

# Plan Local d'Urbanisme

## OAP

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

# SOMMAIRE












## OAP THEMATIQUE

- Trames Verte et Bleue

## OAP SECTORIELLES

- Secteur Gare – La Bretonnière
- RN 20
- Boulevard Eugène Lagauche
- Moulin de la Boisselle
- Parc du Chanteloup
- ZAC des Folies

## OAP THEMATIQUE – TRAMES VERTE ET BLEUE

-  Protéger les bois et principaux massifs boisés.
-  Préserver le couvert végétal des fonds de parcelle, très présent dans le diffus pavillonnaire de la commune.
-  Conserver les terres agricoles et notamment l'agriculture de fond de vallée à proximité de l'orge.
-  Garantir la préservation d'espaces de pleine terre, la prise en compte du ruissellement et la gestion du pluvial à l'échelle de l'opération urbaine.
-  Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Joncs Marins (ENS) qui constituent un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale.
-  Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité, notamment au travers des opérations de développement ou de renouvellement urbains.
-  Conserver les jardins familiaux existants et étendre ceux du chemin des petites fontaines.
-  Protéger et dans la mesure du possible renaturer les berges de l'Orge dans une bande inconstructible d'au moins 15 mètres, et des autres ruisseaux dans une bande inconstructible d'au moins 5 mètres.
-  Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en prenant en compte le ruissellement, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.
-  Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations.
-  Conserver et renforcer le maillage du territoire en chemins, notamment le long des ruisseaux, dans la vallée de l'Orge et le bois de Chanteloup.

