



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 juin 2025

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP présentent un enjeu commun : l'évolution urbaine et paysagère harmonieuse et qualitative de la commune de Villejust.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

Les secteurs d'OAP sont susceptibles d'être impactés par des nuisances et/ou risques. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable du non-respect de leur prise en compte.

## 1/ LES OAP SECTORIELLES

Ce type d'OAP permet de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projets.

- **OAP Centre Bourg**
- **OAP Nozay-Mairie**
- **OAP de la Grange**
- **OAP rue des Coquelicots**
- **OAP chemin des Bas Villevents**
- **OAP dite du Bois des Vignes**
- **OAP secteur de la Folie Bessin**
- **OAP Courtaboeuf**

## 2/ L'OAP THÉMATIQUE

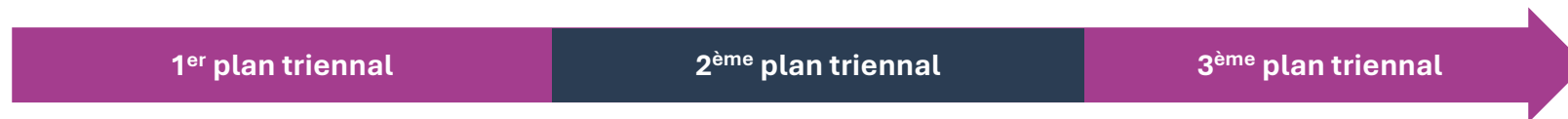
Cette OAP a pour objectif d'affiner les orientations du PADD en lien avec la thématique de la Trame Verte et Bleue.

- **OAP Trame Verte et Bleue**

# Les OAP sectorielles

## Introduction

Les OAP sectorielles visent à atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux. Elles s'inscrivent dans les plans triennaux à venir. Les OAP seront donc réparties sur les trois plans à venir de la manière suivante :



A court terme (1<sup>er</sup> plan triennal) :

- OAP Bois des Vignes
- OAP Centre-bourg

A moyen terme (2<sup>ème</sup> plan triennal) :

- OAP La Grange
- OAP Chemin de Bas Villevents
- OAP Coquelicots

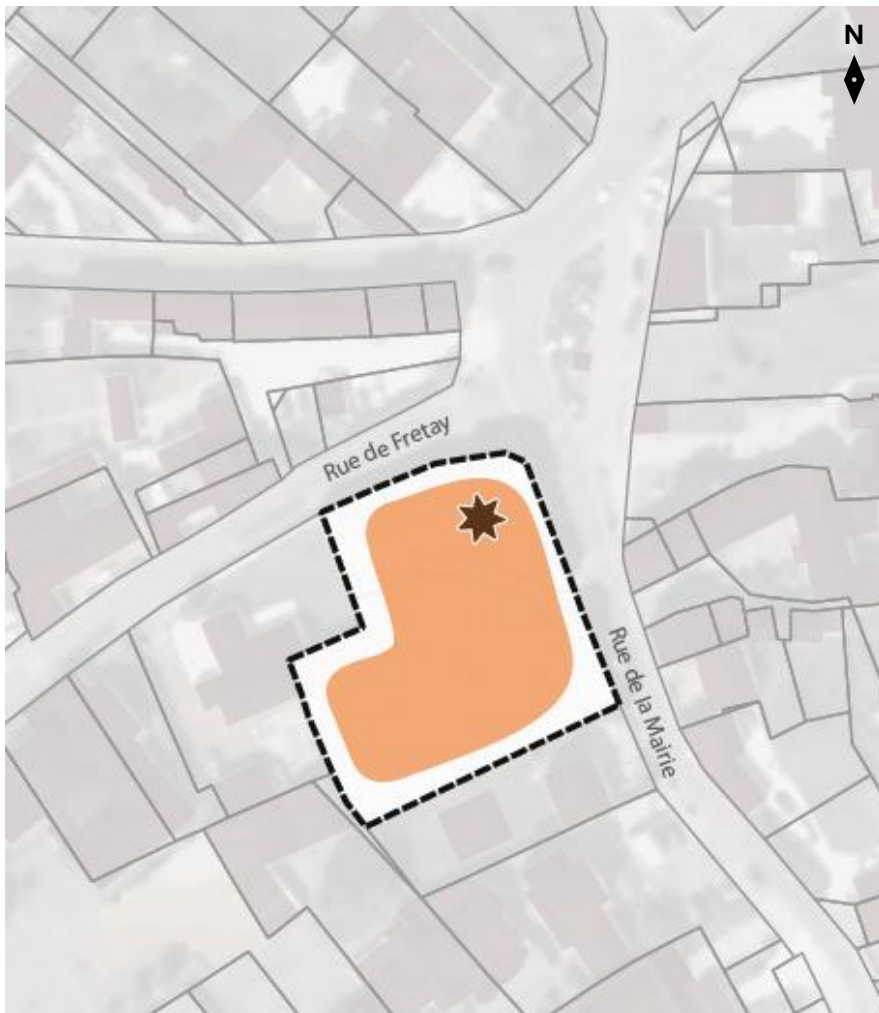
A long terme (3<sup>ème</sup> plan triennal) :

- OAP Folie Bessin
- OAP Nozay Mairie



Tout projet au sein de ces OAP devra respecter les dispositions applicables en termes de gestion des eaux pluviales, que ce soit au titre du règlement du PLU ou des réglementations supra communales.

## OAP Centre-bourg



### Légende :



Permettre la redynamisation du centre-bourg, via une opération sous la forme de petit collectif et/ ou maisons de ville comprenant :

- Minimum 50 % de logements locatifs sociaux
- Minimum 30 % de logements en accession à la propriété
- Des commerces, services et / ou équipements

Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.

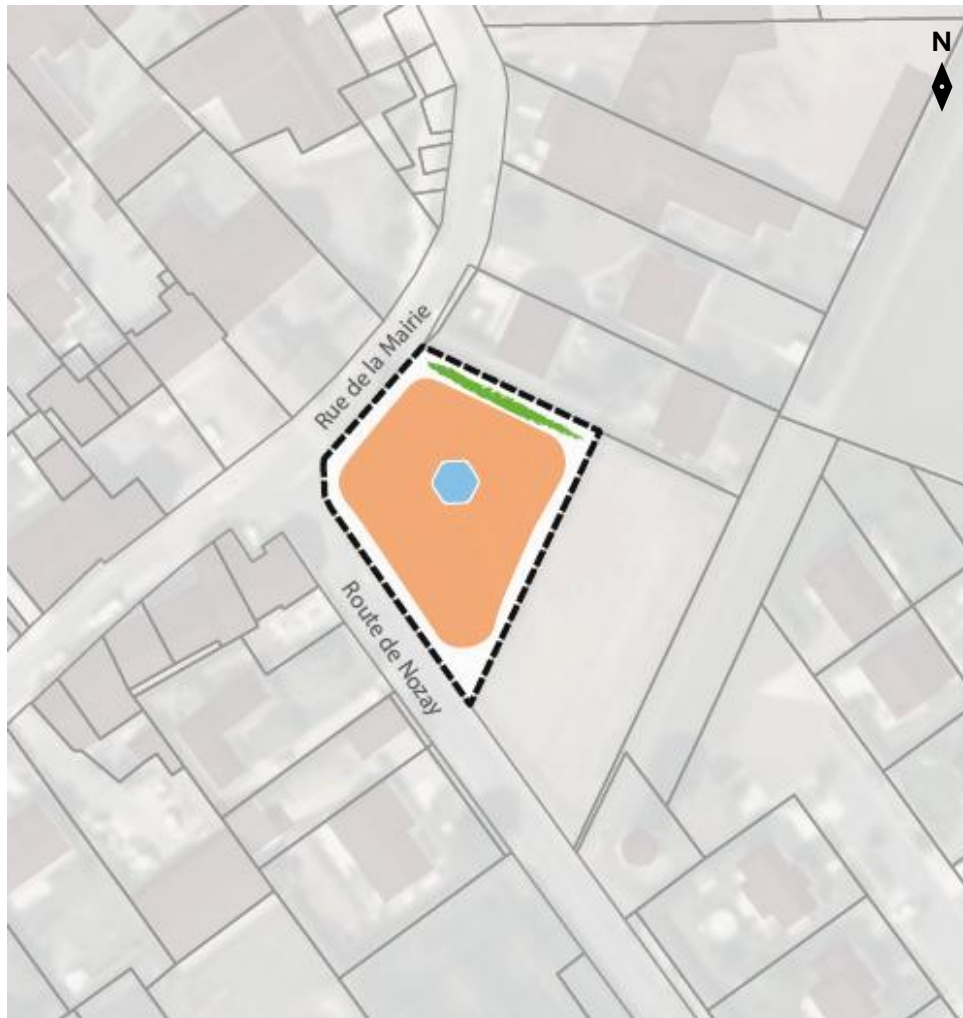


Autoriser la création d'un bâtiment « signal » d'ornement, ne dépassant pas la hauteur du clocher de l'église, et s'inscrivant dans l'identité architecturale du centre-bourg (localisation indicative)




Superficie de l'OAP	1 800 m <sup>2</sup>
Densité de logements prévue	Environ 125 logements / ha


## OAP Nozay - Mairie



### Légende :

 Permettre l'implantation d'un programme de 10 à 15 logements sous la forme de petit collectif et/ ou maisons de ville, dont 50 % de logements locatifs sociaux minimum

Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.

