillonnaires, avec possiblement des jardins partagés. La végétation et les arbres présents y seront conservés et valorisés, de même que les espaces de pleine terre.

Sur le reste de l'emprise de l'OAP, les espaces non bâtis seront réservés aux espaces de pleine terre, de zones végétalisées ou de jardins partagés à destination des habitants, dans une optique de faire de la parcelle un véritable parc urbain.

La frange de l'avenue de Picardie sera traitée de façon à limiter l'impact visuel des constructions depuis cet axe, via des plantations issues d'essences locales en accord avec la Charte du PNR Haute-Vallée de Chevreuse.

L'infiltration des eaux de pluie se fera à la parcelle et la Noue située à l'Est de l'emprise sera préservée.



### **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

Afin d'assurer une transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe, le volume des différents bâtis sera différencié entre le bâti situé au centre de l'emprise et celui situé à proximité des limites séparatives.

Les constructions bâties situées au cœur de l'emprise, en deuxième vue, seront limitées à une hauteur maximale de R+2+C, tandis que les bâtis situés en lisière des tissus pavillonnaires des avenues de Picardie, de Sully et des Jansénistes seront limités à une hauteur maximale de R+1+C.

L'harmonie des formes urbaines avec les pavillons proches sera recherchée par une transition paysagère et une couture urbaine soignée entre les différents programmes. Le recours aux ENR sera un critère d'évaluation du projet.

L'implantation du bâti préservera un retrait inconstructible avec les limites séparatives d'une largeur minimale de 15 mètres qui permettra de respecter les objectifs de qualité paysagère et environnementale énoncés précédemment.

Le projet finalisé sera soumis à l'accord des services instructeurs afin de vérifier la bonne intégration des éléments du Partenariat Urbain Public de 2016, les obligations fixées par l'Etat lors de la vente de l'ex-Bibliothèque Départementale des Yvelines en 2022 et le respect des critères de la charte des Ecoquartiers de 2023.

Focus sur le bâti existant : le bâtiment existant, anciennement Bibliothèque Départementale des Yvelines (surface de plancher de 1 400 m<sup>2</sup>) a été laissé à l'abandon et a fait l'objet de dégradations matérielles depuis plusieurs années. La tendance est donc à une démolition de celui-ci.

Toutefois, si le constructeur présente une solution intégrant tout ou partie la conservation et la réhabilitation du bâti, compatible avec les autres objectifs de programmation, de qualité paysagère, environnementale, architecturale et urbaine, alors celle-ci pourra être envisagée.

### **Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements**

La desserte du site se fera via deux accès principaux carrossables et un accès dédié aux modes actifs le long de l'avenue de Picardie. Un arrêt de bus sera aussi créé le long de cette avenue.

Dans une logique d'utilisation vertueuse de l'espace, les places de stationnement des différents usagers du site privilégieront l'intensité d'usage des parkings par le partage des espaces au cours des différentes temporalités (à la journée, à la semaine ou à l'année).

Les places de stationnement des logements collectifs et intergénérationnel seront toutes en souterrain, sauf celles PMR.

Les professionnels du site auront accès la journée aux places souterraines et devront les libérer le soir pour les habitants (principe de mutualisation).

Les parkings aériens seront en zone bleue la journée, pour les clients et usagers des équipements et ouverts au public le soir.

Ces espaces de stationnement aériens devront répondre aux objectifs de perméabilisation énoncés dans le PADD et dans le SAGE Orge et Yvette, mais aussi d'intégration paysagère qualitative, tout en recherchant une implantation optimale avec les bâtis nouvellement créés.



## OAP N°3

### ECOQUARTIER DE SERVICE – PICARDIE

Périmètre de l'OAP

#### Aménagement bâti

Logements spécifiques

Logements pavillonnaires

Equipements publics

Résidence intergénérationnelle

Retrait de 15m inconstructible

#### Desserte et déplacements

Principaux axes existants

Principe d'accès depuis l'avenue de Picardie

Principe de dessertes VL interne

Espaces de stationnement en revêtement perméable

Création d'un arrêt de bus sécurisé

#### Mise en valeur paysagère

Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant à créer

Principe d'accompagnement végétalisé des cheminements

Création d'un parc paysager en cœur d'îlot

Préservation de la noue existante

Jardins privés ou partagés en lisière

NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

## OAP N°4a Bois du Fay – Bois de Bonnelles

### **Données de cadrage**

Surface : 5 085 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU : UC

### **Orientations programmatiques et échancier**

Le projet sera à vocation purement résidentielle.

La construction d'une trentaine de logements au maximum est attendue, à 100% dédiés aux logements sociaux dans le sens de la loi SRU, avec possibilité d'intégrer du BRS. Les typologies seront majoritairement dédiées aux T2 et T3 pour répondre aux besoins identifiés sur la commune.

L'OAP comprend un échancier d'ouverture à l'urbanisation à court terme.

### **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

Le programme respectera les qualités environnementales, paysagères et écosystémiques de l'environnement naturel boisé dans lequel il s'intègre. La partie Nord du site conservera une large frange boisée sur laquelle les constructions seront proscrites, à l'exception des voies d'accès.

Les autres lisières seront traitées de façon à assurer une transition avec les jardins privés attenants, créant ainsi une zone tampon paysagère et arborée. Les arbres existants sur ces lisières seront préservés, sauf à prouver que leur arrachage est nécessaire à la réalisation du projet tout en maintenant les objectifs d'intégration paysagère.

### **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

Le ou les bâtis seront implantés sur la moitié Sud de la parcelle pour préserver une zone tampon avec l'espace boisé situé au Nord.

La hauteur maximale sera de R+1+C.

Les volumes, hauteurs et matériaux respecteront une cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant.

Le label bâtiment économe ou BEPOS sont encouragés.

### **Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements**

L'accès principal se fera via une voie d'accès vers l'avenue des Bonnelles, en continuité de l'avenue André Leclerc, et un accès secondaire plus restreint et réservé aux modes doux sera créé vers l'avenue de l'Étang.

Le stationnement se fera sur une surface perméable.






## OAP N°4A


### BOIS DU FAY – BOIS DE BONNELLES


 Périmètre de l'OAP

#### Aménagement bâti


 Zone d'implantation préférentielle du bâti - Volumétrie de R+1+C  
Parking aérien perméable


#### Desserte et déplacements


 Principaux axes existants

 Principe de circulation interne en voie partagée (voie douce et carrossables)

#### Mise en valeur paysagère

 Placette et aire de retournement

 Préservation d'une frange boisée au Nord du site

 Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant à créer

*NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.*

### **Données de cadrage**

Surface : 1 800 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU : UC

Contexte : Renouvellement de bâtiments adossés à l'école du Bois du Fay.