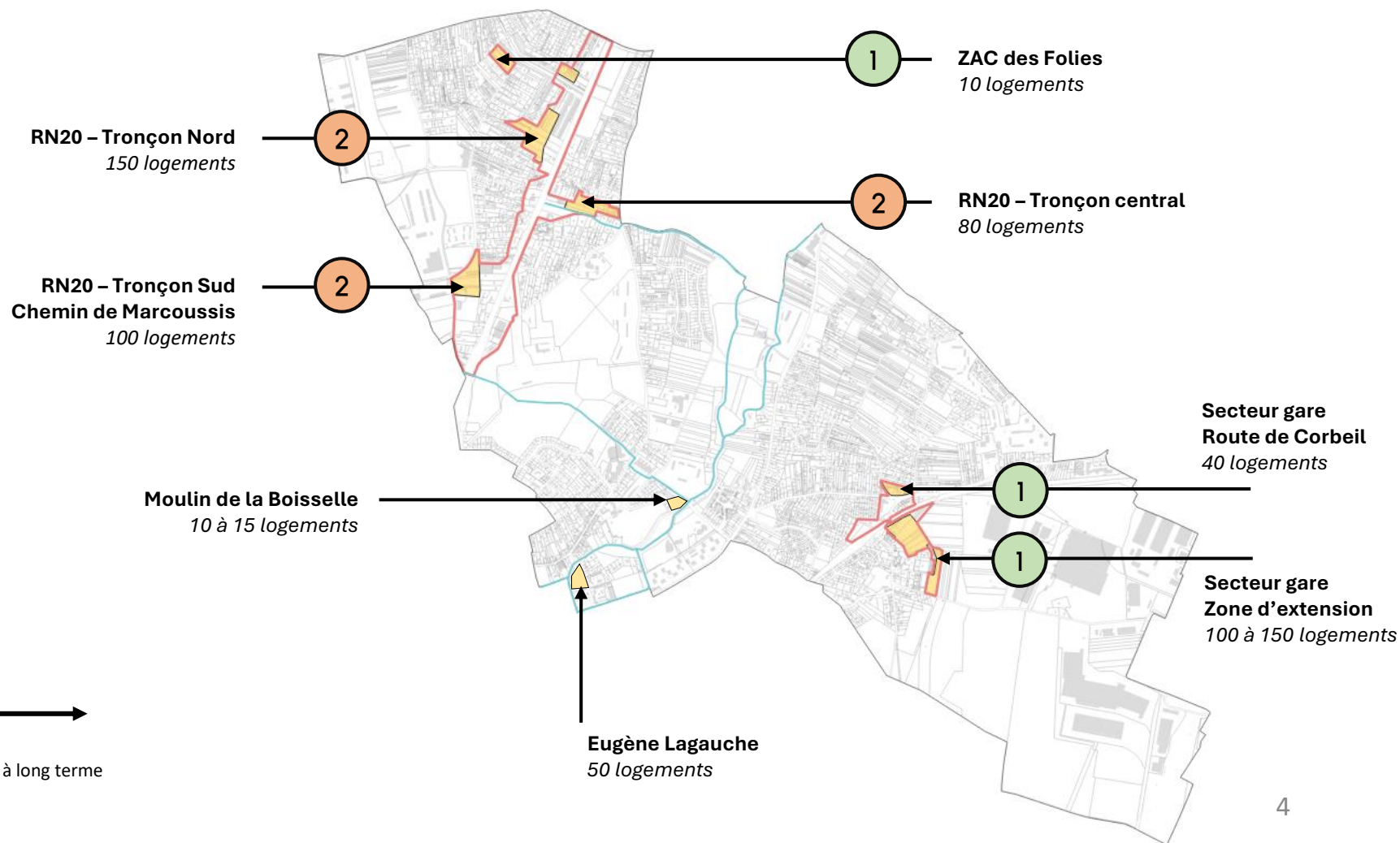


## OAP SECTORIELLES – ECHEANCIER

Les OAP sectorielles totalisent une programmation en logement estimée **entre 550 et 600 logements**.

Cette programmation s'organise en **deux grandes temporalités** :







- **A court ou moyen terme**, la priorité est de renforcer le pôle gare et de finaliser la ZAC des Folies ;
- **A moyen ou long terme**, l'objectif est la requalification des abords de la route Nationale 20 avec la création de logements en second rideau des activités économiques renouvelées ;
- Les autres secteurs d'OAP pourront être développés à court ou à long terme selon l'opportunité.