 Permettre l'implantation d'un équipement prioritairement à vocation médicosociale

 Garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines



**Superficie de l'OAP**

1 200 m<sup>2</sup>

**Densité de logements prévue**

Environ 125 logements / ha

## OAP de la Grange



### Légende :



Permettre l'implantation d'un programme de 10 à 15 logements locatifs sociaux.

Privilégier des formes urbaines (de type maisons individuelles, maisons de bourg, logement intermédiaire, voir petit collectif de bourg...), qui permettent :

- de garantir une bonne intégration architecturale, paysagère et environnementale.
- et d'assurer une transition apaisée entre le tissu de centre-bourg d'une part et le tissu pavillonnaire voisin d'autre part,

Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.



Créer accès en continuité de la rue de la mairie (*localisation indicative*)



Veiller à une transition végétalisée et apaisée avec les parcelles voisines



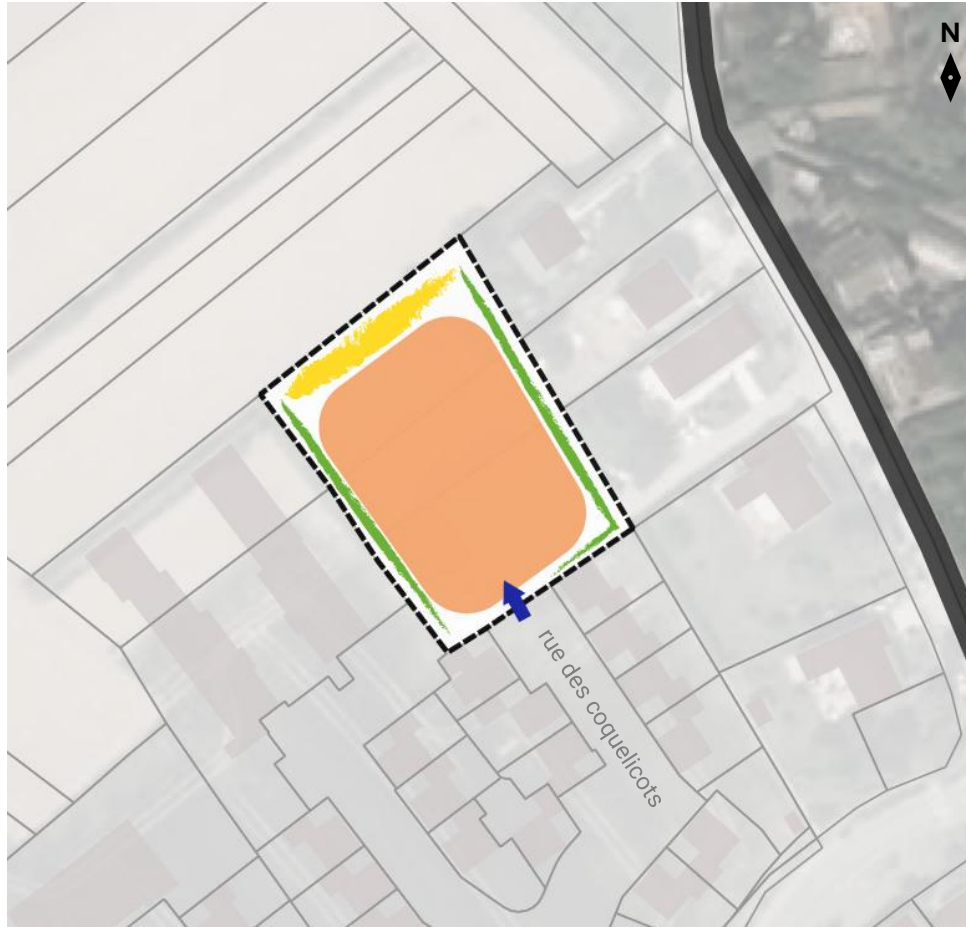
**Superficie de l'OAP**

1 800 m<sup>2</sup>





**Densité de logements prévue**

Environ 60 logements / ha

## OAP Rue des Coquelicots



### Légende :

-  Permettre l'implantation d'un programme de maximum 20 logements, dans la continuité des typologies de la précédente opération, à savoir du petit collectif et/ou des maisons de ville, dont :
  - 55 % de logements locatifs sociaux minimum
  - 30 % de logements en accession à la propriété minimum
-  Garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines
-  Veiller à une transition apaisée avec les espaces agricoles adjacents
-  Créer accès en continuité de la rue des Coquelicots (*localisation indicative*)



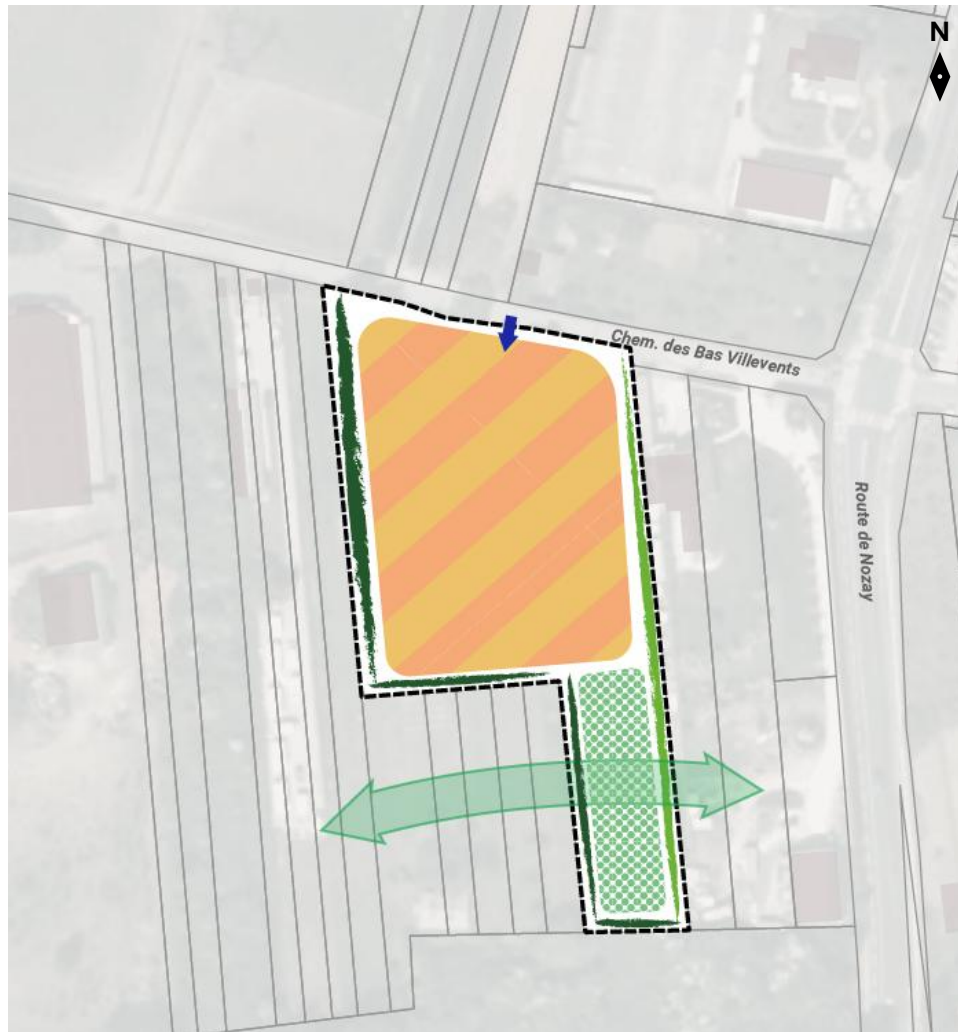
Superficie de l'OAP

2 600 m<sup>2</sup>







Densité de logements prévue

Environ 80 logements / ha

## OAP Chemin des Bas Villevents



### Légende :

-  Permettre l'implantation d'un programme de 25 logements maximum, dont 50% minimum de logements locatifs sociaux. Les logements prendront la forme de petits collectifs, de maisons groupées, de maisons individuelles ou encore de logements intermédiaires.
-  Créer accès depuis le chemin des Bas Villevents (*localisation indicative*)
-  Renaturer le fond de parcelle en continuité avec les espaces boisés attenants et permettre la création d'un lieu ouvert au public (ex : aire de jeux pour enfants...)
-  Garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines
-  Veiller à une transition apaisée avec les espaces naturels adjacents
-  Préserver les continuités écologiques liées à la proximité du Rouillon



