



Commune de Saint Vrain

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 6 février 2025

Espace
Ville
SCOP

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » ;
- « 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » ;
- « 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » ;
- « 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

L'état de la pollution des sols devra être vérifié par le maître d'ouvrage de manière préalable à l'aménagement d'un secteur de projet couvert par une OAP. Dans le cas où une pollution des sols est avérée, il devra être procédé à leur dépollution avant toute opération d'aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire de Saint-Vrain

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD et traduire localement ses orientations, 5 OAP sectorielles sont définies sur le territoire de Saint-Vrain :

- Le site du Cœur de village
- Le site Rue de la Libération
- Le site de l'ancienne Ecole de l'Orme
- Le site de La Justice
- Le site de l'Entrée de ville nord-ouest

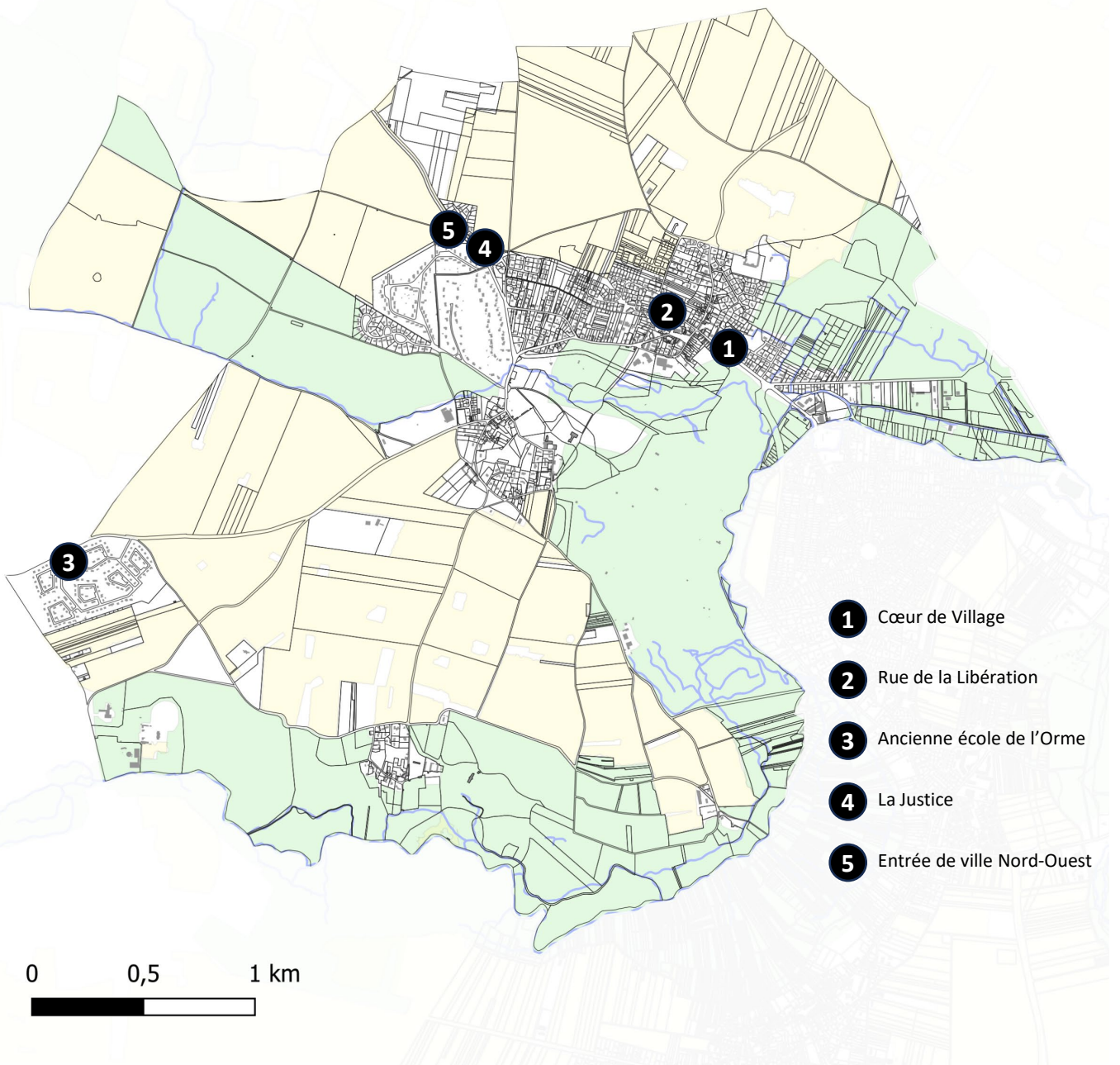
Par ailleurs, une OAP thématique a été définie :

- OAP environnement



Introduction

Localisation des OAP sectorielles



0 0,5 1 km



- 1** Cœur de Village
- 2** Rue de la Libération
- 3** Ancienne école de l'Orme
- 4** La Justice
- 5** Entrée de ville Nord-Ouest

REÇU EN PREFECTURE
1e 07/02/2025
Application agréée E.legalite.com
21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

Les OAP sectorielles

Dispositions s'appliquant de manière transversales aux OAP suivantes.

Protection des zones humides :

Tout projet d'aménagement devra intégrer une étude de caractérisation de zone humide, et appliquer des mesures « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) en cas de zone humide avérée.

