



3

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP



*Saintry*  
SUR SEINE

Révision du Plan Local d'urbanisme  
de la commune de Saintry-sur-Seine

Dossier d'arrêt  
Septembre 2018



| <b>Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saintry-sur-Seine<br/>Département de l'Essonne</b> |  |
|---|--|
| <b>Nom du fichier</b>   | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
| <b>Version</b>  | Dossier d'arrêt                                |
| <b>Conseil Municipal</b>  | 10 Septembre 2018                              |
| <b>Mairie de Saintry-sur-Seine<br/>57 Grande Rue Charles de Gaulle<br/>91250 SAINTRY-SUR-SEINE</b>        | Visa   |

## SOMMAIRE

LES OAP DANS LE PLU .....5

LES OAP AU SERVICE DE L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE .....5

# 1

## LES OAP SECTORIELLES

OAP n° 1 : Réaliser une opération urbaine cohérente  
avec la valorisation de l'entrée de ville Nord .....8

OAP n° 2 : Valoriser et structurer une réserve foncière disponible .....9

OAP n° 3 : Reconversion d'un restaurant au centre-ville ancien .....10

OAP n° 4 : Accompagner une opération urbaine au centre-ville  
et à proximité d'un espace naturel sensible .....11

OAP n° 5 : Reconversion d'une activité nautique en secteur pavillonnaire .....13

# 2

L'OAP FONCTIONNELLE : LA TRAME VERTE ET BLEUE .....14

### LES OAP DANS LE PLU

Conformément aux articles L.123-1 et L.123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »

Le PLU de Saintry-sur-Seine intègre des OAP spatialisées en vue de la réalisation d'opérations à dominante de logements, intégrant une part de logements locatifs sociaux et une OAP fonctionnelle qui a pour ambition de conforter et constituer un maillage urbain entre la vallée de la Seine, support de la trame bleue, et les grands espaces ouverts et boisés à l'est et au sud de la commune.

Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement par secteur ou par quartier s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

### LES OAP AU SERVICE L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE

Le projet de PADD pour Saintry-sur-Seine vise à concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel d'une part, et le développement urbain dans le cadre d'une gestion maîtrisée du foncier d'autre part. Il demande également à favoriser un essor de la commune qui profite à l'ensemble des Saintryens grâce à un développement solidaire et intergénérationnel.

La Commune, soucieuse de maîtriser le développement de son territoire, a conçu des OAP qui définissent, les actions à mettre en œuvre pour répondre aux orientations définies au sein du PADD.

#### Les OAP sectorielles

Le diagnostic territorial a montré que la réceptivité foncière résiduelle de la commune reste faible. Outre la densification des secteurs pavillonnaire actuels, environ 35 000 m<sup>2</sup> de foncier restent disponibles (2 % du territoire actuellement affecté à l'habitat) pour création d'opérations d'ensemble. Soit, sous réserve des regroupements parcellaires adéquats, un potentiel de création d'environ 150 logements.

Les objectifs principaux des 5 OAP sectorielles ci-après sont en adéquation avec les orientations du PADD :

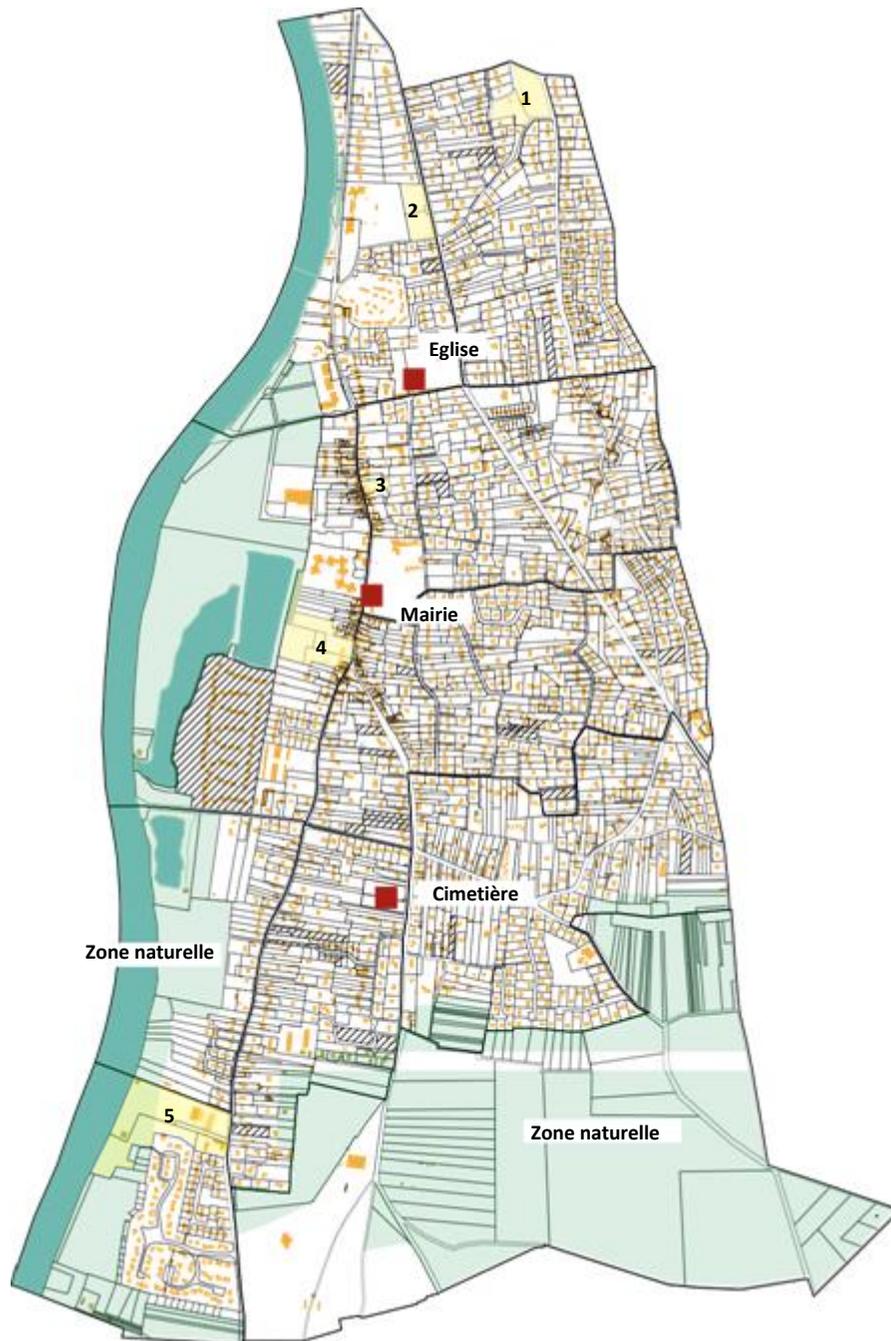
- la création de logements sous forme d'opérations globales, intégrant au minimum 30 % de logements sociaux ;
- la recherche d'une cohérence urbaine et architecturale entre les nouvelles opérations et le tissu urbain existant ;
- la préservation et la valorisation, d'entités paysagères et naturelles support d'un maillage de continuités paysagères et écologiques ;
- la prise en compte des risques naturels.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles sont principalement situées dans la moitié nord du territoire communal et concernent en moyenne, des ensembles parcellaires de l'ordre de 1 600 à 30 000 m<sup>2</sup>. Ce sont des parcelles faiblement construites, actuellement occupées en prairies ou boisements peu ou pas entretenus (friches)