## OAP SECTEUR GARE – LA BRETONNIÈRE

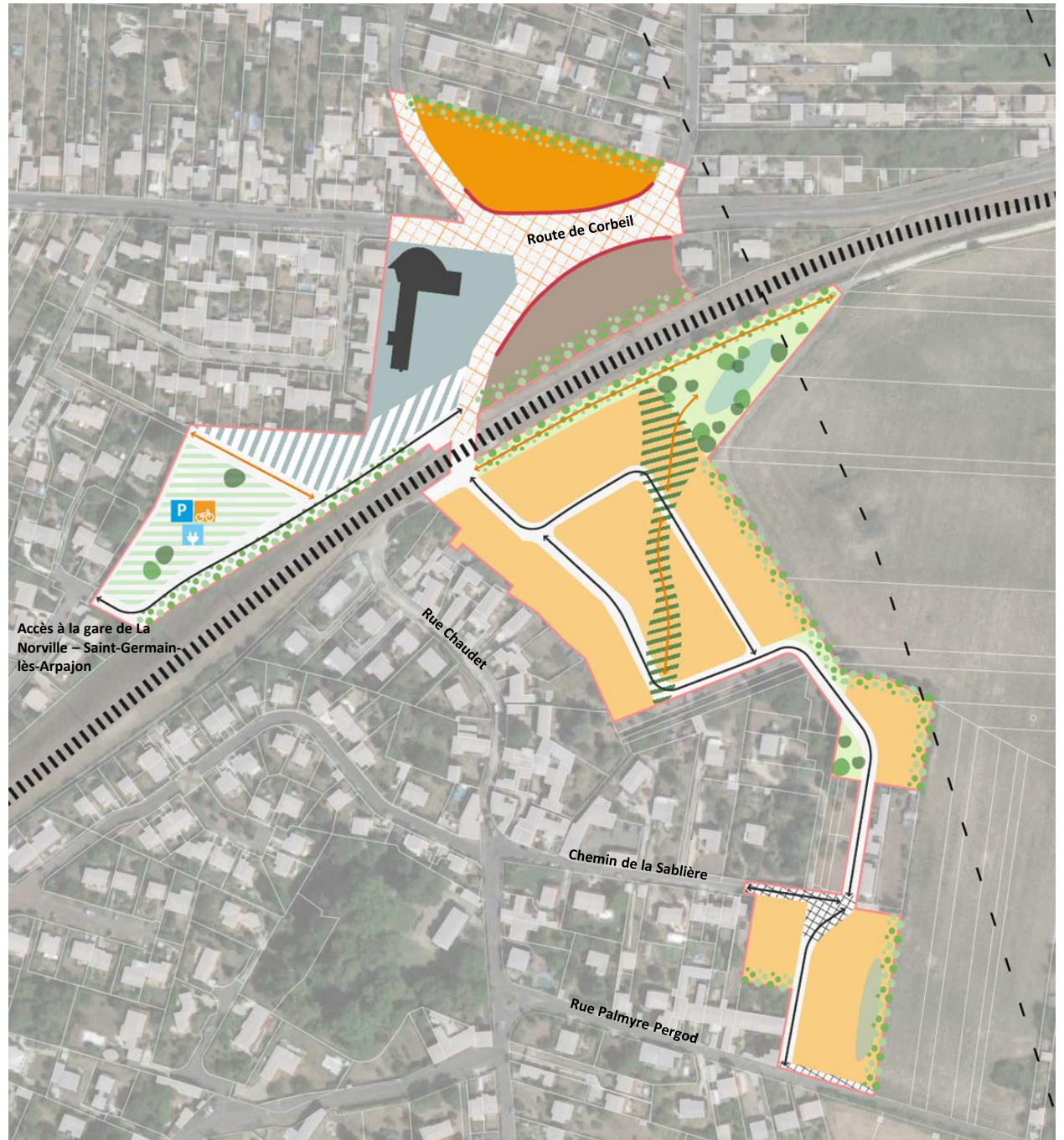
Les orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la gare et de la Bretonnière visent à renforcer la polarité autour de la gare de RER C en y développant une offre nouvelle en logements qui permettent d'accompagner la dynamique de croissance démographique de Saint-Germain-Lès-Arpajon. La programmation s'accompagnera également d'une extension de l'équipement scolaire, de la création d'un parc de stationnement supplémentaire à proximité de la gare, et d'une amélioration des circulations douces sur l'ensemble du quartier.

### Programmation urbaine

-  Développer une quarantaine de logements collectifs à dominante social sur route de Corbeil en intégrant un principe de dégressivité des hauteurs à proximité des pavillons.
-  Développer environ 150 logements individuels et collectifs sur les secteurs des chemins Latéral et de la Sablière.
-  Ecole Paul Langevin
-  Etendre la cour de l'école Paul Langevin
-  Préserver le caractère villageois des constructions
-  Animer le rez-de-chaussée des constructions (commerces, services).

### Environnement

-  Aménager des espaces verts ayant comme double fonction la rétention des eaux pluviales
-  Créer une coulée végétale traitée en pleine terre entre les constructions.
-  Parc de stationnements perméable
-  Transition végétalisée composée de différentes strates de végétation
-  Zone d'infiltration naturelle des eaux pluviales



## OAP SECTEUR GARE – LA BRETONNIÈRE

### Circulations



Proposer un réaménagement des abords de la route de Corbeil qui valorise les circulations piétonnes et cyclables.



