

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

APPROUVE LE

PIECE DU PLU

PIECE DU PLU

3



# Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## QUE SONT LES OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6, L.151-6-1, L.151-6-2, L.151-7, R.151-6 et R.151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « 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 L.151-6-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L.151-6-2 : « 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 L.151-7 : « I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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, 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. »

Article R.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

## Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune du Tremblay-sur-Mauldre

2 secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



## Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Les 2 secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, chacun de ces secteurs n'est phasé ni dans le temps ni dans l'espace, ils sont donc réalisables indépendamment l'un de l'autre. En revanche, chacun des deux sites est soumis à aménagement d'ensemble.

# Secteur d'OAP 1 : Reconversion de la ferme Nord

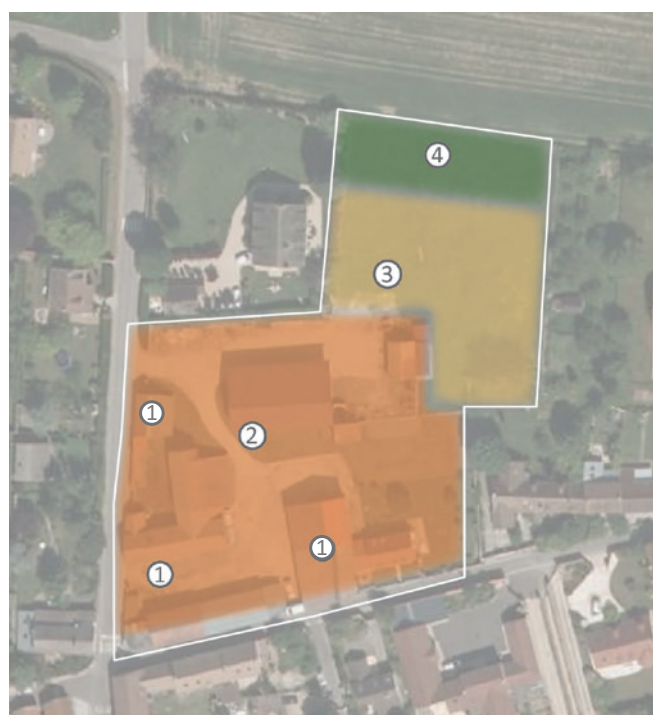
Le site concerné est un siège d'exploitation localisé au nord du bourg, qui pourrait faire l'objet d'une reconversion durant le temps du PLU. Encadré par la Grande Rue à l'ouest et la voie étroite de la rue du Puits d'Hiver au sud, sa situation stratégique en entrée de bourg justifie la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation. Elles ont notamment pour finalité d'accompagner la réhabilitation des bâtiments agricoles anciens en prenant en compte les enjeux patrimoniaux, d'améliorer l'accès à la rue du Puits d'Hiver et de préserver une frange jardinée depuis la plaine de Jouars à Montfort dite « Plaine de la Haute Mauldre ».

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

La reconversion du site devra s'inscrire dans un projet global garantissant la cohérence d'ensemble du secteur dans le futur.

Le schéma d'aménagement ci-dessous précise la vocation dominante de chaque secteur :

- La partie centrale a vocation à accueillir des formes de logements majoritairement denses. ②
- Cette opération de logements s'articulera avec les bâtiments anciens du corps de fermes et les anciennes granges, qui devront être réhabilités avec des programmes adaptés en ampleur et en destination aux enjeux patrimoniaux de ces bâtiments. ①
- La partie nord est destinée à la création de maisons individuelles libres ou groupées sur des petites parcelles en frange de l'espace agricole ③
- L'opération devra assurer la préservation d'un espace naturel prenant la forme d'un jardin partagé ou d'un espace jardiné plus simple en transition avec l'espace agricole et le futur cheminement. ④



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

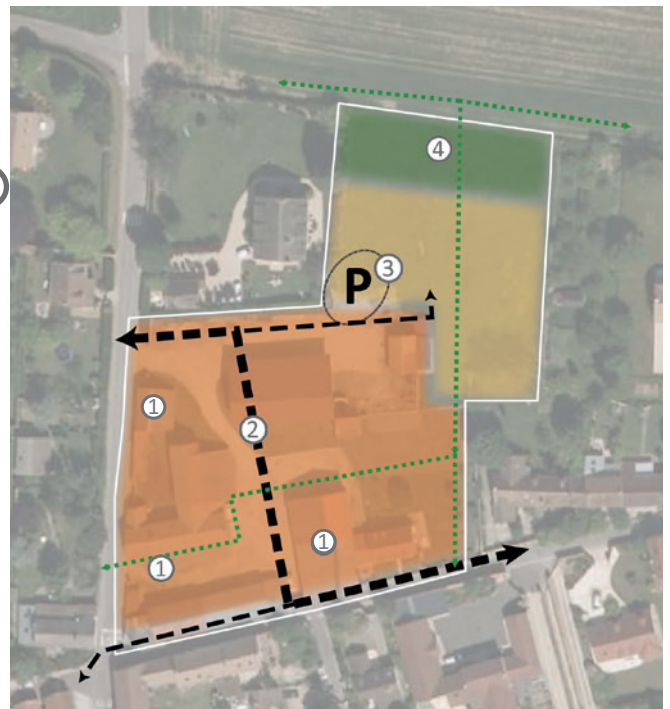
- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

La réceptivité estimée à entre 15 et 20 logements sur l'ensemble du secteur d'OAP correspondant à un objectif de 20 logements à l'hectare maximum. En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements, 30% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