### **Orientations programmatiques et échéancier**

Le programme sera à vocation principalement résidentielle.

La construction de 18 à 22 logements maximum est prévue, avec un taux de 100% de logements sociaux classiques ou spécifiques (à destination des publics seniors ou handicapés)

Les petites typologies de logements seront privilégiées et majoritaires, notamment les T2 et les T3, afin de rééquilibrer le parc de logement communal vers ces surfaces.

Un équipement d'action sociale (type crèche) pourra être inclus.

L'OAP comprend un échéancier d'ouverture à l'urbanisation à moyen terme.

### **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

Le terrain étant situé à proximité directe d'un tissu pavillonnaire, le traitement des lisières sera particulièrement important de façon à assurer une intégration optimale de ce projet dans son environnement. Les lisières seront plantées, voire boisées, et les arbres existants seront conservés en l'état, sauf dans le cas où l'impossibilité de les préserver est prouvée par le constructeur via des études. Les arbres abattus devront être compensés.

Les espaces de pleine terre constitueront au minimum 50% de la surface de la parcelle et bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif.

### **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

Les deux bâtiments existants sur le terrain seront détruits.

Pour valoriser leur traitement paysager, les franges attenantes aux jardins privés seront préservées de toute construction sur une largeur minimale de H/2 (H désignant la hauteur des constructions) sauf sur la partie Est.

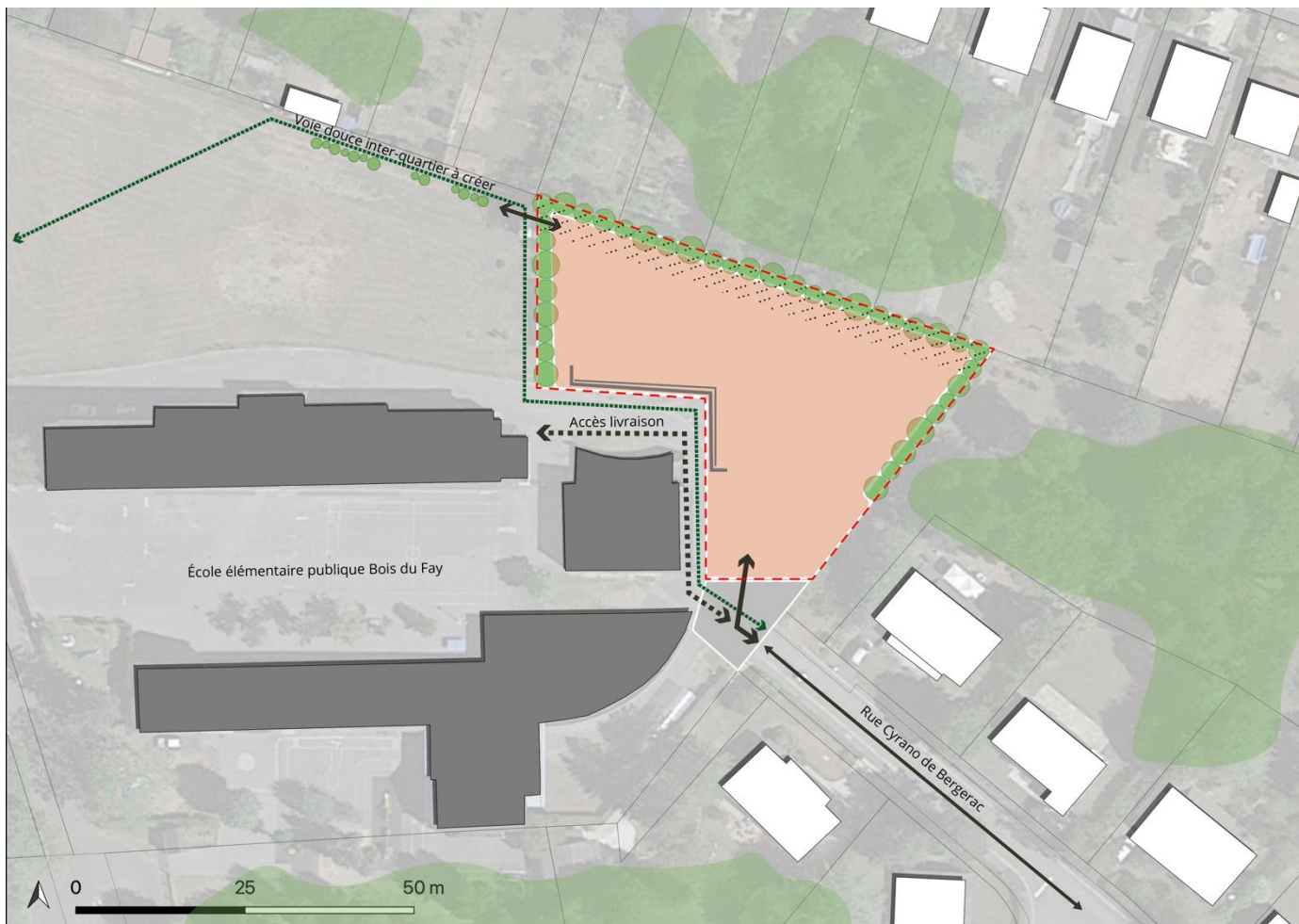
Le bâti sera d'une hauteur maximale de R+2 ou R+1+C, et occupera une emprise au sol maximale de 700 m<sup>2</sup>. L'orientation de la pente du toit sera identique à celle du tissu environnant pour une meilleure intégration architecturale, ou bien sera traitée en toit-terrasse végétalisé.

### **Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements**

L'accès principal se fera à l'embouchure de la rue Cyrano de Bergerac qui sera sécurisé et réaménagée, et le stationnement se fera en souterrain. Un accès sera préservé pour les livraisons vers l'office du groupe scolaire.

Le projet se veut ambitieux en matière de mobilité douces et sera créée une connexion inter-quartier dédiée aux modes doux (piéton et cycliste).

Celle-ci rejoindra l'avenue de Provence et l'avenue des Carrières en longeant la nouvelle emprise du groupe scolaire au Nord, pour rejoindre la rue Cyrano de Bergerac en desservant les bâtiments nouvellement créés et le groupe scolaire lui-même.