### Une OAP fonctionnelle : la trame verte et bleue

Elle a pour ambition de conforter et constituer un maillage urbain entre la vallée de la Seine, support principal de la trame bleue, les grands espaces ouverts et boisés à l'est et au sud de la commune (parc du château de Saint-Pierre-du-Perray et la plaine agricole, la forêt de Rougeau) en y intégrant les espaces verts remarquables de la commune et en permettant les liaisons douces internes, créant ainsi un réseau de continuités, supports d'une identité naturelle et paysagère.



| N° | Adresse   | Parcelles | M <sup>2</sup> |        |
|----|---|-----------|----------------|--------|
| 1  | 77, route de Corbeil  | AL 354    | 6 230          | 9 889  |
|    |   | AL 372    | 3 659          |        |
|    |   | AK 50     | 3 057          |        |
| 2  | 36-44, route de Melun   | AK 51     | 100            | 6 244  |
|    |   | AK 52     | 3 087          |        |
| 3  | 35, Gde rue Ch.de Gaulle  | AA 23     | 1 571          | 1 571  |
| 4  | 124-128, Gde rue Ch.de Gaulle   | AI 90     | 5 131          | 15 300 |
|    |   | AI 91     | 1 592          |        |
|    |   | AI 92     | 4 950          |        |
|    |   | AI 93     | 895            |        |
|    |   | AI 94     | 2 732          |        |
| 5  | 138, route de Morsang<br>(dont 10 000m <sup>2</sup><br>constructible) | AE 1      | 17 437         | 32 333 |
|    |   | AE 2      | 1 203          |        |
|    |   | AE 3      | 2 500          |        |
|    |   | AE 39     | 11 193         |        |
|    |   |           | <b>65 337</b>  |        |

# 1. LES OAP SECTORIELLES

OAP n° 1 : Réaliser une opération urbaine cohérente avec la valorisation de l'entrée de ville Nord

OAP n° 2 : Valoriser et structurer une réserve foncière disponible

OAP n° 3 : Reconversion d'un restaurant au centre-ville ancien

OAP n° 4 : Accompagner une opération urbaine au centre-ville et à proximité d'un espace naturel sensible

OAP n° 5 : Reconversion d'une activité nautique en secteur pavillonnaire

# OAP 1

## Réaliser une opération urbaine cohérente avec la valorisation de l'entrée de ville Nord

Cette unité foncière présente un intérêt important car elle se trouve en entrée de ville et à proximité immédiate du château de Saint-Pierre-du-Perray. La densité bâti moyenne du secteur est de 18,8% cela représente environ 15 logements par hectare. Un garage automobile est actuellement en activité sur le site. Cette OAP présente de nombreux enjeux en lien avec le PADD et principalement la valorisation des entrées de ville.

### Valoriser et identifier l'entrée de ville

- 🎯 Aménager un carrefour giratoire sécurisé en lien avec l'emplacement réservé
- 🌳 Réaliser un aménagement paysager de qualité
- 🏡 Implantation des constructions avec retrait d'au minimum 10 mètres sur la route de Corbeil avec le maintien d'un couvert végétal

### Réaliser une opération en cohérence avec le tissu urbain existant

- 🚲 Aménager un axe de désenclavement avec du stationnement, une piste cyclable et un alignement d'arbres de la route de Corbeil vers le sentier des Chèvres
- 🏠 Réaliser une opération de 35 logements sous forme d'ensembles de 8 logements maximum, avec du stationnement en sous-sol.
- 🏠 Les constructions respecteront la typologie suivante : combles (60 % maximum), attique (20 % minimum) et toit plat (20 % maximum) en ne dépassant pas le gabarit R+1+combles.

