



Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2026

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil majeur du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles permettent de traduire de façon opérationnelle les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en fixant des principes d'organisation urbaine, paysagère et environnementale applicables aux futurs projets.

Leur contenu est défini par les articles L. 151-6 et 7 du Code de l'urbanisme.

Elles peuvent notamment :

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

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

Conformément à ces principes, les OAP se déclinent sous deux formes complémentaires :

L'OAP thématique : Les trames écologiques (verte, bleue, brune, noire, blanche)

Une OAP thématique est définie afin de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et écologiques dans tous les projets. Intitulée « : Trame verte, bleue, noire et blanche », elle vise à préserver et valoriser les continuités écologiques, à conforter la vocation naturelle , agricole et forestiers de certains espaces, à promouvoir la biodiversité et à renforcer la place de la nature en ville.

Les OAP sectorielles

Parallèlement, trois OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs stratégiques de la commune. Elles permettent d'adapter les orientations du PADD aux spécificités locales de chaque quartier, en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de mobilités ou encore de paysage.

Les secteurs concernés sont :

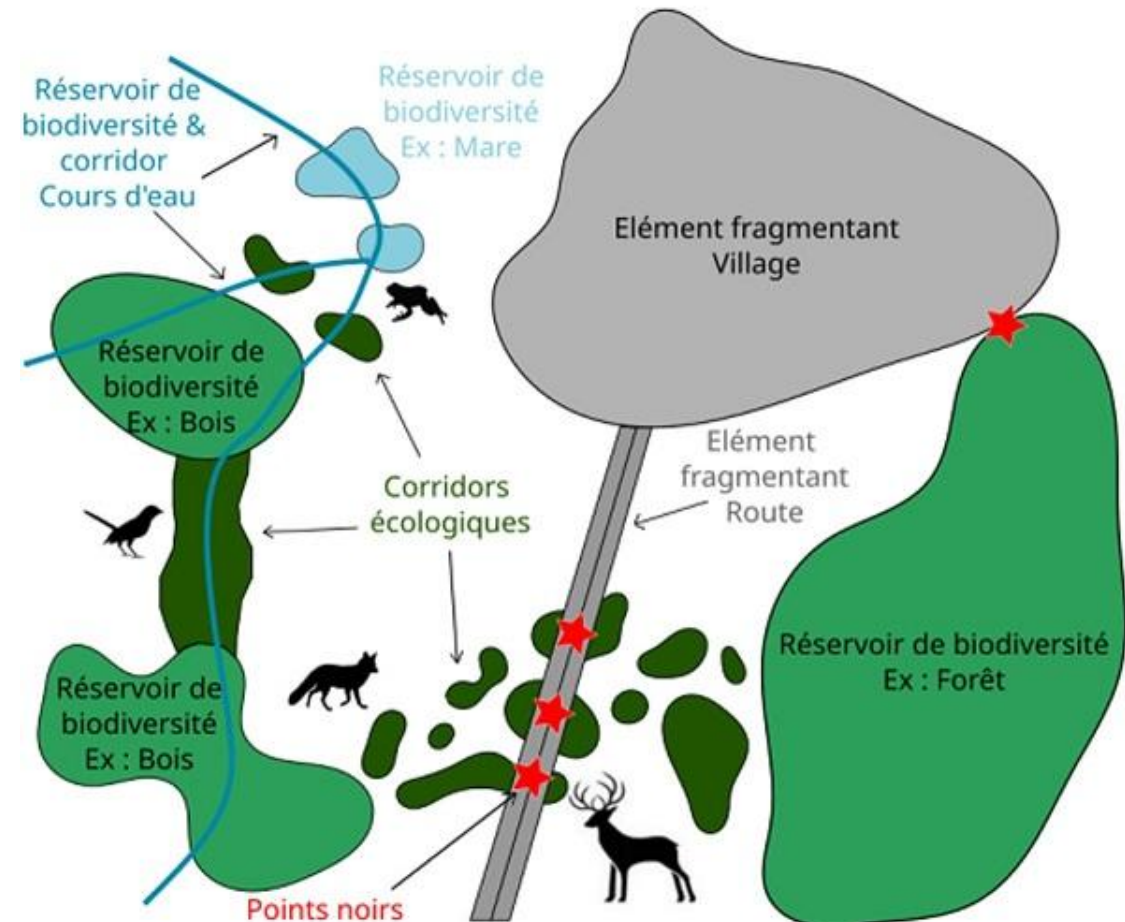
1. **ZAC Plessis-Saucourt (Site Maryse Bastié)**
2. **Croix Breton**
3. **Rue des vignes**

