

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2026.



SOMMAIRE



PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 1

1 Note introductive et présentation generale des OAP 3

1.1 L'objet et la portée des OAP 4

1.2 L'articulation des OAP avec les autres pieces du PLU 6

1.3 Présentation générale des OAP 7

2 Les OAP de la commune de Nangis 10

2.1 OAP n°1 : Les Tanneries 11

2.2 OAP n°2 : Rue de la Boucherie 16

2.3 OAP n°3 : La Grande Plaine 22

2.4 OAP n°4 : Préservation du patrimoine bâti 30

2.5 OAP n°5 : préservation des continuités écologiques 57



1

NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP

1.1 L'OBJET ET LA PORTEE DES OAP

1.1.1 L'OBJET DES OAP

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

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » (Article L151-6)

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

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. » (Article L151-6-1)

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (Article L151-6-2)

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. [...]. (Article L151-7)

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

Les OAP de la commune de Nangis encadre les possibilités de construction et précise la programmation des sites de mutation urbaine.

1.1.2 LA PORTEE DES OAP

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

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

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

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

Les OAP sont établies dans le respect des axes de développement et d'aménagement définis par le PADD débattu en conseil municipal le 30 juin 2023, le 21 mars 2024 et le 5 février 2025. Elles sont situées dans la continuité des orientations du PADD, pour traduire plus finement le projet de territoire.

1.2.2 ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

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

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

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

Une OAP peut :

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

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

1.3 PRESENTATION GENERALE DES OAP

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

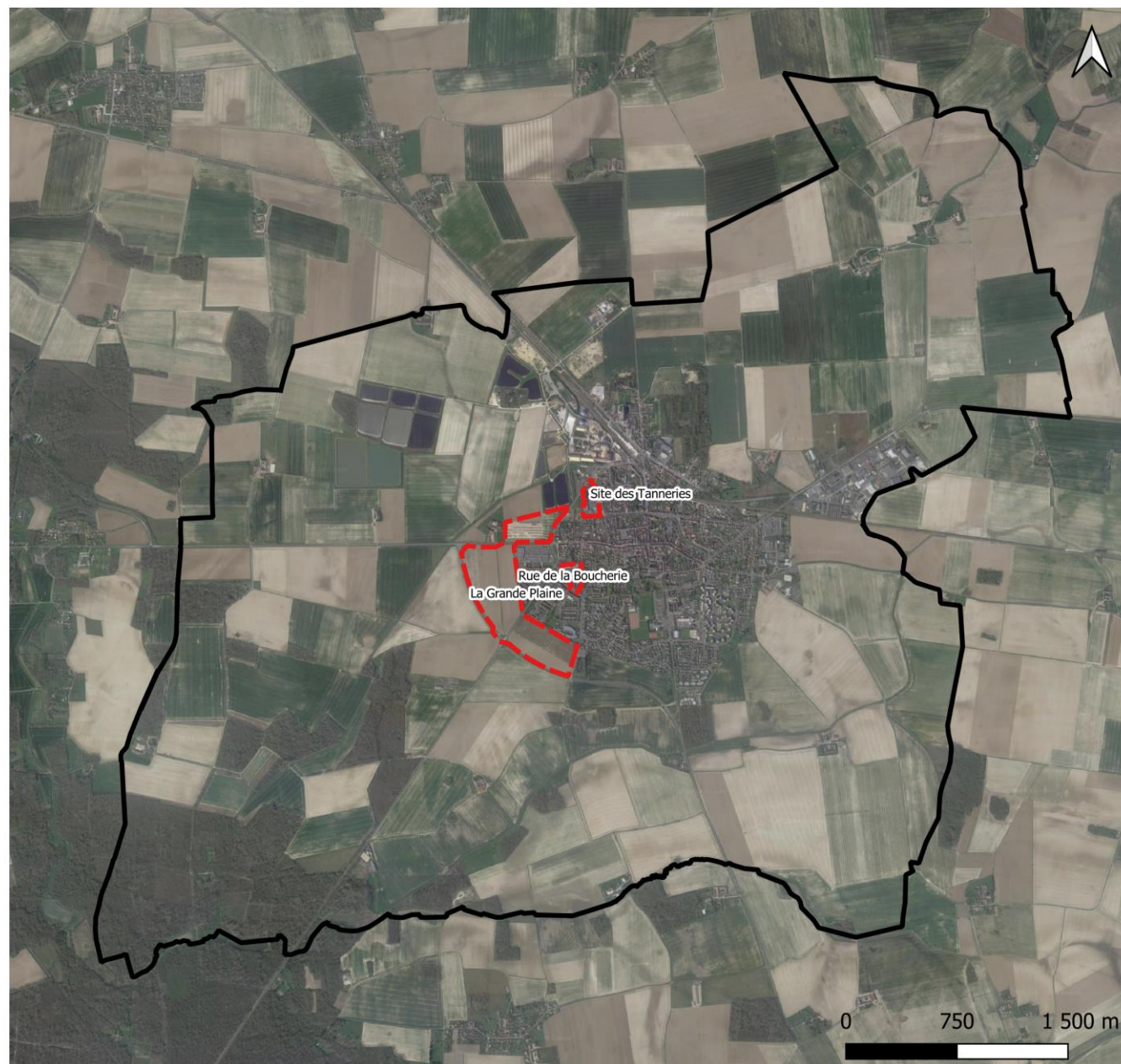
Ainsi, le PLU définit quatre OAP, 3 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques :

- OAP n°1 : Les Tanneries
- OAP n°2 : Rue de la Boucherie
- OAP n°3 : La Grande Plaine
- OAP n°4 : Préservation du patrimoine bâti
- OAP n°5 : Préservation des continuités écologiques

Légende :

 Limite communale

 Limites d'OAPs



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

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

Le document propre à chaque OAP sectorielle est composé de :

- Une présentation du secteur
- Les objectifs de l'OAP
- Des éléments programmatiques notamment sur la vocation des différents espaces, la programmation, phasage, volumétrie des constructions, les accès, la trame verte et bleue etc...
- Un schéma de principe

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

2

LES OAP DE LA COMMUNE DE NANGIS

2.1 OAP N°1 : LES TANNERIES

2.1.1 PRESENTATION DU SECTEUR



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

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

2.1.1.1 Description de l'état initial

Occupation du sol actuelle

- Entreprises en activité sur l'ensemble du site (environ 2 ha).
- Secteur mixte, en bordure de jardins familiaux et zones pavillonnaires
- Proximité immédiate de la station d'épuration.
- Absence d'habitat actuellement, terrain en majorité artificialisé par une activité économique passée ou en reconversion.

Morphologie urbaine

- Trame viaire simple, accès principal depuis la rue des Tanneries
- Structure discontinue et faible densité construite.
- Morphologie industrielle dominante, présence de bâtiments à démolir/remplacer.
- Espaces publics limités, secteur peu intégré dans la continuité urbaine de Nangis.

Caractéristiques environnementales

- Proximité de la station d'épuration, exposition possible à des nuisances.
- Présence de sols argileux : nécessité de mesures spécifiques (étude géotechnique, gestion fondations, maintien de couvert végétal).
- Objectif de préserver la trame verte et les alignements d'arbres en cas de création de nouvelles voies.

2.1.1.2 Identification des enjeux à partir de l'état initial

Enjeux urbains et d'intégration

- Réintégrer le secteur dans le tissu urbain de Nangis avec un programme résidentiel diversifié (logements collectifs et individuels, mixité sociale).
- Connecter le quartier aux réseaux viaires et piétons de la commune.
- Requalifier le tissu bâti industriel.

Enjeux environnementaux

- Préserver la continuité de la trame verte existante, créer des espaces publics paysagers.
- Gérer les problématiques de sols argileux (études géotechniques, limitations du risque, maintien du couvert végétal).
- Atteindre l'objectif « zéro rejet d'eaux pluviales ».
- Favoriser la biodiversité et le recours aux énergies renouvelables.

Enjeux de mobilité

- Maillage fin avec la voirie existante et création de nouvelles voies adaptées
- Développement des mobilités actives et de places de stationnement adaptées.
- Site à moins de 500 m de la gare : favoriser l'intermodalité.

Enjeux de qualité architecturale, paysagère et patrimoniale

- Maintenir une diversité architecturale (traditionnel pour l'individuel et mixité des formes).
- Intégrer les constructions dans le paysage (matériaux naturels/durables, couleurs neutres).
- Valoriser les espaces végétalisés privés et publics, préserver/compléter les alignements d'arbres.

2.1.2 OBJECTIFS DE L'OAP

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

Le programme envisagé intègre également un objectif de mixité sociale.

L'urbanisation est prévue à court termes.

2.1.3 PROGRAMMATION ET COMPOSITION URBAINE

2.1.3.1 Destination générale

- * Le projet porte sur l'aménagement d'un secteur en mutation. Le secteur 1 est destiné à accueillir seulement des logements, et nécessite la démolition de bâtiments existants et le secteur 2 est une zone mixte.
- * En cas de projet visant à réutiliser des constructions existantes pour la création de logements, la réalisation préalable d'une étude de faisabilité est exigée afin d'évaluer la compatibilité technique, environnementale et réglementaire de la transformation envisagée.
- * L'objectif est de permettre la réalisation d'environ 160 logements répartis entre deux typologies de logement, collectif et individuel, les deux comportant des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons).
- * La création de T2 et de T3 est envisagée dans les petits collectifs.
- * Il est possible d'intégrer un maximum de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

2.1.3.2 Composition et morphologie

- * La hauteur maximale prévue pour les logements collectifs est de R+2+C.
- * La hauteur maximale prévue pour les logements individuels est de R+C.
- * Les logements individuels s'inscriront dans un style architectural traditionnel.
- * Il est possible d'intégrer des maisons de ville ou jumelées, mais elles ne dépasseront pas 25 % du total des logements individuels projetés pour maintenir une diversité architecturale.
- * La majeure partie des logements individuels devront avoir 4 pièces et une surface d'environ 90m² ainsi qu'un jardin privatif et deux places de stationnement.
- * Les constructions devront au maximum intégrer l'utilisation de matériaux naturels ou durables et des couleurs neutres ou naturelles.
- * Les logements individuels devront intégrer des conduits de cheminées afin de permettre aux futurs occupants d'avoir un système de chauffage complémentaire comme le bois ou les granulés.