Prévoir un élargissement de la voirie existante



Principe de liaisons douces



Principe de liaisons véhiculées

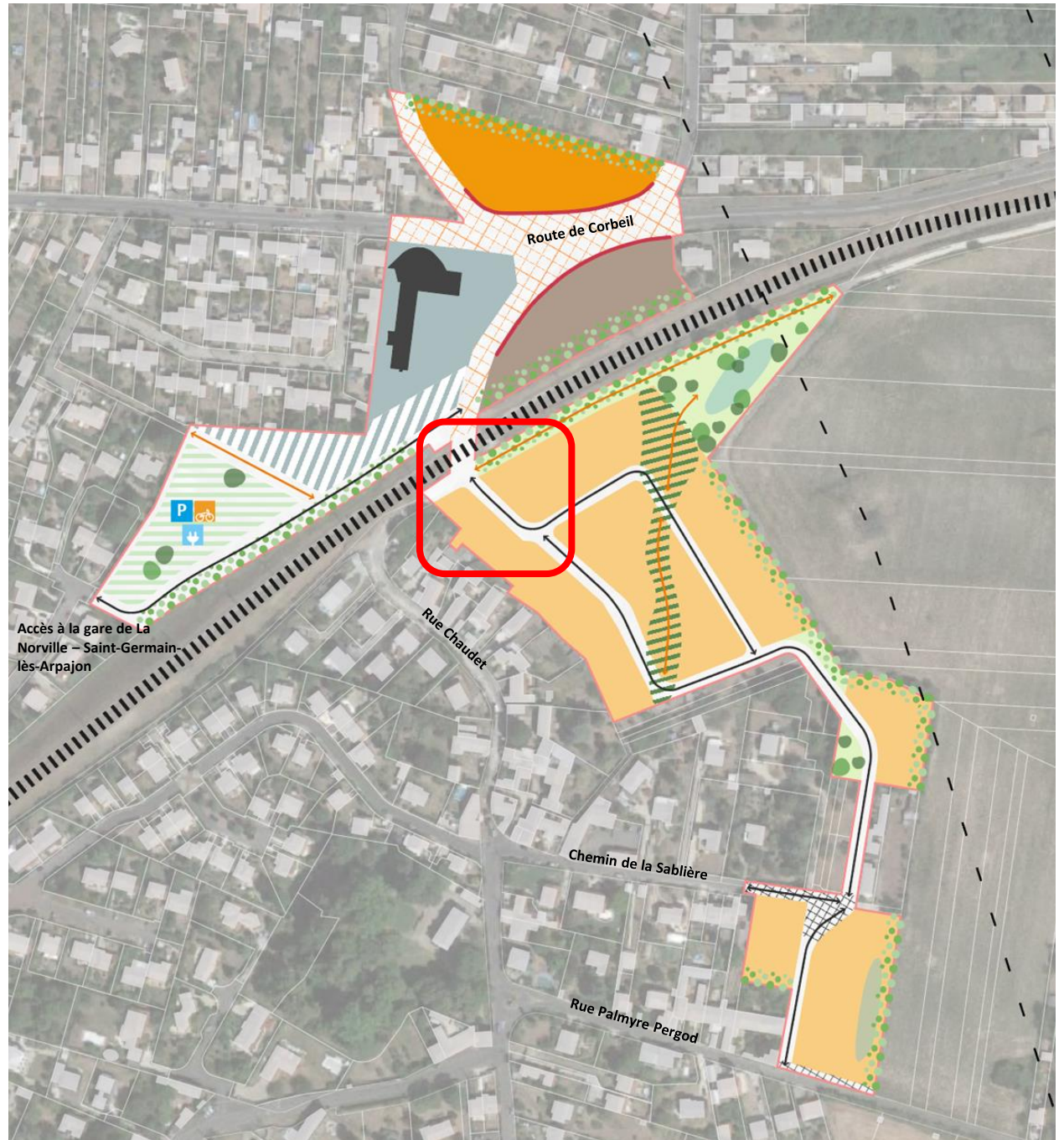


Prévoir dans le parc de stationnement des arceaux pour les vélos et des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

### Variante possible







La variante ci-dessus propose une alternative d'accès au quartier via le chemin Latéral. Le périmètre d'OAP exclue dans cette variante les constructions faisant face au passage à niveau.








## OAP RN 20

Les orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la RN20 visent à redonner une cohérence d'ensemble le long de ce linéaire, en répondant notamment aux enjeux de simplification des circulations, de désenclavement des Folies, de prise en compte du ruissellement et d'encadrement des développements en logements et activités. Le parti pris d'opposer les fonctions d'activités le long de la RN20 et de logements en second rideau vise à limiter l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances sonores et atmosphériques liées aux circulations importantes de cet axe majeur.