En complément du règlement et du zonage, les OAP offrent un cadre souple mais prescriptif. Elles garantissent que chaque projet d'aménagement ou de construction ne contredise pas les grandes orientations fixées par la commune, mais contribue au contraire à leur mise en œuvre, dans une logique de cohérence, de durabilité et de qualité urbaine. Le dispositif réglementaire reprendra, notamment les éléments de l'OAP des trames écologiques afin protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue via le classement en Espace boisé classé, espace paysager protégé, zone N ou A, zones humides ...

L'OAP Thématique

Les **différentes trames écologiques** (verte, bleue, brune, noire, blanche...) sont constituées sous forme de réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui peut être identifié et représenté à différentes échelles de territoire. Elle se compose de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et est impactée par des éléments fragmentant/obstacles.

- **Les réservoirs de biodiversité** : correspondent aux espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et les habitats naturels peuvent assurer leurs fonctions écologiques. Il s'agit d'espaces de taille importantes abritant des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.
- **Les corridors écologiques** : correspondent aux axes favorables au déplacement des espèces ou à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les cours d'eau, leurs berges et les continuités végétales favorisent le déplacement des espèces sur le territoire. En favorisant le déplacement des espèces faunistiques et floristiques, ces continuités participent directement à l'organisation et au fonctionnement écologique d'un grand territoire.
- **Les éléments fragmentants / obstacles** : éléments naturels ou artificiels représentant une gêne pour la vie et le déplacement des espèces. Il peut s'agir d'infrastructures de transport, de zones fortement artificialisées.