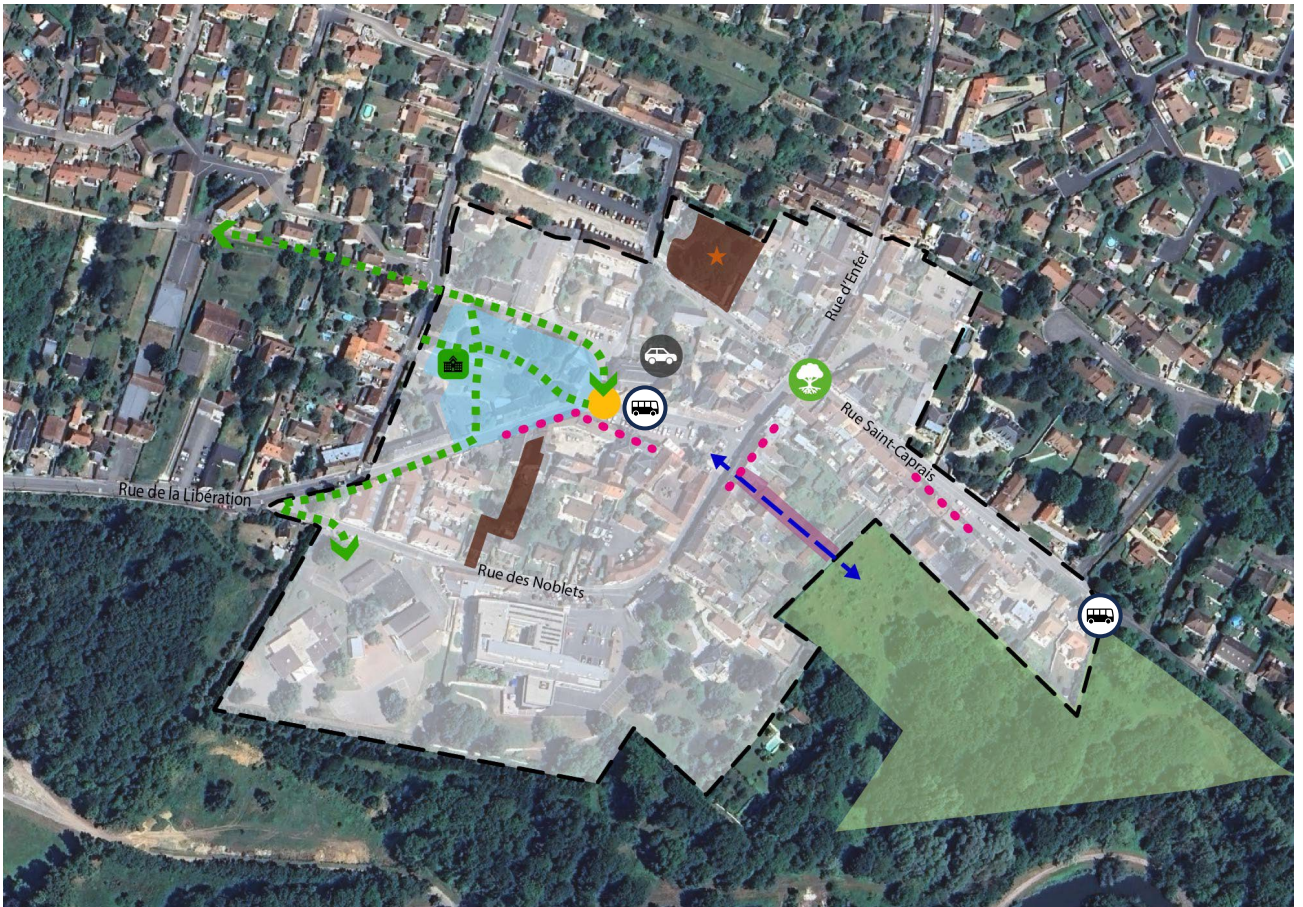
Gestion des eaux pluviales :

Une infiltration totale de la ou des pluies de références inscrites dans le SAGE sera recherchée afin de respecter le 0 rejet.

- *En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite.*
- *Enfin, en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau définie de 10 mm,*

La prise en compte de ces orientations devra privilégier la conception d'ouvrages fondées sur la nature afin de prioriser la mise en place de noues, jardins de pluie ou autres bassins végétalisés à ciel ouvert, au détriment des techniques alternatives de types puisard, bassin enterré infiltrant... dont l'utilisation devra être justifiée.

1 Le Cœur de Village



1

Le Cœur de Village

Créer un cœur de village dynamique et offrant des services à la population



Les propriétés communales concentrées en centre-ville offrent l'opportunité de redynamiser le cœur du village.

Il s'agira de réaménager la centralité du village en créant un « cœur de village » à l'ouest de la place de l'Eglise. Ce secteur sera dédié à l'accueil d'équipements publics et sera pensé comme un lieu support de convivialité et favorisera le développement de liens intergénérationnels.

Il s'agira d'améliorer l'offre de services publics, de multiplier les lieux d'échanges et de rencontre, de redessiner les espaces publics, de piétonner davantage, de développer l'offre de stationnement. Autant de projets à étudier et à mettre en œuvre.



Le projet intégrera l'agrandissement du parking de l'église et l'aménagement d'un parvis place de Croix Blanche



Une réflexion particulière sera portée pour l'implantation d'un pôle santé.