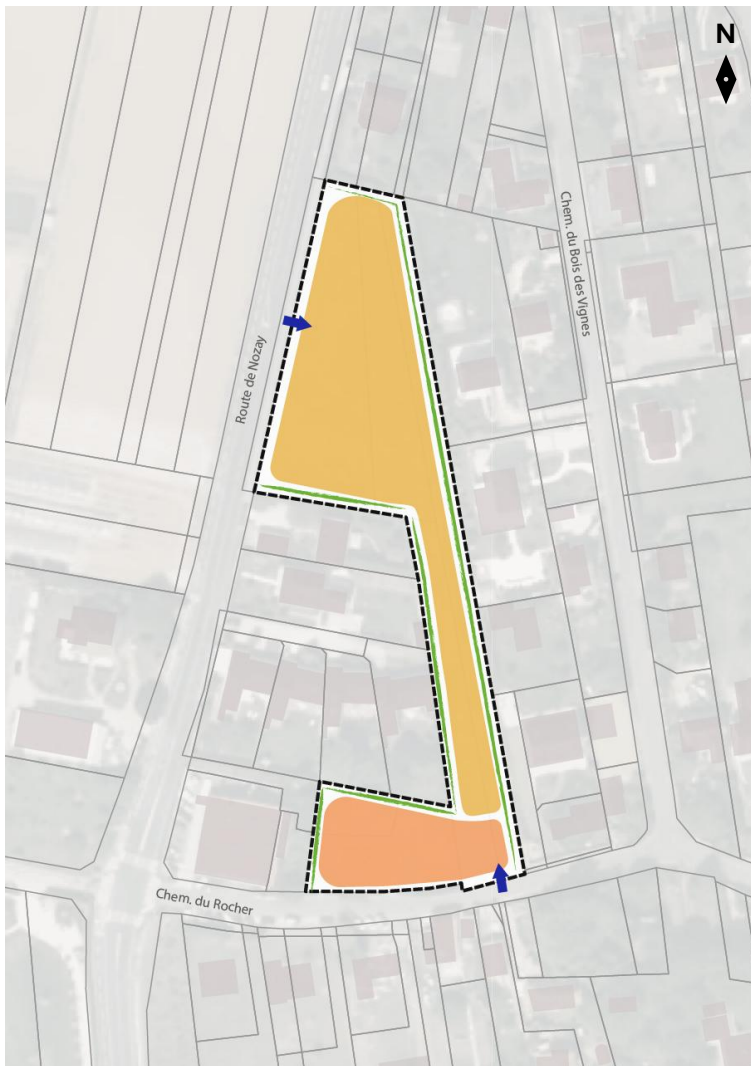
**Superficie de l'OAP**

6 400 m<sup>2</sup>

**Densité de logements prévue**



Environ 40 logements / ha

## OAP dite du Bois des Vignes



### Légende :

Permettre l'implantation d'un programme d'environ 22 logements, dont 45% de logements locatifs sociaux, sous forme de :

-  maisons groupées
-  petits collectifs

Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.



Créer des accès depuis le chemin du Rocher et la route de Nozay (*localisations indicatives*)



Garantir une transition végétalisée et apaisée avec les parcelles voisines



**Superficie de l'OAP**

6 200 m<sup>2</sup>

**Densité de logements prévue**

Environ 35 logements / ha

## Secteur de la Folie Bessin



### Légende :



Permettre l'implantation d'un programme de logements, en respectant les prescriptions suivantes :

- privilégier les formes bâties les moins denses en continuité du tissu pavillonnaire voisin.
- recréer un front bâti le long de la route départementale poursuivant le rythme architectural des constructions existantes voisines.



Principes d'accès depuis l'opération voisine (*localisation indicative*)



Créer des accès sécurisés depuis la RD446



Veiller à une transition végétalisée et apaisée avec les pavillons situés en continuité



Travailler l'aspect extérieur des constructions ou les clôtures sur rue, de manière à créer un front de rue cohérent depuis la route D446. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air générées par les flux automobiles.



Superficie de l'OAP

4 800 m<sup>2</sup>

Densité de logements prévue

Environ 35 logements / ha

## OAP Courtaboeuf

### Contexte :

À cheval sur les communes des **Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette**, le Parc d'activités de Courtabœuf est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 salariés. Il est accessible par l'autoroute A10, la route nationale N118, et desservi par un réseau de transport connecté au pôle multimodal de Massy. Il est également sujet ou proche de grandes mutations en cours : au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, création du pôle scientifique et technologique (cluster) Paris-Saclay, de son campus, et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.

Il s'inscrit comme **un pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay**. Il est spécialisé dans le développement des activités de production et technologiques à haute valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application. Le renforcement du dynamisme économique du Parc de Courtabœuf et de son attractivité revêt un enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay (CPS) et les trois communes sur lesquelles se développe ce parc d'activités.

Plusieurs études et actions ont été engagées par la CPS et les communes visant à mettre en place une véritable stratégie d'optimisation et d'aménagement durable du Parc de Courtabœuf, notamment un **Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf** approuvé en 2019 et une **étude du potentiel de valorisation foncière et immobilière réalisée en 2021**.

Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf est un outil d'orientation à la fois stratégique et opérationnel qui comprend plusieurs volets :

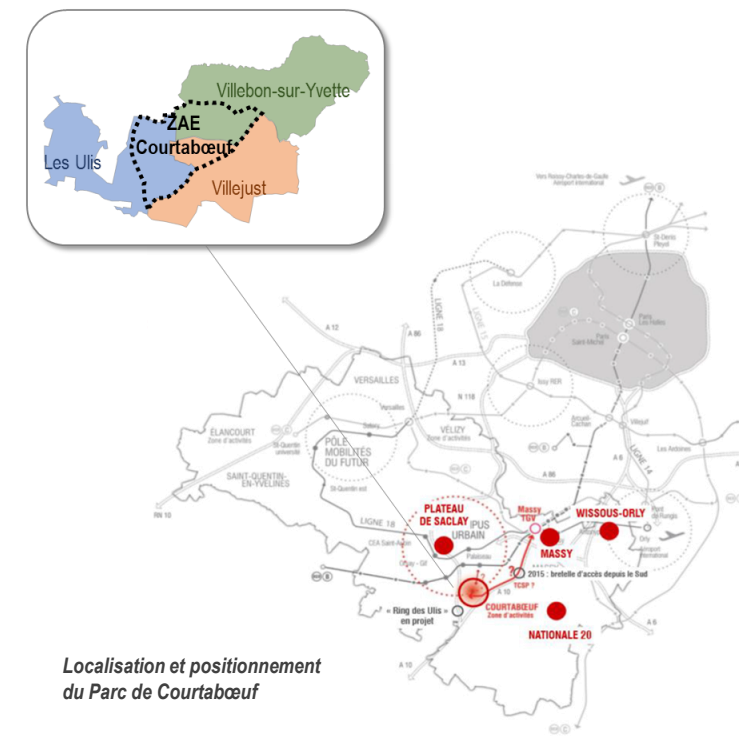
- renforcer l'image et l'attractivité du parc,
- déterminer son organisation,
- rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti,
- repenser son accessibilité et sa desserte,
- développer l'offre de services aux salariés et usagers,
- structurer son animation et sa gestion.

Il en ressort un besoin d'**amplifier la mutation et la densification du parc existant**.

De plus, le contexte environnemental et sociétal actuel a permis d'identifier **un enjeu fort d'améliorer la résilience face au changement climatique et d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale**, en prenant en compte les risques, nuisances et en proposant une qualité des espaces publics et bâtis.

Afin de mettre en cohérence les actions de développement à venir, les acteurs publics et privés ont formalisé un **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** co-signé le 31 août dernier. Ce PPA prévoit notamment l'harmonisation des règles et orientations d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

Sous pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et afin de mettre en œuvre cet engagement, les Communes des Ulis, de Villejust, et de Villebon-sur-Yvette ont initié conjointement un travail d'harmonisation des orientations et règlements de leurs Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.



Localisation et positionnement du Parc de Courtabœuf



## OAP Courtaboeuf

### Principes de l'OAP :

Cette OAP est organisée en 3 axes :

#### **1. Affirmer la vocation productive et technologique du Parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement**

Le Parc de Courtabœuf doit renforcer son positionnement économique : pour continuer d'attirer et ancrer les activités économiques ciblées, le Parc doit s'affirmer comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services pour les entreprises et les usagers, en interaction avec les activités innovantes du Plateau de Saclay et les autres secteurs d'activités dont Massy situés à proximité.