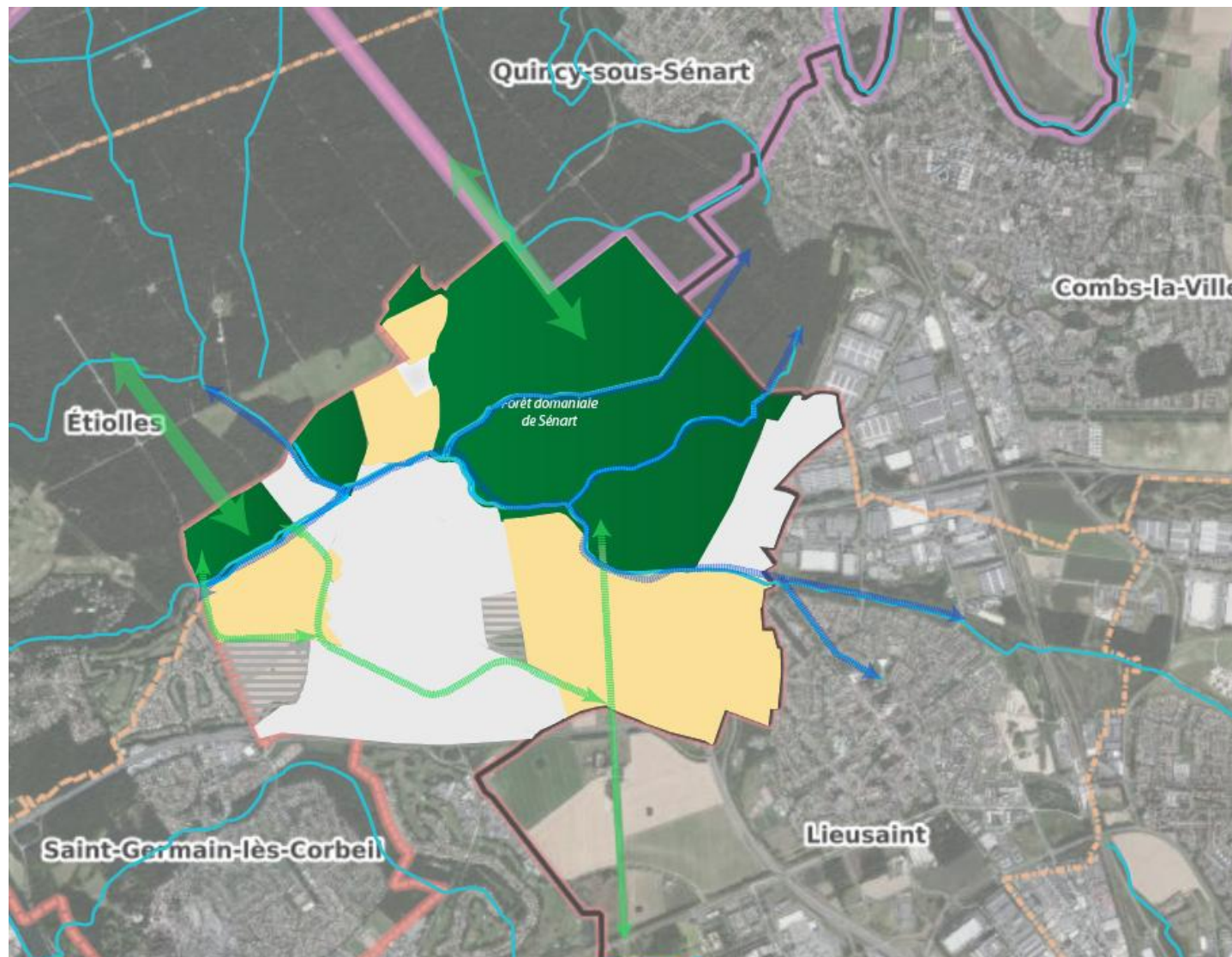


L'OAP est structurée autour des différentes trames, à savoir :

- **Les trames verte et bleue** : Les trames verte et bleue sont des démarches qui visent à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie (*Géoconfluences*). Elles constituent un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques **identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements (OFB, Trame verte et bleue)**. La partie « verte » correspond aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et la composante « bleue » fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, zones humides, estuaires...) (*Office français de la biodiversité*).
- **La trame brune** : La Trame brune est constituée par l'ensemble tridimensionnel des éléments biotiques et abiotiques constituant des sols permettant d'assurer les fonctions et continuités écologiques nécessaires aux organismes réalisant tout ou partie leur cycle de vie dans la pédosphère (*Union professionnelle du Génie écologique, 2022*).
- **La trame blanche** : La trame blanche concerne le bruit et la pollution sonore, et renvoie à une notion de « continuité écologique silencieuse » (*Géoconfluences*).
- **La trame noire** : La Trame noire est une démarche qui permet de lutter contre le phénomène de pollution lumineuse à l'échelle d'un territoire. Elle s'appuie sur la notion de continuité écologique nocturne, afin de préserver et de restaurer des espaces naturels (corridors et réservoirs de biodiversité) avec un niveau d'obscurité suffisant la nuit pour garantir le fonctionnement de la biodiversité et les déplacements des espèces (*OFB, Trame verte et bleue*).

L'orientation d'aménagement et de programmation «Trame verte, bleue, noire et blanche» apporte un cadre et une feuille de route pour la mise en œuvre d'actions en faveur de l'environnement en complément du zonage et du règlement. Elle vise à préserver les grands réservoirs de biodiversité, maintenir les continuités écologiques et à renforcer la place de la nature en ville.

