



**RÉUNION PUBLIQUE**  
**Planification urbaine**  
**Saintry-sur-Seine**

**30 juin 2022**

# Ordre du jour

- 1** Le contexte urbain communal
- 2** Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 3** Les projets



# 1

## Le contexte urbain communal





# Les enjeux des projets urbains

**Les atouts et les contraintes naturelles**

**Croissance et structure  
de la population**

**Densification urbaine et  
activités économiques**

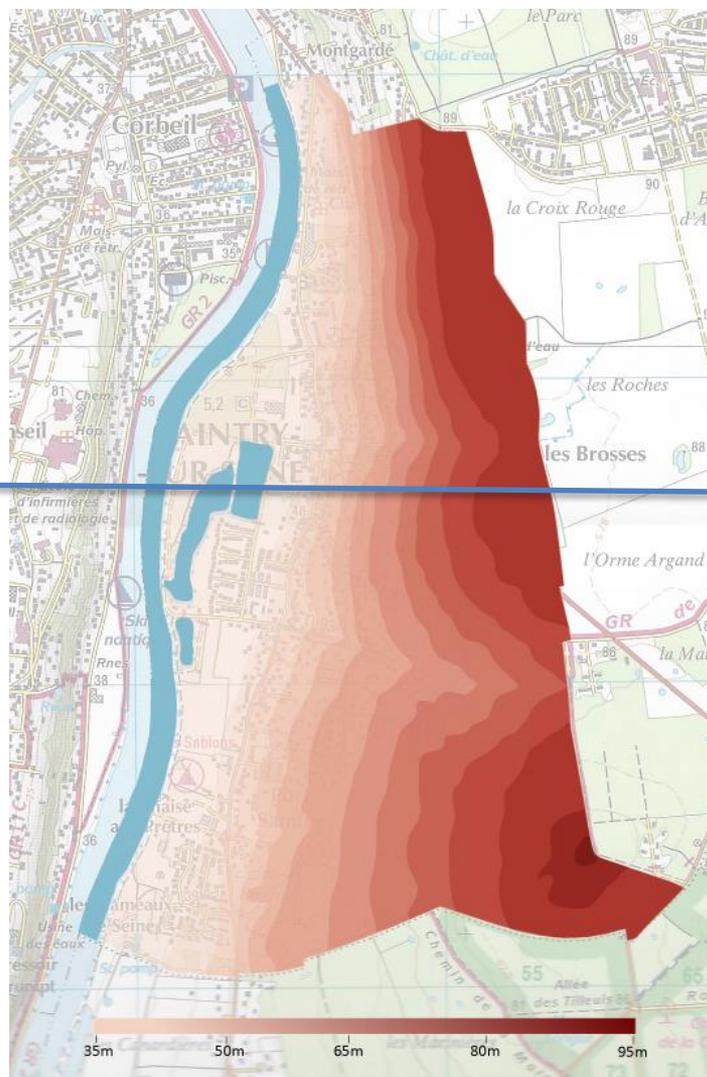
**Espaces  
publics**

**Structure du parc de logement  
et les évolutions urbaines**

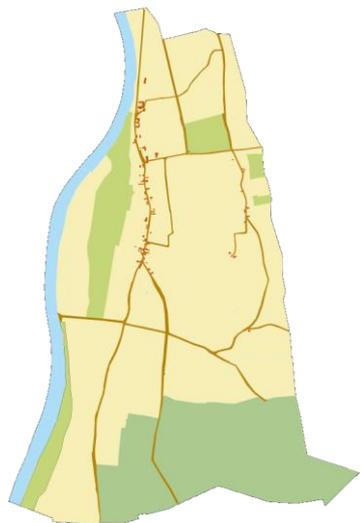
# Les contraintes naturelles



# La topographie



# L'évolution urbaine



**350**  
habitants  
en 1780



**5 654**  
habitants en  
2015