## OAP N°4B


### BOIS DU FAY – GROUPE SCOLAIRE

 Périmètre de l'OAP


#### Aménagement bâti


 Implantation préférentielle du bâti :  
Emprise de 700 m<sup>2</sup> maximum  
R+2 ou R+1+C maximum et orientation de la pente du toit identique au tissu environnant


 Retrait à respecter entre le bâti et les limites séparatives (H/2 minimum)


 Possibilité d'implantation du bâti à l'alignement


#### Desserte et déplacements

 Principaux axes existants


 Principaux accès depuis la Rue Cyrano de Bergerac, sécurisée et réaménagée et avenue de Provence


 Accès livraison à conserver

 Prolongement de la Rue Cyrano de Bergerac à prévoir

 Liaison douce inter-quartier à créer

#### Mise en valeur paysagère

 Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant - préservation des arbres

 Principe d'accompagnement végétalisé des cheminements



### **Données de cadrage**

Zonage au PLU : N, UE (sur la partie déjà construite du Centre de Loisirs) et UC (résidence de la Louveterie et OAP Avenue de Breteuil).

### **Orientations programmatiques et échéancier**

Le programme prévoit la création d'équipements légers et de cheminements doux le long d'un axe végétalisé structurant.

Les seuls aménagements autorisés seront perméables et destinés aux déplacements actifs, aux pratiques sportives ou aux activités de découverte de la nature.

### **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

Cette OAP a pour objectif de sacraliser le corridor écologique de la coulée verte et de préserver son rôle d'îlot de fraîcheur.

Une continuité écologique sera en effet recherchée de l'avenue de Breteuil jusqu'à l'autre extrémité de la coulée verte, au-delà de la rue de la Louveterie et prolongé jusqu'à l'Etang des Noës.

Celle-ci passera par la préservation et la création de noues situées sur le linéaire Nord de la coulée verte, afin de limiter l'impact de potentielles fortes pluies.

Les aménagements paysagers seront renforcés via des projets diversifiés, tels que de l'agriculture urbaine, des potagers, vergers, jardins partagés, ainsi que par la plantation d'arbres et de végétaux, qui participeront à faire de cet axe vert un lieu de passage privilégié pour les Mesnilois.

La coulée verte sera un axe structurant qui pourra être pensé en synergie avec les espaces verts attenants ou situés à proximité, tels les cœurs d'îlot végétalisés et arborés, les espaces de pleine terre, les équipements sportifs.

### **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

Le carrefour de la rue du Pavé d'Argent et de la RD 13 sera à requalifier, pour désimperméabiliser au maximum cette emprise (carrefour et ses abords avec mutualisation et réorganiser des parkings et cours d'écoles) jusqu'ici bétonnée.

La cour maternelle sera agrandie sur la coulée verte. La cour élémentaire en enrobé sera déplacée au Nord : un emplacement réservé arboré pourra l'accueillir à terme.

Les aménagements piétons et cyclables se feront en gardant un revêtement perméable afin de permettre une meilleure infiltration de l'eau et de respecter la biodiversité du site.

### **Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements**

En accord avec le Schéma Directeur Cyclable de la CC Haute Vallée de Chevreuse, une voie dédiée aux mobilités douces sera créée le long de la coulée verte.

Celle-ci structurera le réseau cyclable communal, intercommunal et départemental, et de nombreuses liaisons pourront s'y accrocher et irriguer les quartiers pavillonnaires adjacents, les gares ainsi que les zones d'activités économiques voisines.



## OAP N°5A - COULÉE VERTE

 Périmètre de l'OAP

### Aménagement bâti


 Secteur d'OAP - Avenue de Breteuil


 Principe de réaménagement global du secteur du rond-point de Champmesnil


 Projets de réaménagement, de réinvestissement ou d'agrandissement des cours d'écoles

### Desserte et déplacements


 Principaux axes existants

 Création d'un cheminement doux structurant le long de l'axe, avec un revêtement perméable et principales traversées piétonnes et cyclable de la voie verte


 Traversées viaires de la voie verte à pacifier


 Accès aux transports en commun

### Mise en valeur paysagère

 Préservation du rôle de corridor écologique de la coulée verte avec maintien des espaces de pleine terre et de la végétation existante

 Possibilité d'accroche de la coulée verte avec les espaces verts environnants

 Maintien des noues bordant la coulée verte

 Principe de continuité désimperméabilisée au travers des espaces bâtis

*NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.*

### **Données de cadrage**

Surface : 3 000 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU : UC

### **Orientations programmatiques et échancier**

Le programme est à vocation purement résidentielle, et prévoit la création d'environ 40 logements sociaux.

L'OAP ne comprend pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

### **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

Situé entre la plaine agricole et la coulée verte, le projet se devra d'être exemplaire en termes d'intégration paysagère et de place laissée aux espaces verts ou de pleine terre.

Le corridor écologique sera maintenu au Nord sur 8 mètres de large identifié dans le cadre de l'aménagement global de la coulée verte et sera élargie de 5 m supplémentaires arborés pour reconstituer le corridor écologique dans l'axe de la coulée verte.

La perméabilité faible des sols est à prendre en compte dans l'infiltration à la parcelle pour respecter le SAGE Orge et Yvette pour tous les espaces aménagés, bâtis ou de stationnement.

Les espaces interstitiels entre les logements seront végétalisés, par la création de jardins partagés ou par des plantations. Les lisières avec le tissu

pavillonnaire environnant feront l'objet d'un traitement paysager arboré et qualitatif, tandis que la lisière avec la coulée verte sera traitée de façon subtile pour créer des accès piétons et cyclables en lien avec les cheminements créés via l'OAP dédiée.

Enfin, des percées visuelles seront préservées depuis le secteur vers la plaine agricole et la coulée verte.

### **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

Les constructions seront réalisées en retrait des limites séparatives et sous une forme de petits immeubles d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2+C pour limiter le nombre d'immeubles et leur emprise au sol.

### **Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements**

L'accès principal se fera via l'avenue de Breteuil.

Le stationnement se fera exclusivement en souterrain, à l'exception des places PMR qui seront aménagées en surface. Les espaces de stationnement en surface feront l'objet d'un traitement environnement via le recours à un revêtement perméable le cas échéant.

Des accès modes doux seront créés depuis l'emprise vers la coulée verte.






NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.


## OAP N°5B – AVENUE DE BRETEUIL


 Périmètre de l'OAP


### Aménagement bâti


 Zone d'implantation préférentielle du bâti – R+1+C et R+2+C

### Desserte et déplacements


 Principaux axes existants


 Principe de l'accès viaire


 Piste cyclable traversante, depuis la rue de Breteuil vers la coulée verte


 Espaces de stationnement de la piscine réaménagés avec un revêtement perméable (livré en 2024)

### Mise en valeur paysagère

 Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant avec noue

 Arbres à préserver

 Préservation des vues vers les espaces agricoles et la coulée verte

 Espaces ouverts qualitatifs et traversée végétalisée du périmètre de projet

# OAP N°6 Ancien Centre de Loisirs – Avenue Maréchal Joffre

## **Données de cadrage**

Surface : 4 100 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU : UC

## **Orientations programmatiques et échéancier**

Le programme sera majoritairement à vocation résidentielle et accueillera à entre 45 et 70 logements, à 100% dédiés au logement social (LLS, BRS ou logement spécifique à destination des séniors ou des publics handicapés), privilégiant des petites typologies.