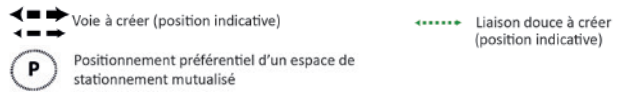
## ORIENTATIONS RELATIVES À LA CIRCULATION, LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Pour assurer le bon fonctionnement de l'opération, les dessertes devront être adaptées au projet (sécurité, dimensionnement, etc.) :

- Une voie traversera l'opération du nord au sud, entre la Grande Rue et la Rue du Puits d'Hiver (2)
- Une voie desservira les constructions au nord du site, débouchant sur une cour permettant le retournement des véhicules. (3) Les places de stationnement seront non imperméabilisées mais ne pourront pas être considérées comme de la pleine terre.
- Un maillage de liaisons douces traversera l'opération pour relier la Grande Rue et la Rue du Puits d'Hiver au nouveau chemin bordant le village au nord. (4)



ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



## ORIENTATIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION ET AUX FORMES URBAINES

La création de bâtiments de logements collectifs reprenant un gabarit comparable à celui des hangars actuels devra permettre de maintenir l'esprit architectural du corps de ferme, en lien avec la réhabilitation des autres bâtiments qui devra s'effectuer dans le respect de leur gabarit. (1)

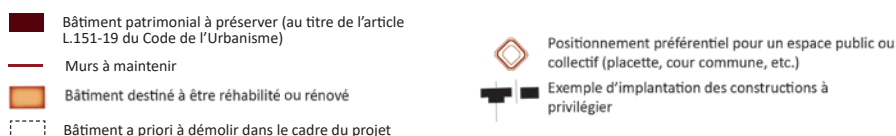
Dans la partie nord, les logements créés s'organiseront autour d'une grande cour. Les continuités bâties seront interrompues par des connexions piétonnes et des jardins pour conserver une échelle architecturale adaptée au bourg du Tremblay. (3)

Au nord, les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul comparable à celui de la maison existante riveraine vis-à-vis de la zone agricole. (4)

Les vis-à-vis et les ombres portées devront être limités sur les parcelles riveraines.



ORIENTATIONS LIÉES À L'IMPLANTATION ET À LA FORME URBAINE



## ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT

Afin de garantir l'intégration paysagère de l'opération, une attention particulière sera portée au maintien et à la préservation de la végétation en lisière d'espace agricole :

- Le projet assurera une transition qualitative entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, l'espace devra être arboré, sous la forme d'un jardin partagé ou d'un espace jardiné.
- Les espaces inscrits entre les anciens bâtiments agricoles et les nouveaux logements seront arborés.

Le projet comprendra la réalisation de noues paysagères et de places de stationnement non imperméabilisées, afin de garantir une gestion intégrée et durable des eaux pluviales.

D'un point de vue patrimonial, l'opération devra permettre de conserver la lecture de l'ancien corps de ferme et maintiendra les éléments les plus intéressants et/ou participant à la cohérence architecturale du centre-bourg :

- Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme seront réhabilités en limitant les nouveaux percements et en conservant les volumes existants, les détails architecturaux et l'aspect extérieur caractéristique du bâti agricole traditionnel.
- Les autres bâtiments seront conservés ou démolis en fonction des choix opérés par les propriétaires et les porteurs du projet.
- Les murs anciens sont à maintenir. Des accès pourront cependant être créés ou adaptés s'ils conservent l'intégrité architecturale du mur.

Le projet devra être exemplaire en matière d'intégration des Trames Verte et Bleue. Il devra également participer à la protection de la Trame Noire, par exemple à travers l'extinction des candélabres sur une plage horaire importante (nuit).

L'utilisation de matériaux écologiques sera privilégiée pour les nouvelles constructions. Les percements existants seront réutilisés et les percements additionnels seront uniformisés, rythmés et limités au maximum, ils présenteront des dimensions traditionnelles, plus hautes que larges. De la même manière, on limitera au maximum les percements des murs de clôture existants identifiés en veillant à leur restauration si nécessaire, et l'aménagement extérieur du site devra éviter l'imperméabilisation des sols en prévoyant des cheminements intérieurs, des espaces de stationnement en stabilisé renforcé, gravillonné roulé ou pavage en grès non rejointoyé.

Il pourra être envisagé la plantation d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers, cognassiers, noyers...) notamment en zone 4 de l'OAP, d'arbustes (fruitiers et ornementaux) et de haies libres d'essences locales (charmes, noisetiers, chèvrefeuille, bourdaine, houx, églantiers...).

Une part de production d'énergie issue des ressources renouvelables est vivement encouragée et attendue, même si la construction proposée doit avant tout limiter la consommation énergétique. Le photovoltaïque est principalement attendu et cela dans le respect d'insertion dans le paysage et au sein du patrimoine bâti environnant. Il est conseillé de se référer aux préconisations fournies par le PNR HVC et de prendre conseil auprès de leurs services, notamment en prenant en compte la meilleure orientation au soleil, en limitant les ombrages et en restant vigilant sur le coefficient de rendement des panneaux et cellules.

L'installation devra être bien ventilée et le mode d'accroche devra limiter toutes formes de déperditions.

Le PNR HVC met à disposition sur internet un cadastre solaire permettant de calculer le potentiel solaire de son toit.



- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Arborer l'espace
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes



## SYNTHÈSE



**VOCATION DOMINANTE DES ESPACES**

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

**ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE**

- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
- Exemple d'implantation des constructions à privilégier  
Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :  
- limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes

**ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT**

- Voie à créer (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

**ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Arborer l'espace
- Bâtiment patrimonial à préserver (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Murs à maintenir
- Bâtiment destiné à être réhabilité ou rénové
- Bâtiment a priori à démolir dans le cadre du projet

# Secteur d'OAP 2 : Site AFTRAL

Le site concerné est localisé au sud de la commune et correspond au centre de formation professionnelle en voie de restructuration. Il est ainsi prévu une modernisation des structures d'hébergement du centre de formation et une offre nouvelle d'habitat. Bordé par la RD 34 qui reste sur ce secteur relativement routière malgré un classement en agglomération, le site devra ménager des accès répondant aux exigences fonctionnelles de ses composantes programmatiques. Le périmètre du centre de formation devra à ce titre être réinterrogé pour permettre un fonctionnement autonome des anciens logements de fonctions et du bâtiment d'hébergement des étudiants et stagiaires majeurs. Le secteur présente actuellement un risque de ruissellement dû à un dysfonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Ce problème connu a fait l'objet de réflexions. L'urbanisation du site permettra de résoudre définitivement le problème en prévoyant les dispositifs adéquats. Enfin, le projet se traduira par une valorisation de l'aspect paysager et de l'environnement du site

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Les trois sites connectés ont vocation à accueillir des opérations de logements :

- Les anciens logements de fonction, actuellement utilisés comme salles de classes, seront réhabilités et réaffectés comme logements autonomes. L'espace non bâti demeurera à dominante végétale afin d'assurer une transition avec la route (autour de 8 logements recréés). Cet espace naturel devra prendre la forme d'un jardin partagé ou d'un espace jardiné. ②
- Entre le lotissement du Vert Buisson et les anciens logements de fonction du centre de formation pourraient être créés quelques lots à bâtir (réceptivité estimée à 5 logements environ) ①
- (hypothèse d'implantation des constructions)
- Au sein du périmètre du CHEP/AFT est prévu un espace destiné à des structures d'hébergement pour les étudiants majeurs (130 T1). ③
- Le périmètre du centre de formation sera repensé en fonction du projet de restructuration du site (cf. exemple : ■■■■■■■■■■ )



### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

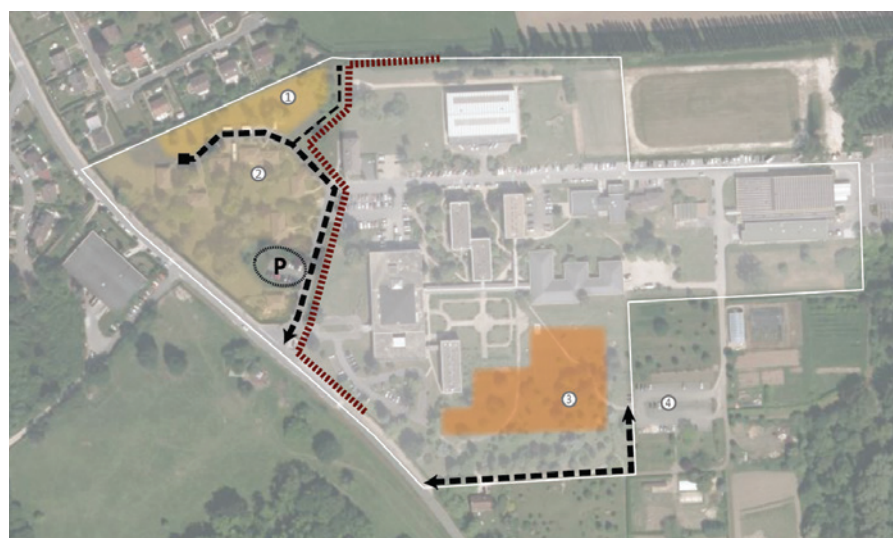
- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses

En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements, 30% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

## ORIENTATIONS RELATIVES À LA CIRCULATION, LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Le centre de formation conservera des stationnements en adéquation de ses besoins, notamment près de son accès et autour des bâtiments créés. ④

Les places de stationnement seront non imperméabilisées mais ne pourront pas être considérées comme de la pleine terre.



### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ◄ — ► Voie structurante à créer (position indicative)
- ◄ - - - ► Voie de desserte à créer (position indicative)
- Ⓟ Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

## ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT

Afin de garantir l'intégration patrimoniale et paysagère de l'opération, les espaces jardinés le long de la route départementale seront maintenus comme transition végétale pour les logements. ③

La mare existante et ses abords seront préservés. ⑤

Au sein du périmètre de projet, l'aménagement global devra être conçu comme un espace ouvert, sans clôture entre les différentes constructions.




Le projet comprendra la réalisation de noues paysagères et de places de stationnement non imperméabilisées, afin de garantir une gestion intégrée et durable des eaux pluviales.

Le projet devra être exemplaire en matière d'intégration des Trames Verte et Bleue. Il devra également participer à la protection de la Trame Noire, par exemple à travers l'extinction des candélabres selon l'extinction en vigueur.

Pour les nouvelles constructions, les toits devront être plats et végétalisés ou gravillonnés et l'utilisation de matériaux écologiques sera privilégiée.



### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Préserver la mare existante

## ORIENTATIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION ET AUX FORMES URBAINES

L'intégration des nouvelles constructions se fera en s'inspirant des gabarits et des hauteurs du bâti environnant.