Les continuités écologiques à l'échelle intercommunale



Orientation n°1 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

-  Préserver les espaces naturels et boisés ainsi que leurs lisières (OR 1.1)
-  Préserver les espaces agricoles (OR 1.2)
-  Faire des cours d'eau des corridors écologiques fonctionnels (OR 1.3)

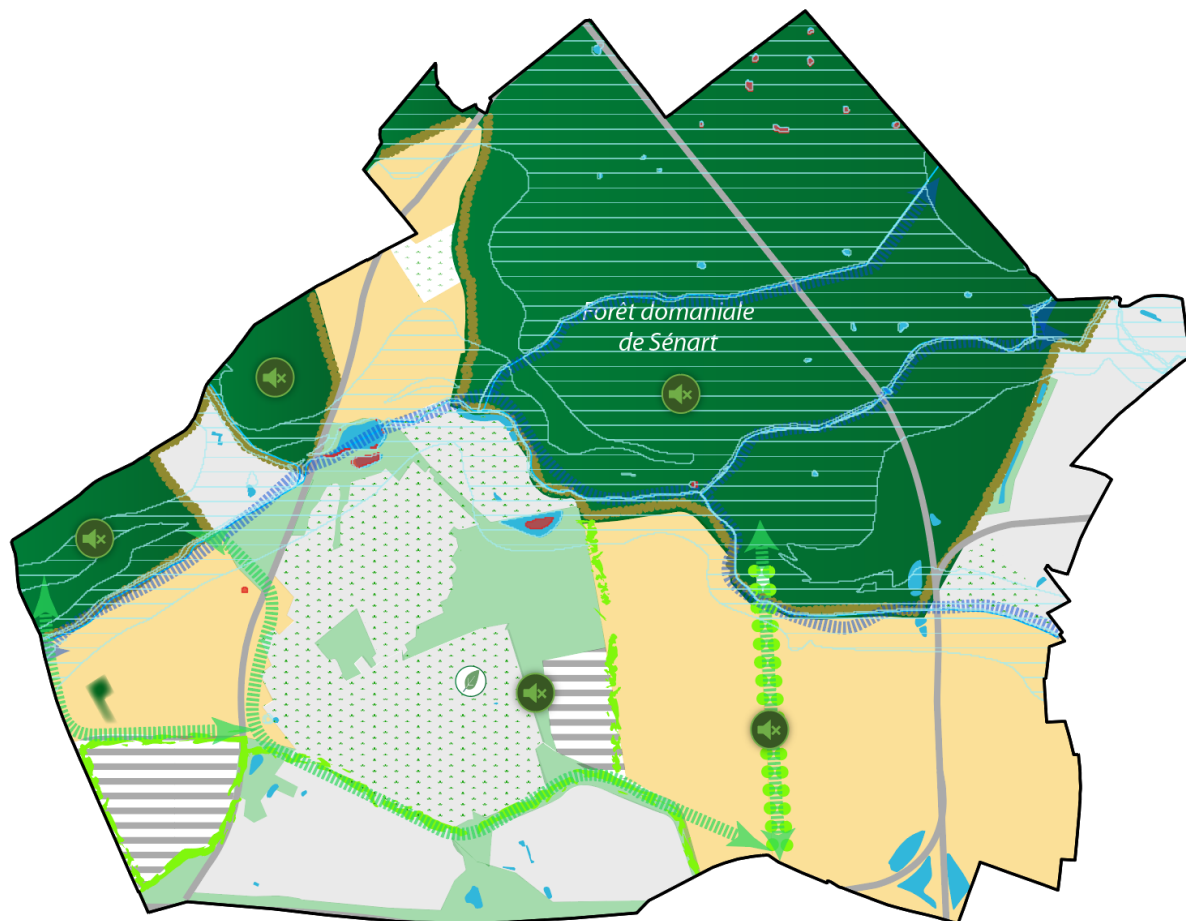
Orientation n°2 : Développer la nature en ville