Pour le secteur privé, il s'agira, au-delà du maintien du commerce existant en cœur de village, d'aider à l'extension et au rayonnement du marché forain, d'attirer de nouveaux commerces et artisans, d'accompagner les initiatives à dimension économique et créatrices d'emploi, d'agir pour que le village connaisse de nouveaux développements.



Périmètre OAP



Arrêts de bus



Un cheminement « piétons et cycles », en continuité du sentier d'Arpajon, sera créé à travers le « cœur de village ».



Le réaménagement du cœur de village, dans la perspective du projet du parc de Saint-Vrain, portera une réflexion pour créer une liaison douce facilitant l'accès au parc depuis le centre-ville – à partir de la parcelle de l'actuelle mairie.

Développer une offre de logements dans le cœur de village



Au-delà du cœur de village (ancienne école Sainte Claire), différentes propriétés communales (sises rue Neuve, rue de la Libération, rue des Noblets) doivent être valorisées par le développement de petites offres commerciales et de logements.



Valoriser la parcelle et préserver la maison dite « façon tricotel » et en permettre l'accès depuis la rue Neuve.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E.legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2 Rue de la Libération



Permettre la création d'une opération de quelques logements bien intégrés dans l'environnement à proximité immédiate du cœur de village

Mettre en place une opération de haute qualité environnementale préservant au maximum l'état écologique du site.



Périmètre OAP



Créer une offre de quelques logements en R+C à l'architecture qualitative intégrés dans les paysages urbains, prenant en compte les formes urbaines avoisinantes. Cette programmation devra privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés et favoriser les possibilités d'installation d'énergie renouvelable.



Principe d'accès depuis la rue de la Libération.



Proposition d'une transition paysagère avec les terrains limitrophes.



Développer une opération de haute qualité environnementale favorisant les continuités écologiques.

Elle devra inclure un maximum d'espaces perméables et végétalisés tout en limitant les espaces artificialisés. Les clôtures devront être constituées de haies bocagères. Des soubassements en pierre seront créés pour préserver les zones de nidification des espèces.



Préserver le corridor écologique.

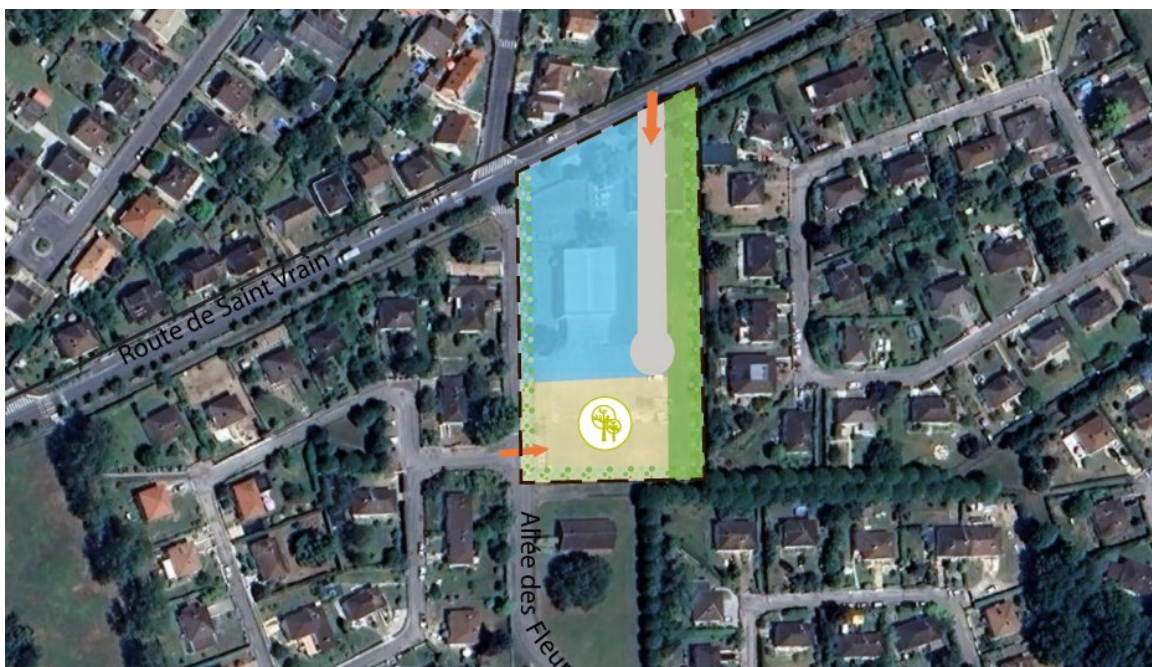


Création d'un espace de convivialité paysager le long du Sentier d'Arpajon. Il conservera le caractère boisé du site et intégrera des habitats favorables à la biodiversité présente, (friches herbacées, des murets et des tas de pierres sèches...).



Principe d'accès piéton depuis le chemin.

3 Ancienne école de l'Orme



Valoriser un site en friche



Périmètre OAP



A l'ouest, le long de l'allée des fleurs, développer une offre de logements (10 à 12 logements) avec jardinets attenants. Les nouvelles constructions présenteront une architecture, des gabarits et pentes de toitures en harmonie avec les constructions voisines (copropriété de l'Orme de la prévôté) et devront favoriser les possibilités d'installation d'énergies renouvelables. Les hauteurs de constructions seront limitées à R+1 avec des combles perdus (non habitables) avec une conception permettant l'alternance de hauteurs afin de créer des perspectives harmonieuses.