Préconisations pour la prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles

Afin de limiter la vulnérabilité des constructions face au phénomène de retrait et gonflement des argiles, il est recommandé de :

- * Réaliser préalablement à tout projet d'aménagement une étude géotechnique approfondie, afin d'identifier la nature et l'épaisseur des couches argileuses et d'adapter les fondations aux caractéristiques du sol.
- * Adopter des techniques de fondation appropriées (fondations profondes, isolées, renforcées ou sur radier général selon l'exposition et les résultats de l'étude), limitant ainsi le risque de mouvements différentiels.
- * Privilégier la gestion raisonnée des eaux de pluie sur la parcelle, en évitant toute concentration d'eau au droit des bâtiments (éloignement des points de rejets, canalisations étanches, récupération des eaux).
- * Maintenir la végétation arborée éloignée des constructions, afin d'éviter l'accentuation du dessèchement des sols argileux à proximité des bâtiments.
- * Ces préconisations visent à garantir la durabilité des constructions et préserver la sécurité des personnes face à ce risque particulier.

2.1.3.3 Voirie et déplacement

- * En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent mailler avec les voies existantes et avoir une largeur minimum de 10m pour garantir la bonne circulation des véhicules et la sécurité des piétons. Une hiérarchie claire entre les circulations piétonnes, cycles et véhicules motorisés doit être établie, en privilégiant les zones de rencontre et les voies à vitesse limitée (≤ 20 km/h).
- * Toute nouvelle infrastructure routière créée doit privilégier l'utilisation de matériaux perméables.
- * Une place de stationnement au moins est à prévoir dans l'emprise de la construction pour les logements individuels. Le dimensionnement du stationnement peut être adapté (à la baisse) dans le cas de logements sociaux situés à moins de 500 m d'un pôle de transport collectif.
- * La création d'un parking public paysager en surface d'un nombre de place équivalent au nombre de logements est nécessaire. Toutes les places de stationnements créées en surface doivent faire l'objet d'un revêtement perméable.
- * Le site se situe dans le périmètre de 500m autour de la gare. Afin de favoriser les mobilités actives et l'intermodalité, des stationnements vélos sécurisés (en pied d'immeuble ou abris couverts) doivent être prévus à proximité immédiate des logements et des espaces publics. Un local vélo collectif est obligatoire pour tout bâtiment collectif de plus de 4 logements.
- * Les cheminements piétons internes doivent être continus, éclairés, accessibles et protégés des flux automobiles. Une attention particulière doit être portée à la qualité de ces liaisons pour les rendre attractives, notamment par un traitement paysager incluant des plantations et des espaces de repos équipés de mobilier urbain.

2.1.3.4 Qualité environnementale et paysagère

- * Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.
- * Pour les constructions à destination de logement individuel, 60% des espaces libres du terrain sont maintenus en pleine terre.

- * Les espaces de pleine terre doivent être suffisants pour permettre l'infiltration des eaux pluviales d'un volume 10 mm tombé en 24h.
- * Prévoir des techniques de rétention sur la base de pluie trentennale avec un débit de fuite de 1L/s/Ha, selon les contraintes techniques de limitation de débit.
- * Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif «0 rejet » relatif à la gestion des eaux pluviales.
- * Les aménagements et constructions doivent en tout point préserver la biodiversité et limiter l'impact sur la trame verte paysagère existante.
- * Tous les futurs aménagements et constructions favorisent l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver.
- * La marge de recul entre les constructions et les voies doivent recevoir un traitement paysager.
- * La mise en place d'alignement d'arbres est à réaliser en cas de création de nouvelles voies. Les alignements d'arbres et la trame verte existante sont à préserver.
- * Le projet veillera à préserver, autant que possible, les vues et les perspectives ouvertes sur les jardins familiaux, afin de valoriser la qualité paysagère existante et l'agrément offert par ces espaces.

2.1.4 SCHEMA DE PRINCIPE



2.2 OAP N°2 : RUE DE LA BOUCHERIE

2.2.1 PRESENTATION DU SECTEUR



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

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

2.2.1.1 Description de l'état initial

Occupation du sol actuelle

- Secteur majoritairement occupé par un site industriel/activité artisanale (BENALU) entreprise importante et par la SMJ espace jeune de Nangis
- Voisinage d'habitats individuels ou groupés (lotissements, maisons de ville – mitoyenneté variable).
- Présence de parkings, d'espaces possiblement vacants ou sous-utilisés en partie sud de l'île parcellaire.
- Artère urbaine secondaire structurante (Rue de la Boucherie) reliant la zone à l'avenue Molière et au centre urbain.

Morphologie urbaine

- Trame viaire régulière, voiries structurées et connectées au sein du tissu dense résidentiel existant.
- Forte emprise bâtie en cœur d'îlot ; bâtiments industriels de grande taille, organisation en "parcelle fermée".
- Densité variable : périodicité liée à la mutation d'activités ; prédominance d'un front urbain discontinu.
- Espaces publics restreints ; principalement en bordure de la rue, peu d'espaces verts intégrés, absence de vraie place.

Caractéristiques environnementales

- Trame verte fragile ; présence de quelques arbres visibles autour et en marge de la parcelle.
- Secteur non exposé à des risques majeurs connus, topographie plate.
- Proximité de réseaux et équipements urbains (écoles, commerces, arrêts de bus) favorisant la vie de quartier.

2.2.1.2 Identification des enjeux à partir de l'état initial

Enjeux urbains et d'intégration

- Reconversion d'un îlot central au tissu urbain : mixité d'usages, densification maîtrisée, continuité avec les quartiers résidentiels.
- Renforcement du maillage viaire et de la perméabilité urbaine (nouveaux cheminements doux/liaisons entre quartiers).
- Recréation d'espaces publics structurants (placettes, jardins collectifs).

Enjeux environnementaux

- Désimperméabilisation progressive et infiltration locale des eaux pluviales.
- Dépollution/renaturation du site si besoin.
- Reconstitution ou renforcement de la trame verte (espaces partagés, alignements d'arbres).

Enjeux de mobilité

- Amélioration des accès modes doux/piétons (proximité écoles, commerces).
- Gestion du stationnement (maintien ou recomposition) adaptée aux nouveaux usages/habitants.
- Limitation du flux automobile traversant pour apaiser le secteur.

Enjeux de qualité architecturale et paysagère

- Proposer une écriture architecturale contemporaine mais intégrée (matériaux, hauteurs raisonnées).
- Valoriser les vues, les percées visuelles, créer une vraie identité paysagère de quartier.
- S'appuyer sur l'histoire du site industriel pour façonner l'imaginaire local (mémoire industrielle, reconversion).

2.2.2 OBJECTIFS DE L'OAP

L'objectif de cette OAP est d'offrir des possibilités de requalification à ce site inscrit au cœur d'un secteur d'habitat en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes. L'urbanisation du secteur est prévue à moyen/long terme.

2.2.3 PROGRAMMATION ET COMPOSITION URBAINE

2.2.3.1 Destination générale

- * Le projet porte sur l'aménagement d'un secteur en mutation voué à accueillir une mixité de fonctions : logements, équipements et activités.
- * L'objectif est de permettre la réalisation d'environ 200 logements répartis entre deux typologies de logement, collectif et individuel, comportant des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons).
- * La création de T2, T3 et T4 est envisagée dans les petits collectifs.
- * Il est possible d'intégrer un maximum de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

2.2.3.2 Composition et morphologie

- * La hauteur maximale prévue pour les logements collectifs et intermédiaire est de R+2+C.
- * La hauteur maximale prévue pour les logements individuels est de R+C.
- * Les logements individuels s'inscriront dans un style architectural traditionnel.
- * Il est possible d'intégrer des maisons de ville ou jumelées, mais elles ne dépasseront pas 25 % du total des logements individuels projetés pour maintenir une diversité architecturale.
- * La majeure partie des logements individuels devront avoir 4 pièces et une surface d'environ 90m² ainsi qu'un jardin privatif et deux places de stationnement.
- * Les constructions devront au maximum intégrer l'utilisation de matériaux naturels ou durables et des couleurs neutres ou naturelles.
- * Les logements individuels devront intégrer des conduits de cheminées afin de permettre aux futurs occupants d'avoir un système de chauffage complémentaire comme le bois ou les granulés.
- * Les constructions sont implantées en recul de 5m minimum de l'alignement en cohérence avec les secteurs d'habitats pavillonnaires des alentours.
- * Privilégier l'implantation des logements collectifs en front de rue, plutôt qu'à l'arrière du site.

- * Les implantations bâties devront veiller à éviter la constitution de fronts urbains continus ou trop massifs, en favorisant des retraits, des décrochés, la fragmentation volumétrique et l'introduction d'espaces végétalisés afin d'assurer une intégration harmonieuse au site et une transition douce avec les espaces environnants.

Préconisations pour la prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles

Afin de limiter la vulnérabilité des constructions face au phénomène de retrait et gonflement des argiles, il est recommandé de :

- * Réaliser préalablement à tout projet d'aménagement une étude géotechnique approfondie, afin d'identifier la nature et l'épaisseur des couches argileuses et d'adapter les fondations aux caractéristiques du sol.
- * Adopter des techniques de fondation appropriées (fondations profondes, isolées, renforcées ou sur radier général selon l'exposition et les résultats de l'étude), limitant ainsi le risque de mouvements différentiels.
- * Privilégier la gestion raisonnée des eaux de pluie sur la parcelle, en évitant toute concentration d'eau au droit des bâtiments (éloignement des points de rejets, canalisations étanches, récupération des eaux).
- * Maintenir la végétation arborée éloignée des constructions, afin d'éviter l'accentuation du dessèchement des sols argileux à proximité des bâtiments.
- * Ces préconisations visent à garantir la durabilité des constructions et préserver la sécurité des personnes face à ce risque particulier.

2.2.3.3 Voirie et déplacement

- * En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent mailler avec les voies existantes et avoir une largeur minimum de 10m pour garantir la bonne circulation des véhicules et la sécurité des piétons. Une hiérarchie claire entre les circulations piétonnes, cycles et véhicules motorisés doit être établie, en privilégiant les zones de rencontre ou les voies à vitesse limitée (≤ 20 km/h).
- * Toute nouvelle infrastructure routière créée doit privilégier l'utilisation de matériaux perméables.
- * Le stationnement des logements collectifs est à prévoir en sous-sol et une place de stationnement au moins est à prévoir dans l'emprise de la construction pour les logements individuels. Afin de favoriser les mobilités actives et l'intermodalité, des stationnements vélos sécurisés (en pied d'immeuble ou abris couverts) doivent être prévus à proximité immédiate des logements et des espaces publics. Un local vélo collectif est obligatoire pour tout bâtiment collectif de plus de 4 logements.
- * La conservation du parking existant. Toutes les places de stationnements créés en surface doivent faire l'objet d'un revêtement perméable.
- * Le projet prévoit la création d'une voie traversante pour piétons et cycles. Cette voie, ainsi que tous autres cheminements piétons, doivent être continus, éclairés, accessibles et protégés des flux automobiles. Une attention particulière doit être portée à la qualité de ces liaisons pour les rendre attractives, notamment par un traitement paysager incluant des plantations et des espaces de repos équipés de mobilier urbain.