Un équipement d'action sociale privé (type crèche) pourra être inclus.

L'OAP comprend un échéancier d'ouverture à l'urbanisation à court terme.

## **Objectifs de qualité paysagère et environnementale**

L'espace vert de pleine terre et boisé existant sur la partie Ouest de l'emprise sera conservé, avec un minimum de 900 m<sup>2</sup>.

Le traitement des franges avec l'espace boisé au Sud sera lui aussi préservé, et les arbres resteront en l'état.

La lisière Est, longeant l'espace pavillonnaire, intègrera un espace de transition arboré qui sera renforcé par la bande d'inconstructibilité avec le bâti. Cet espace de transition planté sera constitué d'essences locales et permettra de diminuer l'impact visuel du bâti par rapport aux constructions individuelles de type pavillonnaire.

Les arbres en bon état seront conservés et l'abattage sera autorisé pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires justifiés et sous réserve de compensation.

## **Objectifs de qualité urbaine et architecturale**

Le terrain se situe dans le périmètre de monuments historiques. Le travail d'intégration dans le tissu urbain existant est à soigner particulièrement : tant les vues depuis le pavillonnaire que les liaisons avec le Parc du Château et le Centre Bourg.

Le projet préservera une marge de retrait minimum par rapport aux limites séparatives à l'Est (qui jouxte les habitats pavillonnaires). Le bâti sera implanté en retrait par rapport à l'avenue du Maréchal Joffre, suivant l'alignement du bâti pavillonnaire mitoyen.

La hauteur des épannelages sera dégressive depuis le cœur de l'emprise vers le tissu pavillonnaire à l'Est, allant du R+1+C à proximité des pavillons et à proximité de l'avenue à du R+2+C ou R+2+A au cœur de l'îlot.

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 2 000 m<sup>2</sup>.

## **Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements**

L'accès à la parcelle se fera via l'avenue du Maréchal Joffre, et le parking à destination des habitations se fera majoritairement en souterrain.

Le stationnement dédié aux usagers des services sera réalisé avec un revêtement perméable tout comme les stationnements aériens.


# OAP N°6 Ancien Centre de Loisirs – Avenue Maréchal Joffre




## OAP N°6 – ANCIEN CENTRE DE LOISIRS - AVENUE DU MARECHAL JOFFRE


 Périmètre de l'OAP

### Aménagement bâti


 Zone d'implantation préférentielle du bâti

 Principe de dégressivité des épannelages, allant du R+2+C/A au R+1+C


 Retrait à respecter entre le bâti et les limites séparatives (H/2 minimum)

 Retrait à respecter suivant l'alignement du bâti mitoyen


### Desserte et déplacements


 Principaux axes existants


 Accès principal

 Espaces de stationnement en revêtement perméable

### Mise en valeur paysagère

 Renforcement des espaces verts existants sur les parcelles

 Principe de conservation des arbres existants à l'exception des motifs phytosanitaires ou sécuritaires

 Principe d'intégration paysagère renforcée avec les tissus environnants (Parc de la Mairie, pavillonnaire, Centre-Bourg)

*NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.*



## I. Pourquoi une OAP TVB ?

La protection de la nature a tout d'abord concerné les espèces ou les espaces remarquables ou rares. La trame verte et bleue (TVB) vise à renouveler cette approche patrimoniale en s'attachant à la fois à la conservation et à l'amélioration des milieux et à limiter la fragmentation des paysages naturels.

La commune souhaite apporter une vision d'ensemble à l'aménagement de son territoire pour une meilleure prise en compte de son patrimoine naturel terrestre et aquatique. Aujourd'hui, elle dispose d'une cartographie de sa Trame verte et bleue et organise sa préservation et sa restauration à l'échelle du territoire, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural, ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit (trame noire) et la préservation des espaces de pleine terre (trame brune) favorisant l'infiltration et la lutte contre les îlots de chaleur.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame verte et bleue » a pour but de présenter et d'indiquer des préconisations de maintien et valorisation de la trame verte et bleue locale.

L'Annexe du présent document constitue un porter à connaissance visant une démarche pédagogique de l'ensemble des facteurs intervenant sur le territoire susceptible d'impacter le devenir des ressources naturelles et des espaces naturels qui nous entourent.

### Extrait de l'article R.371-16 du code de l'environnement :

*La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements auxquels des dispositions législatives reconnaissent cette compétence, et le cas échéant, celle de délimiter ou de localiser ces continuités.*

### A) Définitions et enjeux de la TVB

La Trame verte et bleue communale assure les continuités écologiques au travers des différents espaces la composant et à l'échelle plus large du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines et du PNR de la Vallée de Chevreuse.

L'atlas de la Trame verte et bleue localise les différents éléments de la trame verte et bleue locale. La trame verte et bleue se compose des entités spatiales décrites ci-dessous :

► **Les réservoirs de biodiversité** : 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.

*(suite page suivante)*

► **Les zones tampons** : Il s'agit d'un espace interstitiel entre le réservoir de biodiversité et tout autre espace, de moindre 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.

► **Les espaces naturels relais** : Il s'agit de sites présentant une mosaïque de milieux avec des qualités écologiques couplés à des milieux anthropisés mais présentant une réelle potentialité. Ces sites en raison de la qualité limitée des milieux écologiques sur le territoire urbain participent pleinement à la trame verte et bleue d'autant plus s'ils sont en lien avec les réservoirs de biodiversité.

► **Les corridors écologiques** : Les corridors sont composés d'espaces de différentes natures et de qualité écologique diverse, tels que les espaces naturels relais et les zones tampons mais aussi certains espaces urbains ou agricoles. Cette diversité amène à distinguer trois types de corridors écologiques :

- Les corridors existants et riches écologiquement : constitués de plusieurs trames végétales, ces espaces sont reconnus comme possédant une biodiversité riche.

- Les corridors existants mais peu fonctionnels : constitués de seulement une ou deux trames végétales, ces corridors sont connus pour être le support du déplacement de certaines espèces, mais ne

possèdent pas eux-mêmes une grande richesse écologique.

- Les corridors à créer : pour assurer la continuité 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.

Plus ponctuellement, le projet communal réserve également une place particulière aux zones humides, aux abords des cours d'eau et aux boisements.