Créer un un schéma de desserte autour d'une voie principale avec retournement, incluant un trottoir dédié et des aménagements PMR.



Au sud, via un accès par l'allée des fleurs : la création d'un équipement public à vocation associative (localisation indicative) avec parkings sur la parcelle, . **L'équipement sera en harmonie architecturale avec les habitations environnantes, et telles que définies pour le secteur ouest pour les hauteurs.**



Au Nord, Principe d'accès par la route départementale dite Route de Saint Vrain pour la zone résidentielle et selon un schéma de desserte autour d'une voie principale avec retournement.



À l'Est, création d'un bandeau végétal pouvant être utilisé pour la gestion des eaux pluviales via notamment une noue naturelle

Créer un espace végétalisé



Transition paysagère, sous forme de haie persistante **tout** autour de la parcelle avec **des haies brise vue le long des espaces d'habitation.** Et notamment le long de l'allée des fleurs et en mitoyenneté des habitations du fond de parcelle



Une attention particulière sera portée à la **création d'espaces verts et arborés sur l'ensemble de la parcelle** tant pour la zone résidentielle que la zone recevant un équipement public. **Les parkings seront perméables,**

4 La Justice



Développer une offre de logements



Périmètre OAP



Créer une offre de logements en continuité du bâti existant (hauteur / gabarit / emprise) limitée à un rez-de-chaussée plus des combles habitables, en favorisant les possibilités d'installation d'énergies renouvelables.



Constructions existantes

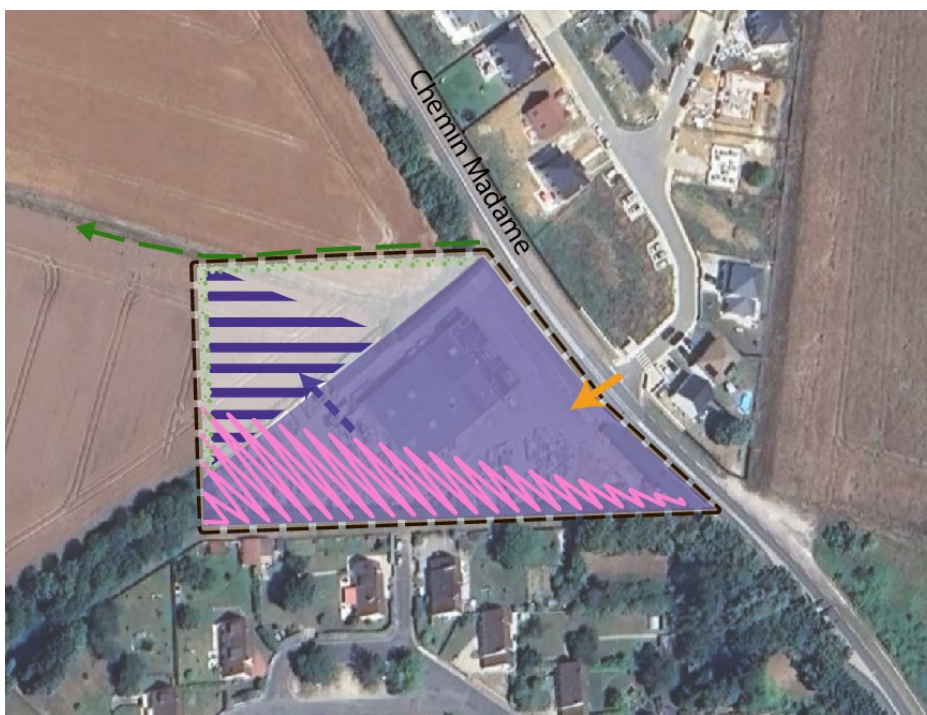


Valoriser l'entrée de ville et limiter l'exposition aux potentielles nuisances grâce à un traitement paysager en continuité du **lotissement** de la pépinière



Principe d'accès depuis la rue Roi-de-Calais

5 Entrée de ville Nord-Ouest



Favoriser l'extension du site d'activités économiques afin d'éloigner des activités nuisantes des habitations voisines



Périmètre OAP



Secteur de relocalisation des activités nuisantes. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles activités ou une extension de l'activité existante sur le site. Le déplacement de l'activité ne devra entraîner aucune pollution des sols.



Zone d'implantation d'une activité économique existante. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles activités ou une extension de l'activité existante sur le site.



Déplacer les activités nuisantes afin de préserver les habitations du lotissement dit «des castors» dans un objectif de réduction des nuisances par rapport aux secteurs habités. Mettre en œuvre une transition paysagère visant à atténuer l'impact des nuisances visuelles et sonores en limite sud du site.