### Programmation urbaine

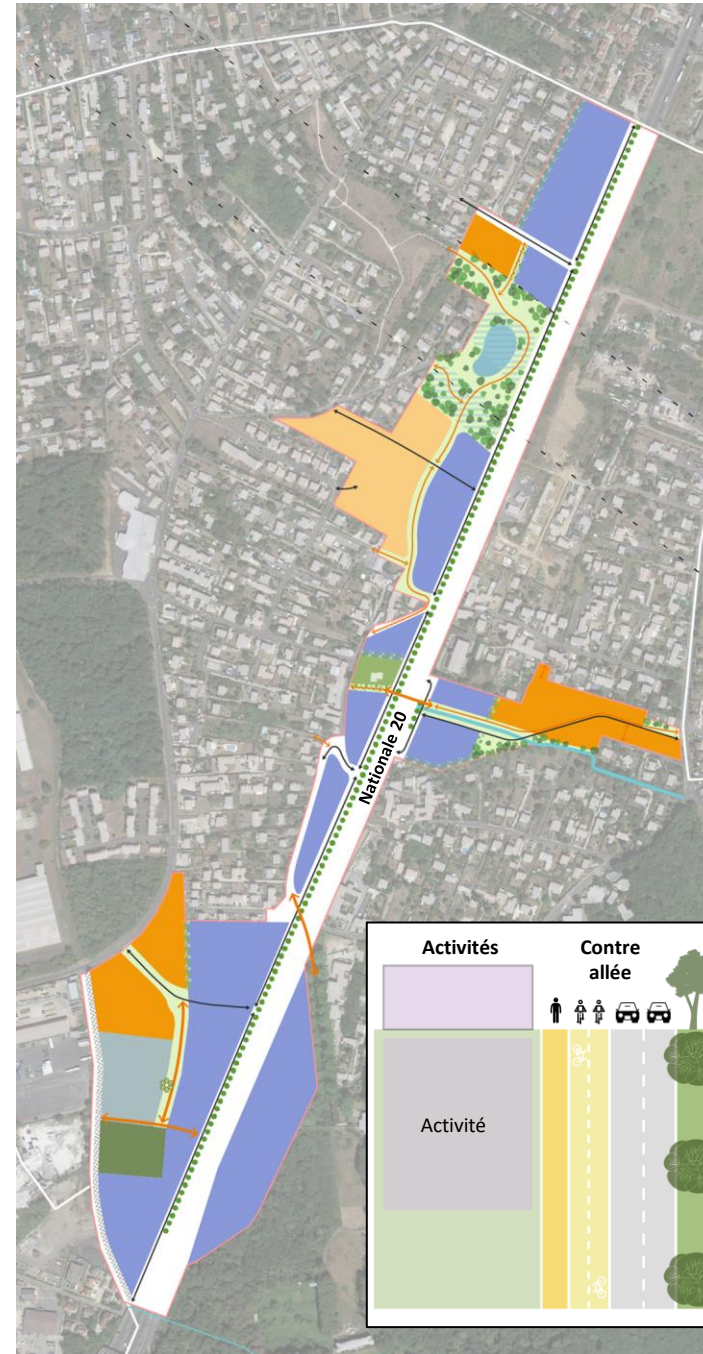
-   **Secteur de logements individuels et collectifs**
-  **Secteur d'activités à requalifier le long de la RN20 en suivant le principe d'accessibilité depuis une contre-allée parallèle à la RN20.** La contre-allée devra être plantée et comporter une piste cyclable.
-  **Secteur d'équipements publics**