## B) La cartographie de la Trame Verte et Bleue



## II. Les réservoirs à préserver

Les grands ensembles naturels et semi-naturels de la Commune ont été identifiés par la superposition de plusieurs sous-trames. Ces espaces sont reconnus pour leur diversité floristique et/faunistique et leur rôle écologique à large échelle, car ils sont particulièrement riches en espèces et en habitats variés. Ce sont les cœurs de biodiversité sur lesquels s'appuient la trame verte et bleue régionale, signalés comme « réservoirs de biodiversité » par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ils participent à la résilience de la trame en abritant des noyaux de populations qui assurent la dispersion des individus sur le territoire. Les fonctions qu'ils remplissent sont très dépendantes de la surface et à la qualité écologique de ces espaces, mais aussi à leur intégration au sein de la trame. En effet, pour jouer efficacement ce rôle de réservoirs, ils doivent être en relation avec d'autres habitats.

Le grignotage et le morcellement de ces espaces par l'urbanisation doivent être évités, et il faut chercher à les sanctuariser. Un équilibre peut être pour autant trouvé avec d'autres usages (loisirs, promenade, production de bois, etc.) sous réserve d'assurer la qualité écologique des milieux naturels.

Les enjeux principaux de préservation bénéficieront à la fois de bonnes pratiques de gestion qui sont rappelées ici à titre indicatifs et des recommandations de la présente OAP s'appliquant à chaque élément des trames.

### A) Sanctuariser les réservoirs de biodiversité

Au titre de leur qualité écologique, les réservoirs de biodiversité doivent faire l'objet de mesures de protection fortes, permettant de limiter les constructions et installations dans leur périmètre, voire d'interdire certains usages incompatibles avec leur bonne gestion et leur pérennité.

Les réservoirs de biodiversité ont été classés dans une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages à la préservation : la zone N. Le règlement définit les prescriptions concourant à la sanctuarisation de ces espaces.

Il est attendu de :

1. *Maintenir les réservoirs de biodiversité dans leur emprise actuelle et selon les conditions fixées pour chacun des milieux*
2. *Prévoir des installations et aménagements légers, portant peu de pressions sur la biodiversité : terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé...*
3. *Pour toute nouvelle plantation se référer à la liste d'espèces locales en annexe*

### B) Développer les zones tampons

Les zones tampons peuvent se trouver dans tout type de zonage, c'est-à-dire zone U, AU, A ou N. Cependant, des règles spéciales déclinées dans les dispositions générales du règlement s'y appliquent. Elles y permettent seulement une urbanisation limitée afin de permettre à la nature de s'y déployer.



## III. Les trames à préserver et valoriser

### A) La trame bois, haies et vergers

#### 1. Localisation et description (voir carte p. 39)

Ils sont localisés :

- Des rebords de plateaux du Bois de la Minière et du Ravin de l'Angoumois, à préserver ;
- Des limites boisées autour du quartier « le Bois du Fay », avec des qualités écologiques, entre les bois des vallons plus frais proches de la Hêtraie-Chênaie fraîche Rigole et vallée de Favry), les bois des pentes de la Chênaie mixte à bouleau et parfois avec des variantes à lisière à Clématite et les bois de Fond de vallée proche d'une Aulnaie (Fond de Bellepanne) ;
- Des petits bois en lanière caractéristiques des plateaux calcaires : Bois des Touffes, les Remises qui constituent des refuges au milieu des zones cultivées
- Des abords de l'étang des Noës, avec ces lisières boisées.

#### 2. Intérêt écologique

Les zones boisées du territoire, limitée et sur les limites, jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour la dispersion des espèces.

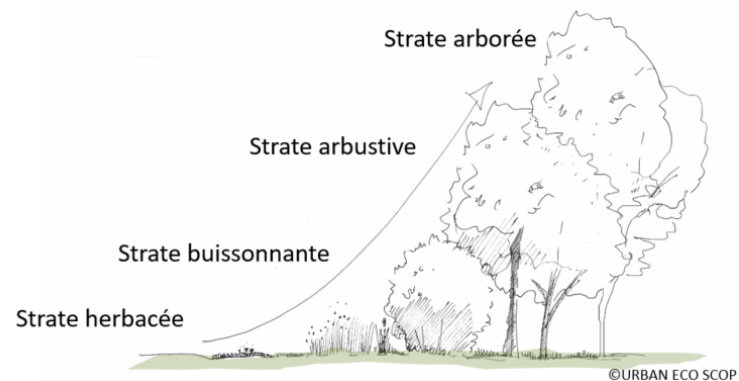
Elles constituent des espaces où la richesse floristique et faunistique varie

selon les caractéristiques pédo-climatiques mais également selon l'exploitation forestière qui en est faites (essences, cycles et modalités d'exploitation) et les usages.

Les haies qualitatives présentent une stratification arborée, arbustive haute, arbustive basse, sur au moins 50% de leur linéaire. La haie doit pouvoir s'épanouir sur une largeur de 2 mètres au minimum. Elle présente un cortège d'espèces locales.

Le rôle écologique des vergers quasi-absent de la commune est essentiel au maintien de la trame écologique associée et notamment à la préservation des espèces protégées (chouette chevêche, chiroptères) qui y vivent et dont la destruction et même la simple perturbation sont interdits. Les vergers sont à développer ou à restaurer sur le territoire communal.

*(suite page suivante)*



### 3. Menaces et opportunités

Les infrastructures de transport, très présentes aux abords du territoire, constituent un facteur dégradant important de la sous-trame boisée et bocagère. Ces structures linéaires infranchissables, comme la RN10 et la voie ferrée, par la faune terrestre isolent écologiquement les différents boisements du territoire entre eux.

Le renforcement de la sous-trame consiste à planter de nouvelles haies ou bosquets ou bien à densifier celles existantes afin de renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité. Les espèces plantées doivent être choisies parmi un cortège d'essences locales.

### 4. Corridors écologiques

Au nord de la Commune, les abords de la rigole et la coulée verte ont été identifiés pour améliorer les connexions entre les réservoirs de biodiversité des boisements des vallées.

Au sud les continuités se font au niveau de la ferme de l'Ambésis avec des lanières boisées, qui doivent être préservées et si possible renforcées.