Les immeubles créés dans le cadre de la restructuration du centre de formation s'implanteront de manière à composer un ensemble cohérent avec les bâtiments existants et à limiter leur impact visuel depuis la route départementale. Leurs volumes seront en tant que besoin fractionnés pour conserver une échelle compatible avec un contexte rural francilien. ③

Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme seront réhabilités en conservant les volumes et les détails architecturaux existants. ②

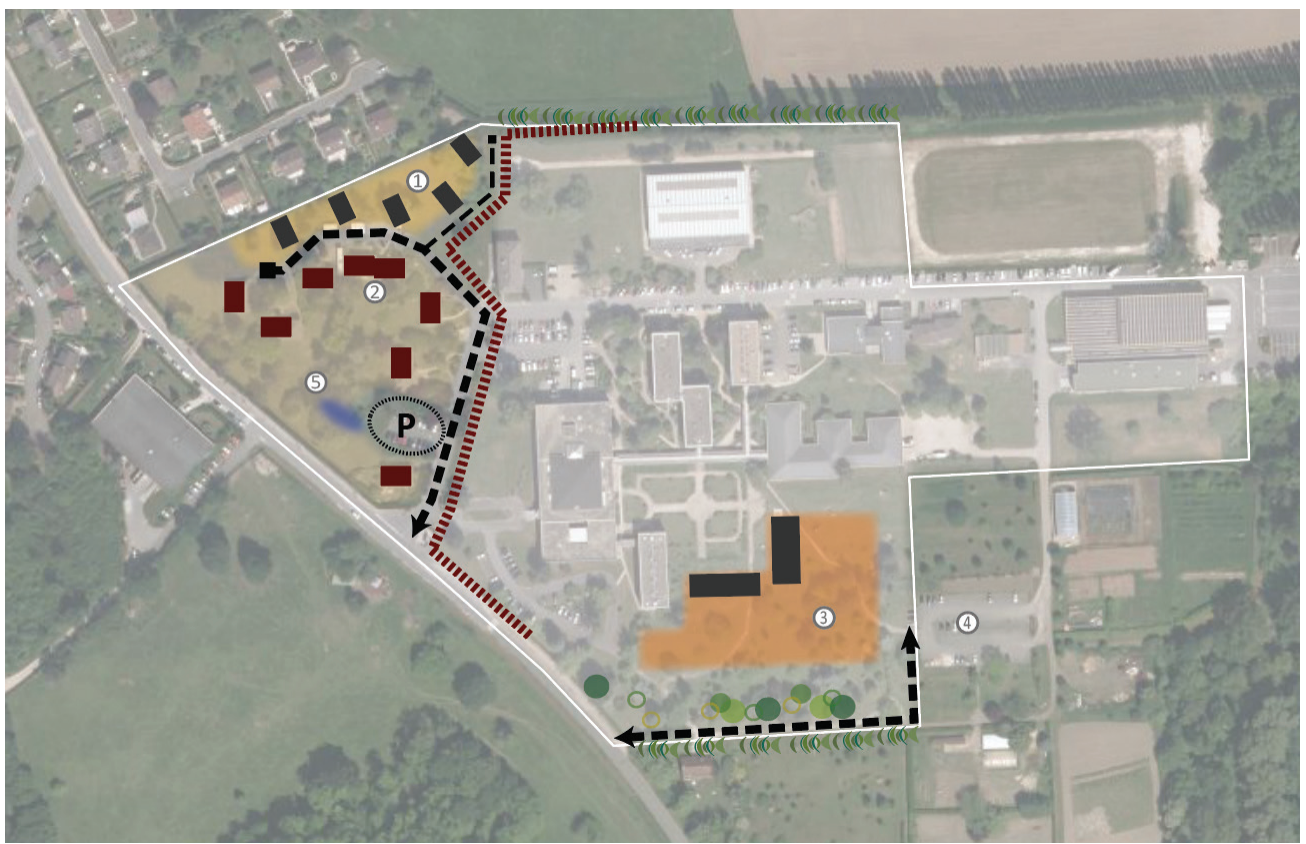


ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION  
ET A LA FORME URBAINE

- Exemple d'implantation des constructions à privilégier
- Bâtiment patrimonial à préserver (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

# SYNTHÈSE

<p><b>VOCATION DOMINANTE DES ESPACES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f9c79f; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Voie structurante à créer (position indicative)</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Voie de desserte à créer (position indicative)</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; text-align: center; line-height: 15px; margin-right: 5px;">P</span> Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, green 2px, green 4px); border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #2e8b57; border-radius: 50%; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Arborer l'espace</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 5px; background-color: #4169e1; border-radius: 3px; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Préserver la mare existante et ses abords</li> </ul> <p><b>ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Exemple d'implantation des constructions à privilégier</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #800000; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment patrimonial à préserver (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)</li> </ul>
---	---	---



# OAP thématique : Amélioration et préservation de la trame verte et bleue du Tremblay-sur-Mauldre

*L'OAP Trame Verte et Bleue a pour vocation -conformément au PADD- de préserver et d'améliorer la biodiversité au sein de la plaine agricole et des massifs boisés de la commune, de renforcer la place de la nature et de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbanisée et de renforcer la place de l'eau sous toutes ses formes au sein de la commune.*

## MODE D'EMPLOI

Contrairement à l'OAP sectorielle qui répond à une problématique locale par des orientations d'aménagement uniques, l'OAP thématique répond à une ou des problématiques locales par des orientations d'aménagement communes à plusieurs sites, plusieurs espaces.