### Environnement

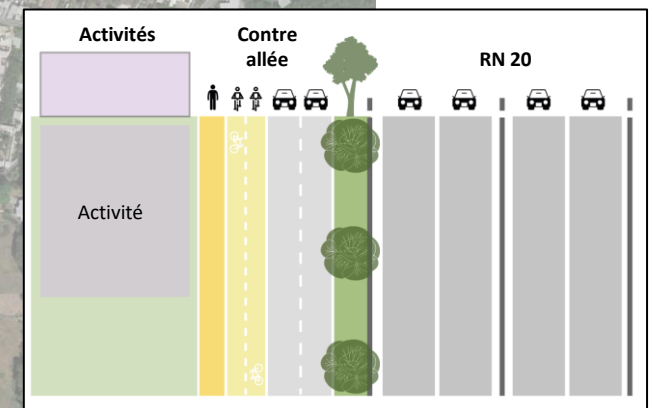
-  **Petit bois à préserver**
-  **Aménagement sous les lignes haute tension d'un parc paysager d'au moins 2 hectares composé d'un bassin de rétention** pour répondre à l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales du site. Ce parc s'arrimera aux cheminements doux existants et prendra en compte les zones humides avérées.
-  **Alignement d'arbres à créer** le long de la contre-allée avec la RN20.
-  **Transition paysagère à créer** entre les activités économiques implantés le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.
-  **Préserver le cadre existant de la maison et son parc paysager.**

### Circulations

-  **Principe de liaisons douces.** Prévoir notamment des traversées sécurisées supplémentaires de la RN20 pour simplifier les déplacements inter quartier entre le nord et le sud de la commune (emplacements préférentiels à titre indicatif).
-  **Principe de liaisons véhiculées**
-  **Élargissement de voirie à prévoir**




Coupe de principe :





## OAP RN 20 – ZOOM tronçon Nord


Le tronçon Nord, concerné par un risque de ruissellement des eaux pluviales et par le passage de lignes haute tension prévoit l'aménagement d'un bassin paysager en cœur de projet permettant également de développer les liaisons douces et de reconnecter la trame viaire du quartier. L'ensemble de l'opération de renouvellement vise la création d'**environ 150 logements**.

 **Secteur de logements collectifs à développer dont la hauteur ne peut excéder 9 mètres.**


 **Secteur de logements individuels et collectifs à développer.** Une dégressivité des hauteurs est à intégrer à proximité des résidences de pavillons individuels existants. Dans tous les cas, la hauteur ne peut excéder 9 mètres.


 **Secteur d'activités à requalifier le long de la RN20 en suivant le principe d'accessibilité depuis une contre-allée parallèle à la RN20.** La contre-allée devra être plantée et comporter une piste cyclable.


 **Faisceau des lignes haute tension**

 **Aménagement sous les lignes haute tension d'un parc paysager d'au moins 2 hectares composé d'un bassin de rétention** pour répondre à l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales du site. Ce parc s'arrimera aux cheminements doux existants.

 **Limiter au maximum l'impact sur les zones humides avérées.**

 **Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.**

 **Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantés le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.**

 **Principe de liaisons douces.** Prévoir des cheminements perméables (de type pontons) dans les zones humides avérées.









 **Principe de liaisons véhiculées**





## OAP RN 20 – ZOOM tronçon Centre












Le tronçon central prévoit la création d'un nouveau lien entre la route de Leuville et la contre-allée à créer le long de la RN20. Ce secteur prévoit le renouvellement des activités implantées en bordure de la nationale et la création d'une programmation de logement en second rideau. Cette opération est l'opportunité de renaturer le ru et de créer une perméabilité en circulation douce entre l'est et l'ouest de la ville.