### 5. Orientation générale

Orientation générale	Veiller à la préservation de l'intégrité des composantes principales des bois, bocages et vergers et à leur bonne gestion
Morphologie et implantation des constructions	<p>Les projets de construction ou d'aménagement veilleront à ne pas ajouter d'éléments fragmentant à la trame boisée sur plus de 15 % de sa largeur.</p> <p>Dans le cadre des projets, étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments fragmentant existants pour favoriser le déplacement de la faune dans le cadre des projets de constructions ou d'aménagement : par exemple, étudier la faisabilité de l'enterrement de lignes électriques.</p> <p>Dans ces projets, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée pour les extensions des constructions existantes comme pour les constructions nouvelles, pour favoriser des lieux de nidification ou de refuge pour la petite faune.</p> <p>Dans la composante, proposer dans le cadre des constructions des aménagements favorables à la nidification (nichoirs, gîtes etc.).</p>
Qualité paysagère et écologique	<p>Dans le cadre des aménagements extérieurs, veiller à conserver au maximum les haies, arbres isolés et vergers existants.</p> <p>Pour les projets situés dans les corridors à fonctionnalité réduite prévoir la plantation de nouvelles haies ou bosquets ou densifier les existants afin d'atteindre la qualité écologique.</p> <p>Porter une attention particulière aux éclairages nécessaires à la sécurisation des sites en termes de couleur et d'orientation (vers le bas, ciblée).</p> <p>Dans la composante, favoriser des aménagements extérieurs compatibles avec une vocation naturelle comme ceux à usage de loisirs et de découvertes : itinéraires de promenades et équipements d'accueil de la population permettant la mise en valeur du patrimoine naturel existant</p>
Qualité urbaine, architecturale et environnementale	<p>Favoriser pour toutes les plantations un cortège d'essences locales, pour les vergers, des plantations de variétés anciennes, pour les haies, des plantations comportant plusieurs strates sur 50% de son linéaire et d'une largeur de 2,00 m minimum.</p> <p>Veiller à conserver la perméabilité écologique du site par des clôtures adaptées, permettant le passage de la petite faune, doublée de haies vives d'essences locale</p>

6. Les pratiques de gestion les plus favorables à la préservation sont les suivantes :

Pour les bois :

- Pas de coupe à blanc, ce mode d'exploitation est très destructeur pour la strate herbacée et la faune ;
- Pas de replantation monospécifique qui privilégie des espèces au cycle d'exploitation court et ne permet pas à la faune de se maintenir ;
- Une gestion forestière jardinée douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates ;
- Mise en place d'îlots de vieillissement ou de sénescence.

Pour le bocage et les vergers :

- Conservation des haies, arbres et vergers identifiés ;
- Pour les haies, taille d'entretien au lamier de préférence au broyeur ;
- Pour les vergers, maintien de la strate herbacée ; Plantations avec des variétés anciennes (comme la perspective Est du Château-Mairie)

### Cartographie de la trame bois, haies et vergers



## **B) La trame des prairies**

### 1. Localisation et description (voir carte p.42)

La trame est constituée des espaces prairiaux dans les parcelles cultivées, le long de la rigole et de la coulée verte aux abords des zones bâties et des bernes routières herbacées, s'approchant d'une Arrhénatairaiie ou d'un Cynosurion (groupement végétal des pâturages).

Elle s'appuie aussi sur les espaces végétalisés présents en coeur de bourg et des hameaux, avec les espaces verts publics et les jardins des résidences et maisons individuelles.

Les espaces agricoles sans être des noyaux de biodiversité participe aussi pleinement à cette trame en permettant aux espèces de circuler.

### 2. Intérêt écologique

Les milieux prairiaux sont des espaces à forte valeur écologique qui, en fonction de la nature du sol et du mode de gestion peuvent produire une forte diversité floristique. Ces espaces accueillent en général un grand nombre d'insectes, d'oiseaux et de reptiles situés en tête de la chaîne alimentaire. Les quelques milieux prairiaux existants doivent être préservés en priorité et mis en connexion pour assurer une présence minimale de la faune qui y est liée.

### 3. Menaces et opportunités

Issus pour la très grande majorité de l'activité humaine, les prairies nécessitent un entretien qui empêche leur fermeture. L'élevage étant quasiment absent, ces milieux ne sont plus maintenus ouverts par le pâturage et tendent à se refermer en se reboisant spontanément. L'urbanisation exerce également une forte pression sur ces milieux naturels. Il est donc nécessaire de mettre en place des actions visant à restaurer et à conserver des dernières parcelles existantes. L'enjeu principal de cette trame ne réside pas dans l'unique restauration mais bien dans la gestion des prairies dans le temps. Cela ne sera possible qu'en associant et en soutenant les exploitants agricoles dans la mise en place de pratiques adaptées (pâturage, fauche...) ; ainsi qu'en poursuivant une gestion différenciée en ville.

Il s'agit de :

- Conserver des surfaces en prairies, et prioritairement des prairies permanentes anciennes et fauchées, pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni retournement pour une mise en culture)
- Encourager les gestionnaires forestiers à entretenir et rouvrir les clairières

*(suite page suivante)*



## 4. Orientation générale

Orientation générale	Veiller à la préservation de l'intégrité des composantes principales des prairies
Morphologie et implantation des constructions	<p>Veiller à ne pas obérer le maintien de l'activité agricole (circulation agricole, bâtiments nécessaires à l'élevage comme des stabulations) contribuant à la préservation d'espaces naturels ouverts entretenus par leur entretien.</p> <p>Dans ces espaces, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée pour les extensions des constructions existantes comme pour les constructions nouvelles</p>
Qualité paysagère et écologique	<p>Dans les projets de constructions situés dans les corridors, prévoir des aménagements extérieurs comportant au minimum 75% de la surface de pleine terre en strate herbacée.</p> <p>Saisir l'opportunité de projets de constructions et d'aménagements pour restaurer en les ouvrant des espaces dégradés / enrichis sous réserve de prise en compte de la biodiversité qui s'y est développée.</p> <p>Dans la composante, assurer le développement d'itinéraires de promenades et équipements d'accueil de la population en périphérie des secteurs les plus sensibles et en valorisant les espaces de transition de qualité avec les autres milieux naturels attenants (bois notamment)</p>
Qualité urbaine, architecturale et environnementale	<p>Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée</p> <p>Conserver la perméabilité écologique du site par des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune</p>

Dans les projets d'aménagement, une fois les obligations de pleine terre validées, il est possible de composer sur les toitures une végétalisation prairiale, avec des mélanges adaptés aux insectes et oiseaux, pour tous les bâtiments (de moins de R+6). Les épaisseurs de substrats seront à minima de 50 cm et les sols adaptés aux essences végétales locales choisies.

## Cartographie de la trame des prairies



## C) La trame humide et aquatique

### 1. Localisation et description (voir carte p. 45)

Elle est composée de :

- Des abords de l'étang des Noës, joue un rôle important pour l'accueil et la reproduction des oiseaux des zones humides et présente des habitats écologiques importants de roselière.
- Les cours d'eau longent les limites de la commune à l'Est et à l'Ouest/Sud-Ouest :
  - Ravin de l'Angoumois, ruisseau temporaire au sud qui se jette dans le ru du Pommeret, qui présente en limite communale, dans son fond plat des habitats de prairies humides et roselières très intéressants. Il accueille une diversité d'oiseaux paludicoles
  - Ru du Pommeret à l'Ouest, puis l'Yvette
  - Le Rhodon à l'Ouest, long de 9,7 km il prend source dans l'étang de Noé, sur la commune du Mesnil-Saint-Denis, près du lieu-dit Rodon, à 158 m d'altitude et se jette dans l'Yvette à Saint-Rémy-lès-Chevreuse, à 71 m d'altitude. Ses eaux sont actuellement encore de qualité médiocre. Les prairies humides, le ravin forestier et le fonds tourbeux de la vallée du Rhodon abritent diverses espèces de plantes d'intérêt patrimonial.