### A - Localisation

- » L'OAP thématique ne figure pas au plan de zonage mais concerne bien l'ensemble de la commune. Une attention particulière doit être observée par le porteur de projet quel que soit son projet et son implantation. Des variations d'aménagement sont demandées ou des prises en compte en amont de la conception ou de la réalisation du projet sont attendues.

### B - Elaboration du projet

- » Le projet est réalisé dans la compatibilité de chacune des orientations schématiques prévues dans le présent document, mais aussi conforme aux dispositions écrites.
- » L'élaboration du projet doit être l'occasion d'échanger avec la commune, le service urbanisme de la commune et de s'entourer des organismes comme le Parc Naturel Régional de Haute Vallée de Chevreuse, CAUE, l'ordre des architectes, le paysagiste conseil...

### C - Composer

- » Les contraintes inhérentes à chaque site : pente naturelle, zone humide, une mare, un arbre, un élément patrimonial, parcelle irrégulière, bâti existant... sont autant d'éléments avec lesquels il convient de composer. L'orientation d'aménagement permet la prise en compte «idéale» de nombreux critères. Le porteur de projet doit ainsi composer au mieux avec l'ensemble de ces orientations et principalement... respecter le contexte naturel dans lequel il s'insère.
- » Enfin, la commune invite ses administrés à consulter l'ensemble des guides mis à disposition par le PNR HVC afin de constituer une aide détaillée concernant la mise en oeuvre de cette OAP thématique :

<https://chevreuse2022.lumini.fr/documentation-telecharger>

L'OAP TVB est à appréhender de manière transversale, elle permet de mettre en relation tous les éléments de nature susceptibles d'être supports d'amélioration de la biodiversité et du cadre de vie.

### - Les réservoirs de biodiversité

- » où la biodiversité est la plus représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie. Si aucun ne bénéficie d'un classement sur le Tremblay-sur-Mauldre, la commune bénéficie d'espaces naturels sous forme de sous-trame et de composantes naturelles accueillant de la biodiversité.
- » La commune cible également les ZIEC n°030 et 031

### - Les corridors de biodiversité

- » qui permettent d'assurer des connexions entre les réservoirs de biodiversité et offrent des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. L'OAP doit contribuer à limiter les obstacles aux continuités (recensés)

### - Le paysage et les modes de vie

- » qui participent à la qualité et au bien-être de ses habitants, ils font le lien entre l'approche écologique et l'histoire culturelle et naturelle de la commune.

Si les échelles d'action de l'OAP sont multiples, les enjeux de l'OAP TVB y sont clairement définis :

- » **une urbanisation maîtrisée et accueillant la biodiversité** qui s'insère dans un contexte paysager et des dynamiques naturelles qui doivent guider le projet
  - un travail fin des espaces de transition entre espace bâti et non bâti et en développer de véritables supports de biodiversité (ensemble de la lisière urbaine de la commune)
  - une gestion des eaux pluviales intégrée au tissu urbanisé et densifiable (tissu urbanisé)
  - la préservation et le développement du patrimoine végétal isolé ou boisé au sein de l'enveloppe urbaine, l'arbre isolé notamment, tant dans son système racinaire que sa partie aérienne.
  - valoriser le bâti existant comme abri pour la faune et la flore
- » **La valorisation du réseau d'infrastructure** comme support de biodiversité
  - développer toutes les alternatives possibles de mobilités alternatives et constituer un véritable maillage de liaisons douces que ce soit pour les usages de loisirs ou pour les trajets du quotidien
  - l'amélioration et valorisation des ouvrages existants (pied de la RN 12, linéaire des voiries de la plaine agricole, entrée de ville)
- » **La valorisation des espaces de nature et des espaces nourriciers**
  - valoriser la richesse écologique liée à l'eau notamment au niveau de l'étang de Bazoches, de la Hunière, et le long de la Mauldre, notamment sur le secteur de la ferme d'Ithe (secteur à anguilles : *Anguilla anguilla*, qui témoigne de la possibilité de connexion amont/aval et de fonds de rivière assez diversifiés (radiers, bancs de sable...)). Le continuum arboré et forestier est à maintenir.
  - valoriser les lisières forestières étagées et les lisières étagées de manière générale
  - encourager la présence de l'arbre au sein des espaces agricoles (isolé, ou linéaire le long des parcelles)

Dans le cas où l'un ou plusieurs de ses objectifs se verraient contrariés par le projet ou l'aménagement proposé, la notion de compatibilité ne serait pas respectée, et le projet refusé.



## Préserver et renforcer les continuités écologiques dans les espaces urbanisés et bâtis

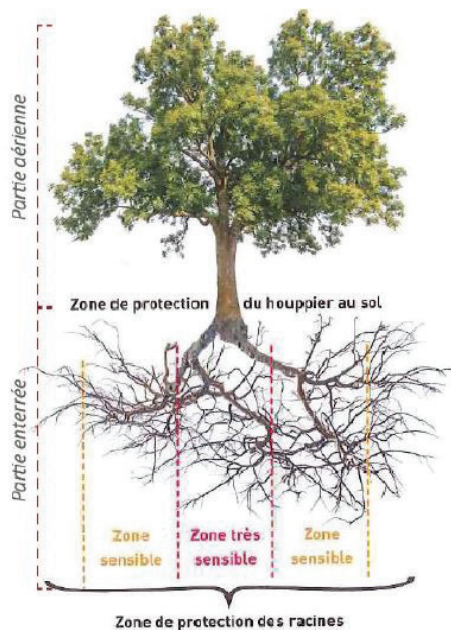
Toute intervention dans l'espace public ou privé doit favoriser le développement de la trame verte et bleue et cela par différents moyens :

**désimperméabilisation** et traitement des espaces facilitant l'infiltration et la végétalisation

**préservation et augmentation de la part du végétal** : nouvelles plantations (dans le respect des essences préconisées en annexe du règlement écrit) isolée ou sous forme de linéaire (haie multi-strate, multi spécifique). Même non recensé, l'arbre déjà existant doit bénéficier d'une protection, d'une intégration au projet par anticipation.