### Maintenir et renforcer la continuité boisée existante

- 🌿 Maintien du chemin rural boisé sous forme d'une liaison douce aménagée pour assurer une continuité paysagère et écologique avec le parc du château de Saint-Pierre-du-Perray.
- 🌿 Création d'une frange paysagère en limite de parcelle adaptée au secteur
- 🌿 Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales en raison des risques d'inondation et de ruissellement des eaux

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



# OAP 2

## Valoriser et structurer une réserve foncière disponible

Insérée dans le tissu pavillonnaire de densité moyenne de bâti de 15,5 %, cette dent creuse constitue un enjeu important d'aménagement urbain. Il s'agit du fond en partie boisé et en prairie, à l'est du domaine de Champlâtreux. L'ensemble parcellaire est situé en pente, sur le coteau, entre les cotes 50 et 60 m. Une problématique de stationnement est relevée sur le secteur.

### Réaliser une opération en cohérence avec le tissu urbain existant

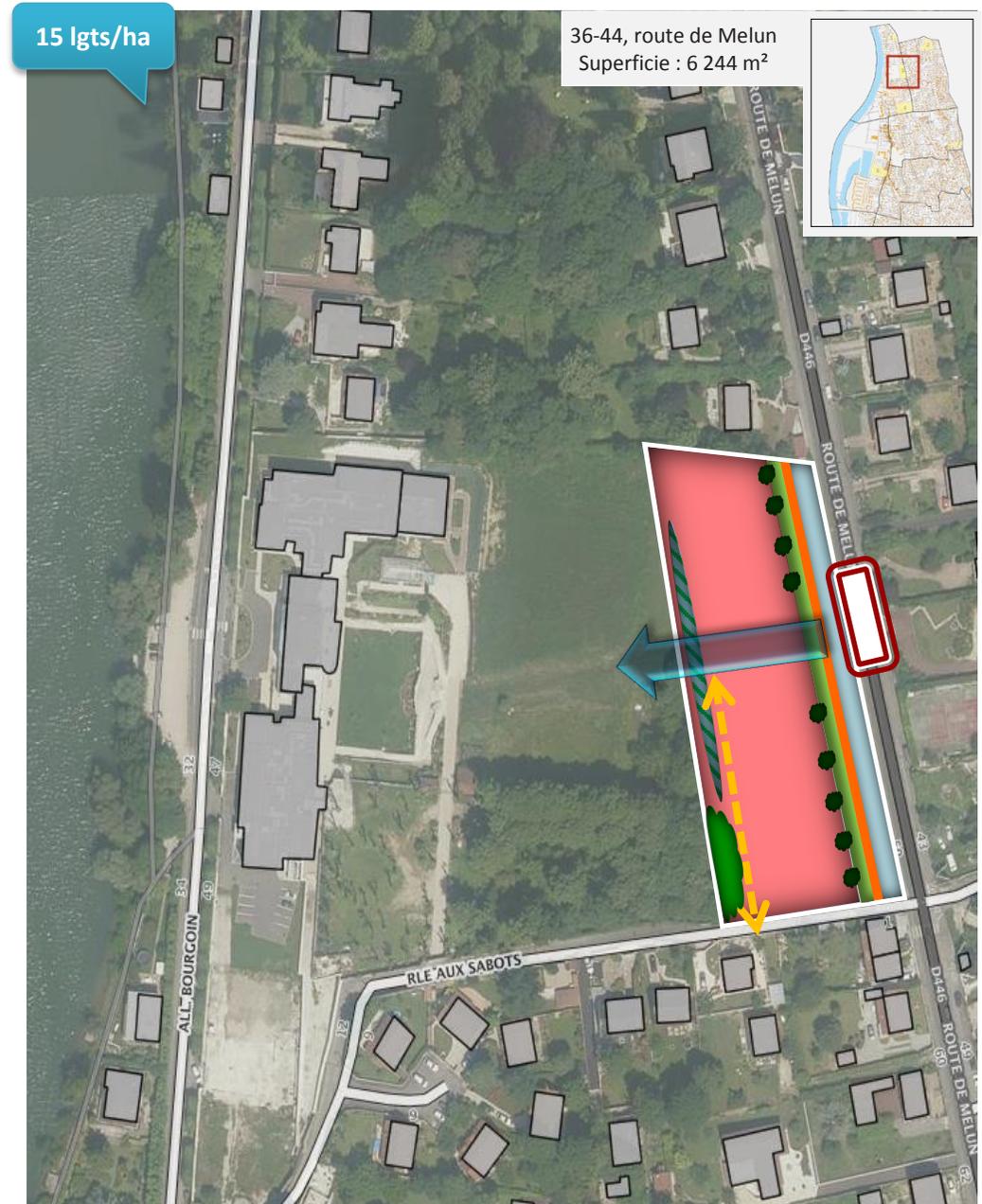
-  Réaliser un programme sous forme de lots à bâtir d'environ 10 logements de type pavillonnaire dont au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
-  Le site présente une déclivité d'environ 20 %. Les constructions devront tenir compte de la topographie pour avoir un impact visuel réduit.
-  Conserver le mur de clôture en meulière avec un recul de 10 mètres.
-  Aménagement de voirie sécurisé sur la route départementale RD 446
-  Parking public de 20 places minimum

### Maintenir et conforter les continuités boisées et écologiques existantes

-  Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales en raison des risques d'inondation et de ruissellement des eaux
-  Création d'une frange paysagère en limite de parcelle adaptée au secteur
-  Créer un accès piétons et cycles sur la ruelle aux sabots
-  Valoriser les espaces boisés au Sud

### Créer une perspective visuelle sur la Seine

-  Cône de vue à préserver pour valoriser la perspective visuelle sur le château de Champlâtreux et les coteaux de Seine



# OAP 3

## Reconversion d'un restaurant au centre-ville ancien

Il s'agit d'une parcelle en front de la Grande rue Charles de Gaulle dans le vieux centre de Saintry-sur-Seine, au sein d'un secteur dont la densité moyenne de bâti est de 25 %. Le bâti actuel est constitué de deux immeubles assemblés en L dont l'un formant façade sur la Grande rue. Le site doit son nom à l'allée de tilleuls, perpendiculaire au chemin d'accès du fond de parcelle.