-  Préserver une part importante d'espaces verts au sein des secteurs de projets (OR 2.2)

Orientation n°3 : Protéger et développer les continuités écologiques

-  Maintenir et restaurer les continuités écologiques existantes (trame verte et bleue) (OR 3.1)
- 

La déclinaison des continuités écologiques à l'échelle locale



Orientation n°1 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers



Préserver les espaces naturels et boisés ainsi que leurs lisières (OR 1.1)



Préserver les espaces agricoles (OR 1.2)



Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (cours d'eau, mares et plans d'eau...) (OR 1.3)



Prendre en compte les zones humides probables dans les projets (OR 1.4)



Protéger les zones humides avérées (OR 1.5)

Orientation n°2 : Développer la nature en ville



Maintenir les coeurs d'îlot existants, espaces naturels, de jardins, espaces verts publics et privés, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain (OR 2.1)



Préserver une part importante d'espaces verts au sein des secteurs de projets (OR 2.2)



Conserver les parcs urbains et privés (OR 2.3)



Assurer des transitions paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles (OR 2.4)



Conserver les alignements d'arbres existants (OR 2.5)



Renforcer la place des jardins collectifs (OR 2.6)

Orientation n°3 : Protéger et développer les continuités écologiques



Maintenir et restaurer les continuités écologiques existantes (trame verte et bleue) (OR 3.1)



Protéger les espaces naturels calmes (OR 3.2)

Orientation n°1 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

Préserver les espaces naturels et boisés et leurs lisières (OR 1.1)

- **Hors zone urbaine, limiter toute construction** et aménagement dans une bande de 50 mètres depuis les massifs boisés pour conserver leur intégrité
- **Favoriser l'implantation** des strates herbacées, arbustive et arborée au sein des lisières boisées en zone naturelle

Préserver les espaces agricoles (OR 1.2)

- **Préserver au maximum les espaces agricoles ouverts** afin de permettre le maintien de ses fonctionnalités.
- **Renforcer le rôle écologique** des espaces agricoles en favorisant la mise en place de réseaux de resserres, de haies
- **Soutenir l'agriculture locale** en permettant des projets agricoles



Orientation n°1 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (cours d'eau, mares et plans d'eau...) (OR 1.3)

- **Préserver les espaces en eau et leurs abords**, notamment leurs ripisylves (végétation humide accompagnant les cours d'eau) lorsqu'elles existent.
- **Ne pas perturber les écoulements** et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides (assèchement des zones humides, écluse, barrage, route, remblai, etc.).
- **Faciliter l'entretien** des milieux en eau pour éviter leur fermeture



Prendre en compte les zones humides probables dans les projets (OR 1.4)

- S'assurer du caractère humide ou non humide d'un site avant toute construction. En cas de zone humide, prévoir les mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) nécessaires.

Protéger les zones humides avérées (OR 1.5)

- Favoriser **l'implantation d'une végétation autochtone** en luttant contre les espèces exotiques invasives
- Favoriser la **reconnexion des zones humides aux cours d'eau** et aux milieux inondables pour leur permettre d'accroître leur rôle écologique

Orientation n°2 : Développer la nature en ville

Maintenir les coeurs d'îlot existants, espaces naturels, de jardins, espaces verts publics et privés, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain (OR 2.1, 2.3, 2.5)

- **Encourager la plantation d'arbres** dans les rues, parcs, et autres espaces publics pour améliorer la couverture végétale.
- **Conserver les structures végétales existantes, voire tendre vers leur augmentation** : alignements d'arbres, haies, grands arbres, arbres à cavités, bosquets, talus végétalisés, vergers, etc., ou à défaut, libérer l'espace suffisant pour planter de nouvelles structures végétales à valeur écologique supérieure.
- **Conserver des coeurs d'îlots verts en milieu urbain**, notamment les jardins privés jouant un rôle majeur dans la diminution des effets des îlots de chaleurs