> les plantations existantes dont la qualité est avérée (taille, qualité, essence) doivent bénéficier d'une considération tant dans leur partie enterrée que dans leur partie aérienne.

> les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre



dans les deux cas, les conditions leur permettant de se développer convenablement en partie souterraine comme aérienne doivent être garanties.

**Faciliter le déplacement de la faune et de la flore** par le traitement des franges avec l'espace naturel ou agricole sous forme perméable et végétalisée, et d'une épaisseur suffisante. L'aménagement des transitions devra être conçu de manière à prendre en compte la nature des espaces agro-naturels aux abords de l'espace urbanisé. L'usage de clôture non végétalisée devra être limitée au maximum et au regard de l'activité présente démontrant son utilité. Le traitement entre le domaine public et le domaine privé doit faire l'objet d'un traitement tout aussi exigeant qu'en limite agricole et naturelle, en privilégiant le traitement végétalisé diversifié.



## Favoriser et entretenir la biodiversité des lisières forestières

Privilégier les essences locales (chênes, charmes) et préférer le renouvellement naturel des boisements plutôt que la replantation.

Privilégier les lisières étagées

Les vieux arbres sur les parcelles privées bénéficient de fait d'une protection, la démonstration du maintien de l'arbre sur la parcelle devra être explicitée en cas de projet sur la dite parcelle



## Faire contribuer le bâti à la biodiversité

Le bâti en place peut contribuer à la biodiversité à travers certains aménagements et éléments d'architecture (intégrés ou rapportés). Ainsi, les suggestions suivantes sont encouragées :

• pied de façade et façades végétalisés, muret ancien préservé (imperfection qui favorise la biodiversité )

• intégration de nichoirs, gîtes et abris pour la faune avicole et insectes,

• favoriser toute forme d'ombrage végétalisé.

## Limiter l'impact des aménagements au sein de l'espace naturel et agricole

Les aménagements de voirie, de stationnements, autres, dans les espaces agro-naturels doivent veiller à intégrer les logiques de déplacement des espèces animales.

**la topographie du site doit être prise en compte** dans l'aménagement et doit être respectée (éviter l'aménagement avec talus par exemple) et au maximum végétalisée et arborée

**rechercher une perméabilité maximale** de tout aménagement et proscrire pour les sentes et stationnement l'utilisation de matériaux tels que le bitume ou le ciment

préserver les **ouvertures visuelles paysagères vers la Plaine de Jouars à Montfort** (Plaine de la Haute Mauldre) autant que de possible

les mouvements de terre (déblais comme remblais) sont à proscrire au sein de l'espace agricole



## Faire des abords de la Mauldre et des pièces d'eau (étang/mare) un support de valorisation écologique et paysager

Les abords de la Mauldre doivent être préservés et restaurés quand cela est nécessaire, en préservant la végétation rivulaire (ripisylves, bord enherbé). Maintien et mise en place de bandes enherbées de chaque côté des berges (inconstructibilité le long des berges inscrite au règlement). La Mauldre constitue sur une grande longueur la limite communale entre le Tremblay-sur-Mauldre et Jouars Ponchartrain. Sur toute la partie agricole entre la Ferme d'Ithe et les Mousseaux, la rivière est concernée par le continuum arboré : comme évoqué en introduction il doit être conservé mais également entretenu.

L'entretien de ces espaces doit faire l'objet d'une gestion comprenant un entretien sélectif et veiller à éliminer les espèces végétales invasives.

Limiter l'usage d'herbicides et de pesticides. Permettre la découverte des abords de la Mauldre avec des aménagements limités mais présents

Les étangs de Bazoches et de la Hunière doivent être préservés dans les mêmes conditions que citées ci-avant.





## Améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame bleue notamment en s'appuyant sur les habitats connexes

La commune du Tremblay-sur-Mauldre bénéficie d'un réseau de zones humides dont il s'agit de conserver la fonctionnalité :