### Réaliser une opération répondant aux besoins sur la commune

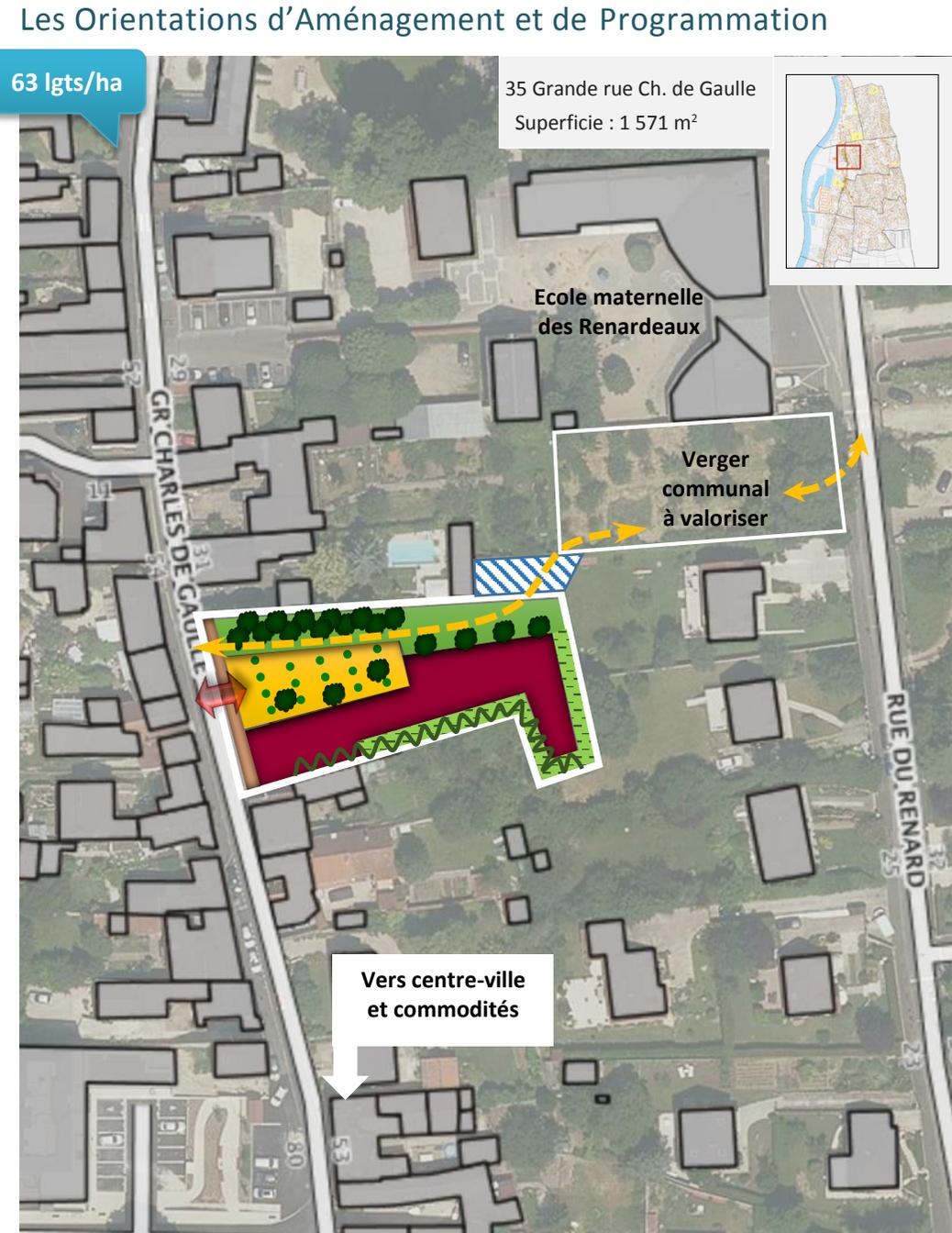
-  La conservation du bâtiment actuel sur rue sera privilégiée sauf pour une compatibilité PMR du trottoir
-  Réaliser une opération d'habitat d'environ 10 logements avec 30 % de logements sociaux + commerces
-  Jardin privatifs des logements
-  Réalisation d'un parking paysager d'au moins 20 places
-  Emplacement réservé créé pour la liaison douce

### Faciliter et encourager les circulations piétonnes dans le centre-ville et entre les équipements publics

-  Aménager un accès de 8 mètres de large
-  Créer un sentier piétonnier de désenclavement entre la Grande rue et la rue du Renard.

### Préserver et valoriser l'allée des tilleuls

-  Création d'une frange paysagère en limite de parcelle adaptée au secteur
-  Maintien d'un couvert végétal
-  Alignement de tilleuls et arbres remarquables conservés



# OAP 4

## Accompagner une opération mixte au centre-ville et à proximité d'un espace naturel sensible

Cette unité foncière en partie bâtie sur la Grande rue Charles de Gaulle est ouverte (boisements et prairies) de la rue jusqu'aux plans d'eau des anciennes sablières. Ce terrain s'étend en direction des plans d'eau sur une pente régulière de 3 %. En dehors de la végétation de reconquête qui ne présente pas d'intérêt majeur, il y a quelques arbres remarquables (If centenaire, platanes, tilleuls ...). La discontinuité du bâti de cette unité foncière, non caractéristique du secteur centre ancien, offre un des rares panoramas sur la vallée de la Seine en centre-ville.