2.2.3.4 Qualité environnementale et paysagère

- * Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

- * Dans une logique d'économie circulaire et de gestion responsable des ressources, il est attendu que, en cas de démolition totale ou partielle de bâtiments, une part des matériaux issus de la déconstruction soit réemployée sur le site, dans la mesure du possible, tant pour les opérations de reconstruction que pour l'aménagement des abords, conformément aux bonnes pratiques de développement durable.
- * Le projet prévoit la préservation de la trame verte existante sur le site autant que possible. Dans tous les cas, une trame verte irriguant l'ensemble du site devra être constituée en s'appuyant sur les arbres existants et la liaison douce est/ouest. Cette trame sera connectée aux alignements d'arbres situés à l'est ainsi qu'aux jardins localisés au nord, afin d'assurer la continuité écologique et paysagère sur l'ensemble du secteur
- * Pour les constructions à destination de logement, 40% minimum des terrains sont maintenus en pleine terre. Ce pourcentage peut être revu à la hausse afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales d'un volume 10 mm tombé en 24h.
- * Prévoir des techniques de rétention sur la base de pluie trentennale avec un débit de fuite de 1L/s/Ha, selon les contraintes techniques de limitation de débit.
- * Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif «0 rejet » relatif à la gestion des eaux pluviales.
- * Les aménagements et constructions doivent en tout point préserver la biodiversité et limiter l'impact sur la trame verte paysagère existante
- * Tous les futurs aménagements et constructions favorisent l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver.
- * La marge de recul entre les constructions et les voies doivent recevoir un traitement paysager.
- * Toutes nouvelles voies créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Toutefois, en cas de plantation d'arbres ou arbustes à proximité de réseaux souterrains existants ou nouveaux, ces végétaux doivent être plantés dans des fosses en béton.
- * Les alignements d'arbres et la trame verte existante sont à préserver.

2.2.4 SCHEMA DE PRINCIPE



2.3 OAP N°3 : LA GRANDE PLAINE

2.3.1 PRESENTATION DU SECTEUR ET ENJEUX



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

Le secteur d'OAP s'étend sur **33 hectares** : **28 hectares sont dédiés à l'opération d'extension urbaine** et **5 hectares sont classés en zone naturelle**, assurant ainsi la transition avec les espaces agricoles environnants. Parmi les 28 hectares d'extension urbaine, **12 hectares doivent être consacrés à des espaces d'habitat, conformément à la définition du SDRIF-E** ; ces espaces d'habitat regroupent l'habitat individuel, collectif, les voies de desserte, les espaces extérieurs communs et les jardins associés. **Cette condition est impérative pour l'aménageur du site.**

L'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen/long terme et s'étalera sur plusieurs phases :

- Entre 2026 et 2027, des études préalables seront menées afin de préparer la transformation du secteur. L'année 2026 marquera le lancement de la phase 0, concernant les premières constructions non résidentielles, situées au Nord de la RD408.
- La phase 1, qui s'étalera de 2027 à 2031, portera sur l'aménagement de la partie Sud de la ZAC.
- Enfin, la phase 2, prévue de 2031 à 2035, concernera le développement de la partie Nord de la ZAC.

2.3.1.1 Description de l'état initial

Occupation du sol actuelle

- Secteur composé essentiellement de parcelles agricoles ouvertes, large plaine cultivée (grandes cultures, aucune bâtisse visible sur la zone principale).
- Aucune construction significative sur la plaine elle-même.
- Présence en limite Nord et Est de la zone de grandes surfaces commerciales (Intermarché, McDonald's), parkings, et lotissements résidentiels à l'Est
- Quelques équipements en frange, liés à l'urbanisation périphérique.

Morphologie urbaine

- Pas de trame viaire interne : accessibilité aujourd'hui limitée, bordure structurée par la RD à l'ouest et par la zone commerciale au Nord.
- Fort contraste entre la trame urbaine dense à l'Est/Nord-est et la plaine non bâtie.
- Le secteur est en porte d'entrée Sud-Ouest de la ville, interface ville-campagne marquée.

Caractéristiques environnementales

- Environnement ouvert, plat, topographie régulière favorable à l'aménagement.
- Forte exposition au vent, peu de haies ou d'arbres structurants dans la zone.
- Possible continuité écologique à assurer (zone de passage entre lisières cultivées et secteurs urbanisés).

2.3.1.2 Identification des enjeux à partir de l'état initial

Enjeux urbains et d'intégration urbaine

- Créer un nouveau quartier en extension du tissu urbain, assurer une liaison fluide entre habitat, commerces et campagne.
- Garantir une continuité avec les lotissements et équipements existants pour éviter l'effet de « coupure » entre anciens et nouveaux quartiers.
- Concevoir une organisation urbaine structurée, avec espaces publics centraux et circulations adaptées.

Enjeux environnementaux

- Préserver l'ouverture paysagère et la qualité de l'interface ville-campagne.
- Créer ou restaurer des trames vertes/bleues reliant les espaces naturels environnants et intégrant la transition écologique.
- Gérer l'infiltration et la gestion douce des eaux pluviales (éviter ruissellements et inondations).

Enjeux de mobilité

- Proposer un maillage viaire nouveau connecté à la RD et quartiers voisins, prioriser les modes doux.
- Sécuriser les accès aux pôles commerciaux, faciliter l'intermodalité.
- Prévoir le traitement des entrées de ville (signalétique, jalonnement, modération des vitesses et aménagements routiers rendus nécessaires).

Enjeux de qualité architecturale et paysagère

- Soigner la mise en scène de l'entrée de ville : traitement architectural spécifique, aménagement des espaces publics qualitatifs.
- Renforcer l'insertion paysagère (alignements d'arbres, noues, parcs de transition).
- Valoriser l'ouverture visuelle sur la campagne et les perspectives lointaines.

2.3.2 OBJECTIFS DE L'OAP

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la création un nouveau quartier attractif, connecté au reste de la ville et aux normes environnementales poussées, qui s'insère en transition entre la zone urbanisée et le paysage agricole environnant. Ce projet repose sur une approche de mixité fonctionnelle et d'innovation, intégrant des espaces résidentiels, des services et des infrastructures pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Le projet vise à créer une extension harmonieuse de Nangis, en mettant l'accent sur le **développement durable, l'innovation et la multifonctionnalité**. Les objectifs comprennent :

- **Développement durable** : Le futur quartier de la Grande Plaine doit être un modèle d'écoresponsabilité, en adoptant des pratiques qui minimisent l'empreinte écologique du quartier, en intégrant des énergies renouvelables, des matériaux durables et une gestion optimisée de l'eau et des déchets.
- **Innovation urbaine** : Le projet intègre des concepts de ville intelligente, comme des solutions numériques pour faciliter la gestion des services publics, des mobilités douces (pistes cyclables et chemins piétons), et des espaces collectifs connectés.
- **Multifonctionnalité et mixité** : Ce nouveau quartier proposera une diversité de logements, de services, de commerces d'hyper proximité, et d'équipements publics, offrant ainsi aux habitants un accès de proximité à tout ce dont ils ont besoin au quotidien. Afin de préserver l'équilibre avec le centre-ville, ces commerces et services seront pensés pour compléter ceux existants sans créer de concurrence directe, un engagement fort de la municipalité inscrit dans le dispositif "Petite Ville de Demain". Ces aménagements ne seront pas concentrés dans une seule zone, mais seront répartis en pied d'immeuble à travers le quartier, favorisant un tissu urbain harmonieux et stimulant les interactions sociales dans un cadre de vie dynamique et complet.

2.3.3 PROGRAMMATION ET COMPOSITION URBAINE

2.3.3.1 Destination générale

- * L'implantation **d'environ 500 logements de typologies et formes variées** (au moins 50% de logements individuels) est attendue pour ce futur quartier ainsi qu'une diversité de fonctions urbaines complémentaires (hébergements, bureaux, commerces d'hyper proximité, services, activités économiques, équipements, équipements sportifs, gare routière etc.). L'objectif est de créer un cadre de vie complet et attractif mais aussi de réduire les déplacements motorisés des futurs habitants et usagers, ce qui contribue à la lutte contre le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- * Des espaces verts, incluant des zones de végétation indigène et des jardins partagés, seront mis en place pour soutenir la biodiversité et offrir des espaces de détente aux habitants. La création **d'un parc arboré d'au moins 1 hectare** en connexion avec la ville est envisagée le long de la RD408 en entrée de ville depuis l'intersection avec la RD201. Le parc créé devra s'articuler étroitement avec la trame verte du quartier et assurer une connexion fonctionnelle et paysagère avec la trame verte et bleue communale. Ainsi, le parc deviendra un maillon central des continuités écologiques et offrira une ouverture sur les espaces naturels existants, favorisant la biodiversité et l'accessibilité pour tous.
- * Le futur quartier doit intégrer des espaces partagés, des lieux de vie et d'échanges afin de renforcer son attractivité, la cohésion sociale et la qualité de vie.
- * Tous les aménagements prévus doivent s'intégrer dans le paysage environnant afin d'assurer une transition douce entre les espaces agricoles et la zone urbanisée.

2.3.3.2 Composition et morphologie

Dispositions spécifiques pour les logements collectifs

- * La hauteur maximale prévue pour les logements collectifs en périphérie des constructions existantes est limitée à R+2+C.
- * La hauteur maximale prévue pour les logements collectifs sur le reste du secteur est limitée à R+3+C.
- * Pour les logements collectifs, la façade principale de la construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement. Dans le cas d'une limite non rectiligne, un alignement sur l'orientation des façades des constructions voisines doit être recherché.

Dispositions spécifiques pour les logements individuels

- * Les logements individuels constitueront environ 50 % du total du nombre de logements projetés sur le secteur.
- * Les typologies de logements individuels seront réparties comme il suit :
 - o 20% de T3
 - o 40% de T4
 - o 40% de T5

- * 80% des logements individuels (T4 et T5) auront une surface d'environ 90m² ainsi qu'un jardin privatif et deux places de stationnement.
- * Les logements individuels seront majoritairement représentés en limite de l'espace urbanisé pavillonnaire existant afin de préserver le tissu environnant.
- * Ils s'inscriront dans un style architectural soit traditionnel, soit contemporain, en conformité avec les normes de performance énergétique et environnementale.
- * Dans le respect des exigences de densification, des maisons de ville ou jumelées seront incluses, mais elles ne dépasseront pas 25 % du total des maisons individuelles pour maintenir une diversité architecturale et préserver le caractère du quartier.
- * La hauteur maximale prévue pour les logements individuels est limitée à R+1+C.
- * L'emprise au sol des constructions à destination d'habitat individuel ne doit pas excéder 35% de la surface du terrain.
- * Les constructions devront intégrer l'utilisation de matériaux naturels ou durables et des couleurs neutres ou naturelles.
- * Les logements individuels devront intégrer des conduits de cheminées afin de permettre aux futurs occupants d'avoir un système de chauffage complémentaire comme le bois ou les granulés.