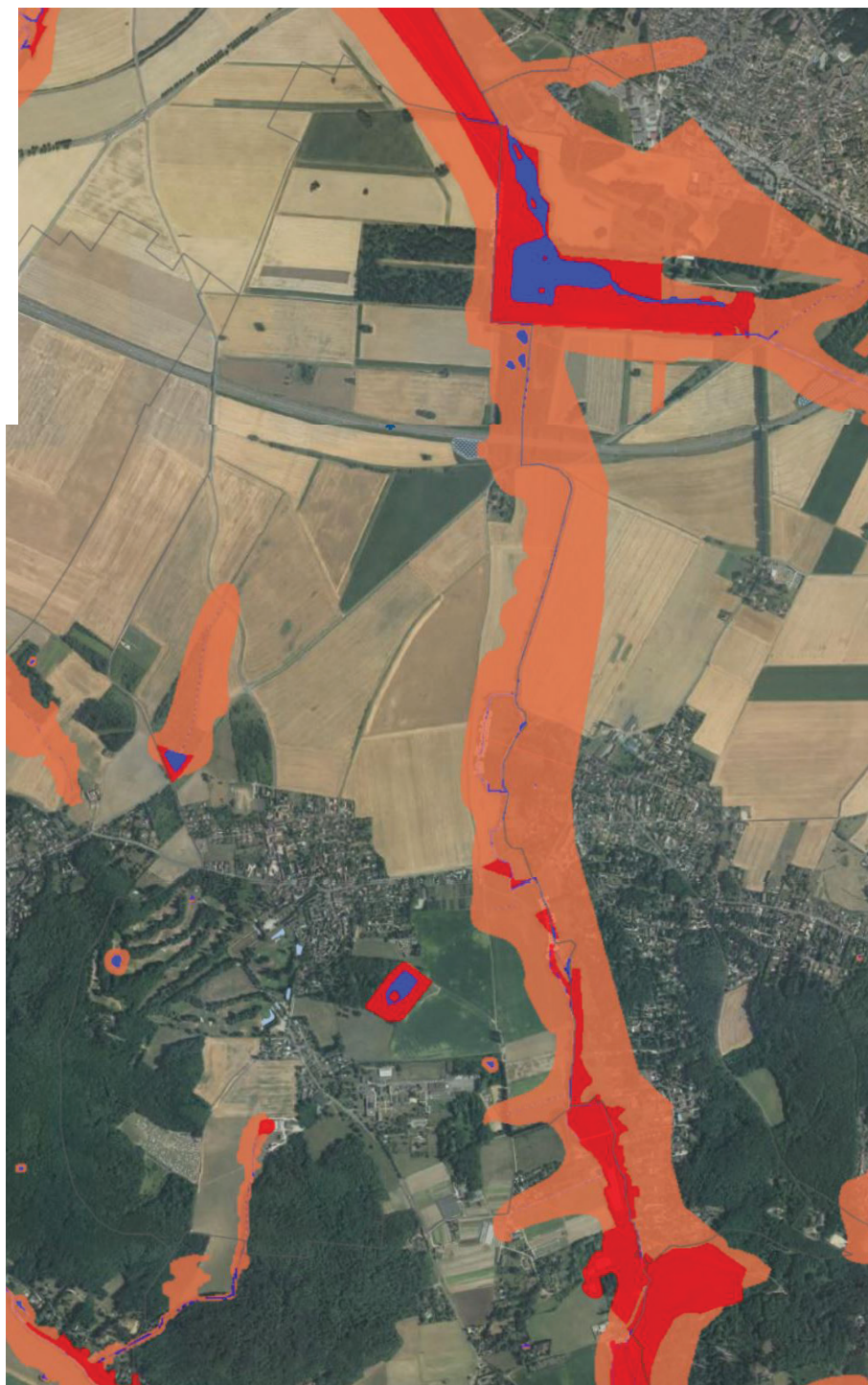
- par l'absence de tout aménagement sur la zone humide et ses abords
- toute forme de remblai, de drainage ou d'imperméabilisation est interdite
- dans le cas d'effets résiduels d'un projet sur une des zones humides recensées ici : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094> (carte ci-dessous), l'autorité compétente ou le maître d'ouvrage compétent s'assurera : (extrait SDAGE Seine normandie)

«- de respecter l'équivalence fonctionnelle des zones humides en utilisant de préférence la méthode d'évaluation des fonctionnalités du « guide de la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides »

- de réaliser la compensation en priorité sur des milieux déjà altérés (artificialisés drainés, remblayés,...) afin de maximiser les gains de fonctionnalité et en dehors des terres agricoles sauf si les propriétaires et exploitants y consentent ;
- de compenser au plus proche des masses d'eau impactées à hauteur de 150 % de la surface affectée, au minimum ;
- de compenser à hauteur de 200 % de la surface affectée, au minimum, si la compensation s'effectue en dehors de l'unité hydrographique impactée ;
- de réaliser des mesures de compensation de qualité dont le suivi dans le temps démontre leur fonctionnalité ;
- de veiller à ce qu'une même surface géolocalisée de compensation ne soit pas comptabilisée plusieurs fois.»
- par la gestion des boisements à proximité en limitant la fermeture des espaces humides

Classe	Pratique en termes d'instruction
A	La zone est considérée comme intégralement humide par le service instructeur, sauf démonstration contraire de la part du pétitionnaire validée par le service instructeur. Les limites des zones humides peuvent être précisées par le pétitionnaire. Un diagnostic complémentaire est demandé si l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés s'étendent au-delà de la zone humide décrite par la classe A.
B	Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées.
C	Le pétitionnaire apporte les éléments d'appréciation supplémentaires sur la probabilité de présence de zones humides. Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 doit être réalisé lorsque les faisceaux d'indices se dessinent ou s'il n'y a pas d'information disponible. Il est possible de ne pas réaliser de diagnostic zones humides sous réserve d'une démonstration solide d'une faible probabilité de présence de zones humides validée par le service instructeur.
D	Par définition, les surfaces en eau ne sont pas des zones humides au sens réglementaire. Cela étant, les berges et abords de plans d'eau ainsi que certaines mares peuvent être considérés comme des zones humides au cas par cas.

La cartographie mentionnée est issue des enveloppes d'alerte mise à jour par la DRIEAT.



<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr>

👁 Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



## Replacer la nature au sein de la plaine agricole de Jouars à Montfort dite « Plaine de la Haute Mauldre »

La commune du Tremblay-sur-Mauldre bénéficie d'une vue imprenable sur la plaine agricole ouverte de Jouars Pontchartrain. L'ensemble des actions portent à la fois sur des enjeux de biodiversité mais aussi d'accompagnement des dynamiques paysagères.