Traiter les franges avec l'espace agricole tout en favorisant leur bonne intégration paysagère. Déterminer les acteurs en charge de leur gestion



Recréer le chemin rural avec accès à la voie publique



Principe d'accès depuis la route départementale D8 (Chemin Madame)



L'OAP thématique environnement

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E.legalite.com

21_RP-091-219105798-2025 02 06-DE2025_579_

ville
SCOPE

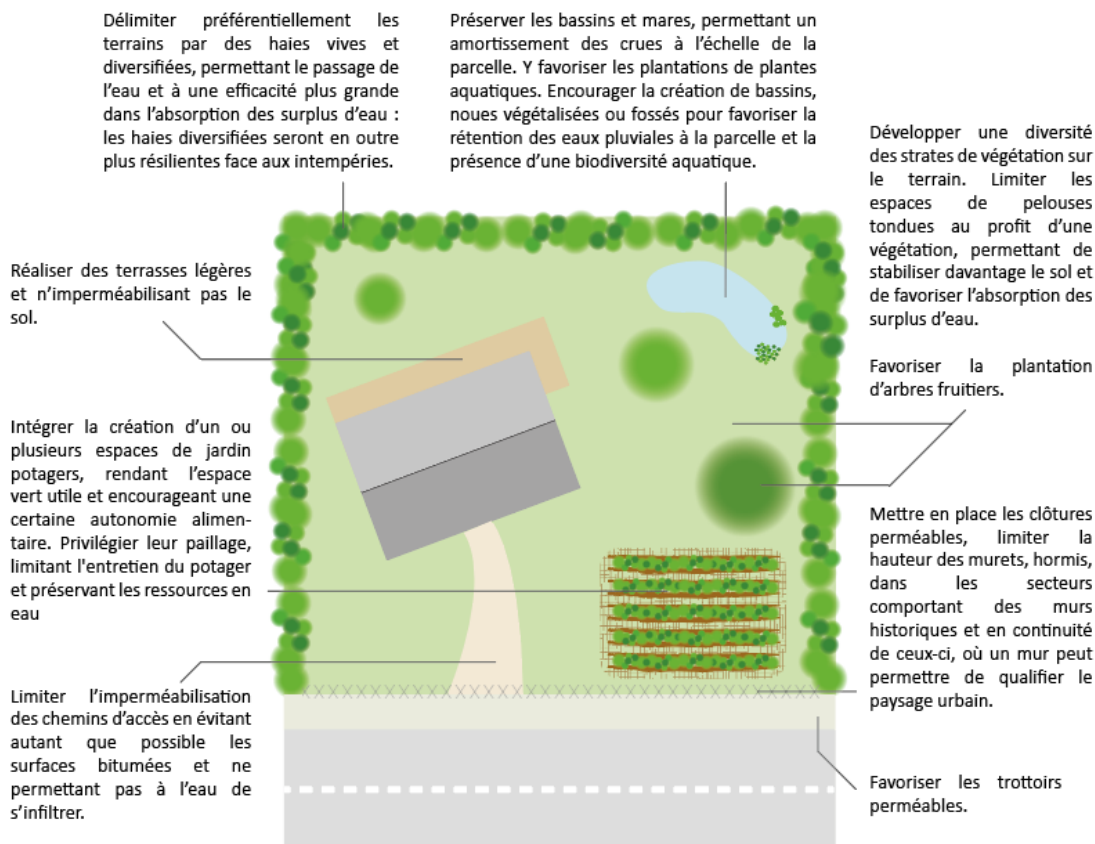
Saint Vrain



OAP ENVIRONNEMENT: Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme

1. Limiter l'exposition des habitants aux risques naturels

Favoriser une bonne infiltration des eaux de pluie à l'échelle de chaque parcelle bâtie (voir schéma ci-dessous)



Engager une résilience du territoire au quotidien, notamment en limitant l'exposition aux îlots de chaleur urbains et en favorisant une alimentation de proximité

Développer les mobilités actives en faveur d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements



Viser une réduction des îlots de chaleur, en particulier en développant la désimper-méabilisation des espaces publics notamment en cœur de Village et la préservation du couvert végétal de la commune, notamment par la préservation des principaux cœurs d'îlot verts, ainsi que les transitions entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles

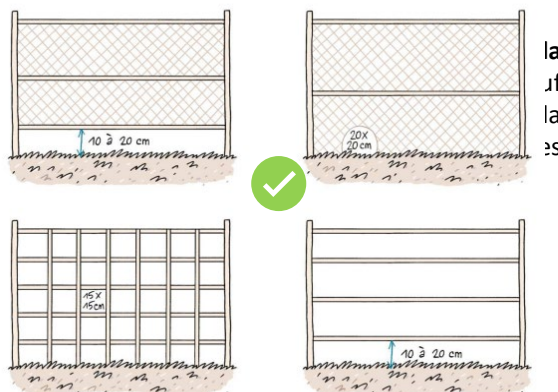
S'appuyer sur le réseau de cheminements doux existant pour développer les déplacements à pied et à vélo notamment le long du sentier d'Arpajon.

2. Développer la continuité des sols et la biodiversité en milieu urbain :

Les clôtures :

Les clôtures sont des éléments qui ont un impact sur le développement de la biodiversité. Elles peuvent constituer des obstacles à l'écoulement de l'eau de ruissellement. Pour la faune sauvage, elles constituent souvent une entrave au déplacement des espèces. Suivant leur nature, leur configuration et leur implantation, les clôtures peuvent être infranchissables ou devenir un piège dangereux pour les animaux.

- Les clôtures entre les jardins et en limites séparatives **devront être perméables à la petite faune** ;



la
Jf
la
3S

Schéma d'une haie diversifiée :

Paysage

La haie apporte un aspect esthétique et permet d'apporter de la diversité dans le paysage.

Biodiversité

La haie apporte le gîte et le couvert à de nombreuses espèces animales et sert de corridor écologique.

Brise-vent

La haie freine la vitesse du vent jusqu'à 50 % et protègent ainsi du froid en hiver.



Régulation de température

Par ombrage et évapotranspiration, les plants apportent de la fraîcheur l'été.