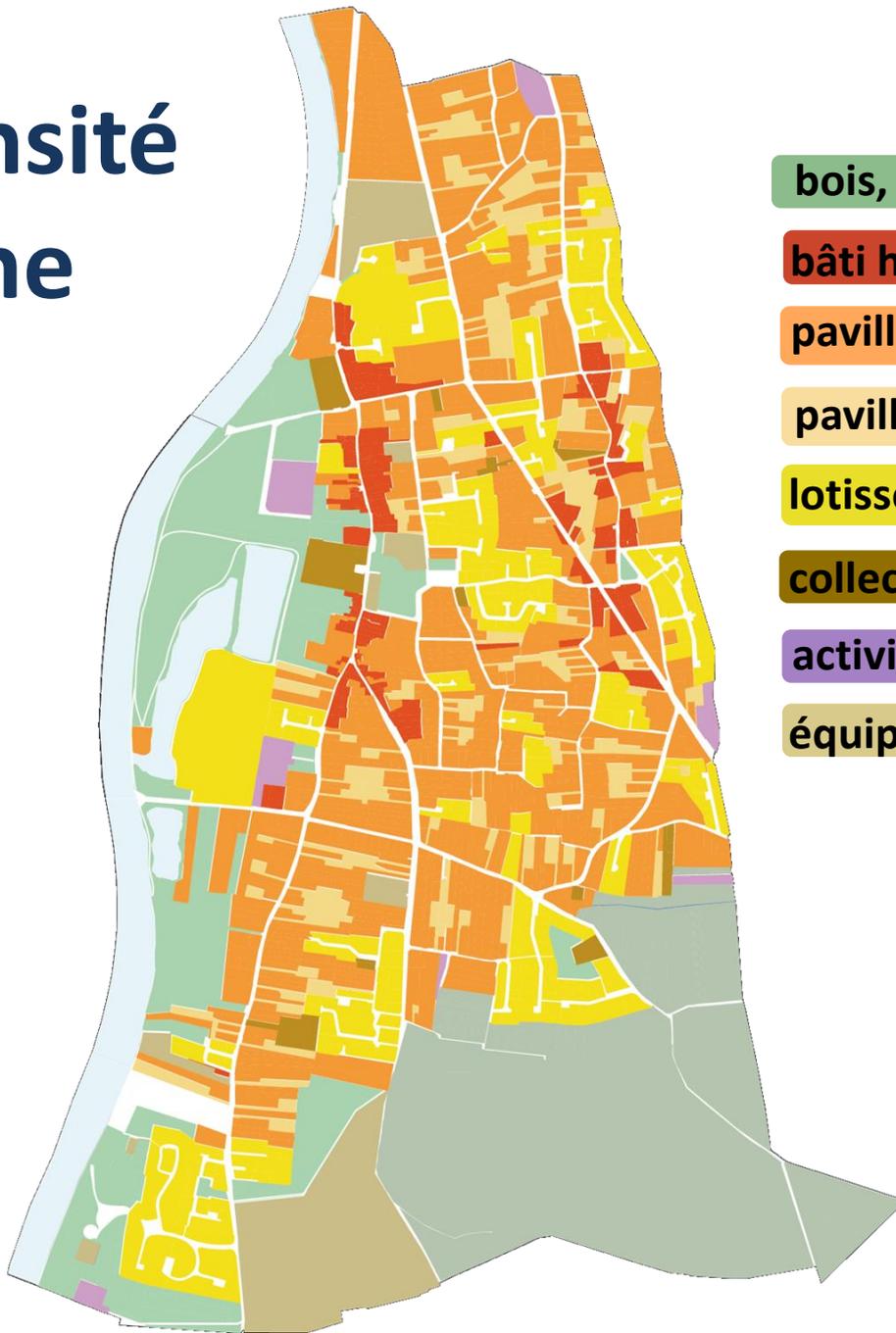


**5 758**  
habitants en  
2018



**5 862**  
habitants en  
2022

# La densité urbaine



bois, prairies, espaces agricoles

bâti historique

pavillonnaire traditionnel

pavillonnaire divisé

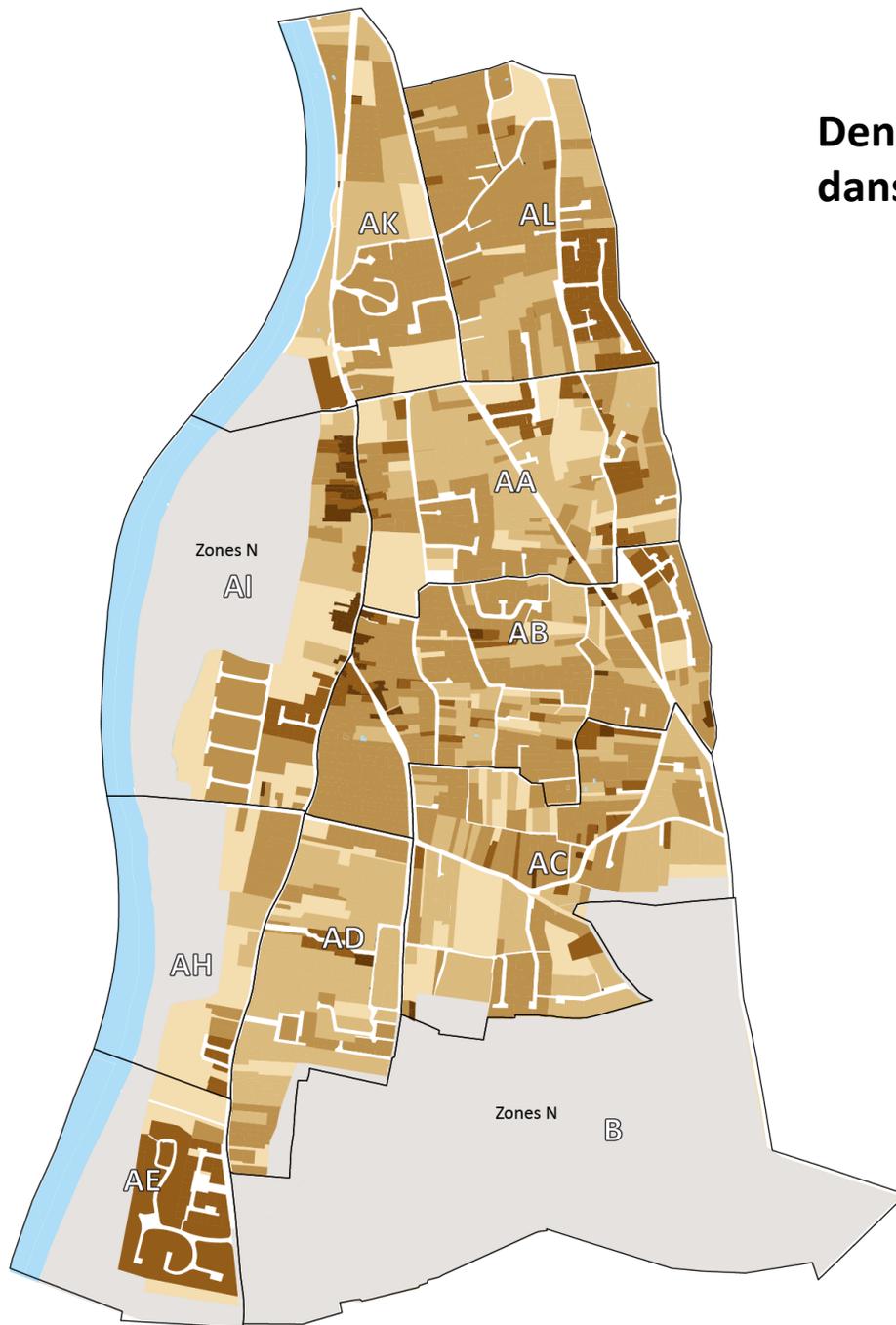
lotissements

collectifs

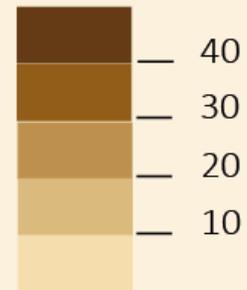
activités

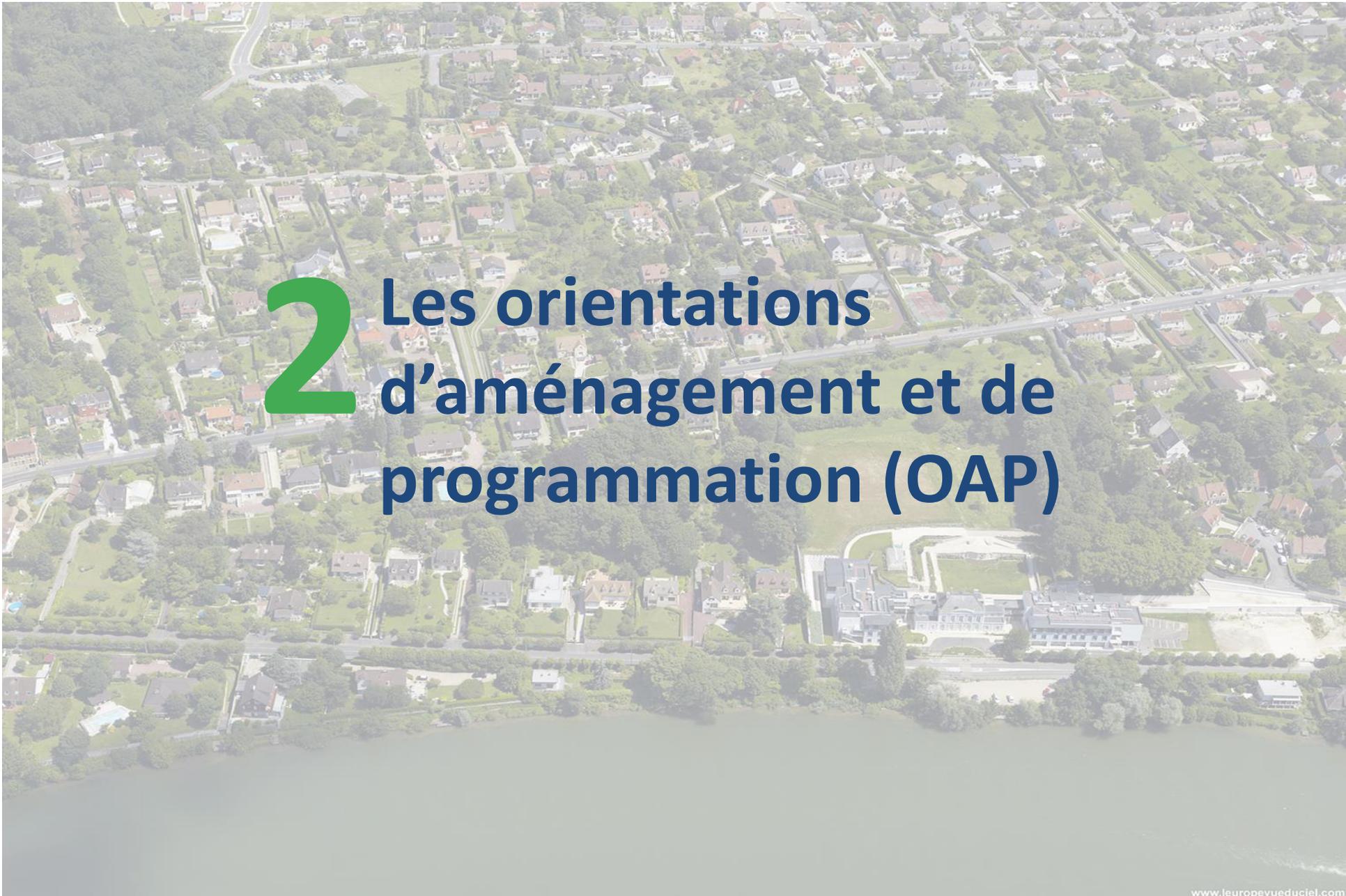