Pour atteindre cet objectif, une attention particulière doit être portée sur la définition des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire : définir les natures d'activités à privilégier/à éviter, développer une offre de restauration et hôtelière à destination des salariés et des usagers du parc, maîtriser les commerces à l'échelle du Parc, permettre la réalisation de projets d'envergures tel que la création d'un pôle de loisirs sur le site du Grand Dôme à Villebon-sur-Yvette.

Une réflexion spécifique a été menée sur l'implantation de datas centers en pleine expansion sur le territoire depuis quelques années compte tenu des besoins accrus de stockage de données et de la nécessité d'un rééquilibrage territorial des implantations de datas centers à l'échelle de la région Île-de-France. Le Parc d'activités de Courtabœuf propose les conditions idéales pour l'accueil de nouveaux datas centers, justifiant de la nécessité d'encadrer leur implantation. Des secteurs d'accueil privilégiés ont ainsi été identifiés afin de limiter les implantations qui se feraient au détriment d'activités existantes sur le Parc, et afin de maîtriser l'impact environnemental de ces installations.

#### **2. Accompagner la résilience du Parc et s'engager sur un aménagement durable du Parc**

Le développement du Parc doit se faire dans le cadre d'une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace, les objectifs recherchés sont multiples : une réduction de la vacance du bâti, une sobriété foncière, une densification du bâti, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation et la valorisation des espaces naturels et boisés existants et voisins.

La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation de l'environnement et de la santé humaine s'inscrit comme un enjeu transversal de cette démarche.

De la même manière, un soin particulier est demandé pour le traitement de la qualité du parc, à travers son bâti, ses franges, ses espaces publics, tant pour garantir sa durabilité que sa bonne intégration paysagère.

#### **3. Améliorer l'accessibilité et la visibilité et l'image du Parc**

Un traitement plus qualitatif des entrées de Parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visible des axes de circulation doit être entrepris.

L'amélioration de l'accessibilité du Parc a été identifiée comme un levier incontournable pour le renforcement de son attractivité.

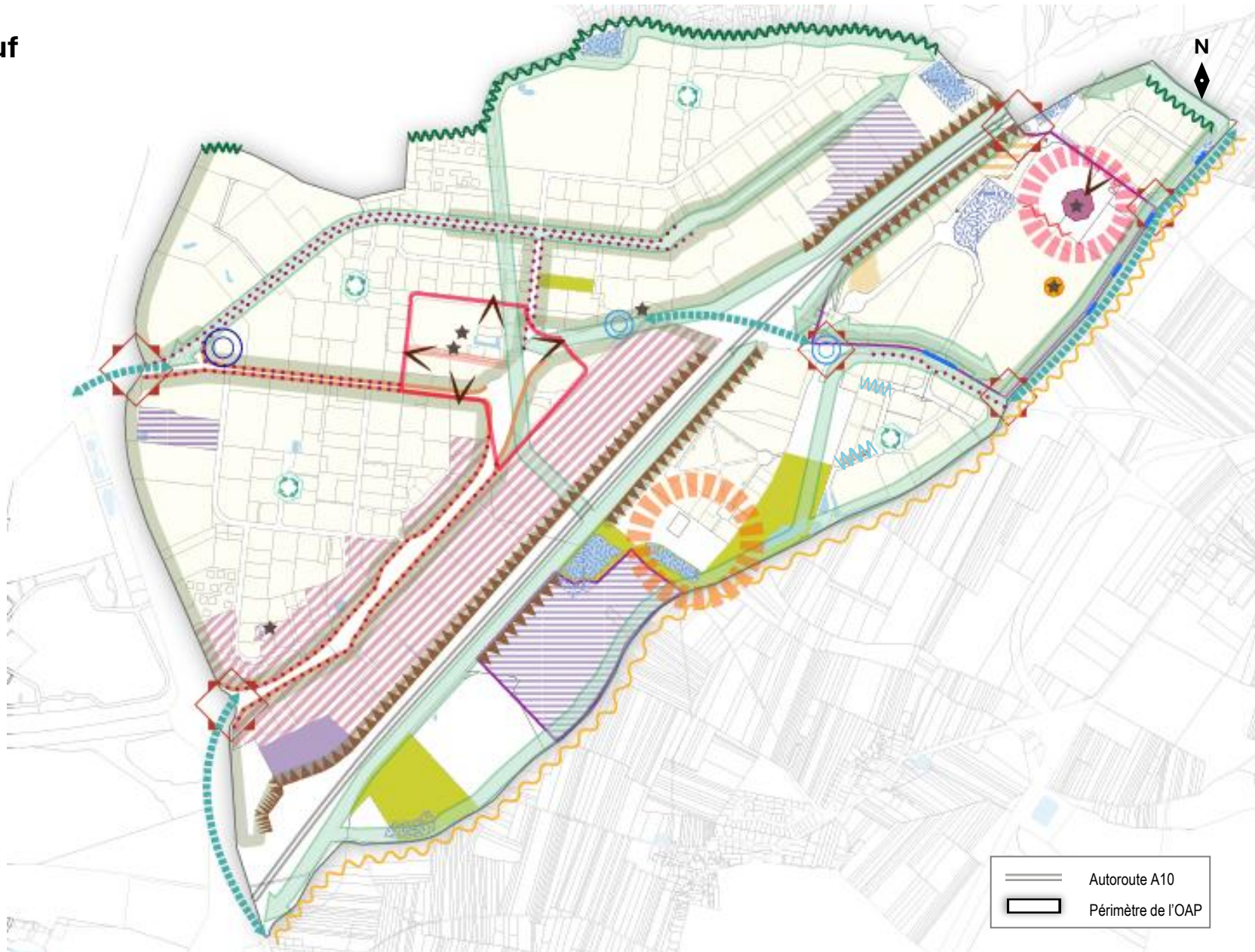
Plusieurs projets d'infrastructures vont venir améliorer la desserte du Parc : ring des Ulis et de Mondétour, poursuite de la requalification de voies de desserte internes, etc.

La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettront de réorganiser les différentes mobilités au sein et en dehors du Parc.

Le réseau des mobilités douces est en constante évolution et a récemment été renforcé par un ouvrage majeur, la réalisation d'une passerelle dédiée exclusivement aux piétons et cyclistes permettant le franchissement de l'A 10 et reliant les 2 parties du parc situées de part et d'autre de cette voie.

## OAP Courtaboeuf

Projet général :







## OAP Courtaboeuf



### Projet général :

#### Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc







##### Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

-  Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
-  Protéger les espaces en eau du secteur
-  Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément
-  Préserver la trame verte

##### Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine





-  Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire
-  Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A))

##### Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges










-  Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation
-  Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc
-  Requalifier l'avenue des Indes
-  Soigner les franges forestières et urbaines, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels
-  Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage notamment depuis Villejust
-  Créer ou préserver les percées visuelles

#### Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement










##### Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

-  Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...
-  Développer le pôle secondaire du Grand Dôme
-  Développer le pôle secondaire du Parc des Deux Lacs
-  Permettre une porosité des circulations et des usages entre le site TDF et le site du Grand Dôme