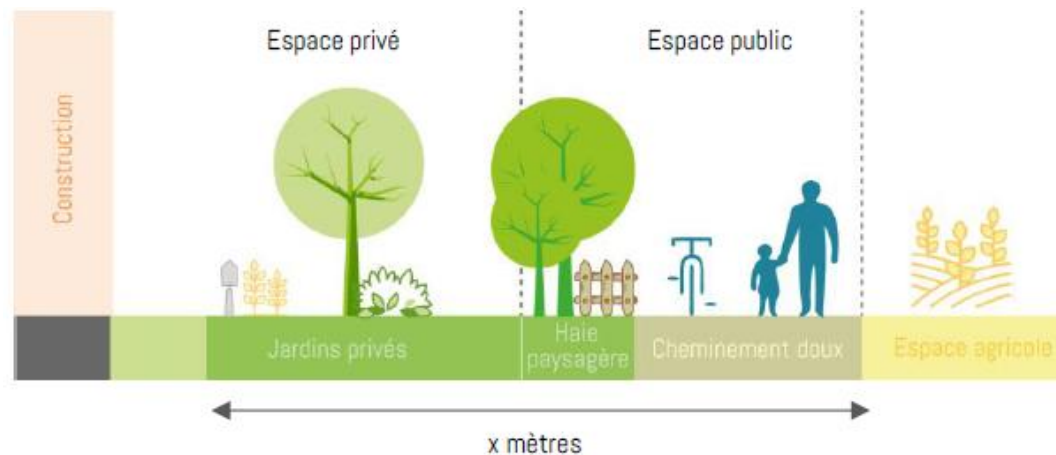
Préserver une part importante d'espaces verts au sein des secteurs de projets (OR 2.2)

- **Conserver dans la mesure du possible ou créer de nouveaux espaces verts** pouvant jouer le rôle de relai dans la trame verte urbaine
- **Décliner la trame verte et bleue** à l'échelle des projets pour qu'ils puissent renforcer la TVB (Trame Verte et Bleue) communale

Orientation n°2 : Développer la nature en ville

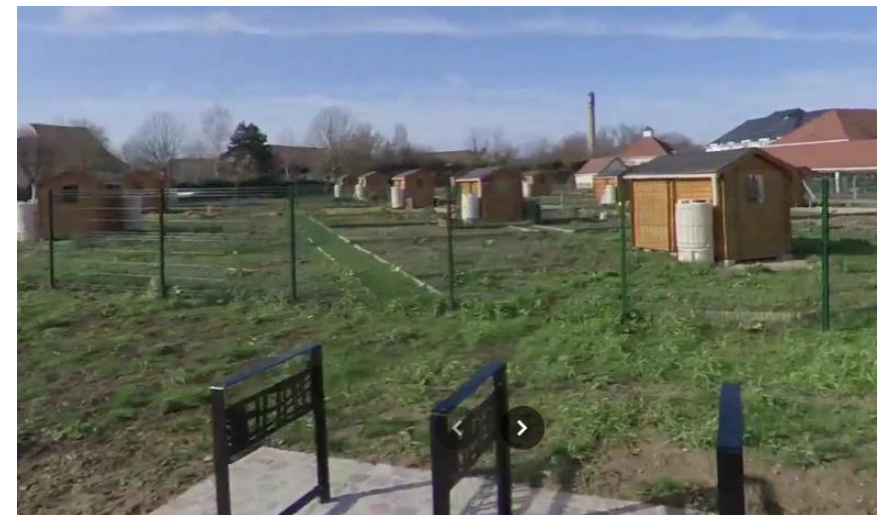
Assurer des transitions paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles (OR 2.4)

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



Renforcer la place des jardins collectifs (OR 2.6)