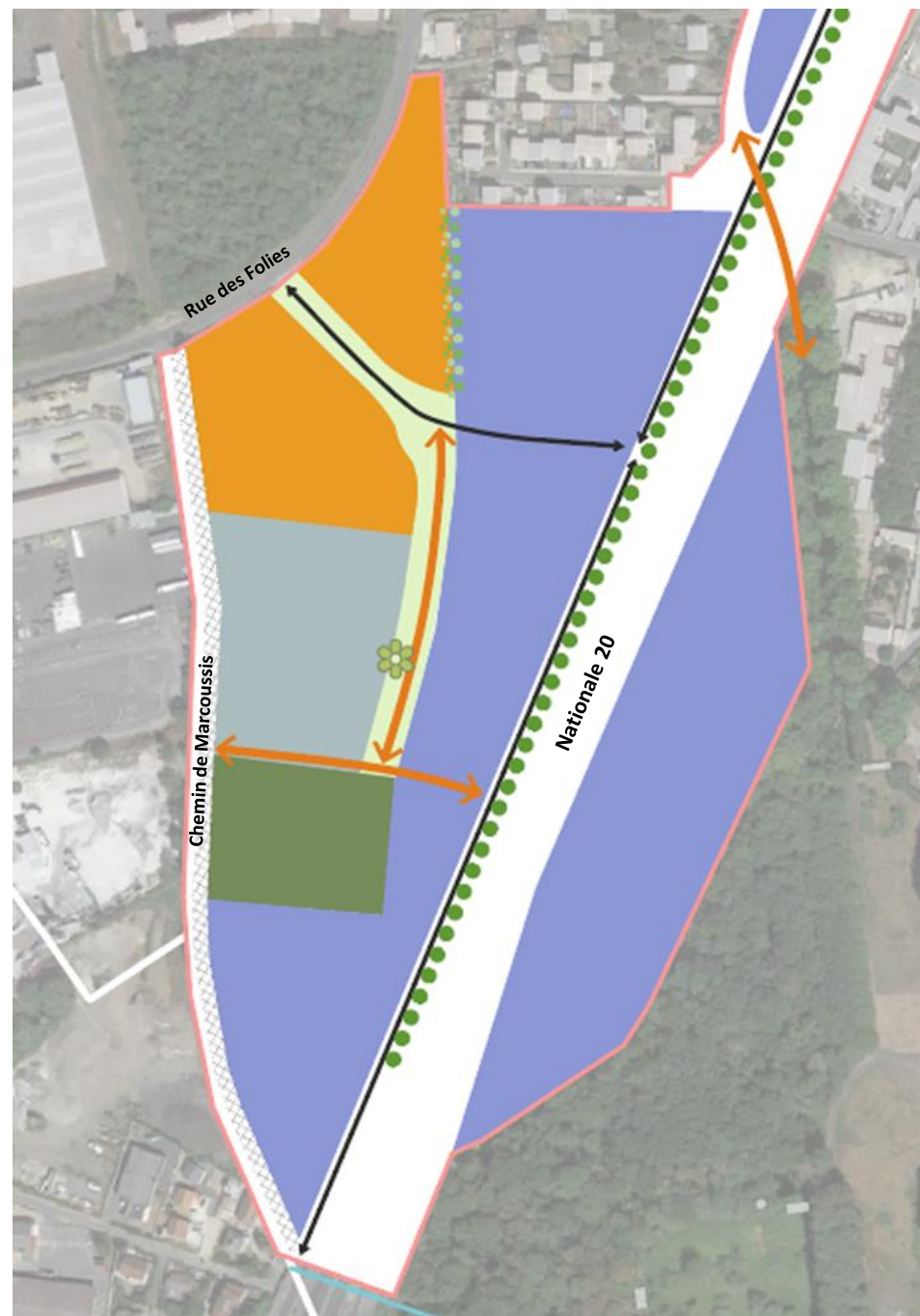
-  **Développer environ 80 logements.**
-  **Secteur d'activités à requalifier le long de la RN20 en suivant le principe d'accessibilité depuis une contre-allée parallèle à la RN20. La contre-allée devra être plantée et comporter une piste cyclable.**
-  **Préserver le cadre existant de la maison et son parc paysager.**
-  **Renaturer les abords du ru**
-  **Transition paysagère à créer** entre les activités économiques implantés le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.
-  **Alignement d'arbres à créer** le long de la contre-allée avec la RN20.
-  **Principe de liaisons douces.** Prévoir notamment des traversées sécurisées supplémentaires de la RN20 pour simplifier les déplacements inter quartier entre le nord et le sud de la commune (*recommandation à localisation indicative*).
-  **Principe de liaisons véhiculées**



## OAP RN 20 – ZOOM tronçon Sud

Sur le tronçon sud, le chemin de Marcoussis est un secteur en mutation concerné notamment par un projet de création de logements.