Dispositions applicables à l'ensemble des constructions

- * Un épannelage des constructions est à privilégier ainsi qu'une hauteur maximale de R+2+C en limite des secteurs pavillonnaire et des zones agricoles et/ou naturelles pour favoriser une transition douce.
- * Les hauteurs des façades sur rue devront être différenciées pour éviter un front bâti trop massif. Cette différenciation permettra également de dynamiser le paysage urbain et d'intégrer des percées visuelles, renforçant l'esthétique du quartier.
- * La préservation des vues sur le clocher de l'église constituera un élément structurant du projet. Par ailleurs, des percées visuelles vers les espaces agricoles et naturels devront être aménagées non seulement au sud, mais sur l'ensemble de la façade de la ZAC, afin de renforcer les continuités paysagères, d'articuler les différents quartiers et d'enrichir la qualité du projet urbain.
- * Un aspect extérieur des constructions relevant d'une architecture moderne peut être envisagé. Celle-ci devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage de la ville, respectant les matériaux et les formes locales sans altérer l'authenticité du cadre urbain existant. Les constructions pourront adopter une expression architecturale actuelle, mais toujours dans une esthétique, certes contemporaine de qualité, avec un traitement soigné et harmonieux, de manière à dialoguer avec les bâtiments anciens.
- * Le projet doit intégrer une diversité des formes bâties afin de contribuer à une mixité fonctionnelle et architecturale.
- * L'implantation et l'orientation des constructions doit prendre en compte les potentialités climatiques du site comme l'ensoleillement ou encore la présence de vent dominant pour favoriser la ventilation naturelle.
- * Les matériaux de construction devront être choisis pour leur durabilité, leur résistance et leur esthétique. Ils doivent contribuer à la pérennité des bâtiments, tout en renforçant le confort des occupants et l'intégration visuelle dans le quartier.
- * Une zone de non-aedificandi de 75m de part et d'autre et de l'axe de la RD201 est à prendre en compte pour l'implantation des constructions. Afin de réduire la bande, le porteur de projet devra effectuer une étude dite « entrée de ville » afin de déroger à cette règle conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Dispositions applicables aux commerces

Seules les commerces d'hyper proximité sont autorisés pour une surface de vente maximale de 80m².

Préconisations pour la prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles

Afin de limiter la vulnérabilité des constructions face au phénomène de retrait et gonflement des argiles, il est recommandé de :

- * Réaliser préalablement à tout projet d'aménagement une étude géotechnique approfondie, afin d'identifier la nature et l'épaisseur des couches argileuses et d'adapter les fondations aux caractéristiques du sol.
- * Adopter des techniques de fondation appropriées (fondations profondes, isolées, renforcées ou sur radier général selon l'exposition et les résultats de l'étude), limitant ainsi le risque de mouvements différentiels.
- * Privilégier la gestion raisonnée des eaux de pluie sur la parcelle, en évitant toute concentration d'eau au droit des bâtiments (éloignement des points de rejets, canalisations étanches, récupération des eaux).
- * Maintenir la végétation arborée éloignée des constructions, afin d'éviter l'accentuation du dessèchement des sols argileux à proximité des bâtiments.
- * Ces préconisations visent à garantir la durabilité des constructions et préserver la sécurité des personnes face à ce risque particulier.

2.3.3.3 Voirie et déplacement

- * En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent mailler avec les voies existantes mais surtout être connectées aux autres quartiers de la ville et avoir une largeur minimum de 10m pour garantir la bonne circulation des véhicules et la sécurité des piétons.
- * Toute nouvelle infrastructure routière créée doit privilégier l'utilisation de matériaux perméables et de tonalité claire.
- * L'organisation du secteur doit intégrer un réseau de liaisons douces, apaisées et sécurisées, destinées aux piétons et aux cyclistes, afin de garantir la continuité des déplacements au sein du quartier et avec les secteurs environnants. Ces liaisons, connectées obligatoirement aux axes existants et aux équipements publics (écoles, commerces, parcs, etc.), doivent favoriser les déplacements alternatifs à la voiture et assurer l'accessibilité de l'ensemble des espaces publics et équipements. Les articulations urbaines devront également offrir des transitions paysagères de qualité, favoriser la mixité des usages et permettre le développement de parcours attractifs et sécurisés, afin d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles opérations dans le tissu urbain existant.
- * Un traitement paysager doit accompagner ces cheminements, intégrant des plantations, du mobilier urbain etc. Une attention particulière est à porter à l'ombre, au confort d'usage et à l'intégration dans l'environnement. Ces liaisons douces doivent participer à la qualité du cadre de vie, valoriser le paysage environnant et s'intégrer en cohérence avec le maillage des mobilités douces à l'échelle communale.
- * Est prévu l'aménagement de places de stationnement publiques et de parkings, pour une gestion efficace des véhicules et répondre aux besoins de mobilité des habitants et visiteurs.
- * Le stationnement est à prévoir dans l'emprise de la construction pour les logements individuels.

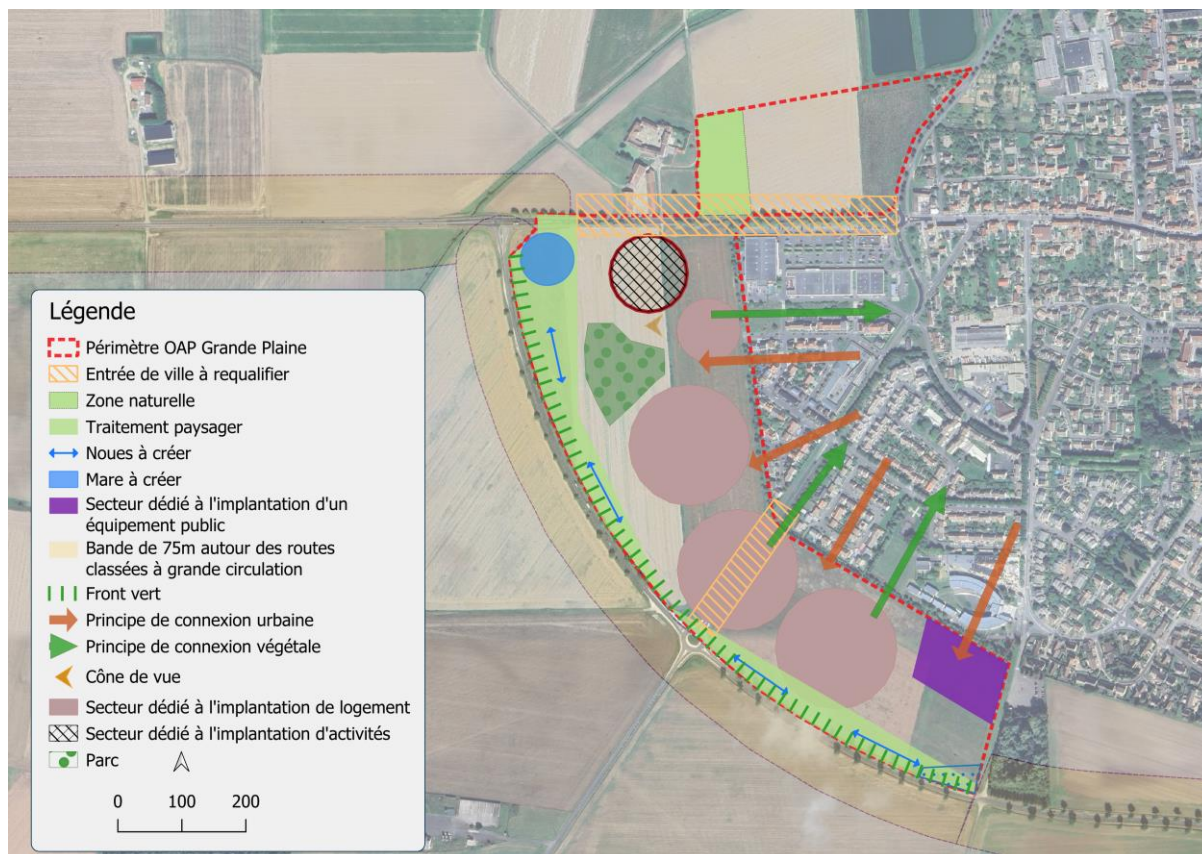
- * Toutes les places de stationnements créées en surface doivent faire l'objet d'un revêtement perméable et être arborées.

2.3.3.4 Qualité environnementale et paysagère

- * Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.
- * Les entrées de ville sont à requalifier.
- * Pour les constructions à destination de logement individuel, 55% des espaces libres du terrain sont maintenus en pleine terre.
- * Pour les constructions à destination de logement collectif, 35% des espaces libres du terrain sont maintenus en pleine terre.
- * Les espaces de pleine terre doivent être suffisants pour permettre l'infiltration des eaux pluviales d'un volume 10 mm tombé en 24h.
- * Prévoir des techniques de rétention sur la base de pluie trentennale avec un débit de fuite de 1L/s/Ha, selon les contraintes techniques de limitation de débit.
- * Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif «0 rejet » relatif à la gestion des eaux pluviales.
- * Le projet d'aménagement ne doit pas porter atteinte aux zones humides avérées (classe A).
- * Les eaux de ruissellement des voiries et parkings (présentant des risques de pollution liés au trafic) doivent faire l'objet d'une prise en compte particulière avec la mise en place de dispositifs de phyto épuration avant rejet.
- * La création d'un bassin de rétention paysager est à prévoir en entrée de ville nord en lien avec le point le plus bas du terrain, ainsi que des noues paysagères.
- * Le travail sur la performance de l'enveloppe est à privilégier (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux (en privilégiant les éco matériaux).
- * Le projet devra s'inscrire dans la stratégie nationale bas carbone. L'architecture bioclimatique sera privilégiée. Les techniques de l'habitat écologique seront mises en œuvre et les matériaux biosourcés issus de cultures locales seront mobilisés.
- * Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositifs techniques de production d'énergie peuvent rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.
- * Des dispositions limitant l'imperméabilisation des sols (revêtements perméables pour les parkings par exemple) et favorisant l'infiltration seront mises en place.
- * Toutes nouvelles voies créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Toutefois, en cas de plantation d'arbres ou arbustes à proximité de réseaux souterrains existants ou nouveaux, ces végétaux doivent être plantés dans des fosses en béton.
- * Les alignements d'arbres et la trame verte existante est à préserver.
- * Une trame verte devra irriguer l'ensemble du site, constituant un maillage végétal structurant et continu. Cette trame prendra appui sur les arbres existants à préserver et sera renforcée par de nouvelles plantations, de manière à relier harmonieusement les différents secteurs du projet. Elle s'organisera également en lien avec la liaison douce est/ouest, dont elle constituera l'épine dorsale écologique, afin de garantir la continuité des déplacements doux et la qualité paysagère du quartier.