### Réaliser une opération en cohérence avec le tissu urbain existant

-  Réaliser une opération mixte avec des bureaux, activités et/ou services, avec 60 logements maximum dont 35 % de logements locatifs sociaux et 35 % en accession à la propriété (30 % minimum de type plain-pied et pour les collectifs (R+1+C ou attique) formeront des petits ensembles de 15 logements maximum).
-  Préserver et restaurer un immeuble de caractère sur front de rue
-  Aménagement d'un stationnement aérien (ER)
-  Reconstruction du mur en recul de la voie

### Désenclaver l'îlot afin de permettre une liaison entre le centre-ville, la Seine et la Fouille Loury

-  Création d'une voirie avec une piste cyclable, du stationnement et un alignement d'arbre
-  Bouclage de la voie sur la rue des Vergers
-  Aménagement paysager du stationnement aérien
-  Voie de désenclavement de l'emplacement réservé

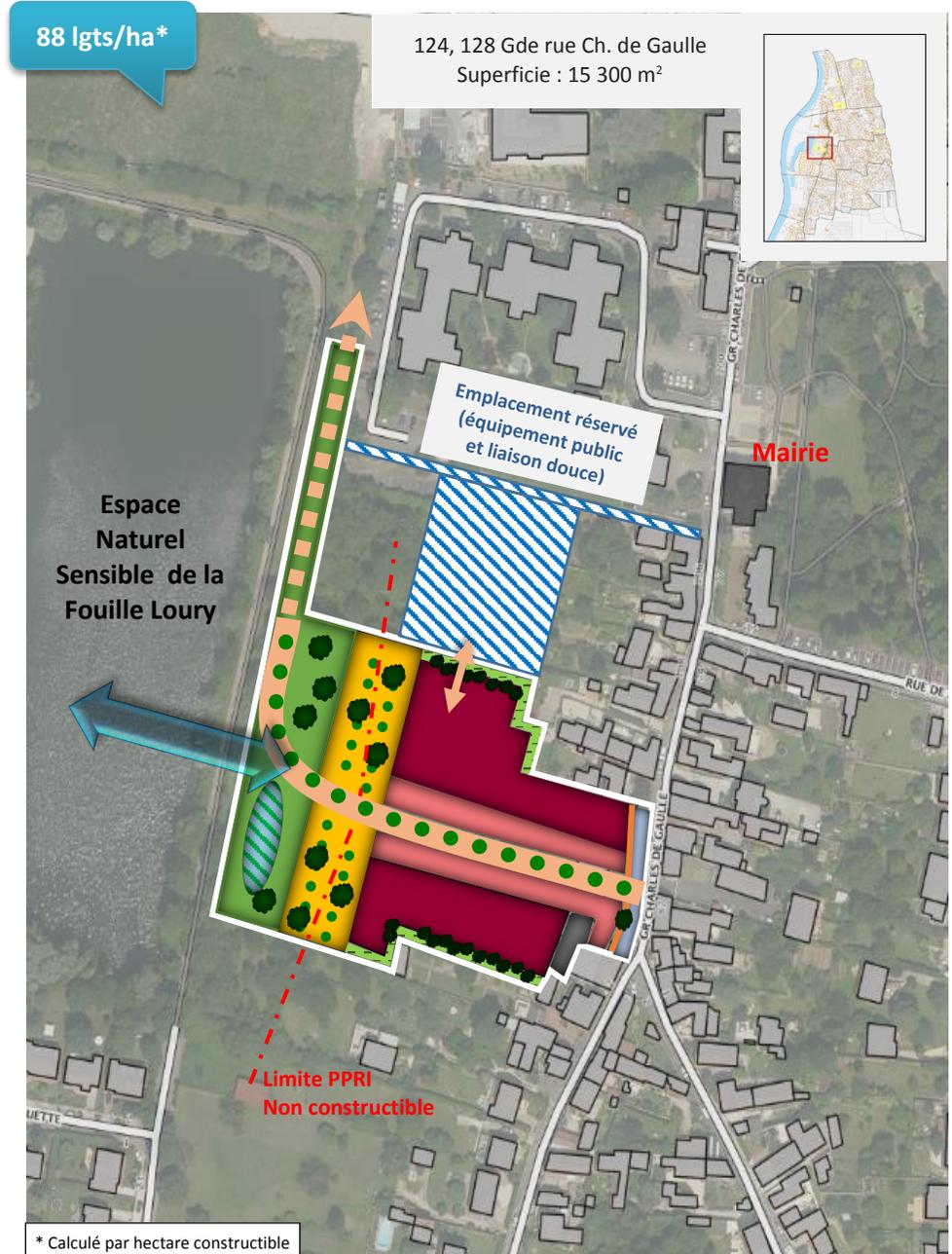
### Maintenir et renforcer la continuité boisée existante

-  Les arbres remarquables seront préservés
-  Création d'une frange paysagère en limite de parcelle adaptée au secteur
-  Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales en raison des risques d'inondation et de ruissellement des eaux

### Réaliser une perspective visuelle sur la fouille Loury et la Seine

-  Cône de vue à préserver
-  Parti urbain dégagant les perspectives visuelles de et vers la Seine (diminution des hauteurs...)

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



# OAP 5

## Reconversion d'une activité nautique en secteur pavillonnaire

A proximité des berges de la Seine, cette unité foncière de plus de 30 000m<sup>2</sup> comptabilise environ 10 000m<sup>2</sup> de surface constructible. Une servitude d'inondation de la Seine s'applique sur ce secteur et interdit toute construction sur un linéaire d'environ 140 mètres à compter des berges de la Seine. L'évolution de l'activité nautique de l'entreprise Port Saintry amène une réflexion pour l'aménagement urbain de ce secteur où la mutation d'une parcelle accolée de 2 500m<sup>2</sup> constructible est intégrée dans le périmètre OAP. Il s'agira principalement d'éviter une surdensification de ce secteur, de prévoir un maillage adapté et de valoriser les atouts naturels du site. Ces objectifs répondent aux enjeux du PADD.