### 2. Intérêt écologique

Les plans d'eau et les ensembles fonctionnels incluant les mares, les végétations héliophytiques et rivulaires présentent souvent des faciès intéressants car rares en contexte francilien. La faune remarquable fréquentant les quelques plans d'eau de la commune est notamment composée d'oiseaux qui y trouvent des sites de nidification (Sterne pierregarin, Grèbe castagneux), d'hivernage (nombreuses espèces d'anatidés) ou de haltes migratoires (limicoles). La faune rencontrée sur les plans d'eau est généralement liée à la qualité des milieux riverains, constitutifs d'une mosaïque d'habitats, à même de remplir les exigences écologiques de nombreuses espèces (importance des interfaces en milieux, encore appelés écotones).

Les formations végétales humides et marécageuses abritent des espèces végétales remarquables comme l'Euphorbe des marais, le Sénéçon des marais ou le Pigamon jaune, ainsi qu'une faune riche et diversifiée. Les oiseaux présents sont généralement représentés par le Butor étoilé et le Blongios nain. Les cortèges entomologiques de ces milieux comportent des espèces telles que l'Agrion nain ou le Gomphe joli. Les amphibiens et reptiles sont représentés avec la présence de nombreuses espèces, patrimoniales ou plus communes mais constituant des communautés riches.

La qualité de l'eau est très altérée sur l'ensemble du territoire, en lien avec les ruissellements et rejets d'eaux usées issues de l'urbanisation, de la STEP, et des activités agricoles (Hydrocarbures HAP, nitrates, phosphore ...) qui impactent fortement les milieux naturels, notamment aquatiques et humides particulièrement fragiles.

# OAP N°7 Thématique – Trame Verte et Bleue, Noire et Brune

## 3. Menaces

L'altération de la continuité écologique des cours d'eau compromet l'atteinte du bon état écologique des milieux aquatiques. La priorité aujourd'hui est de mieux connaître ces milieux et les sources de dégradations, afin d'agir le plus efficacement possible, au-delà de la mise aux normes de la STEP engagée par le SIHAVY.

Orientation générale	Veiller à la préservation de l'intégrité des composantes des milieux humides
Morphologie et implantation des constructions	Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique des zones humides identifiées) doit être préservé. Aucun aménagement en amont ou aval de tous les plans d'eau et zones humides ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou provoquant son assèchement. Les projets de construction ou d'aménagement devront particulièrement veiller à ne pas ajouter d'obstacles à l'écoulement dans les petits cours d'eau existants. Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.
Qualité paysagère et écologique	Dans les projets de constructions situés dans les corridors, prévoir des aménagements extérieurs multifonctionnels et privilégier des ouvrages ouverts de gestion des eaux pluviales comme des noues, fossés à ciel ouvert, bassins de rétention permettant de renforcer la fonctionnalité des corridors. Chercher à créer des mares chaque fois que possible. Assurer le développement d'itinéraires de promenades et équipements d'accueil de la population en périphérie des secteurs les plus sensibles ou les préservant (platelage). Privilégier la mise en place de cortèges d'essence locales, en privilégiant les vivaces de manière à garantir une stabilité dans le temps des aménagements extérieurs
Qualité urbaine, architecturale et environnementale	Conserver la perméabilité écologique du site par des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune en particulier des batraciens

Les pratiques de gestion et d'entretien favorables sont les suivantes :

- Pour les cours d'eau
  - Pas de recalibrage du cours d'eau, curage raisonné et enlèvement des obstacles
  - Pas de débroussaillages et abattages systématiques de la ripisylve (entretien à l'épaveuse par exemple)
  - Gestion du recouvrement de la ripisylve de façon à obtenir une mosaïque équilibrée de zones en lumière et de zones d'ombre (régénération par endroits choisis)
  - Gestion locale des intrants et de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant.
- Pour les mares et plans d'eau
  - Protection des mares et de leur alimentation en eau ;
  - Curage partiel à prévoir tous les 10 ans environ ;
  - Gestion des roselières, entretien par fauche et arrachage des matériaux de coupe tous les 5 à 10 ans ;
  - Gestion raisonnée des boisements rivulaires ;
  - Entretien régulier (après les gros épisodes pluvieux) des amenés d'eau

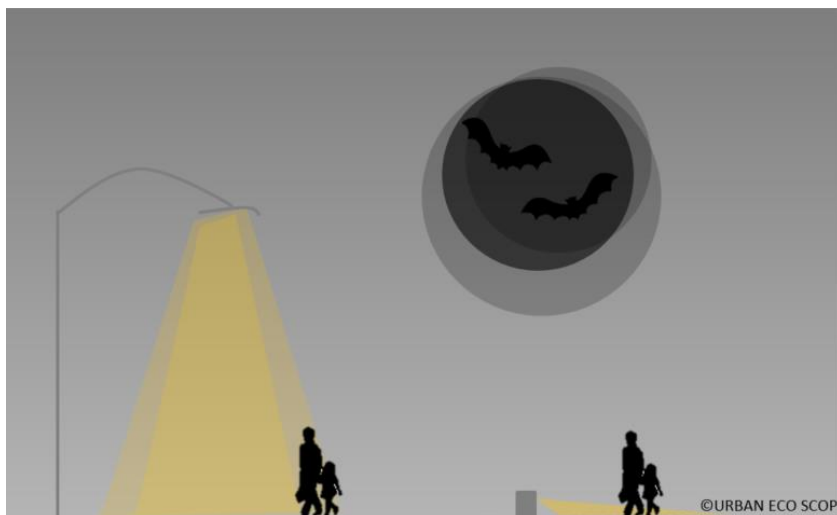


## Cartographie de la trame humide et aquatique



### IV. La trame noire

La « gestion de la lumière artificielle la nuit » se traduit par la déclinaison nocturne de la TVB, la trame noire. L'éclairage public peut être source de rupture des corridors écologiques pour les espèces qui fuient la lumière et qui sont donc contraintes dans leurs déplacements. Il perturbe le repos des espèces diurnes ainsi que l'activité de nombreuses espèces nocturnes. La destruction massive d'insectes attirés par les éclairages, la perturbation des rythmes et des migrations, la réduction du succès reproductif ainsi que la diminution des ressources alimentaires des oiseaux seront ainsi limités.