- * Chaque opération devra contribuer dans la mesure du possible au renforcement de la nature en ville et à l'accueil de la faune par la mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité comme l'installation de nichoirs, abris (hérissons) ou hôtel à insectes.
- * Les aménagements devront prendre en compte le risque de remontée de nappe présent sur la commune. En cas de création de sous-sols, ceux-ci doivent être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue.

2.3.4 SCHEMA DE PRINCIPE



2.4 OAP N°4 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

2.4.1 L'IDENTITE URBAINE DE NANGIS

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

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

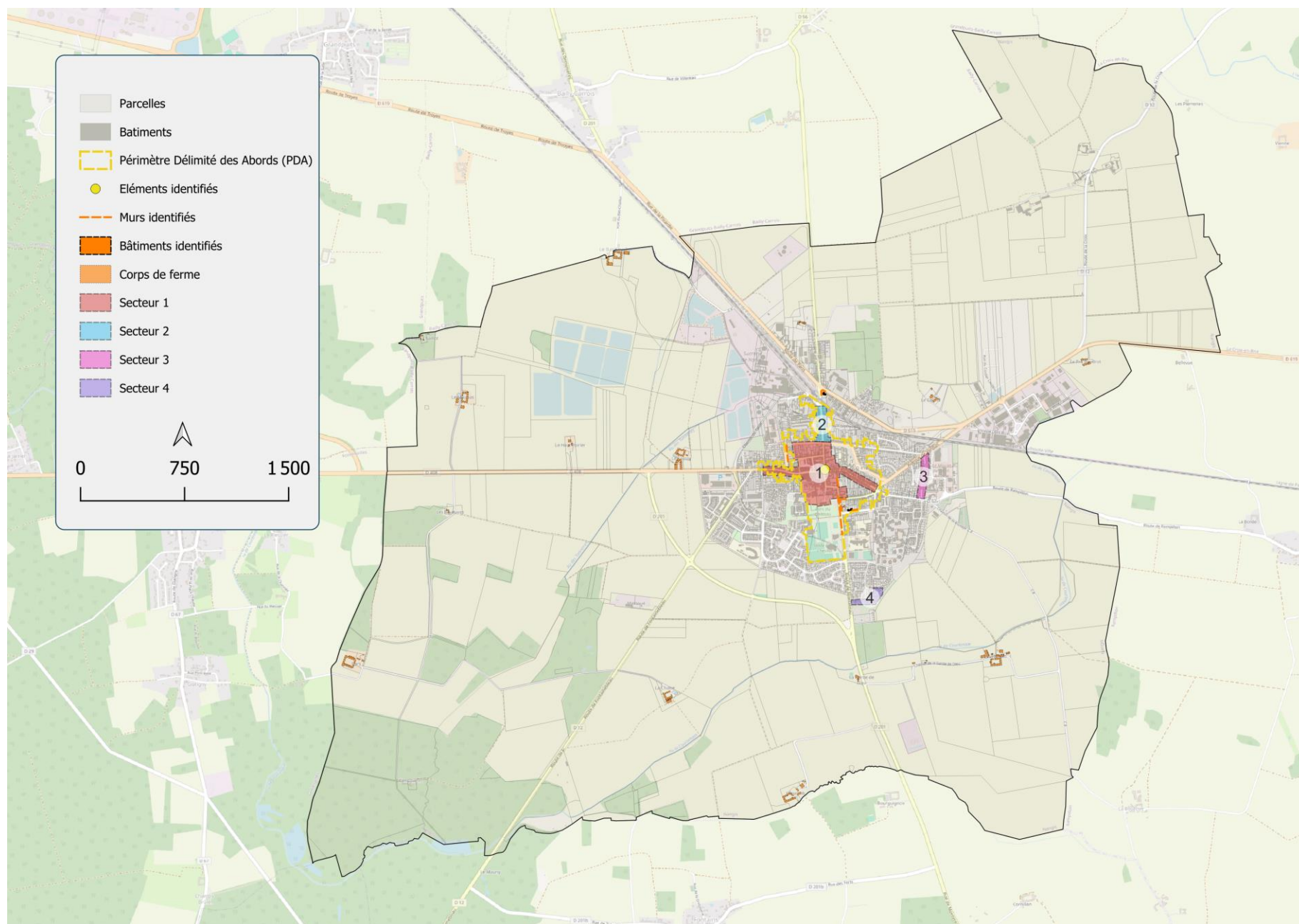
Mais le village rue qui constitue encore le cœur historique de Nangis s'est finalement établi plus au sud en partie haute. Les habitations et échoppes d'artisans se sont regroupées le long de la route de Melun, à l'abri du château construit par Fleury et de l'église Saint-Martin.

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

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

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

2.4.2 CARTE DES ORIENTATIONS GENERALES





2.4.3 LA DEMOLITION

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

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

- Si la démolition partielle est nécessaire dans le cadre de travaux de rénovation contribuant à la mise en valeur des caractéristiques architecturales notamment suivantes : détails architecturaux en façade ou en toiture, ou la mise en œuvre d'une couverture caractéristique du bâtiment, afin d'assurer la préservation de l'identité culturelle, historique et architecturale dudit bâtiment
- Si un danger émane dudit bâtiment
- En cas d'opération d'aménagement d'intérêt général*

*La notion d'« intérêt général » recouvre effectivement à la fois la protection du patrimoine et la réalisation de certains projets d'aménagement.

Toutefois, le code de l'urbanisme et la jurisprudence reconnaissent que d'autres motifs d'intérêt général peuvent, dans certains cas exceptionnels, justifier une dérogation, à condition qu'ils apparaissent prioritaires pour le territoire et la population.

Sont généralement considérées comme relevant de l'intérêt général supérieur :

- La création de logements sociaux insuffisamment couverts par l'offre locale,
- La réalisation d'équipements publics majeurs (écoles, hôpitaux, infrastructures de mobilité...),
- Des opérations de renouvellement urbain ou de lutte contre l'habitat indigne,
- Des projets favorisant la revitalisation économique ou répondant à des enjeux de sécurité publique.

La qualification de l'intérêt général et la hiérarchisation entre intérêts (protection du patrimoine vs opération d'aménagement) relèvent de l'autorité compétente (collectivité, autorité délivrant le permis), sur la base d'une analyse circonstanciée : nécessité/dessein du projet, bénéfices attendus pour la collectivité, impossibilité d'une solution alternative respectant le patrimoine, etc.

Dans la pratique, une opération ne pourra être déclarée d'un intérêt général supérieur que si une motivation solide, étayée, figure au dossier : étude d'impact, avis des personnes publiques associées, justification d'absence d'alternative... Il revient alors au juge, en cas de recours, de contrôler le bien-fondé et la proportionnalité de cette appréciation.

Toutefois, la démolition des habitations en meulière est interdite dans les secteurs patrimoniaux, sauf en cas d'opération d'intérêt général (voir notion d'intérêt général plus haut) ou risque de péril justifié par la prise d'un arrêté municipal.

La meulière désigne une roche siliceuse sédimentaire, caractérisée par une texture vacuolaire (présence de cavités) et une grande dureté, extraite principalement en Île-de-France et dans le Bassin parisien. Utilisée traditionnellement comme matériau de construction, notamment pour l'élévation des façades du bâti francilien du XIX^e et du début du XX^e siècle, la meulière présente généralement une teinte ocre à brun, parfois mélangée de silex. Son usage confère aux constructions une identité patrimoniale locale et une forte qualité paysagère.



Exemples d'habitations en meulière à Nangis

2.4.4 LES SECTEURS PATRIMONIAUX

2.4.4.1 Secteur1 : Le centre-ville historique

Description

Le centre-ville historique de Nangis s'inscrit sur un léger relief, structurant naturellement l'urbanisation. Ce secteur se distingue par des regroupements d'habitations et de boutiques installés de manière continue le long des principaux axes : route de Melun, rue du Général Leclerc et rue Noas Daumesnil. L'organisation urbaine y résulte de la logique médiévale : les bâtiments anciens s'alignent en front de rue et forment un tissu bâti dense, principalement autour des pôles patrimoniaux majeurs que sont le château et l'église.

Structure parcellaire et organisation du bâti :

- Mitoyenneté forte : Les constructions sont le plus souvent mitoyennes, créant des fronts bâtis continus sans rupture, ce qui renforce l'effet d'enveloppe sur la voirie et le sentiment d'unité urbaine.
- Trame parcellaire étroite : Les parcelles sont de largeur réduite (souvent de 5 à 10 m), se prolongeant en profondeur avec des jardins, des cours ou des dépendances à l'arrière. Cette configuration entraîne une façade étroite et une organisation intérieure compacte.
- Implantation à l'alignement : Les bâtiments sont positionnés en alignement direct sur l'espace public (rue ou place), sans retrait ni espace tampon, ce qui structure l'espace urbain et garantit la continuité du paysage de rue.

Caractéristiques architecturales

- Hauteur et gabarit : Le bâti présente un gabarit bas, généralement limité à un ou deux niveaux sur rez-de-chaussée, soit des hauteurs de façade comprises entre 8 m et 10 m. Cette silhouette modérée assure une harmonie entre les constructions et préserve la lisibilité des monuments emblématiques : château et église.

- Typologie des bâtiments : Il s'agit principalement de maisons de bourg traditionnelles, souvent organisées selon un plan rectangulaire plus long que large. Les boutiques sont souvent insérées en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation, favorisant la mixité fonctionnelle du centre et la vie commerçante locale.
- Ouvertures et façades : Les façades sont rythmées par de larges baies à rez-de-chaussée (vitrines ou ateliers), tandis que les étages supérieurs présentent des ouvertures plus régulières, adaptées à l'usage d'habitation. L'enduit, la pierre apparente ou la meulière sont les principaux matériaux de façade. L'ornementation y est sobre, mais on trouve ponctuellement des encadrements de fenêtres en pierre ou en brique, ainsi que des bandeaux filants.
- Végétalisation en cœur d'îlot : Les jardins situés à l'arrière des maisons constituent une respiration au sein du tissu dense, participant à la qualité du cadre de vie et offrant une continuité végétale en cœur d'îlot.

Le centre-ville de Nangis offre ainsi un paysage urbain traditionnel, marqué par la modestie des gabarits, la régularité de l'alignement sur rue, la densité bâtie et la mixité des fonctions, tout en conservant une ambiance villageoise grâce à la structure des parcelles et à la présence discrète mais réelle du végétal



Exemples de maisons de bourg situées le long des rues Noas Daumesnil et Général Leclerc.

Autour de l'église, le paysage urbain se distingue par la présence d'habitations en pierre, dont certaines sont mises en valeur par des détails architecturaux soignés : encadrements des baies en pierre taillée, corniches moulurées ou encore claveaux apparents aux linteaux des ouvertures. Ces maisons témoignent souvent d'une construction plus ancienne et d'un souci d'ornementation soulignant la proximité avec le patrimoine religieux.