Stabilité du sol

Les plants freinent le ruissellement et enrichissent le sol.

Qualité de l'eau

Les plants filtrent l'eau grâce à leurs racines qui absorbent les polluants.

Source : charte du parc national des Cévennes

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

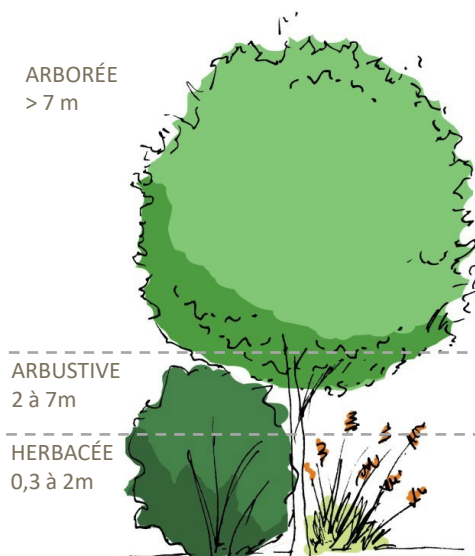
Application agréée E.legalite.com

21_RP-091-219105798-2025 02 06-DE2025_579_

3. Renforcer la présence du végétal et choisir un type d'essence adapté

Renforcer la présence des arbres :

- Lors de la végétalisation d'un espace, il devra être recherché le **développement des 3 strates végétales** (arborée, arbustive et herbacée) sauf en cas de justification ou de production d'une étude contraire.
- **Lors de la création ou le réaménagement de parcs de stationnement**, ces derniers devront être arborés afin de créer des espaces ombragés sur les places et les zones de circulation des piétons.
- **Le patrimoine arboré identifié dans le dispositif réglementaire devra être protégé ;**
- **Le patrimoine arboré non identifié et existant** devra être conservé au maximum ;
- **Eviter tout fractionnement** des alignements d'arbres existants ;
- **Désimperméabiliser et végétaliser** les pieds d'arbres et veiller à fixer une distance suffisante entre le tronc et les constructions. Il est préconisé de varier la distance en fonction de la taille de l'arbre arrivée à maturité.



Le type d'essences :

- Planter quand cela est compatible avec les usages **des espèces végétales nourricières** : plantes mellifères, arbres et arbustes à baies, fruitiers...
- **Garantir la plantation d'un minimum de 75% d'espèces locales** en prenant en compte le dérèglement climatique (Adaptées aux sécheresses, peu consommatrices d'eau, fixatrices des polluants atmosphériques ...) et limiter la plantation d'espèces invasives, toxiques, allergènes.
- **Diversifier les espèces et essences plantées et lors de renouvellement** afin de développer des espaces verts riches en s'appuyant notamment sur l'outil Sésame développé par le département.
- **Engager une diversification des essences** d'arbres et d'arbustes dans le cas de clôtures végétalisées.

Limitier la production de déchets

- Sensibiliser sur le tri sélectif et la gestion de biodéchets
- Garantir l'installation de composteurs collectifs à la livraison des opérations immobilières suffisamment dimensionnés pour les déchets verts à l'automne.
- Dimensionner des locaux à déchets suffisamment grands pour permettre le tri sélectif.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

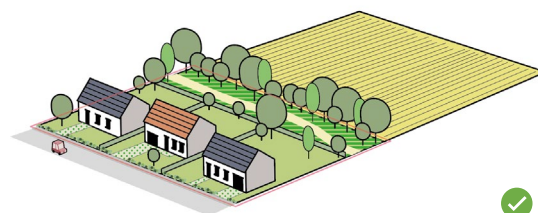
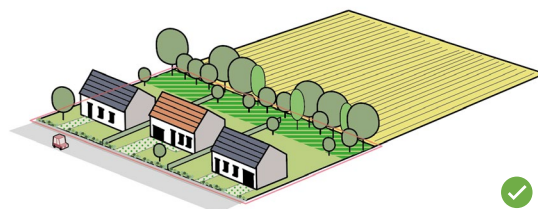
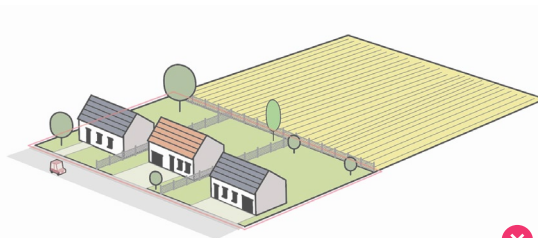
Application agréée E.legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

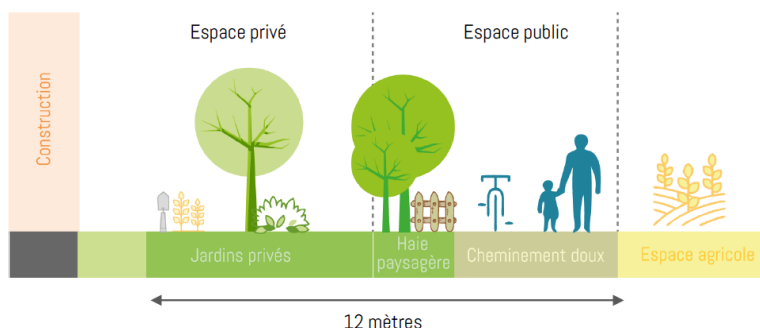
4. Préserver ou créer des lisières végétalisées entre les espaces urbains et agricoles