- Maintenir l'ensemble du patrimoine végétal arboré existant et réintroduire ponctuellement l'arbre comme valeur paysagère : arbre isolé , d'alignement, haie arbustive. Ces derniers doivent respecter la palette d'essence végétale proposée en annexe du règlement écrit.

- Maintenir les arbres vieillissants et les arbres creux (cette orientation concerne l'ensemble du patrimoine arboré de la commune tant qu'aucune mise en danger n'est recensée).



## Valoriser les grandes infrastructures comme support de biodiversité

Réduire l'effet de coupure écologique générée par le passage de la RN 12

- en exploitant tous les espaces interstitiels ou de support comme les talus, agrandissement des buses, bandes enherbées

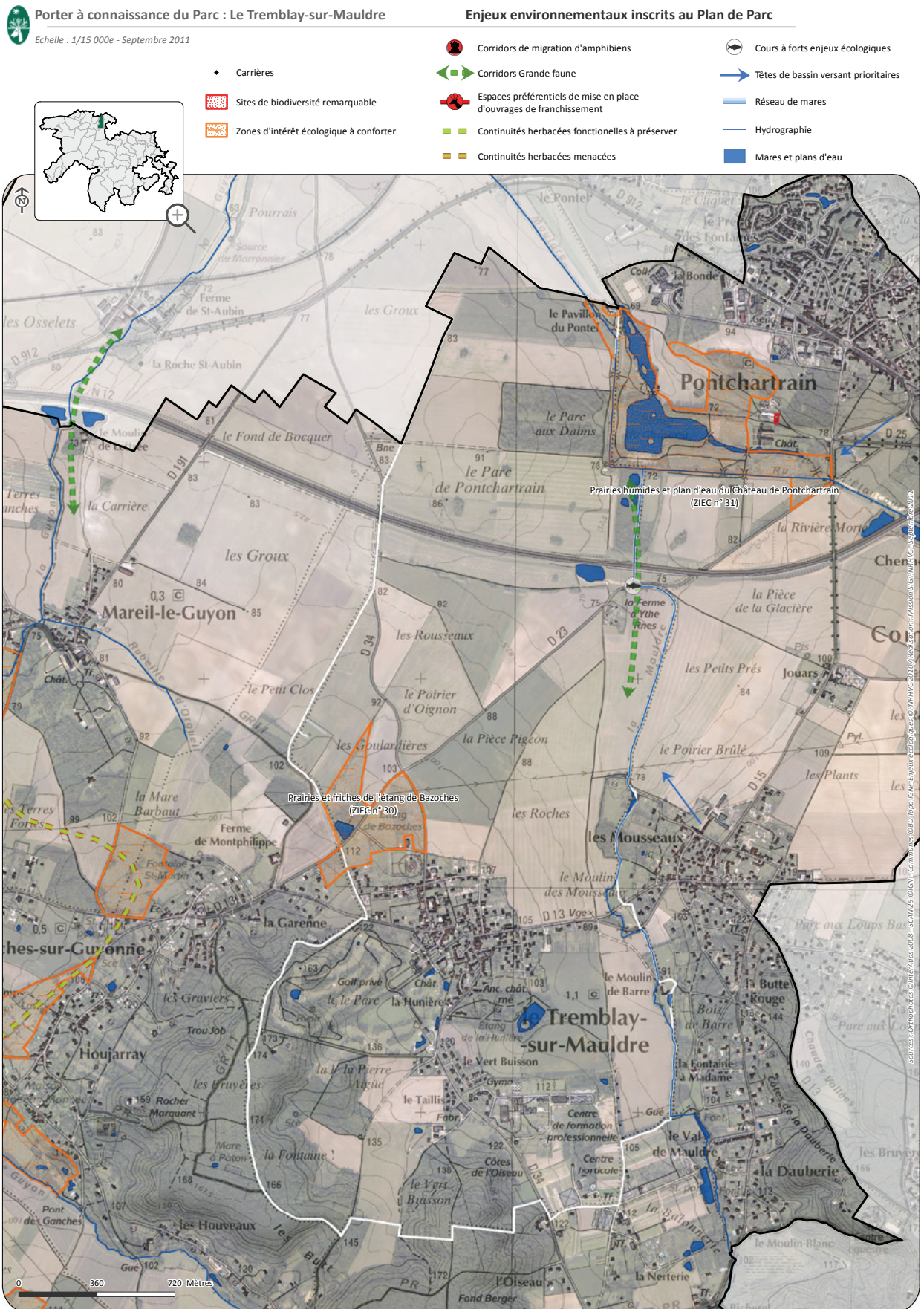
- en conservant perméable l'ensemble des espaces de supports (talus) et former des espaces d'infiltration d'eau pluviales en restant vigilant sur le processus de limitation des polluants et en respectant un principe paysagé.

Valoriser les pieds d'infrastructures électriques en constituant des espaces de « tiers paysages » plantation libres, entretien limité

Encourager toute forme de reconquête agricole de proximité (vergers, prairies, maraîchage...)



La cartographie ci-dessous rappelle la carte des enjeux environnementaux issus de la déclinaison communale du Plan Paysage et Biodiversité réalisée par le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse (elle permet de localiser les secteurs mentionnés dans la présente OAP)



Plan Local d'Urbanisme du Tremblay-sur-Mauldre.