Dans les rues avoisinantes, le tissu bâti devient plus homogène avec l'omniprésence de maisons de bourg. Ces dernières forment des enfilades alignées le long des espaces publics, des places, des halles ou encore des fontaines, créant un système urbain structurant qui guide la circulation piétonne et le regard. Leur disposition en continu, sans rupture, affirme la lisibilité du centre historique.

Les maisons de bourg se singularisent par :

- Une organisation mitoyenne accentuée, les logements partageant des murs ou étant reliés par des dépendances ou passages couverts ;
- L'occupation quasi complète de la surface constructible, réduisant ainsi les espaces non bâtis en façade avant ;
- Des plans étroits et allongés, s'adaptant aux parcelles resserrées du centre ;

- La présence fréquente d'entrées discrètes sur rue, parfois accompagnées de portes cochères ou de passages vers des cours intérieures ;
- Des façades rythmées et régulières, animées par la répétition des ouvertures, la simplicité des volumes et la sobriété des ornements ;
- Une cohabitation harmonieuse avec les commerces traditionnels, souvent installés en rez-de-chaussée et animant la vie de quartier.

Cette composition architecturale et urbaine favorise une véritable continuité visuelle. L'homogénéité qui s'en dégage contribue à l'identité forte du centre-ville historique de Nangis, tout en valorisant les espaces publics et les séquences bâties marquantes autour des principaux édifices patrimoniaux.



Exemple d'homogénéité visuelle créée grâce à l'alignement de l'ensemble des constructions, ici rue Noas Daumesnil.

Les maisons de bourg se caractérisent par une volumétrie simple et fonctionnelle, généralement répartie sur deux niveaux (rez-de-chaussée + étage, parfois complétés d'un comble aménageable). Leur plan allongé, souvent plus long que large, confère au bâti un aspect de rectangle étiré en profondeur de parcelle, optimisant ainsi l'usage du foncier étroit.

Cette morphologie entraîne une adaptation bioclimatique naturelle : les ouvertures sont orientées préférentiellement vers le sud pour capter la lumière et la chaleur, tandis que les façades nord demeurent sobrement percées afin de limiter les déperditions thermiques. L'organisation intérieure reflète cette logique : chaque pièce dispose généralement d'une seule fenêtre, assurant éclairage et ventilation tout en limitant les percements et en préservant l'intimité des espaces de vie.

Ces maisons de bourg constituent un patrimoine architectural de qualité, reconnaissable par la rigueur de ses proportions, la simplicité de ses volumes et la cohérence de son implantation. Elles participent activement à la qualité paysagère et urbaine du centre historique, créant des séquences bâties harmonieuses, lisibles et structurantes.

Leur insertion dans le tissu urbain apporte rythme, continuité visuelle et identité locale, tout en offrant un équilibre entre densité bâtie et confort d'habitation.

L'organisation et l'homogénéité des ouvertures ne sont pas uniquement fonctionnelles : elles traduisent également le statut social du propriétaire. Les maisons bourgeoises se distinguent par :

- Un traitement plus riche des façades principales : par opposition aux constructions rurales plus sobres, les maisons de bourg affichent des éléments de décor typiques tels que :
 - Bandeaux filants en pierre ou en enduit à mi-hauteur des façades, marquant la séparation entre étages ;
 - Lucarnes à capucines, à fronton ou à jouées arrondies, rythmant la toiture et apportant lumière aux combles ;
 - Cheminées en pierre ou brique, positionnées en léger retrait sur les pignons, parfois ornementées (souches moulurées ou mitres) ;
 - Encadrements de fenêtres en pierre de taille, briques de parement ou modénatures peintes.
- Une différenciation des traitements de façades selon les orientations :
 - Les façades sur rue, vitrines sociales, sont enduites (enduit à la chaux, taloché ou lissé), souvent dans des tons clairs (blanc cassé, beige, ocre pâle), et présentent des détails décoratifs plus affirmés ;
 - Les façades arrière ou latérales, souvent tournées vers les cours ou jardins, laissent apparaître la pierre ou la meulière brute, reflétant une construction plus pragmatique et une mise en œuvre locale.

Cette dualité entre sobriété fonctionnelle et recherche esthétique ponctuelle confère aux maisons de bourg une identité spécifique, à mi-chemin entre l'architecture rurale et l'architecture bourgeoise urbaine, tout en affirmant la place sociale de leurs occupants dans le paysage communal.



Exemples de façades richement décorées, notamment grâce à l'usage de la brique pour créer des éléments de décors.

L'activité économique du centre-ville de Nangis s'organise autour de trois axes structurants : la rue du Général Leclerc, la rue du Dauphin et la rue Pasteur. Ces artères commerciales polarisent la dynamique urbaine, concentrant à la fois flux piétons, vie locale et services essentiels. Leur tracé détermine l'organisation des activités et façonne l'identité du cœur de ville.

Le long de ces voies, le tissu bâti se compose essentiellement de maisons de bourg, qui assurent une continuité architecturale tout en contribuant à l'animation commerciale du secteur. Ces

constructions présentent, en rez-de-chaussée, des locaux dédiés à l'activité marchande : boutiques, ateliers, salons de services ou restaurants. Les devantures s'ouvrent directement sur l'espace public, facilitant l'accessibilité et l'attractivité des commerces.

Les étages supérieurs des maisons abritent généralement des fonctions résidentielles, illustrant la mixité verticale entre habitat et commerce typique des centres traditionnels. Cette configuration favorise à la fois la densité des usages et la diversité sociale, tout en animant les rues tout au long de la journée.

L'architecture des commerces sur rue traduit la volonté de valoriser l'espace public : vitrines généreuses, enseignes sur corniches, baies surdimensionnées par rapport aux ouvertures d'étage... Ces éléments contribuent à la vitalité commerciale et structurent l'image urbaine du centre-ville.



Exemple de maison de bourg intégrant des commerces en rez-de-chaussée.

À la périphérie immédiate du centre-bourg, dans le secteur 1, s'alignent des maisons de bourg remarquables par leur architecture en meulière et leur verticalité accrue (généralement de type R+2 ou R+3). Ce parcellaire plus haut et élancé marque une transition progressive entre le centre historique à gabarit modéré et les extensions urbaines à densité plus importante.

Ces habitations se distinguent d'abord par l'utilisation prédominante de la pierre meulière, un matériau local caractéristique de l'Île-de-France : ses modules rugueux et irréguliers, reconnaissables à leur texture poreuse, confèrent aux façades robustesse, authenticité et singularité. Les joints des murs, souvent réalisés en rocaillage, viennent souligner le travail artisanal et enrichir la valeur patrimoniale de ces ensembles.

L'identité architecturale de ces maisons s'affirme aussi par leur ornementation inspirée de l'Art nouveau :

- Motifs floraux ou végétaux sculptés sur les linteaux, impostes et bandeaux ;
- Garde-corps ouvragés en fonte ou en fer forgé ;
- Encadrements de baies raffinés, parfois colorés ou à motifs stylisés ;
- Toitures ponctuées de lucarnes à capucines ou à fronton, apportant une variété expressive aux silhouettes urbaines.

Cette richesse stylistique et ce soin apporté à la composition des façades font de ces maisons de bourg en meulière un marqueur fort du paysage architectural en extension directe du centre-village, participant pleinement à la diversité et à l'attrait urbain de Nangis.

Orientations générales

Les travaux envisagés sur un bâtiment du secteur 1 doivent contribuer à une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment. Les orientations concernant l'implantation et la volumétrie, le traitement des façades, les matériaux et couleurs, les devantures et enseignes ainsi que la rénovation thermique des bâtiments sont détaillées dans les parties ci-dessous.

En résumé, les éléments qui doivent être préservés pour un bâtiment du secteur 1 sont :

- ▶ **Pour l'implantation sur la parcelle :**
 - L'alignement sur rue et la mitoyenneté le cas échéant
 - Le maintien de la cour arrière, du jardin intérieur, du passage cocher, etc.
- ▶ **Pour les façades :**
 - Les matériaux d'origine (pierre, enduit à la chaux, brique, etc.)
 - Les éléments de modénature (encadrements de fenêtres, bandeaux, corniches)
 - Les proportions et le rythme des ouvertures
- ▶ **Pour les matériaux et couleurs traditionnels :**
 - La palette chromatique de la région Nangissienne
 - Les enduits traditionnels à la chaux, badigeons, teintes minérales
- ▶ **Pour les toitures :**
 - Les pentes, volumes et formes
 - La couverture traditionnelle en tuile plate
 - Les éléments saillants (lucarnes, souches de cheminée, épis de faîtage)
- ▶ **Pour les menuiseries anciennes :**
 - Les volets pleins ou persiennes en bois
 - Les portes d'entrée en bois et leurs éléments (imposte, heurtoir etc.)
 - Les fenêtres à petit bois
- ▶ **Pour les ferronneries :**
 - Les garde-corps de fenêtres ou balcons
 - Les grilles de défense ou rampes d'escaliers
- ▶ **Pour les détails décoratifs :**
 - Les sculptures, moulures, blasons, encadrements en pierre de taille
 - Les cadrans solaires, niches, enseignes anciennes
- ▶ **Pour les éléments d'assemblage ou de transition :**
 - Les gouttières en zinc ou cuivre, descentes d'eaux pluviales
 - Les appuis de fenêtres, seuils, marches en pierre
- ▶ **Pour les annexes traditionnelles :**
 - Les remises, dépendances, murs de clôture en pierre sèche ou maçonnerie
 - Les portails ou portillons en bois ou ferronnerie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le noir et le blanc purs sont interdits. La teinte doit être précisée dans la déclaration préalable en s'appuyant sur l'échéancier ci-dessous :

Enduits et menuiseries palette de nuances

Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.

Enduits



Menuiseries



Attention : l'utilisation des nuances de coloris doit s'établir exclusivement à partir de l'impression originale fournie par le CAUE 77 (ne pas utiliser de photocopies ou d'impression d'écran)



Pour tout projet situé dans l'enceinte du Périmètre Délimité des Abords (PDA), il est préférable de soumettre à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), pour recueillir son avis dans le cadre d'une consultation préalable, l'ensemble des matériaux, teintes, couleurs à mettre en œuvre avant de constituer la demande de travaux qui devra recevoir son accord lors de l'instruction de la demande d'autorisation.

Pour ce qui est des volets existants, caractéristiques des maisons de bourg, ils doivent être conservés ou remplacés par des éléments neufs restituant l'aspect des éléments d'origine. La pose de volets roulants sur ces maisons doit être évitée autant que possible. Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientations pour les devantures et enseignes

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

Sont à proscrire :

- Les spots saillants et autres projecteurs pelles ;
- Les caissons lumineux et enseignes clignotantes ;
- Les boîtiers lumineux monoblocs ;
- Les lettres en tubes luminescents.