-  **Développer environ 100 logements collectifs**
-  **Secteur d'activités à requalifier le long de la RN20 en suivant le principe d'accessibilité depuis une contre-allée parallèle à la RN20.** La contre-allée devra être plantée et comporter une piste cyclable.
-  **Secteur d'équipements publics**
-  **Petit bois à préserver**
-  **Aménager un corridor écologique qui protège la flore patrimoniale repérée sur le site et permette le passage de la faune.**
-  **Emplacement de la flore repérée à protéger (Grande Cigüe)**
-  **Prévoir un élargissement du chemin de Marcoussis intégrant une piste cyclable**
-  **Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.**
-  **Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantés le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.**
-  **Principe de liaisons piétonnes et cyclables.** Prévoir notamment des traversées sécurisées supplémentaires de la RN20 pour simplifier les déplacements inter quartier entre le nord et le sud de la commune.
-  **Principe de liaisons véhiculées**



## OAP Boulevard Eugène Lagauche

L'OAP sur le boulevard Eugène Lagauche poursuit les objectifs suivants :


- **Renforcer la polarité commerciale du centre-ville et la qualité urbaine de l'entrée de ville depuis Arpajon** sur l'Avenue du Général de Gaulle en développant un projet de renouvellement urbain mixte (commerces en rez-de-chaussée et logements en étages) ;
- **Poursuivre le renouvellement urbain sur le boulevard Eugène Lagauche** en accompagnant les développements de collectifs déjà réalisés en appliquant des principes d'aménagement favorisant la végétalisation et l'animation de l'espace public (marges de recul) ;
- **Valoriser la renaturation des bords d'Oise ;**
- **Apporter une offre nouvelle en stationnement.**

-  Programmation d'une cinquantaine de logements collectifs
-  Création d'un parc de stationnement
-  Animer le rez-de-chaussée des constructions (commerces, services).
-  Bande paysagère inconstructible à proximité de l'orge
-  Site préférentiel pour la création d'un cœur d'îlot végétalisé dans le cadre du renouvellement du site.
-  Front bâti à respecter en recul par rapport à l'emprise publique. En partie Est, la construction s'implantera dans le prolongement des immeubles de collectifs voisins. A l'Ouest, un retrait végétalisé ou animé est à intégrer afin de favoriser l'intégration paysagère de la construction et l'animation des rez-de-chaussée commerciaux.
-  Aménagement de la marge de recul en lien avec l'espace public. La marge devra être végétalisée et ouverte sur l'espace public lorsque le rez-de-chaussée est à vocation commerciale.
-  Lisière paysagère entre le secteur de renouvellement et les constructions pavillonnaires existantes.
-  Parc de stationnement intégrant des arceaux pour les vélos et/ou des bornes de recharge pour les véhicules électriques.




## OAP Moulin de la Boisselle

Permettre le renouvellement des équipements du secours populaire en y intégrant une offre en logement, dans un esprit architectural et paysagé qui s'intègre au Moulin de la Boisselle.

 Permettre le renouvellement des équipements existants en rez-de-chaussée et intégrer une offre de 10 à 15 logements collectifs en étages.

 Préserver le Moulin de la Boisselle

 Bande paysagère inconstructible à proximité de l'orge



## OAP ZAC des Folies

Achever la ZAC des Folies en développant une offre nouvelle en logements sur le secteur du chemin du Bois des Fossés.

### Programmation urbaine

■ Construction de 10 logements individuels ou intermédiaires

### Environnement

● Transition végétalisée composée de différentes strates de végétation

### Circulations

↔ Principe de liaisons véhiculées



Reconstruction du château en réemployant le vocabulaire architectural de la construction d'origine pour permettre la création d'une résidence pour personnes âgées.

Réaffectation des constructions existantes à destination d'équipements collectifs ou artisanat d'art.

Préserver les perspectives et allées

Principe de création de liaisons douces qui traversent le parc

Elargissement de la Route de Leuville de manière à créer une liaison douce ainsi que du stationnement public

Préservation du parc de Chanteloup, de ses espaces boisés, ses pelouses, son ru, sa mare. Prévoir l'ouverture d'une partie du parc au public

Protection et mise en valeur du colombier