Traiter de la manière la plus qualitative possible la transition paysagère avec les espaces agricoles par des aménagements paysagers de transition :

- **Dans le cadre d'une opération immobilière** (création de logements, activités économiques ou services et équipements) implantée en limite avec l'espace agricole, le terrain devra intégrer une lisière végétalisée marquant la transition entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles.
- **La lisière végétalisée pourra intégrer un cheminement doux**, notamment lorsque réside un enjeu de complétion du tour de ville de la commune.
- **Lorsqu'une voie de circulation routière sépare la nouvelle construction de l'espace agricole, la lisière pourra être implantée sur l'espace public disponible** aux abords de la route. La voie routière n'est pas constitutive de la lisière, la distance de retrait commence en limite de la voirie.
- **Les clôtures situées au sein de la lisière végétalisée devront être traitées en haies vives** et être perméable de façon à assurer le passage de la petite faune.



Exemple de composition paysagère entre l'espace agricole et une construction



5. Trame noire : Mettre en place des actions pour limiter les pollutions lumineuses

Optimiser et réguler de l'éclairage public pour réduire la pollution lumineuse

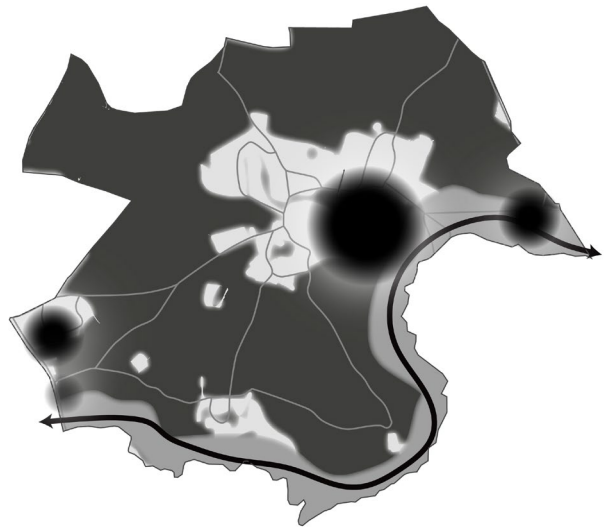
- Mettre en place des systèmes d'éclairage adaptatifs qui ajustent automatiquement l'intensité lumineuse en fonction des besoins (présence de personnes, circulation, etc.).
- Diminuer les temps d'éclairage pendant les périodes de faible activité, notamment en milieu de nuit, tout en garantissant la sécurité publique.
- Installer des capteurs de mouvement pour que l'éclairage s'active uniquement en présence de personnes ou de véhicules.
- Limiter l'éclairage des vitrines, des enseignes commerciales et des publicités pendant la nuit pour réduire la pollution lumineuse.

Concevoir des éclairages publics efficaces et durables

- Utiliser des luminaires orientés vers le sol pour minimiser la dispersion de la lumière vers le ciel.
- Choisir des éclairages aussi ciblés et précis que possible pour éviter l'éclairage inutile des zones adjacentes.
- Opter pour des niveaux d'éclairage plus faibles, suffisants pour la sécurité et la fonctionnalité, mais sans excès.
- Utiliser des lampes avec un spectre lumineux chaud pour réduire l'impact sur la faune et la flore.
- Espacer davantage les lampadaires et utiliser des mâts de hauteur réduite pour limiter la diffusion lumineuse.

Sensibiliser le public

- Informer et éduquer les citoyens et les entreprises sur les impacts de la pollution lumineuse et les encourager à adopter de bonnes pratiques d'éclairage.



- **Préserver ou renforcer la trame noire** au sein des espaces verts et naturels
- **Appliquer les différents principes de réduction de la pollution lumineuse** en milieux urbanisés en fonction de la **densité bâtie** (orientation, couleur, intensité, période)
- ↔ **Mettre en œuvre une trame noire** le long des **principaux corridors écologiques**
- **Agir sur les principaux espaces impactés** par la pollution lumineuse

Principes d'éclairage pour la réduction de la pollution lumineuse nocturne (ASCEN)



Illustration de la trame noire (ARB Ile de France)