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

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

Dans le but de veiller au maintien, voire au développement de la mixité des fonctions urbaines en centre-ville, avec la présence de nombreux petits commerces et services, une attention particulière sera portée au maintien des commerces existants, à la qualité des implantations nouvelles et à la tenue de devantures de caractère.

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

Orientations sur la rénovation thermique

Les qualités thermiques et hygrothermiques de ces constructions doivent être considérées avant d'envisager des travaux d'isolation par l'extérieur, n'étant pas toujours efficaces et pouvant dégrader la solidité des murs en empêchant la vapeur d'eau de migrer à travers ceux-ci. La rénovation thermique des constructions situées dans le secteur 1, ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades en parement pierres et/ou comportant des appareillages en pierre taillés (entourages de fenêtres et de portes, soubassements, corniches, bandeaux, chaînages), la perte de ces éléments d'architecture n'étant pas compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine.

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

2.4.4.2 Secteur 2 : Extensions du XIXème siècle

Description

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

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



Exemples de maisons situées avenue Maréchal Foch.

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

Orientations générales

Les travaux envisagés sur un bâtiment du secteur 2 doivent contribuer à une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment. Les orientations concernant

l'implantation et la volumétrie, le traitement des façades, les matériaux et couleurs ainsi que la rénovation thermique des bâtiments sont détaillées dans les parties ci-dessous.

En résumé, les éléments qui doivent être préservés pour un bâtiment du secteur 2 sont :

► **Pour la composition générale et implantation :**

- L'implantation en retrait de la rue, souvent avec un jardin d'agrément en façade ou en fond de parcelle
- La symétrie (bâtiment au centre de la parcelle, porte centrale, baies régulières, escalier etc.)
- La présence d'une cour d'honneur ou d'une allée bordée le cas échéant

► **Pour les façades :**

- L'appareillage soigné (pierre de taille, brique avec encadrements en pierre, enduits lissés etc.)
- Les modénatures élaborées (bandeaux moulurés, chaînes d'angle, corniches, frontons, consoles, pilastres etc.)
- Les décors sculptés
- Les encadrements de baies soignés (linteaux cintrés, arcs segmentaires, impostes vitrées etc.)

► **Pour la toiture :**

- Les toitures à la Mansart, à deux pentes avec combles aménagés
- Les lucarnes à capucine, lucarnes rampantes, œil-de-bœuf
- La couverture traditionnelle en ardoise ou en tuile plate
- Les épis de faîtage, souches de cheminées en pierre ou brique apparente
- Les garde-corps en zinc ou fonte sur acrotère le cas échéant

► **Menuiseries et huisseries**

- Les fenêtres verticales à deux vantaux, souvent à petits bois ou à grand carreau avec volets intérieurs
- Les persiennes métalliques ou volets bois à lamelles fixes
- Les portes d'entrée monumentales en bois, sculptées ou avec vitraux, imposte ou marquise
- Les ferronneries ouvragées (grilles de fenêtres, balconnet en fonte ou fer forgé)

► **Détails décoratifs**

- Les balcons filants ou balconnets en ferronnerie
- Les marquises en verre et fonte ou verre et fer forgé au-dessus des entrées
- Les escaliers d'apparat, parfois en pierre ou en bois tourné avec rampe en fer forgé
- Les décors intérieurs visibles depuis l'extérieur : vitraux, stucs, plafonds peints (à valoriser si visibles par la baie)

► **Clôtures et aménagements extérieurs**

- Les grilles en fonte ou ferronnerie sur murets en pierre ou brique
- Les portails monumentaux (en ferronnerie, bois ou métal) avec piliers en pierre le cas échéant
- Les allées pavées, escaliers extérieurs, perrons en pierre à conserver
- Les serres anciennes, orangeries, pavillons de jardin comme annexes de qualité à protéger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour tout projet situé dans l'enceinte du Périmètre Délimité des Abords (PDA), il est préférable de soumettre à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), pour recueillir son avis dans le cadre d'une consultation préalable, l'ensemble des matériaux, teintes, couleurs à mettre en œuvre avant de constituer la demande de travaux qui devra recevoir son accord lors de l'instruction de la demande d'autorisation.

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

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

Les clôtures sont conçues dans la continuité de celles présentes dans la même rue. Dès lors qu'un édifice est implanté en retrait de la rue, la construction d'une clôture doit être prévue à l'alignement des clôtures voisines, afin d'assurer la continuité urbaine.

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

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

Orientations sur la rénovation thermique

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

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

2.4.4.3 Secteur 3 : Secteur pavillonnaire rue des Castors

Description

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

Le pavillon se caractérise par une maison individuelle de faible hauteur, souvent composée d'un rez-de-chaussée surélevé avec des combles aménagés. Il est implanté en retrait par rapport à la voirie, avec un jardin à l'avant, un terrain à l'arrière, et généralement sans contrainte de mitoyenneté. Les clôtures sont en majorité basses, composées d'un mur bahut surmonté d'une grille, parfois accompagnée d'une haie.



Exemples de pavillons situés rue des Castors.

Orientation sur l'Implantation, volumétrie et extension des constructions

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

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

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

Pour tout projet situé dans l'enceinte du Périmètre Délimité des Abords (PDA), il est préférable de soumettre à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), pour recueillir son avis dans le cadre d'une consultation préalable, l'ensemble des matériaux, teintes, couleurs à mettre en œuvre avant de constituer la demande de travaux qui devra recevoir son accord lors de l'instruction de la demande d'autorisation.

Orientation sur les clôtures sur rue

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

Orientation sur les ouvertures

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

2.4.4.4 Secteur 4 : Secteur pavillonnaire des habitations aux toits plats

Description

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



Vue aérienne et perception depuis la rue des habitations aux toits plats.

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

Orientations sur l'implantation, volumétrie et extension des constructions

Les extensions doivent s'intégrer au sein de la construction existante en reprenant le même principe volumétrique, les mêmes proportions et matériaux que celle-ci. Les extensions ne doivent pas excéder 20m² d'emprise au sol et doivent respecter la composition urbaine et l'aspect architectural de la construction existante. Elles doivent s'intégrer dans la continuité de la construction existante plutôt à l'arrière ou sur un côté. La hauteur ne doit pas excéder celle de la construction existante.

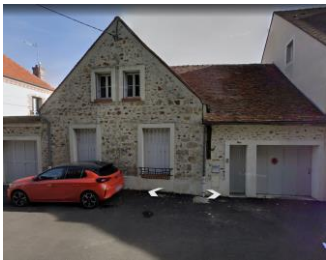
Les extensions en surélévation sont interdites.

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

Orientations sur les clôtures sur rue

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

2.4.5 BATIMENTS REMARQUABLES

Parcelle	Photo	Adresse et description
AH 158		Le château Motte-Beauvoir est un château médiéval du XIIe siècle. C'est dans son enceinte qu'on retrouve la mairie.
AE 634		Adresse : 19 bis rue des écoles Le bâti présente une façade en meulière.
AE 739 AE493		Adresse : 19 rue des écoles.
AD 567 AD568		Adresse : 52 au 56 rue Noas Daumesnil Ce bâtiment en longueur construit à l'alignement présente une façade avec des encadrements de fenêtre à préserver. Inclus dans le secteur 1

AC 71		Adresse : 68 avenue du Maréchal Foch dans l'angle avec la rue Arthur Young Le bâti présente une façade en meulière avec un retrait par rapport à la rue et un espace de nature. La clôture constitué d'un mur et d'une plaque commémorative est également à conserver.
-------	---	--

Orientations relatives aux bâtiments remarquables

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

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

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

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

2.4.6 ELEMENTS IDENTIFIES

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

Orientations relatives aux éléments identifiés

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

2.4.7 CORPS DE FERME IDENTIFIES

		Le bas-Chailot : Ancien corps de ferme avec granges et bâtiment d'habitation pour l'exploitant
		La ferme de Corroy Corps de ferme sur cour carrée. Bâtiments d'habitation restaurés dans l'esprit d'origine. Granges plus récentes aux abords de la route.
AM 9 AM 10 AM 7 AM 49 AM 47 AM 45 AM 51 AM 48		Le Maupas Corps de ferme sur cour intérieure rectangulaire. Bâtiments anciens en pierre de grès. Granges extérieures en mauvais état
ZL 9 ZL 21 ZL 22 ZL 60		La ferme de Pars Ensemble remarquable de bâtiments agricoles anciens joliment restaurés sur cour carrée, au cœur d'un domaine très protégé.
		Courtenain Imposant ensemble composé de plusieurs corps de bâtiments
ZN 18 ZN 19		La Chaise

ZN 20 ZN 21		Imposant ensemble composé de plusieurs corps de bâtiments
		La garde de Dieu Ancienne ferme reconvertie en résidence
		Le pré Boudrot Ancienne ferme isolée à la sortie Est du Bourg

Orientations relatives aux corps de ferme identifiés

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

2.4.8 MURS IDENTIFIES

AH 158 AH158		Les murs en pierre du stade Emile Chesnot et du parc. Bien que la plupart des murs soient authentique, certaines parties ont été restaurées.
AD 378		Adresse : 12 rue des écoles Mur du passage commun. Bien que la plus grande partie du mur soit authentique, certaines parties ont été restaurées.
AE 493 AE492 AE1		Adresse : 19 rue des écoles Mur de clôture en meulière avec un retour sur la rue de la République.

AI 500 AI 504 AI 302 AI 425		Adresse : avenue Victor Hugo Bien que la plus grande partie du mur soit authentique, certaines parties ont été restaurées.
AI 462		Adresse : avenue Victor Hugo / Allée du Trésor Mur de clôture en pierres. Passage traversant la copropriété pour accéder au centre-ville de la commune. Bien que la plus grande partie du mur soit authentique, certaines parties ont été restaurées.

Orientations relatives aux murs identifiés

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

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

2.5 OAP N°5 : PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

2.5.1 PRESENTATION DU TERRITOIRE

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

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

Les boisements présents sur le territoire constituent une barrière naturelle aux axes de ruissellement et permettent une infiltration des eaux pluviales. Ils constituent un intérêt capital pour la biodiversité. Pour rappel, on note la présence de deux zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Parmi les 70% d'espaces agricoles qui composent la commune, de nombreuses haies permettent d'assurer une continuité écologique entre les espaces de la trame verte et bleue environnants.

2.5.2 ORIENTATIONS

Les orientations de l'OAP n°5 relatives à la préservation des continuités écologiques se déclinent dans le règlement écrit par des prescriptions visant à assurer la protection, la mise en valeur et la restauration de ces continuités.