- **Préserver les jardins collectifs/partagés existants**
- Favoriser le développement de **jardins collectifs potagers et/ou ornementaux notamment** en milieu urbain et périurbain en dehors des secteurs de pollutions, de risques ou de nuisances comme outils de **transition écologique**, de **cohésion sociale** et de **santé publique**
- Encourager des pratiques de jardinage respectueuses de l'environnement, **sans usage de produits phytosanitaires**



Orientation n°3 : Protéger et développer les continuités écologiques

Maintenir et restaurer les continuités écologiques existantes (trame verte et bleue) (OR 3.1)

- Protéger les éléments constituant des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques)
- Favoriser la restauration des continuités écologiques, notamment **le corridor Rougeau-Sénart**
- **Protéger durablement et restaurer la trame et sous-trame des milieux forestiers et aquatiques.**
- **Ne pas perturber les écoulements** et la fonctionnalité des milieux aquatiques
- **Limiter les effets fracturants** des routes entre les réservoirs de biodiversité

Protéger les espaces naturels calmes (OR 3.2)

- **Protéger les zones calmes** (cœurs d'îlot, espaces verts, chemin de promenade) et **en créer de nouvelles.**
- Dans le cas des secteurs fortement touchés par les nuisances sonores ou source de nuisances, **assurer des constructions intégrant une isolation phonique** afin de garantir la préservation d'une zone de calme.
- **Tenir à distance les secteurs sensibles** (équipements) et résidentiels **des sources de bruit** (activités, etc.).

Protéger la trame noire (OR 3.3)

- **Réduire la pollution lumineuse** en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public.
- **Proscrire l'éclairage vers le ciel et orienter les éclairages vers le bas**
- **Limiter les points d'éclairage aux abords des réservoirs** de biodiversité multitrame, notamment les espaces naturels (forêt de Sénart).
- Intégrer la **réduction de la pollution lumineuse** lors de l'élaboration des **projets d'aménagement** (orientation et disposition des points d'éclairage).



Protéger la trame brune (OR 3.4)

- Privilégier au maximum un **traitement perméable** des cheminements doux.
- Privilégier le **maintien des espaces de pleine terre** dans tout aménagement.
- **Végétaliser et renaturer** autant que possible les **espaces fortement minéralisés** (parking, cours d'école, aires de stationnement...).

Les OAP sectorielles

ZAC du Plessis-Saucourt

Site Maryse Bastié
(environ 100 logements)

- Limite d'OAP
- Limite de la ZAC du Plessis Saucourt



Desserte et transport

Desserte routière

- Principes de liaisons

Circulation douce de type piétons-cycles

- Liaison principale Accessible PMR
- Liaison interne Accessible PMR
- Arrêt de bus (à titre indicatif)

Trame verte et bleue

- Aménagements paysagers
- Franges paysagères

Implantation des constructions

L'implantation des constructions doivent prendre en compte l'orientation par rapport au soleil.

- Secteurs d'habitat – densité de 45 logements / ha à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'habitat
- Réalisation d'une surface commerciale
- Secteur à vocation d'activités

Prendre en compte des risques et nuisances

- Création de zone de calme permettant de respecter les niveaux de bruit recommandés par l'ARS (55 bB(A) en extérieur le jour et 40 dB(A) la nuit)

Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles et du risque d'inondation de caves et remontées de nappes dans la conception des nouvelles constructions (notamment concernant les fondations et les sous-sols)

- Prendre en compte le risque lié à la servitude de gaz et aux canalisations dans la conception des nouvelles constructions. Natran devra être consulté avant la construction

Limiter les effets du phénomène d'îlot de chaleur urbain

Favoriser des implantations permettant la **circulation naturelle de l'air** et évitant les effets de confinement thermique, notamment par une organisation aérée des volumes bâtis

Réduire au maximum les surfaces minérales imperméables au profit de **sols perméables, drainants ou végétalisés**.

Assurer une **présence significative de végétation** au sein des projets, notamment par la plantation d'arbres de haute tige contribuant à l'ombrage et au rafraîchissement de l'air.