##### Poursuivre le développement du parc d'activités

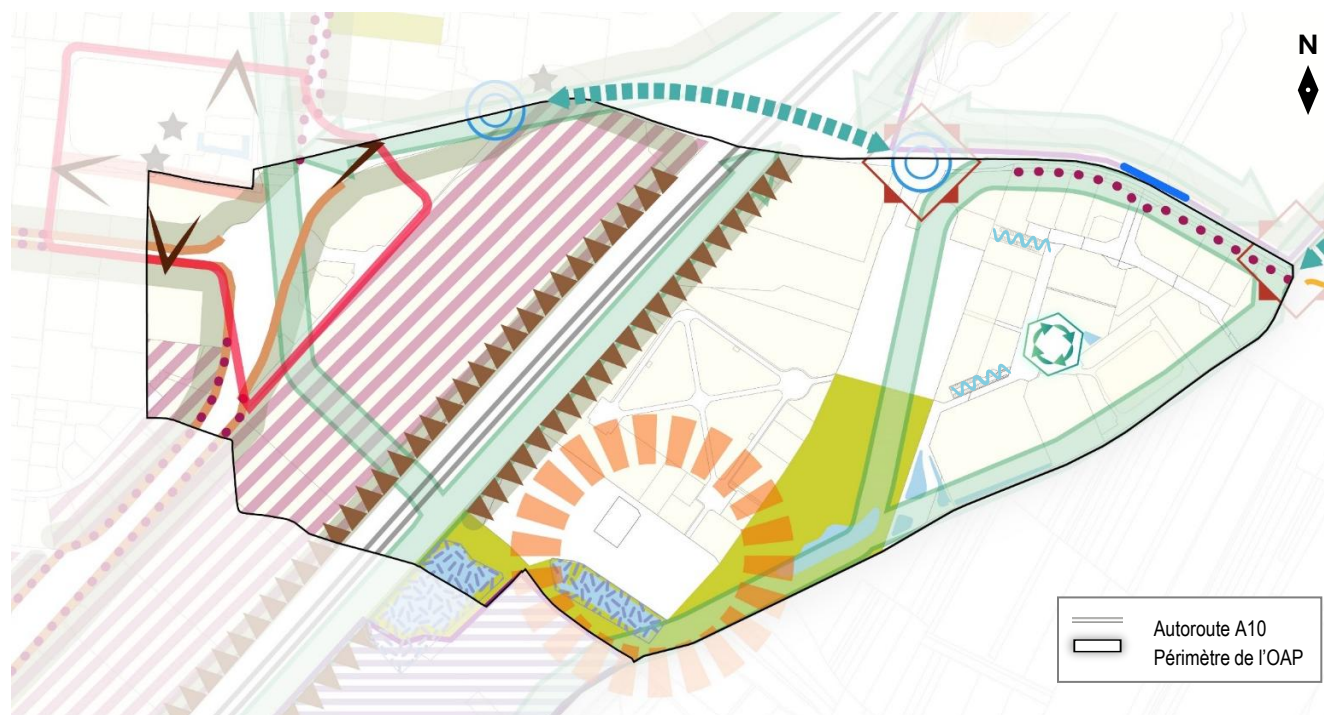
-  Accompagner le développement de nouveaux programmes
-  Permettre le développement de datacenters
-  Conforter le datacenter existant
-  Porter un projet à destination de sport, de santé et de loisirs au Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette
-  Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m<sup>2</sup>
-  Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone
-  Emprise ciblée pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés
-  Emprise comprenant a minima un hôtel et un restaurant
-  Permettre l'implantation de tiers-lieux sur le secteur TDF à Villebon-sur-Yvette

#### Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

-  Créer un pôle multimodal
-  Renforcer les stations multimodales existantes
-  Aménagement pour le non-franchissement de la voirie
-  Créer des liaisons douces
-  Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation)
-  Accompagner les réaménagements et tourner les façades principales vers l'avenue (Océanie, Tropiques)
-  Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10
-  Améliorer les entrées de parc
-  Conserver les places de stationnement

## OAP Courtaboeuf

Orientations cartographiques :



### Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc

#### Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

- Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
- Protéger les espaces en eau du secteur
- Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément
- Préserver la trame verte

#### Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine

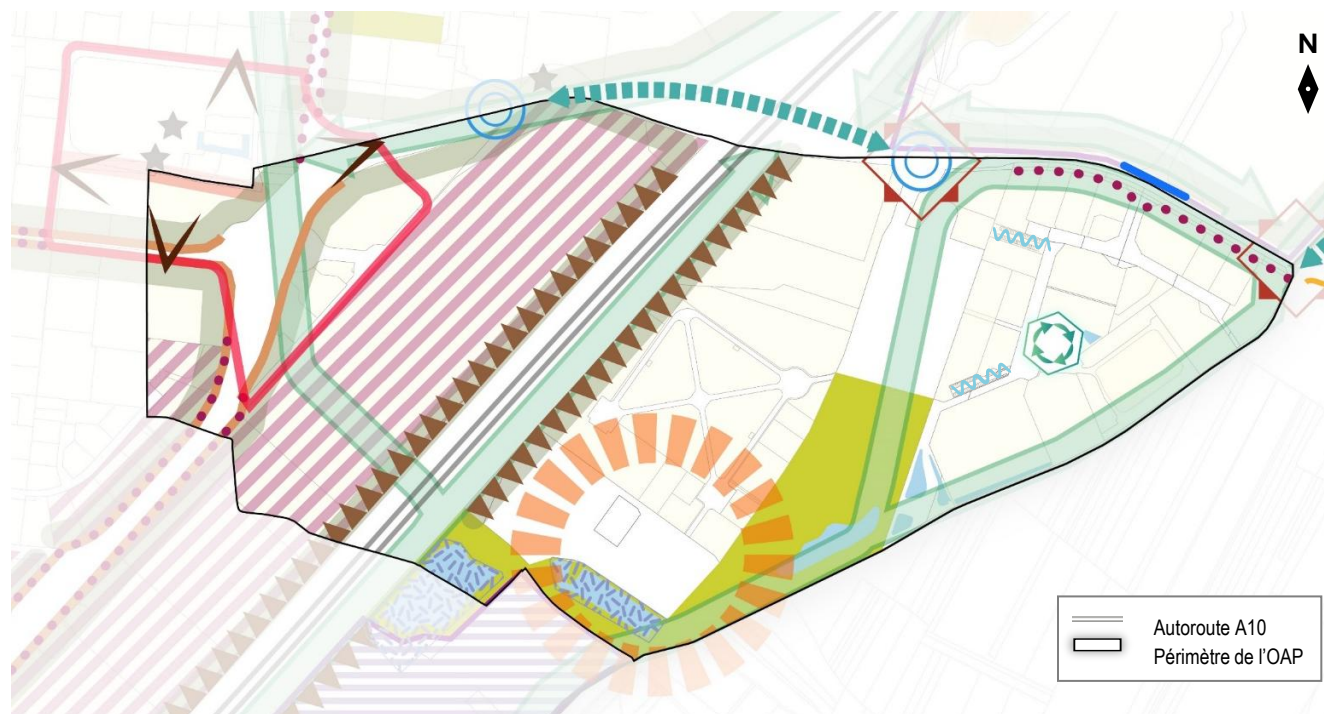
- Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire
- Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A))

#### Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges

- Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation
- Requalifier l'avenue des Indes
- Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage notamment depuis Villejust
- Créer ou préserver les percées visuelles


## OAP Courtaboeuf


Orientations cartographiques :



### Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement


#### Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers


 Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...

 Développer le pôle secondaire du Parc des Deux Lacs


#### Poursuivre le développement du parc d'activités

 Accompagner le développement de nouveaux programmes


 Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m<sup>2</sup>


 Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone


#### Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc


 Renforcer les stations multimodales existantes

 Créer des liaisons douces

 Accompagner les réaménagements et tourner les façades principales vers l'avenue (Océanie, Tropiques)

 Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10


 Améliorer les entrées de parc

 Conserver les places de stationnement

## OAP Courtaboeuf

### Orientations écrites :

#### Principes relatifs à la limitation de l'exposition au bruit et à la pollution de l'air aux abords des axes routiers :

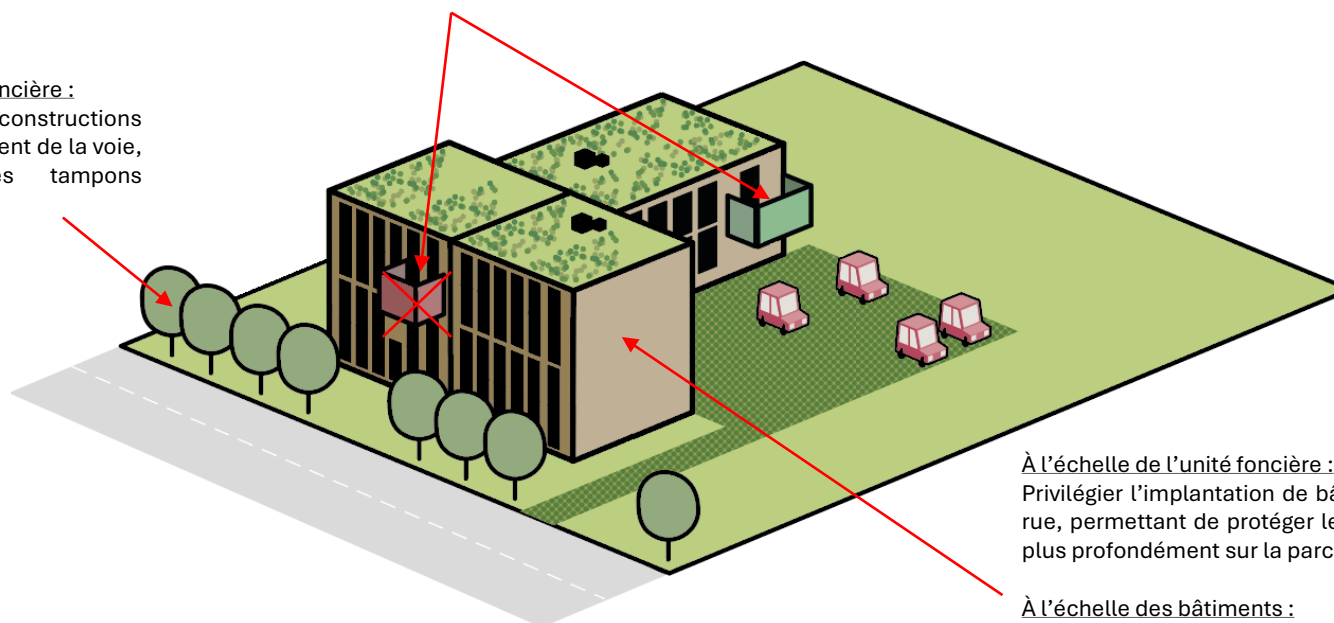
Pour les projets concernés par l'orientation «  Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A)) » sur la cartographie de l'OAP, les principes suivants s'appliquent :