### Réaliser une opération en cohérence avec le tissu urbain existant

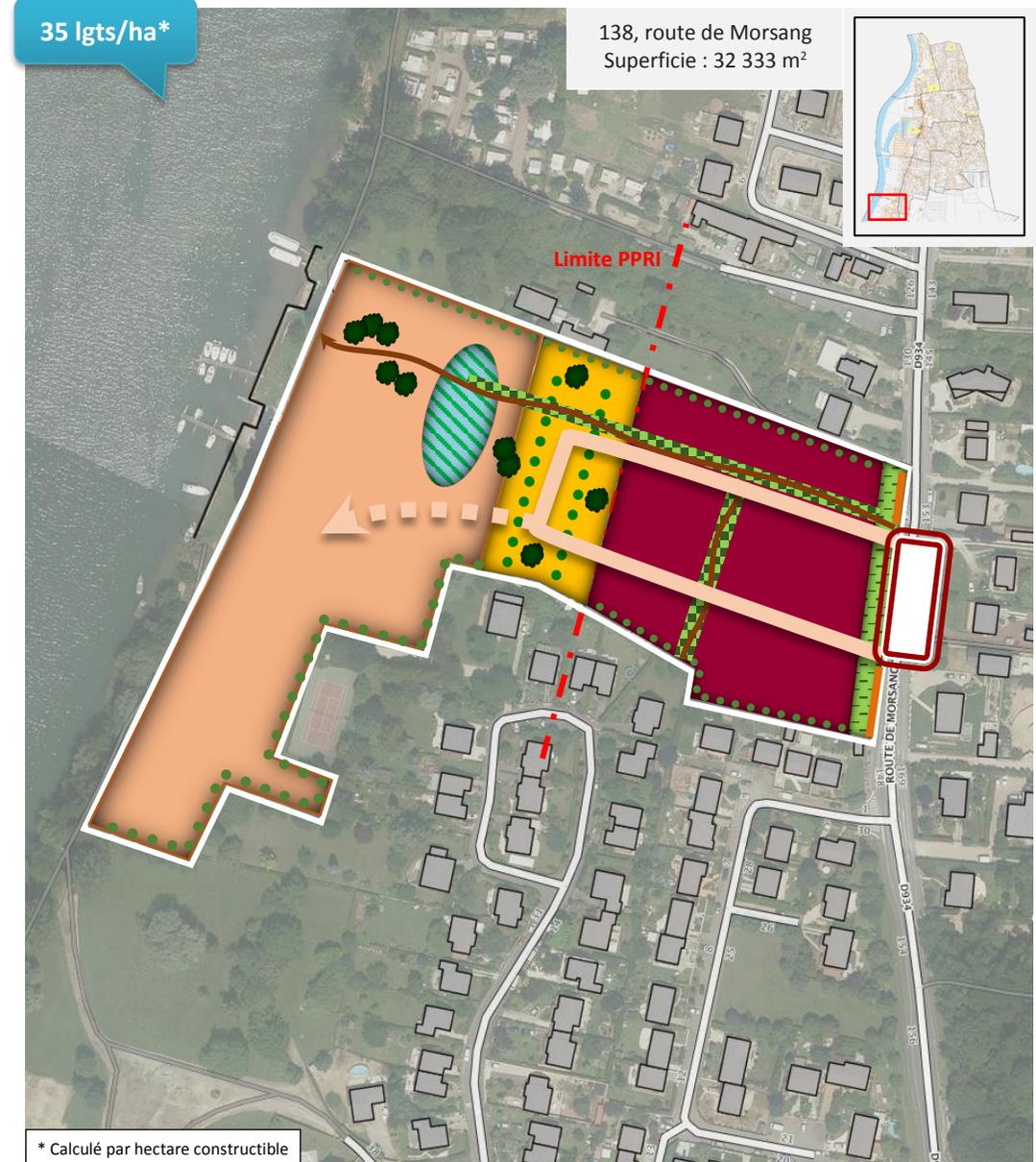
-  Réaliser une opération de type pavillonnaire et/ou intermédiaire avec des logements de type maison de ville. Les constructions devront tenir compte de la topographie pour avoir un impact visuel réduit.
-  Valoriser les abords de l'opération par un mur en meulière ou une frange paysagère
-  Possibilité de garder une activité nautique en bord de Seine mais avec une intégration harmonieuse au sein de l'opération

### Valoriser le paysage naturel

-  Création d'une frange paysagère en limite de parcelle adaptée au secteur
-  Création de noues paysagères le long de la voirie
-  Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales en raison des risques d'inondation et de ruissellement des eaux

### Réaliser un maillage adapté de l'opération

-  Créer un carrefour sécurisé sur la départementale RD 934 pour accéder à l'opération
-  Réaliser un cheminement doux permettant de rejoindre les bords de Seine (emplacement indicatif) et de circuler au sein du projet
-  Aménager du stationnement paysager



## 2. L'OAP FONCTIONNELLE

### LA TRAME VERTE ET BLEUE

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Saintry-sur-Seine offre un territoire dans lequel la part de milieux naturels et d'espaces verts publics est importante (130,5 hectares soit 53,5 % du territoire communal) : la vallée de la Seine, la forêt de Rougeau, le parc de la mairie, les espaces de loisirs du secteur Corot, les voiries bordées de plantations etc. C'est le cas également de nombreux espaces privés : la plaine des Canardières, les cœurs d'îlots et les nombreuses propriétés qui recèlent des parcs et jardins remarquables.

L'OAP **La trame verte et bleue** a pour ambition de conforter et constituer un maillage urbain entre la vallée de la Seine à l'ouest, support de la trame bleue, et les grands espaces ouverts et boisés à l'est et au sud de la commune (parc du château de Saint-Pierre-du-Perray et la plaine agricole, la forêt de Rougeau) en y intégrant les espaces verts remarquables de la commune et en permettant les liaisons douces internes, créant ainsi un réseau de continuités, supports d'une identité naturelle et paysagère.