OAP Croix Breton

Echéancier 2040



Limite d'OAP

Développer une offre de logements correspondant aux besoins des Tigériens (environ 300 logements maximum)

- Développement d'une offre d'habitat : une mixité des logements est imposée
- Arrêt de bus (à titre indicatif)

Intégrer le projet au sein de son environnement via la préservation des espaces verts et le développement des lisières

- Conserver la coulée verte et les espaces verts associés
- Traiter par un aménagement paysager de qualité les lisières avec les espaces agricoles et l'allée royale
- Conserver des principes de percées paysagères vers les espaces agricoles
- Développer une liaison douce accessible aux PMR

Conforter la diversité des équipements

- Création d'un équipement public

Prendre en compte des risques et nuisances

- Création de zone de calme permettant de respecter les niveaux de bruit recommandés par l'ARS (55 dB(A) en extérieur le jour et 40 dB(A) la nuit)
- Prendre en compte le risque lié à la servitude de gaz et aux canalisations dans la conception des nouvelles constructions. Natran devra être consulté avant la construction
- Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles et du risque d'inondation de caves et remontées de nappes dans la conception des nouvelles constructions (notamment concernant les fondations et les sous-sols)

Limitier les effets du phénomène d'îlot de chaleur urbain

Favoriser des implantations permettant la **circulation naturelle de l'air** et évitant les effets de confinement thermique, notamment par une organisation aérée des volumes bâtis

Réduire au maximum les surfaces minérales imperméables au profit de **sols perméables, drainants ou végétalisés**.

Assurer une **présence significative de végétation** au sein des projets, notamment par la plantation d'arbres de haute tige contribuant à l'ombrage et au rafraîchissement de l'air.

OAP rue des vignes

Limite d'OAP



Reconstruire un data center

- Implanter un nouveau data center sur le site actuel

Intégrer le projet au sein de son environnement via la préservation des espaces verts et le développement des lisières

- Conserver les espaces verts existants (hormis les constructions, installations et aménagements, voirie, existants et les nouveaux aménagements, voiries et installations, bassins de récupération, mur de soutènement, clôtures... nécessaires au projet)
- Conserver la haie arbustive existante le long de la départementale et du Ruisseau des Hauldres
- Protéger la lisière de forêt (hormis les constructions, installations et aménagements, voirie, existants et les nouveaux aménagements, voiries et installations, bassins de récupération, mur de soutènement, clôtures... nécessaires au projet)
- Protéger le ruisseau et ses berges
- Mettre en place des mesures Eviter Réduire Compenser (ERC) en vue de la prise en compte des zones humides dans le cadre de la réalisation du projet en compatibilité avec les obligations du SDAGE (étude loi sur l'eau)

Faciliter l'accès au site de projet

- Arrêt de bus (à titre indicatif)
- Principes d'accès au site
- Voie existante

Prendre en compte les réseaux énergétiques et revaloriser la chaleur fatale

- Prise en compte du réseau RTE dans le projet
- Encourager la réutilisation de la chaleur fatale compatible avec les usages environnants (logements, équipements publics, activités économiques)

Prendre en compte des risques et nuisances



Création de zone de calme permettant de respecter les niveaux de bruit recommandés par l'ARS (55 dB(A) en extérieur le jour et 40 dB(A) la nuit)

Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles et du risque d'inondation de caves et remontées de nappes dans la conception des nouvelles constructions (notamment concernant les fondations et les sous-sols)

Limiter les effets du phénomène d'îlot de chaleur urbain

Favoriser des implantations permettant la **circulation naturelle de l'air** et évitant les effets de confinement thermique, notamment par une organisation aérée des volumes bâtis

Réduire au maximum les surfaces minérales imperméables au profit de **sols perméables, drainants ou végétalisés**.

Assurer une **présence significative de végétation** au sein des projets, notamment par la plantation d'arbres de haute tige contribuant à l'ombrage et au rafraîchissement de l'air.