#### À l'échelle des bâtiments :

Eviter l'aménagement de terrasses, balcons et espaces extérieurs donnant sur des voiries classées pour l'émission de nuisances sonores  
Privilégier les espaces sans bruit, en cœur d'îlot, ou donnant sur les espaces de stationnement de véhicules légers

#### À l'échelle de l'unité foncière :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, créer des espaces tampons végétalisés



#### À l'échelle de l'unité foncière :

Privilégier l'implantation de bâtiments « écrans » en front de rue, permettant de protéger les espaces et bâtiments situés plus profondément sur la parcelle

#### À l'échelle des bâtiments :

Favoriser une conception du bâti :

- permettant son isolation phonique et énergétique,
- privilégiant l'aération naturelle, ou doté de dispositifs d'aération performants en cas d'impossibilité technique.

## OAP Courtaboeuf

### Orientations écrites :

#### Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

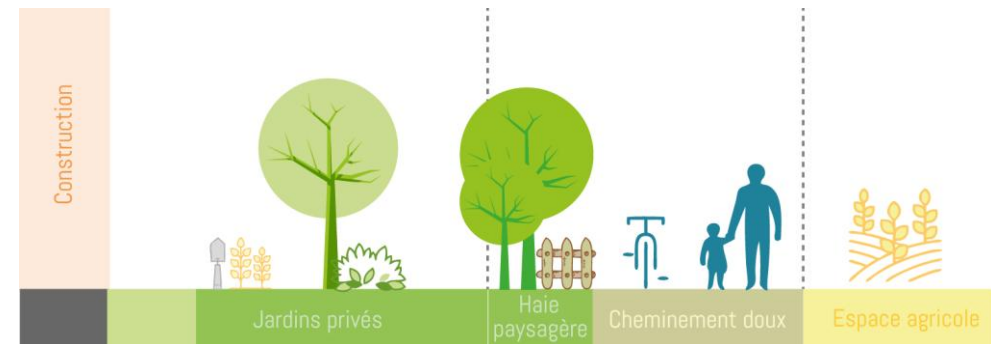
##### À l'échelle de la ZAE :

- Inciter à réaliser de zones de fraîcheur accessibles et utilisables par les usagers de la zone d'activités de Courtaboeuf lorsque celle-ci fait l'objet d'un réaménagement
- Veiller à aménager des lisières forestières protectrices de la biodiversité caractéristique de ces milieux en recréant différentes strates herbacées, arbustives et forestières.



Exemples

#### *Principe de transition paysagère avec les lisières des espaces agricoles :*



## OAP Courtaboeuf

### Orientations écrites :

#### Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

##### À l'échelle de l'unité foncière / de la construction :

- Permettre le développement de dispositifs visant à protéger et développer la biodiversité;
- Inciter à la végétalisation à la plantation des espaces non-bâti, en privilégiant la plantation d'espèces non-invasives, endogènes et non-allergisantes;
- Hors zones de stationnement aménagés d'ombrières : créer des espaces de stationnement pour véhicules légers perméables, végétalisés et ombragés;
- Pour les façades des constructions donnant sur des espaces végétalisés, boisés ou agricoles : éviter le recours à des matériaux vitrés ou réfléchissants pouvant conduire à des collisions d'oiseaux sur les surfaces transparentes.



Exemples

## OAP Courtaboeuf

### Orientations écrites :

#### Principes relatifs au stationnement des véhicules légers au sein des espaces privés :

Optimiser le foncier en favorisant au maximum la création d'emplacements de stationnement à destination de véhicules légers dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).



*Exemple : stationnement en RDC*



*Exemple : stationnement intégré en R+1/R+2*



*Exemple : doubleurs de places*

## L'OAP Trame Verte et Bleue

La présente OAP vise à préserver, voire développer, les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire. Au sein de ces espaces se trouve la plus grande richesse en termes de biodiversité du territoire. Ils constituent des refuges pour les espèces et axes de déplacement participant au développement et à la diversification de la faune et de la flore locale. La préservation et la remise en état des connexions entre les milieux impliquent leur intégration au sein des projets urbains. La protection des milieux naturels, agricoles et forestiers participe également à l'amélioration du cadre de vie par la valorisation des paysages, le maintien d'espaces de respiration, une amélioration des paramètres de santé et le respect du cycle de l'eau.

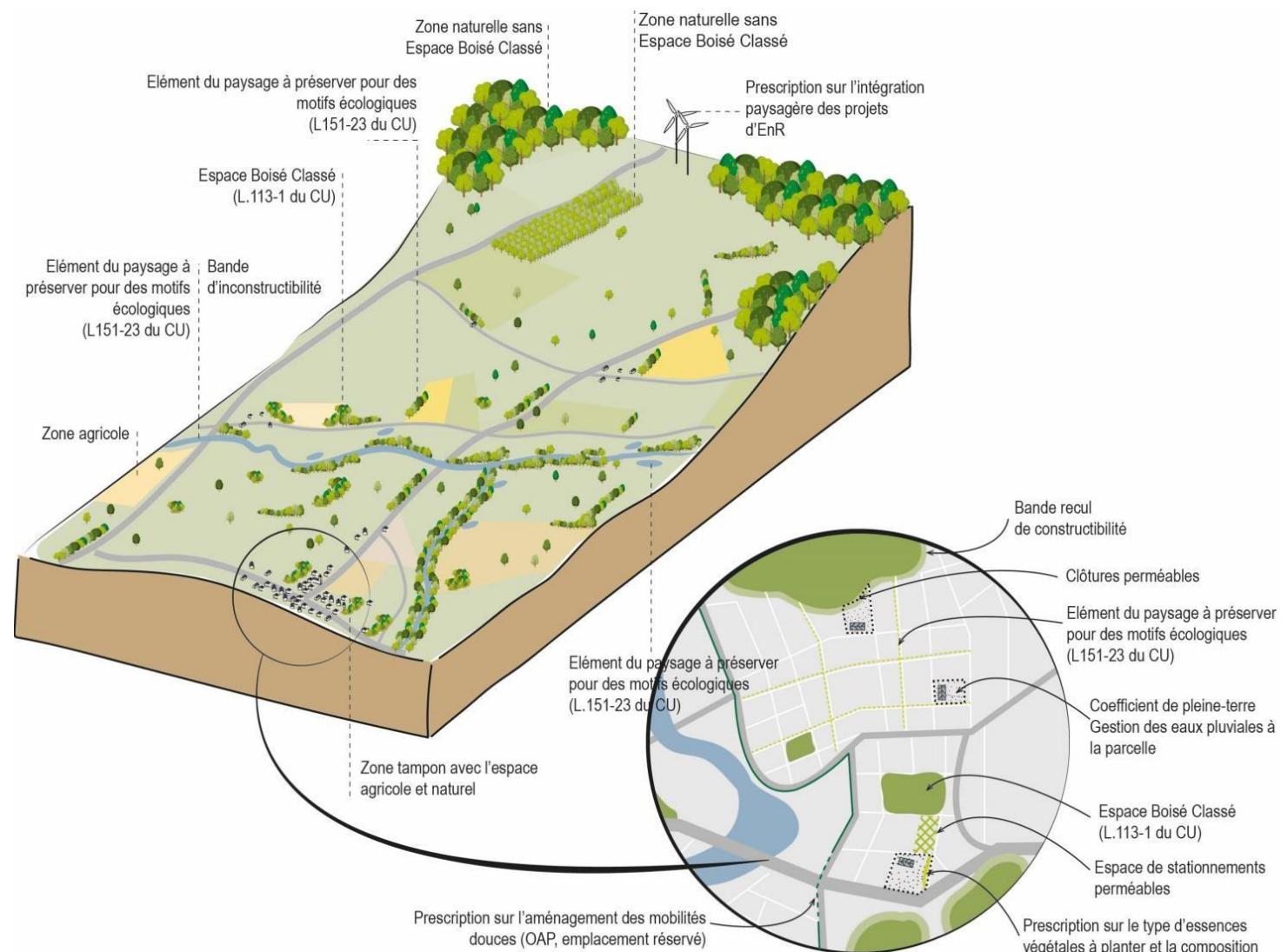
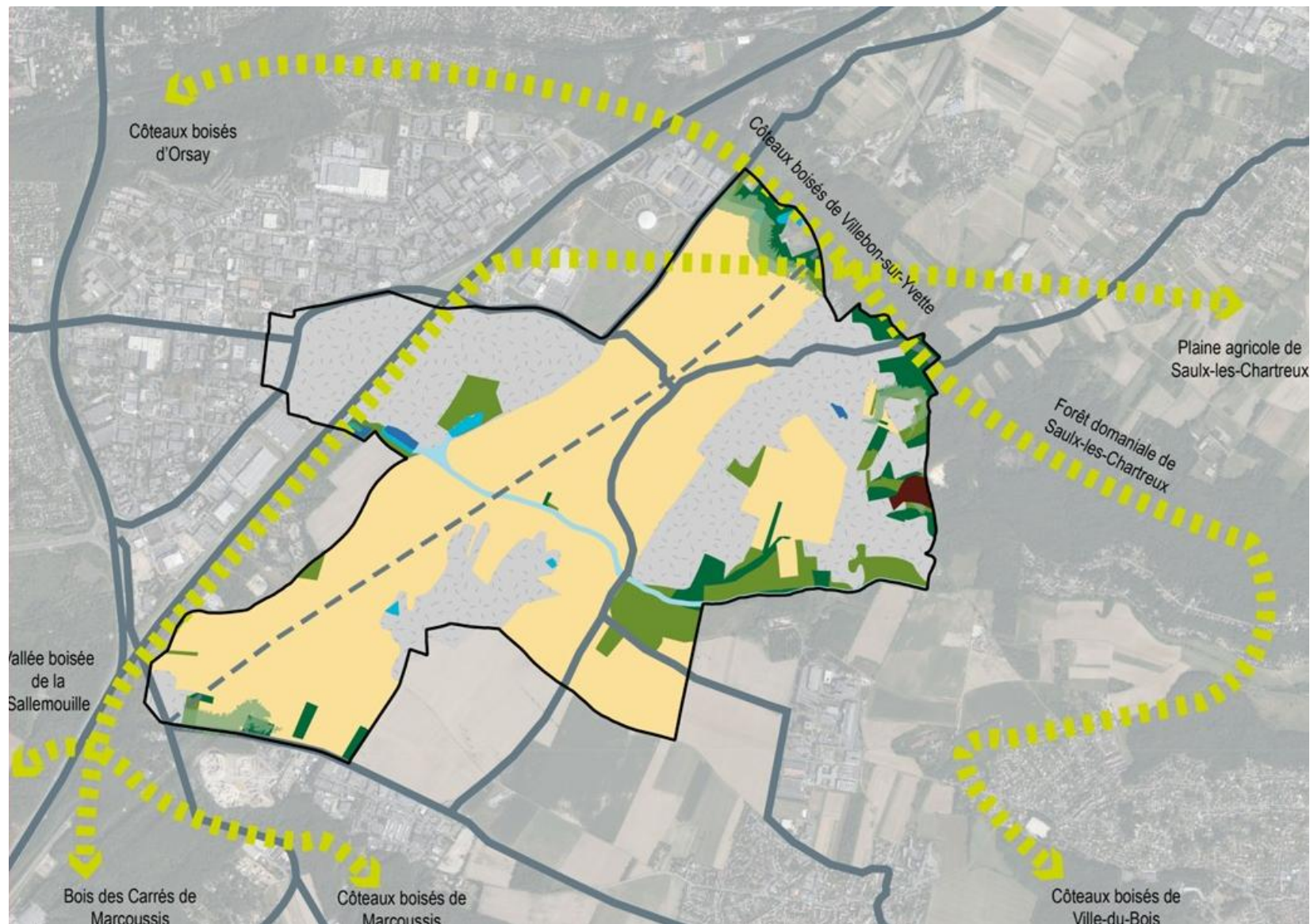