Le réseau est composé de cinq trames :

**1.** La trame bleue **Berges de Seine** dont l'objectif est d'assurer une continuité paysagère et naturelle le long des berges : maintien des berges végétalisées, cheminement en lieu et place du chemin de contre halage, restauration de la passerelle de la fouille Loury. On notera également un patrimoine de puits à conserver.

**2.** La trame bleue : **Les rus de Saintry** dont l'objectif est d'assurer la reconquête de deux cours d'eau ayant été, dans les décennies passées, busés sur la majeure partie de leurs cours : le ru des Flamouches identifié dans l'OAP sectorielle de la rue Pasteur et le ru de Vital, issu de la forêt de Rougeau, qui est busé à son entrée dans l'agglomération.

**3.** La trame verte **Melun-Bourgoin** dont l'objectif est d'assurer une continuité paysagère et naturelle entre les berges de Seine et le parc du château de Saint-Pierre- du-Perray par le réseau d'espaces verts et boisés comprenant la plaine jouxtant la fouille Loury, le parc écologique, le parc du Moulin vert, les cœurs d'îlots aux abords de la rue et du sentiers des Chèvres.

**4.** La trame verte **Centre-Les Brosses** dont l'objectif est d'assurer la continuité paysagère et naturelle entre les berges de Seine à hauteur de la fouille Loury et le massif boisé du ru des Flamouches à Saint-Pierre-du-Perray. Elle intègre entre autres, le parc municipal, les cœurs d'îlots aux abords de la rue de l'Enfer, les franges boisées du ru des Flamouches.

**5.** La trame verte **Corot-Rougeau** dont l'objectif est d'assurer la continuité paysagère et naturelle entre les berges de Seine à hauteur de Port Saintry et le massif boisé de la forêt de Rougeau, avenue Jean Jaurès. Elle intègre entre autres, les cœurs d'îlots entre la rue de Morsang et la rue du stade, le cimetière, les îlots boisés du chemin des Closeaux, le cœur d'îlot jouxtant l'école Koch.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'ensemble des réseaux de trames vertes s'appuient sur les sentes existantes ou à restaurer.

Les orientations de l'OAP seront mises en œuvre au fur et à mesure des aménagements programmés et notamment lors des opérations de valorisation des voiries et autres espaces publics.

L'OAP s'articule autour de 3 actions :

### • FAVORISER LES LIAISONS INTERNES ET INTERCOMMUNALES AU TRAVERS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

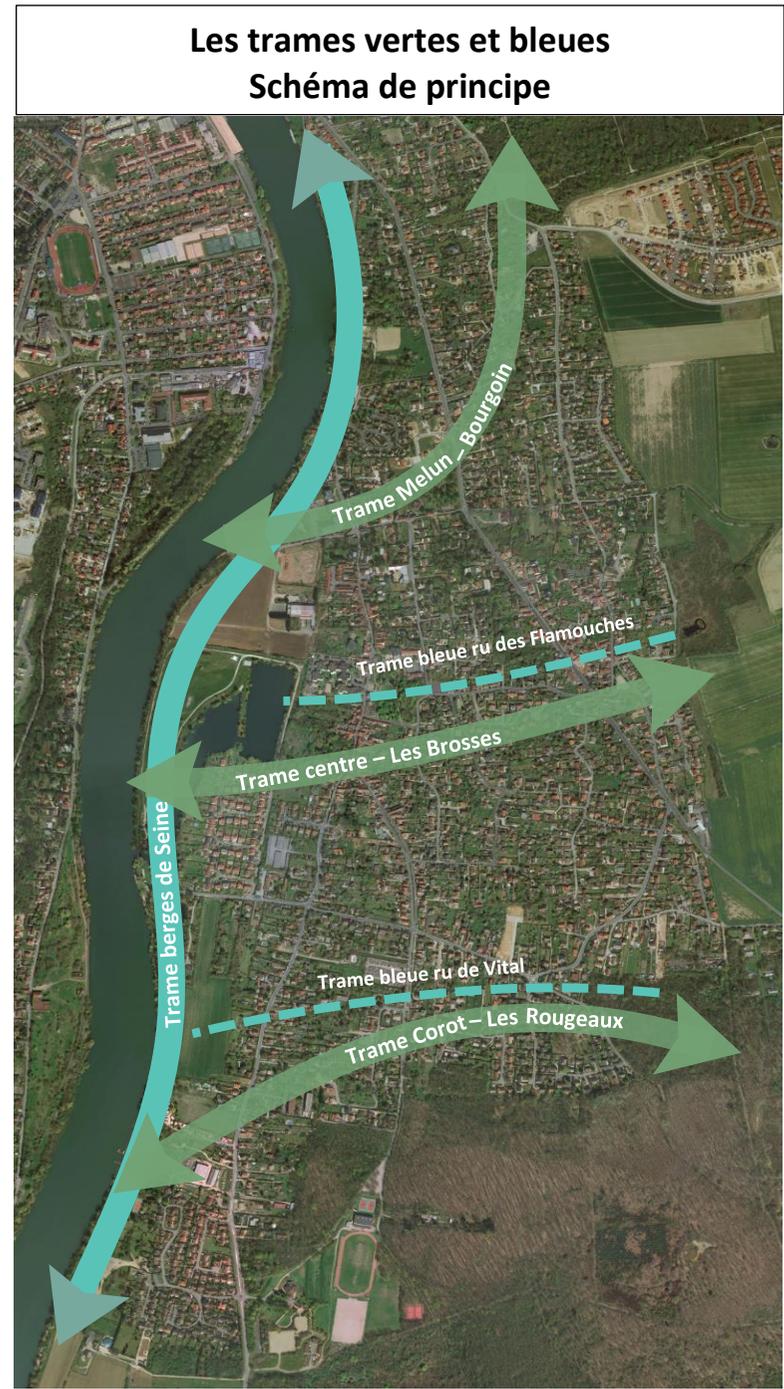
- Relier la trame verte et bleue aux espaces ouverts et boisés périphériques : parc du château de Saint-Pierre-du-Perray et la plaine agricole, le massif boisé du ru des Flamouches, la forêt de Rougeau,
- Le cas échéant, réouverture d'une partie des cours des deux rus et valorisation paysagère des espaces traversés,
- Assurer un maillage de circulations douces sur les voies existantes et notamment au travers de la réhabilitation et la réouverture du réseau de sentes communales.