À ce titre, les dispositions suivantes du règlement écrit imposent la conservation d'éléments structurants identifiés comme supports pour la préservation des continuités écologiques :

- **Dispositions générales – 2.6 les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme**
 - Les espaces boisés classés
 - La bande de 50 m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha
 - Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (cœur d'îlot vert, alignement d'arbres)
 - La bande de protection autour des cours d'eau
 - Les mares et plans d'eau à protéger
 - Les secteurs de zones humides avérées en zone urbaine
- **Dispositions générales – 2.7 Application des règles d'urbanisme**
 - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- **Dispositions générales – 2.10 Dispositions relatives aux zones humides**
- **Dispositions générales – 2.12 Valorisation des eaux pluviales**
- **Dispositions applicables aux zones urbaines**

- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**
 - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- **Dispositions applicables aux zones naturelles**
- **Dispositions applicables aux zones agricoles**

Ces dispositions réglementaires sont établies dans le prolongement direct des objectifs de l'OAP n°5, et garantissent leur effectivité au stade des autorisations d'urbanisme.

Toute intervention sur les secteurs identifiés comme zones de continuités écologiques devra respecter les règles énoncées dans le règlement, notamment celles relatives à l'inconstructibilité, à la limitation de l'imperméabilisation et à la préservation des éléments constituant la trame verte et bleue.

2.5.2.1 Préserver et développer les continuités écologiques

- Assurer le maintien des corridors écologiques traversant la commune

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

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

- Développer la TVB au sein de l'enveloppe urbaine

Le confortement des espaces boisés doit se faire par la création d'interconnexions entre ces milieux. Bien que le territoire de Nangis soit un territoire ayant déjà de multiples interconnexions, celles-ci sont à conforter afin de créer un réel maillage vert et de ne pas conforter l'évitement des zones urbanisées. Cette orientation peut être réalisée par la replantation d'arbres en milieu urbain afin d'interconnecter les espaces boisés. (Article 5 du règlement écrit – obligation de planter).

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

Le maintien des corridors écologiques doit aussi se faire au travers des espaces agricoles qui composent la majorité de l'espace communal. Il est alors primordial de conserver et protéger les haies bocagères qui entourent les espaces cultivés. Ces espaces identifiés comme véritables corridors écologiques pourront être développés afin de conforter le maillage vert sur la commune.

- **Développer les trames brune, blanche et noire à l'échelle communale**

En complément de la trame verte et bleue, la commune souhaite intégrer une approche élargie des continuités écologiques, en prenant en compte d'autres formes de perturbations liées à l'urbanisation comme la lumière, le bruit, et l'artificialisation des sols. Cette OAP vise donc, en plus des trames vertes et bleues, au développement des trames noire, blanche et brune.

La préservation de la biodiversité nocturne sur l'ensemble du territoire passe par la **trame noire** et est possible en limitant la pollution lumineuse. À ce titre, une attention particulière doit être portée au traitement de l'éclairage public, à la fois dans les zones naturelles sensibles (ripisylves, boisements, corridors faunistiques) et en secteur urbain. Les actions de réduction ou d'extinction de l'éclairage en cœur de nuit, ainsi que l'installation de luminaires non intrusifs sont encouragées.

La **trame brune**, centrée sur la continuité écologique des sols, appelle à une gestion plus économe et qualitative des sols non bâtis à l'échelle communale. Le maintien de sols vivants et perméables, la désimperméabilisation des espaces publics, ainsi que des aménagements respectueux de la biologie des sols (revêtements poreux, etc.) sont à privilégier. Afin de garantir cette dynamique, un coefficient minimal de pleine terre est imposé pour chaque projet, conformément. Par ailleurs, la préservation et la valorisation des cœurs d'îlot verts sont rendues obligatoires, ceux-ci devant rester majoritairement perméables et végétalisés ; ces prescriptions sont détaillées dans le règlement écrit (cf. Dispositions générales - 2.6 les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme)

Ces exigences assurent la pérennité et la fonctionnalité de la trame brune, tout en contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à la résilience environnementale du territoire.

Enfin, il est possible de réduire les impacts de la pollution sonore sur les espèces animales, notamment celles qui utilisent le son pour se repérer, communiquer ou se reproduire (oiseaux, chauves-souris, amphibiens etc.) grâce à la **trame blanche**. La création de zones de quiétude acoustique est donc encouragée, en limitant les nuisances liées à certaines infrastructures et en planifiant l'implantation des équipements bruyants par exemple, ou encore en valorisant des espaces refuge calmes.

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

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

Les espaces de respiration présents au sein des zones urbanisées doivent être préservés et développés. Pour cela, il est nécessaire d'assurer la conservation des fonds de parcelles jardinées identifiés par le règlement du PLU. Les alignements d'arbres identifiés sur le plan de zonage doivent être préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Plus globalement, les alignements d'arbres même non identifiés, doivent être préserver conformément à l'article L. 350-3 du code de l'environnement. Aussi, les arbres présents sur la commune doivent être préservés lorsque cela est possible. Dans la poursuite d'un objectif de Zéro Artificialisation Nette, les espaces de stationnement comme le parking Louis Braille ou la place Denis de Chailly et la place Dupont Perrot devront être au maximum désimperméabilisés et permettre la filtration des eaux comme le développement de nature en ville. Enfin, au sein de ce périmètre des secteurs pourront être identifiés pour faire l'objet de renaturation ou de transformation en jardins familiaux.

- **Protéger les espaces naturels en délimitant des zones tampons de protection**

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

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

Une bande de protection de 50 m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha limite la constructibilité dans ce type de lisière.

Une bande d'inconstructibilité est également à prendre en compte de part et d'autre des berges des cours d'eau.

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

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

2.5.2.3 Protéger les espaces riches en biodiversité

- **Zones humides**

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

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

- **Mares**

Les mares sont une composante importante du paysage et des habitats présents sur la commune. Protégées au sein de la ZNIEFF 1, il convient de les protéger. Elles sont identifiées sur le plan de zonage.

- **ZNIEFF I**

La ZNIEFF de type I se situe au nord-ouest du centre-ville. Les Bassins de la Haute-voie se composent de 54 ha et présentent des intérêts patrimoniaux, écologiques, faunistiques et floristiques importants. Il convient de les préserver et d'en assurer une conservation complète.

- **ZNIEFF II**

La ZNIEFF de type II se situe au sud-ouest de la commune. Le Massif de Villefermoy de 7033 ha présente des intérêts patrimoniaux (écologique, faunistique, poissons, oiseaux, mammifères,

odonates, lépidoptères, insectes, floristique, phanérogames) et des intérêts complémentaires géomorphologiques et géologiques. Il convient de préserver le massif et d'en assurer une conservation complète.

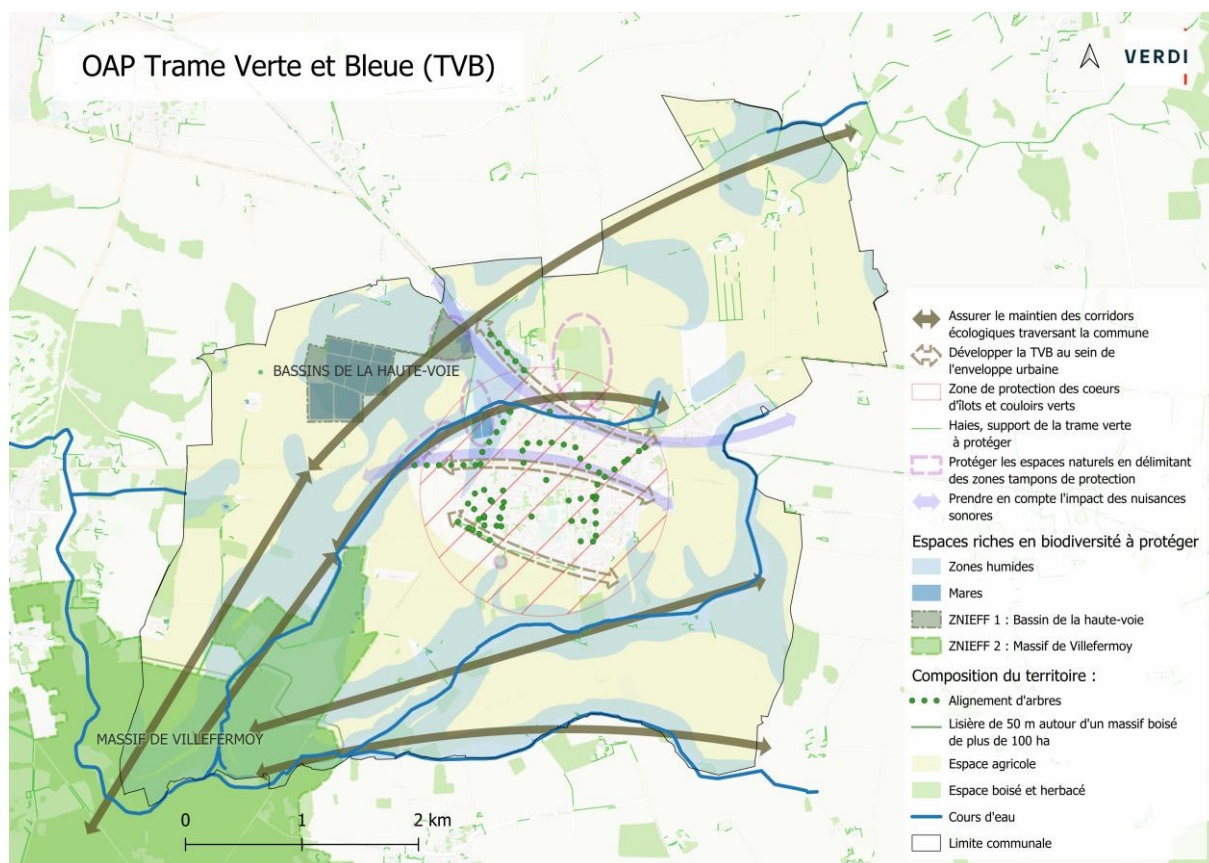
2.5.2.4 Améliorer l'accessibilité aux espaces verts

L'amélioration de l'accessibilité aux espaces verts constitue un enjeu majeur de qualité de vie, de santé publique et de cohésion sociale, tout en participant à la préservation et à la valorisation de la trame verte communale.

À l'échelle du territoire, les actions permettant de garantir à chaque habitant un accès facile, lisible et sécurisé à des espaces de nature de proximité sont encouragées. Cela passe, par exemple, par le renforcement du maillage de liaisons douces (piétonnes et cyclables) reliant les quartiers aux parcs, jardins, corridors écologiques ou lisières boisées, mais aussi par la création de nouvelles respirations végétales dans les secteurs les plus denses ou plus éloignés des espaces naturels existants.

Cette orientation doit également intégrer les publics spécifiques (personnes âgées, familles, personnes en situation de handicap) en travaillant l'accessibilité aux espaces verts et en créant des parcours internes inclusifs et attractifs.

2.5.3 SCHEMA DE PRINCIPE





VERDI