Schéma illustrant les outils du PLU pour préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue (IEA)



## SCHÉMA DE PRINCIPE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Protéger le réservoir de biodiversité régional
- Maintenir les espaces naturels structurants (milieux ouverts)
- Maintenir les espaces naturels structurants (espaces boisés)
- Limiter l'impact de l'urbanisation au sein des lisières boisées
- Préserver les espaces agricoles
- Maintenir les corridors écologiques régionaux
- Préserver et valoriser le Rouillon
- Préserver les mares et les plans d'eau
- Préserver les zones humides
- Infrastructures de transport majeures
- Ligne ferroviaire souterraine
- Rendre l'espace urbain perméable



## Protéger la trame verte

 Le réservoir de biodiversité d'intérêt régional doit être préservé de l'urbanisation

 Préserver les espaces naturels structurants

 **Au sein des espaces boisés ou des milieux ouverts, il s'agira de :**

- Prendre en compte le principe de compensation en cas d'impact sur la biodiversité lors d'implantation d'aménagements légers ou d'installations : il convient de compenser à hauteur de la destruction engendrée (en surface et par des essences similaires),
- Ne pas modifier ou supprimer d'éléments boisés autant que possible,
- Concevoir les nouvelles constructions pour limiter leur impact sur le milieu proche et de s'insérer dans leur environnement (teintes et matériaux naturels, hauteur, clôtures ...);

 Limiter l'impact de l'urbanisation au sein des lisières boisées

**Au sein des lisières boisées, lors d'un projet d'aménagement ou d'un projet de construction, il s'agira de :**

- Ne pas modifier ou supprimer d'éléments boisés autant que possible ;
- Respecter le recul de 50 mètres;
- Créer une transition paysagère et végétalisée entre le bâti et les lisières boisées,
- Concevoir les nouvelles constructions pour limiter leur impact sur le milieu proche et de s'insérer dans leur environnement (teintes et matériaux naturels, hauteur, ...),
- Privilégier les clôtures constituées d'un grillage commençant à 30 cm du sol et composé de grandes mailles, soit constituées de haies végétales, soit par l'intégration de passage, soit par un système de paddock en bois.

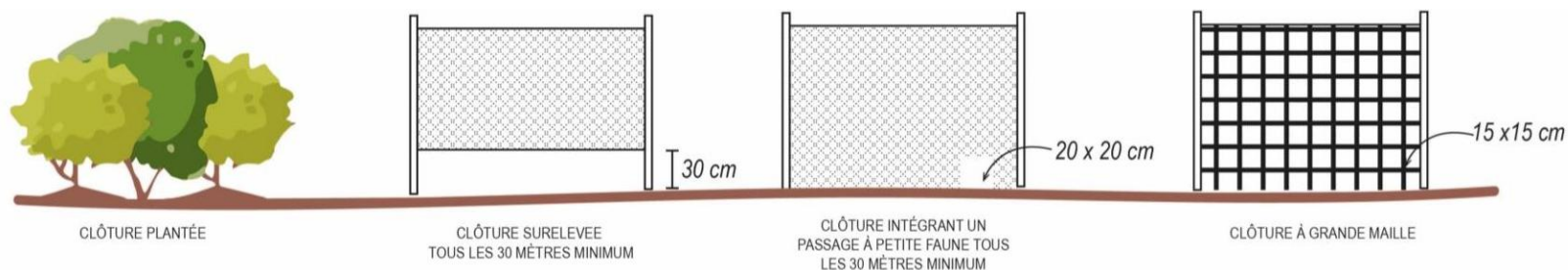


Schéma illustrant les clôtures favorables à l'accueil de la biodiversité (IEA)

## Protéger la trame verte



### Préserver les espaces agricoles

#### **Au sein des espaces agricoles, il s'agira de :**

- Limiter les constructions aux besoins liées à l'activité agricole dans un souci d'insertion paysagère,
- Favoriser la conservation des boisements et des haies,
- Privilégier les clôtures constituées de haies végétales et perméables à la petite faune.
- Maintenir les éléments paysagers sur les axes de ruissellement



### Maintenir les corridors écologiques régionaux

#### **Au sein des corridors, il s'agira de :**

- Ne pas autoriser l'urbanisation déconnectée de l'enveloppe urbaine,
- Prendre en compte les continuités écologiques au sein des opérations d'aménagement,
- Protéger les éléments du patrimoine naturel présents au sein des corridors (haies, bosquets, prairies, arbre isolé, plans d'eau),
- Privilégier les clôtures constituées d'un grillage commençant à 30 cm du sol et composé de grandes mailles, soit constituées de haies végétales, soit par l'intégration de passage, soit par un système de paddock en bois.

### Rétablir le franchissement des lignes à haute tension

#### **Sous les lignes à haute-tension, il s'agira de :**

- Favoriser le développement de prairies de fauche dans les zones enherbées,
- De végétaliser les pieds de poteaux de manière à créer des continuités en pas japonais de milieux se différenciant des grandes cultures,
- Proposer une diversité de strates arbustives permettant de créer un rideau paysager ainsi que des zones de perchoir pour les oiseaux lors de la chasse.