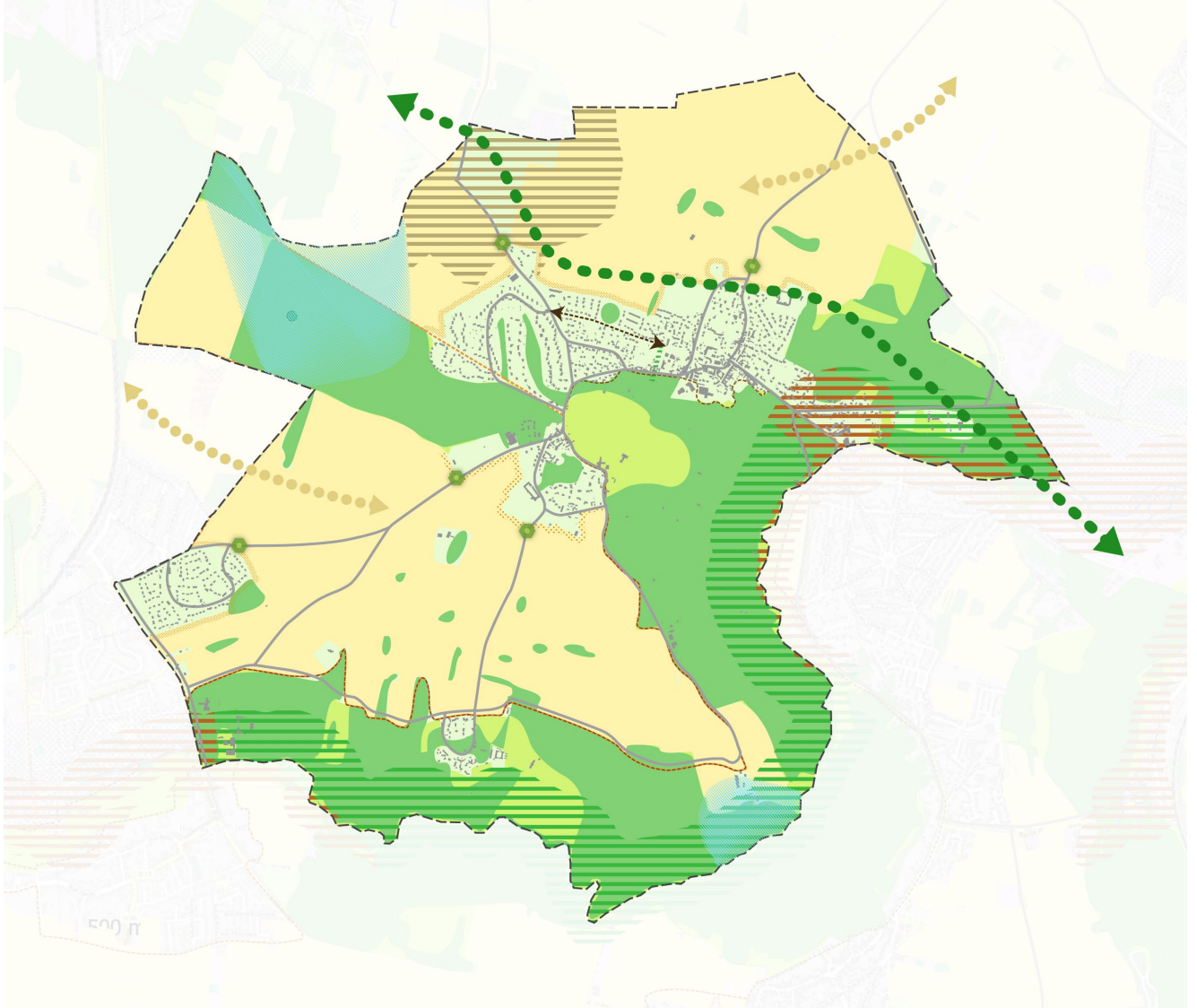
REÇU EN PREFECTURE

1^e 07/02/2025

Application agréée E.legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

6. Cartographie de synthèse des orientations :





OAP ENVIRONNEMENT: Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme

Préserver les principaux espaces naturels de la commune



Préserver les boisements existants, mettre en œuvre une gestion adaptée des boisements en faveur de la biodiversité forestière, floristique et faunistique. La caractéristique boisée de ces espaces devra être maintenue. Les coupe et abattage d'arbre devront être évités, y compris pour la mise en œuvre d'aménagement léger. Ces espaces font par ailleurs l'objet d'un classement en Espace boisés classés au titre des dispositions de l'articles L113-1 du Code de l'Urbanisme.



Veiller à la préservation des corridors de la sous-trame herbacée en évitant notamment tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols. Le couvert végétal devra par ailleurs être maintenu le long de ces corridors.



Préserver les principaux espaces naturels ouverts de la commune et leurs rôles spécifiques, à la fois pour la diversité paysagère de Saint-Vrain, mais aussi pour le développement d'une biodiversité spécifique aux milieux de prairies (humides et sèches)



Soigner l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les secteurs d'entrée de ville par des aménagements paysagers adéquats.

Préserver et valoriser l'activité agricole de la commune



Préserver les espaces agricoles



Veiller à la préservation des continuités écologiques agricoles à travers le plateau agricole



Porter une attention particulière aux mosaïques agricoles qui ont un effet positif sur la biodiversité. La diversité des cultures permet en effet de d'héberger différents types d'espèces ce qui constitue un levier considérable pour conserver et restaurer la biodiversité des paysages agricoles.



Préserver les lisières agricoles



OAP ENVIRONNEMENT: Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme

Préserver les principaux espaces naturels de la commune



Sites classés : Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave.



Sites inscrits : Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.



Corridors écologiques multi trames à préserver



Corridors écologiques en milieu urbains à conforter et à développer.



Arbres remarquables : il s'agit d'arbres vivants exceptionnels par leur âge, leurs dimensions, leur forme, leur passé ou encore leur légende. Ces ligneux représentent un patrimoine naturel et culturel qui doivent être conservés.



Préserver la Sent d'Arpajon

Préserver et protéger la trame bleue



Préserver les zones humides du secteur des étangs en faveur du maintien et du développement de leur biodiversité



Préserver la qualité des cours d'eau (la Juine de Saint-Vrain) et les autres espaces en eau.

- Limiter les aménagements et/ou urbanisation à proximité risquant de remettre en cause leurs fonctionnalités, ainsi que leur artificialisation
- Renaturation des cours d'eau
- Sensibiliser la population aux enjeux de la ressource en eau



Zones de concentration de mares à sanctuariser