équipements et services

## Densité des espaces d'habitat dans les zones urbaines du PLU



% d'occupation du bâti / parcelle



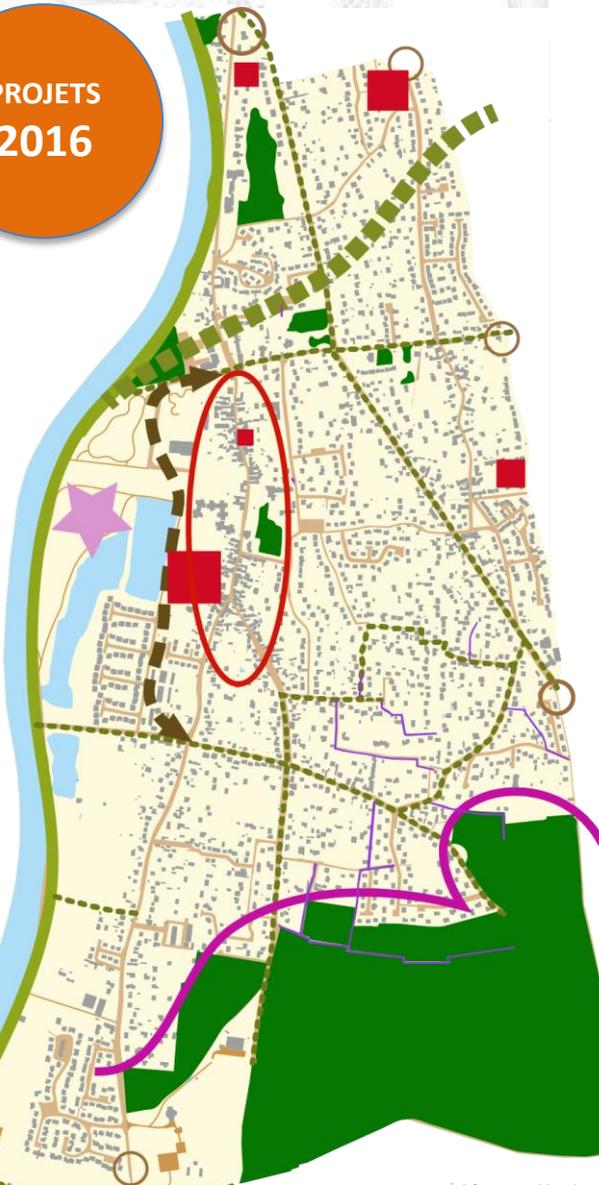


# 2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Présenté en réunion publique le 12/09/2016 et débattu le 9/12/2016

PROJETS  
2016

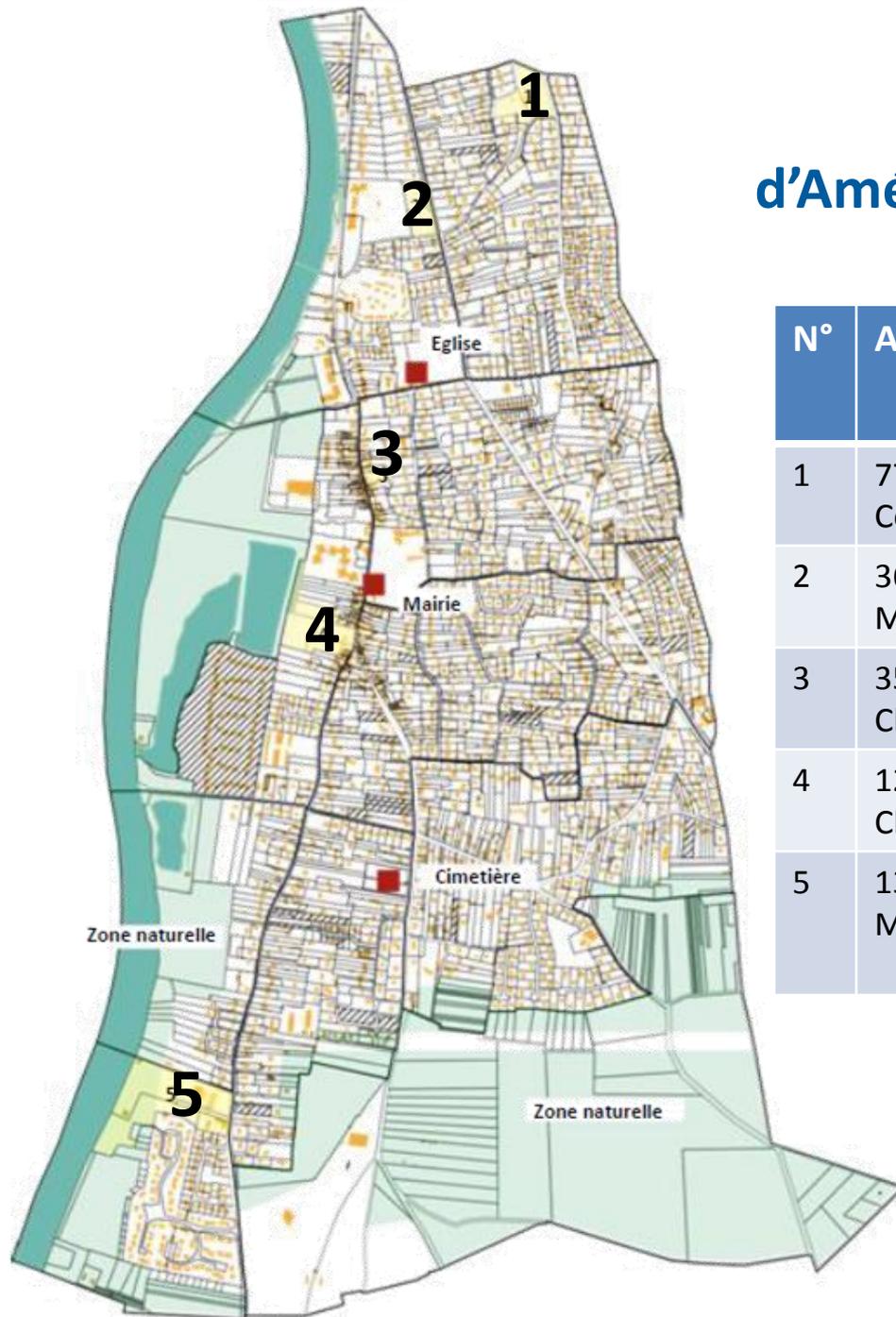
- 
- sites de densification urbaine
  - centre bourg à valoriser (habitat et commerces)
  - entrées de ville à valoriser
  - ★ pôle de développement touristique
  - ➡ axe de désenclavement
  - ■ ■ liaison verte à créer (trame verte du SDRIF)
  - cheminement de berges à créer
  - - - liaisons douces à créer
  - réseau de sentes à restaurer
  - espaces verts protégés
  - lisière boisée à préserver