L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif aux nuisances lumineuses constitue le cadre réglementaire à appliquer par la commune.

Aux abords des réservoirs et dans les corridors écologiques :

1. Réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, en restant compatible avec les enjeux de sûreté 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. Dans les nouveaux projets, les éclairages seront limités au strict nécessaire et des dispositifs d'éclairage à l'impact modéré pour la biodiversité seront mis en place afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne
3. Poursuivre la mise en place de l'extinction nocturne de l'éclairage public afin de reconstituer la trame noire.

## V) Les espaces plantés urbains

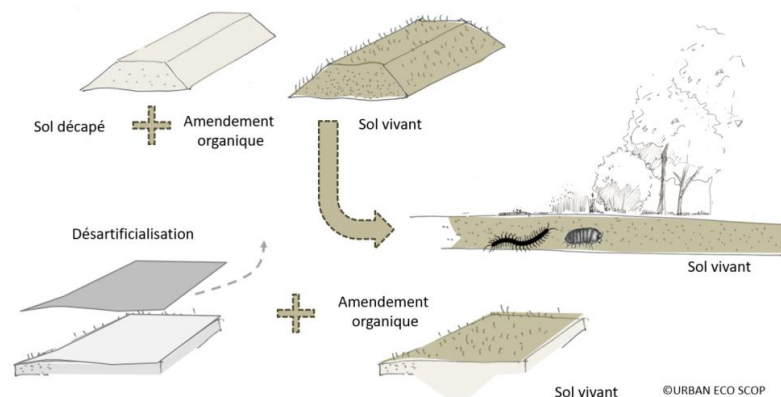
### A) Recommandations pour les sols

Les sols sont à la base des écosystèmes et constituent des habitats variés pour de nombreux organismes vivants. Leurs caractéristiques physico-chimiques et biologiques leur permettent d'assurer des fonctions fondamentales (cycles biogéochimiques, cycle de l'eau ...) contribuant à de nombreux services écosystémiques : régulation du climat local et global, réduction des risques d'inondation, régulation de la qualité de l'air, maintien de la biodiversité, épuration de l'eau, approvisionnement en végétaux (ornementaux et alimentaires), décomposition et filtration des déchets et des pollutions, fourniture de matériaux de construction, support d'infrastructures...

Les sols sont très peu pris en compte dans l'aménagement.

Ils sont aussi peu connus et en l'absence d'une trame brune, seules des recommandations sur leur maintien en place sont produites. Ainsi il est attendu d'inscrire tous les projets dans une trame brune décrite dans le cadre des études préalables et d'adapter les projets dans leur conception puis pendant la phase chantier pour la prise en compte des sols.

Il sera recherché chaque fois que possible des moyens de réduire l'artificialisation des sols et de les renaturer.



### B) Recommandations pour les sujets plantés

De manière générale, les sujets plantés (sujets isolés, îlots, linéaires) devront :

- Être composés d'essences locales
- Justifier de leur potentiel écologique en termes d'habitat pour la petite faune et les insectes
- Être peu gourmands en eau
- Ne pas contribuer à l'augmentation du risque allergique sur le territoire
- Une liste des espèces pourra être proposée en annexe du PLU et mise à jour en fonction de l'évolution du profil climatique de l'Île-de-France.

En termes de compensation écologique, si des sujets existants venaient à être abattus, sauf impossibilité technique, il devra être recherché la plantation de deux sujets de même développement à terme.

Les projets d'aménagement ou de construction, au-delà de 1000 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre rechercheront un aménagement paysager avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de pleine terre.

# OAP N°7 Thématique – Trame Verte et Bleue, Noire et Brune

## C) Végétalisation des espaces

Un objectif de végétalisation de l'ordre de 30 % du terrain d'assiette de l'opération doit être recherché, à défaut l'opération doit démontrer en quoi ses aménagements peuvent contribuer aux qualités et fonctionnalités écologiques du corridor.

La végétalisation de ces espaces vise à :

- Être majoritairement composés d'essences locales ;
- Varier les essences végétales ;
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, où la végétation croît sans intervention humaine.

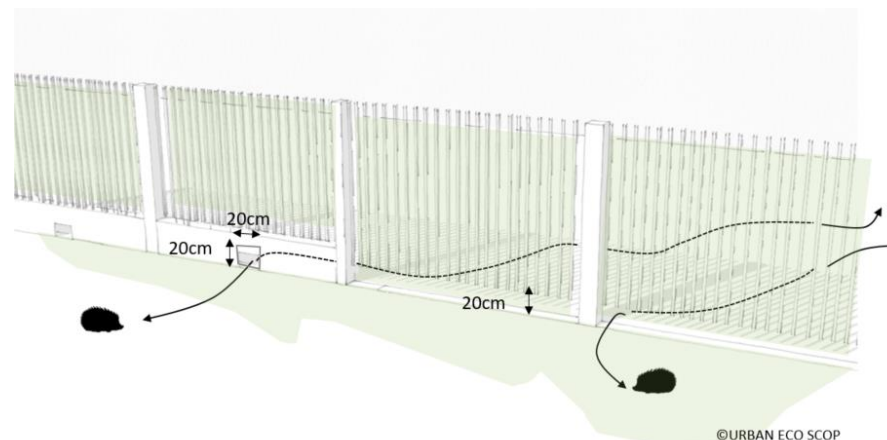
Ces espaces peuvent être ouverts au public et être aménagés en lieux de promenade, de découvertes et de loisirs pour les habitants

La trame viaire de l'opération d'aménagement d'ensemble peut également participer de l'objectif de continuité écologique au travers d'aménagements paysagers végétalisés (arbres, haies vives, bandes enherbées, passage à petite faune sous voirie...).

## D) Traitement des clôtures

Il est recommandé que les clôtures permettent un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (passages de 20cm de côté au ras du sol). Pour cela, il est recommandé de les ajouter au maximum et les doubler d'une haie végétale d'essences locales diversifiées (Acer campestre, Cornus sanguinea,

Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Carpinus betulus, Prunus spinosa...)



## E) Recommandations pour les projets de construction et les aménagements

La préservation de la trame verte et bleue n'est pas incompatible avec le développement urbain, ce dernier pouvant même participer à améliorer le fonctionnement écologique d'un territoire.

Il est recommandé de :

- Aménager les espaces végétalisés d'un seul tenant et sans enclave ;
- Localiser ces espaces dans la partie de l'unité foncière qui contribue le mieux aux fonctionnalités écologiques du corridor concerné ;
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (passage de 20 cm au ras du sol)