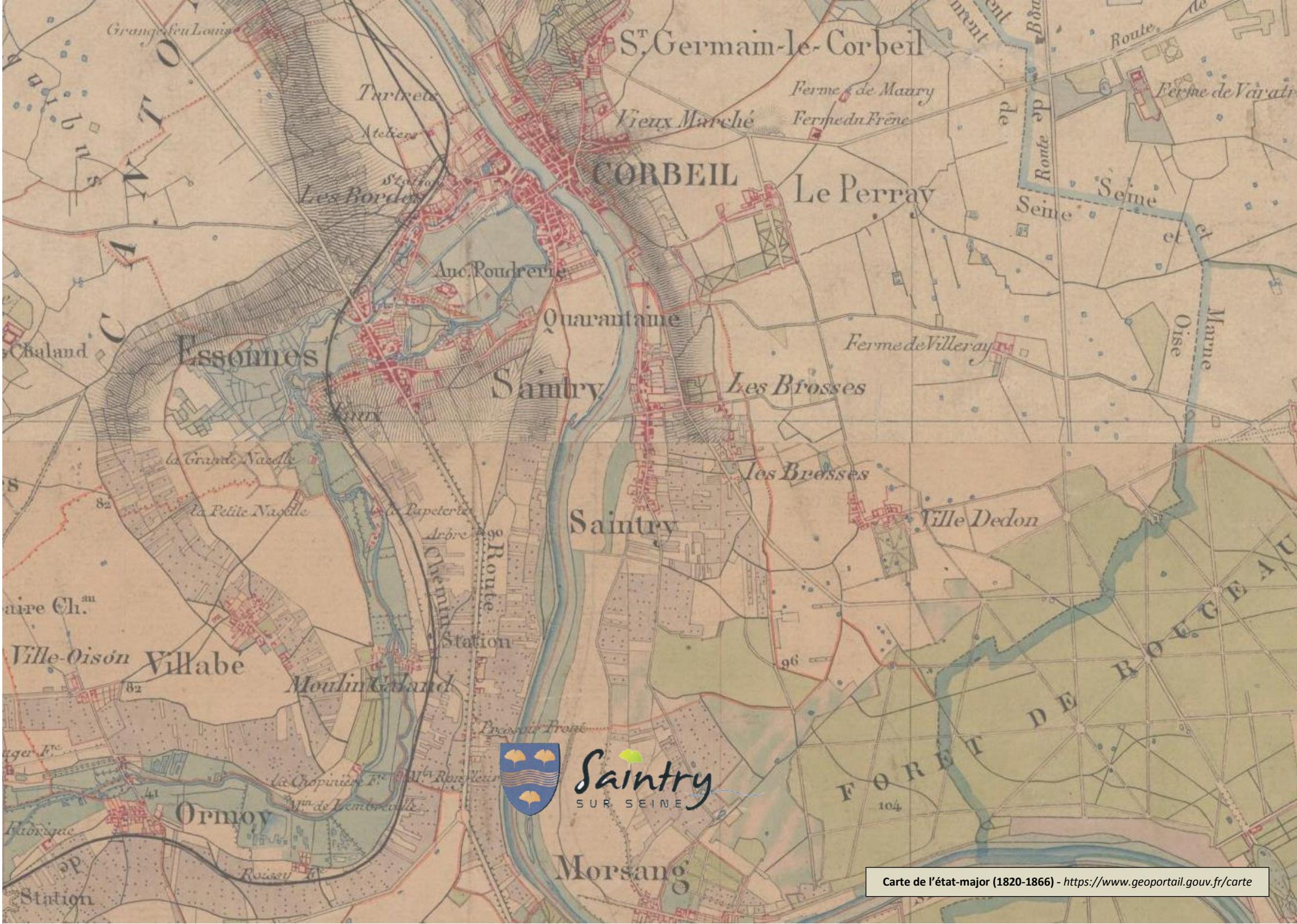
### • CRÉER UNE CONTINUITÉ ET UNE IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET NATURELLE

- Valoriser les espaces verts existants,
- Favoriser la mise en réseau des espaces verts au sein de la ville en aménageant les cheminements piétons et les circulations douces et en réhabilitant le réseau de sentes, patrimoine de la commune,
- Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques,
- Favoriser une gestion durable des eaux pluviales en multipliant les espaces perméables de pleine terre.

### • CRÉER DES ESPACES DIVERSIFIÉS POUR L'USAGE DE TOUS

- Aménager des espaces contigus à la trame verte et bleue avec des sols minéraux, végétaux ou mixtes,
- Renforcer les qualités et aspects paysagers,
- Aménager les espaces en cohérence avec la présence des espaces publics,
- Développer des usages diversifiés sur les espaces publics : cheminements piétons, placettes, assises en pieds d'arbres, lieux récréatifs et de loisirs.





S<sup>t</sup>. Germain-le-Corbeil

CORBEIL

Le Perray

Essômes

Saintry

Saintry

Ville Dedon

Ville-Oison Villabe

Moulin Caland

Ormois

Morsang

FORET DE ROZEAU



Saintry  
SUR SEINE