## Protéger la trame verte



### Préserver et valoriser le Rouillon

**Les projets d'aménagement à proximité du cours d'eau prendront en compte les principes suivants :**

- Préserver au maximum de toute nouvelle imperméabilisation une zone tampon par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Éviter l'ajout d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides : assèchement des zones humides, écluse, barrage, route, remblai...
- Préserver la végétation accompagnant le cours d'eau.
- Une bande d'inconstructibilité de 10 m est obligatoire de part et d'autre des berges du Rouillon.

### Préserver les mares et les plans d'eau

**Les projets d'aménagement prendront en compte le principe** de gestion des mares : le maintien de l'ouverture des berges et alentours de la mare permettra le maintien de la végétation aquatique.

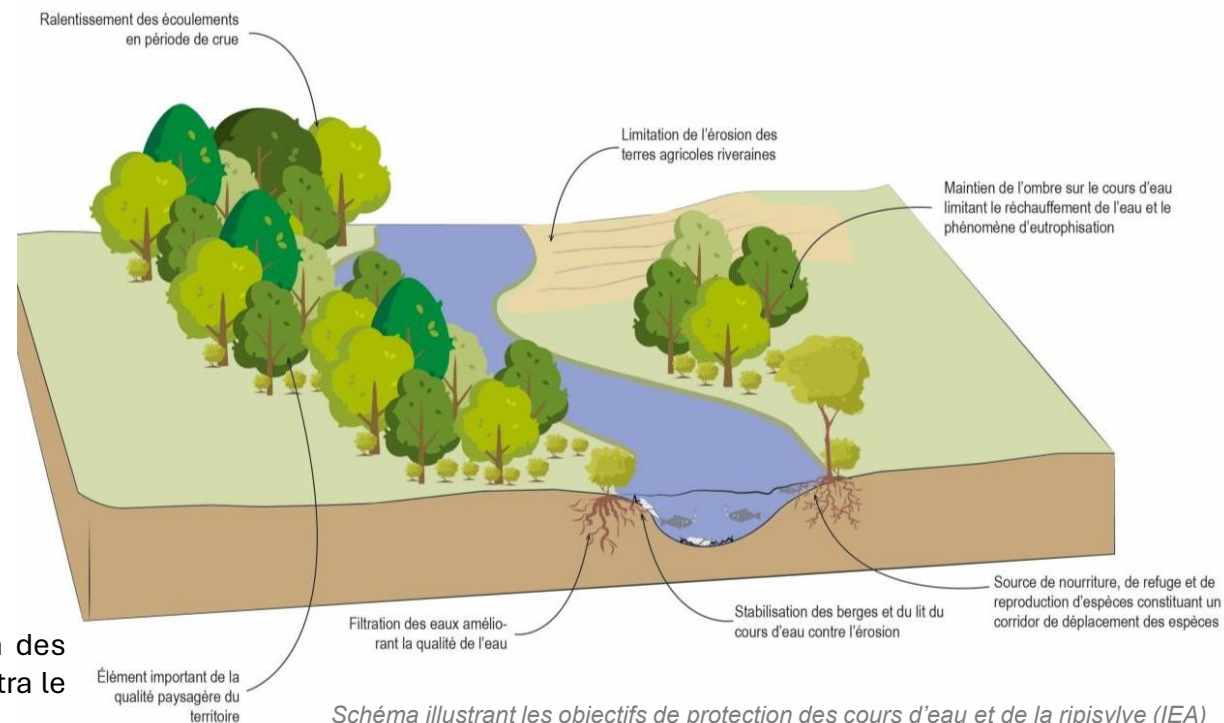
Une bande d'inconstructibilité de 10 m est obligatoire autour de ces points d'eau.

### Préserver les zones humides

**Les projets d'aménagement ou de construction prendront en compte les principes suivants :**

- Ne pas assécher, mettre en eau, imperméabiliser ou remblayer les zones humides avérées ;
- Éviter les constructions ou les aménagements qui portent atteinte à la fonctionnalité des zones humides (réalisation de la séquence Eviter-Réduire-Compenser) ;
- Réaliser des aménagements légers et démontables dans le cas de zone humide en espace public et/ou pédagogique ;
- Pratiquer une gestion adaptée aux abords des zones humides (maintien en herbe, limitation des apports en fertilisant minéral, ...).
- Une bande d'inconstructibilité de 10 m est obligatoire autour des zones humides avérées.

*Les principes évoqués sont à réaliser dans les zones humides localisées sur le schéma de principe et celles non caractérisées mais identifiées dans les nouveaux projets d'aménagement.*



### Lutter contre le ruissellement :

La mise en place de technique de maîtrise du ruissellement fondée sur la nature (haie, noues, bassins à ciel ouvert, etc.) est recommandé.

## Rendre l'espace urbain perméable

Renforcer les corridors écologiques du tissu urbain

**Tout projet de requalification de quartier, de rénovation ou de réfection de voirie doivent être sujet à une réflexion de renaturation. Cette renaturation devra prendre en compte les principes suivants :**

- Éviter d'aménager des installations ou des constructions qui fragmentent les espaces végétalisés existants,
- Augmenter la surface de pleine terre et augmenter le potentiel d'infiltration des eaux pluviales,
- Végétaliser les nouveaux espaces libres par des espèces variées, locales et de hauteur différente,
- Proscrire les espèces invasives,
- Favoriser la continuité des espaces végétalisés,
- Éviter les clôtures ou les concevoir perméables (haies vives, grillages à grande maille, clôtures surélevées, clôtures intégrant des passages à petite faune...);
- Optimiser le cycle de l'eau en aménagement des espaces de gestion des eaux de pluie comme des noues paysagères, jardins de pluie, dispositif de récupération des eaux pluviales ...,
- Favoriser les matériaux perméables ou semi- perméables pour la voirie et le stationnement



Schéma illustrant le principe de continuités vertes en milieu urbain (IEA)

## **Rendre l'espace urbain perméable**

Développer le potentiel des espaces végétalisés

**Les projets de réaménagement des espaces verts devront prendre en compte les principes suivants :**

- Végétaliser les espaces avec des essences locales et adaptées au climat,
- Éviter les plantations mono-spécifiques,
- Diversifier les massifs selon plusieurs strates végétales (arborée, arbustives, herbacée),
- Profiter des espaces végétalisés pour gérer les eaux pluviales en aménageant des noues végétalisées, des bassins d'orage ouverts,
- Favoriser la continuité des espaces végétalisés,
- Éviter les clôtures ou les concevoir perméables (haies vives, grillages à grande maille, clôtures surélevées, clôtures intégrant des passages à petite faune...);
- Favoriser les matériaux perméables ou semi-perméables pour la voirie et le stationnement.

Maintenir les arbres

**Les projets d'aménagement au sein des espaces urbanisés devront prendre en compte les principes suivants :**

- Préserver les alignements d'arbres le long des rues,
- Valoriser les alignements en couvrant les pieds d'arbres avec des strates arbustives et/ou herbacées,
- Protéger les arbres en phase travaux en prenant les mesures nécessaires à l'évitement de l'arbre et de son système racinaire,
- Maintenir les arbres revêtant un caractère remarquable.
- Maintenir les plantations existantes, dans la mesure du possible, ou remplacées les sujets impactés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.



*Schéma illustrant la composition des haies*

## **Rendre l'espace urbain perméable**

Apaiser la rupture de déplacement engendrée par les infrastructures de transport majeures

**La végétalisation des abords des axes de communication est encouragée. Les préconisations d'aménagement de cette végétalisation sont :**

- Composer les plantations de plusieurs strates végétales (arborée, arbustive et herbacée),
- Planter des essences locales adaptées à leur zone de plantation (peu d'entretien et d'arrosage) et favoriser les arbres de haute tige,
- Éviter les plantations monospécifiques favorables à la propagation des maladies, des champignons et des ravageurs,
- Limiter ou éviter l'usage d'essences allergènes (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable...),
- Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune : plantes mellifères, arbres et arbustes à baies, fruitiers...,
- Assurer une épaisseur de la végétation de part et d'autre des voies et ne pas se limiter à un alignement d'arbres espacés.

Restaurer la qualité de la nuit pour la biodiversité

**Les projets d'aménagement comportant l'installation d'éclairage public devront prendre en compte les principes suivants :**

- Éclairer uniquement lorsqu'il y a un usage important pour la communauté sinon le point peut être supprimé,
- Privilégier les orientations des sources lumineuses vers le bas. Pas d'orientation directe de la lumière artificielle vers les éléments boisés, ouverts, humides et cours d'eau,
- Intégrer dans la mesure du possible des alternatives à l'éclairage : signalisation passive (catadioptre, panneaux réfléchissants, revêtement au sol à coefficient de réflexion élevé...).



*Schéma illustrant les différentes orientations des sources lumineuses (IEA)*