## Éléments structurants de la ville :

1. Qualité
2. Diversité
3. Fonctionnement

# Les Orientations d'Aménagements Programmés

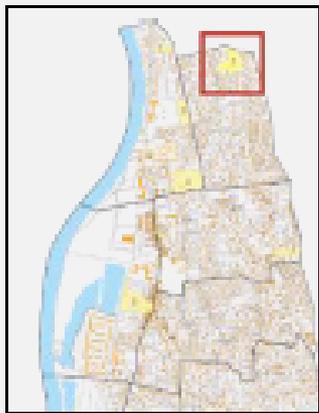
| N° | Adresse                       | Superficie   | Programmation             | LLS |
|----|-------------------------------|--|---------------------------|-----|
| 1  | 77, route de Corbeil          | 9 889m <sup>2</sup>  | 35 logements dont 60% LLS | 21  |
| 2  | 36-44, route de Melun         | 6 244m <sup>2</sup>  | 10 logements dont 40% LLS | 4   |
| 3  | 35, Gde rue Ch.de Gaulle      | 1 571m <sup>2</sup>  | 8 logements dont 60% LLS  | 8   |
| 4  | 124-128, Gde rue Ch.de Gaulle | 15 300m <sup>2</sup>   | 60 logements dont 60% LLS | 36  |
| 5  | 138, route de Morsang         | 32 333m <sup>2</sup><br>(10 000m <sup>2</sup> constructible) | 30 logements dont 40% LLS | 12  |



# 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.



# OAP 1

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

Valoriser et identifier l'entrée de ville

Réaliser une opération en cohérence avec le tissu urbain existant

Maintenir et renforcer la continuité boisée existante



# OAP 1

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

### 77 route de Corbeil, opérateur ELGEA



#### Projet :

- Foncier de 9 889 m<sup>2</sup>
- 6 bâtiments de 8 logements et 12 pavillons, soit 60 logements dont 36 LLS;
- Une place centrale, avec des commerces;
- Un agrandissement et une sécurisation de la route de Corbeil au droit de l'opération;
- Déplacement du garage de carrosserie existant;
- Des pistes cyclables et des aménagements paysagers prévus;
- Un PUP devra être versé (montant non défini)

#### Discussion:

Ce projet n'est pas réglementaire car il ne respecte pas l'OAP qui prévoit notamment 35 logements maximum. Si une validation de ce projet est souhaitée, une modification du PLU sera nécessaire. La durée de cette procédure est d'un an environ.

- Une réunion avec le collectif des riverains du Sentier des Chèvres s'est tenue lundi 13 juin, nous avons abordé les différentes contraintes liées à ce projet et avons envisagé la possibilité d'un nouveau projet,

# OAP 1

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

### 77 route de Corbeil, opérateur ATLAND



#### Projet :

- Foncier de 9 889 m<sup>2</sup>
- 35 logements de 70 m<sup>2</sup> répartis sur 5 bâtiments;
- 48 places de stationnement;
- **Ce projet est en attente d'une étude de faisabilité avec intégration du garage.**

# OAP 1

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

**77 route de Corbeil, opérateur ATLAND**



# OAP 1

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

### 77 route de Corbeil, opérateur EMERGENCE



#### Projet :

- Foncier de 9 889 m<sup>2</sup>
- 2 bâtiments de 16 logements;
- 2 maisons d'habitation en continuité du tissu pavillonnaire;
- Aménagement d'un carrefour giratoire;
- Agrandissement du garage existant;
- Réhabilitation du chemin rural boisé;
- Un PUP devra être versé (montant non défini)



ÉMERGENCE  
EN QUELQUES MOTS

A photograph of a lush green field of tall grasses. The background is a blurred forest with sunlight filtering through the trees, creating a bokeh effect. The text "LE PROJET" is centered in the middle of the image in a white, serif font.

LE PROJET

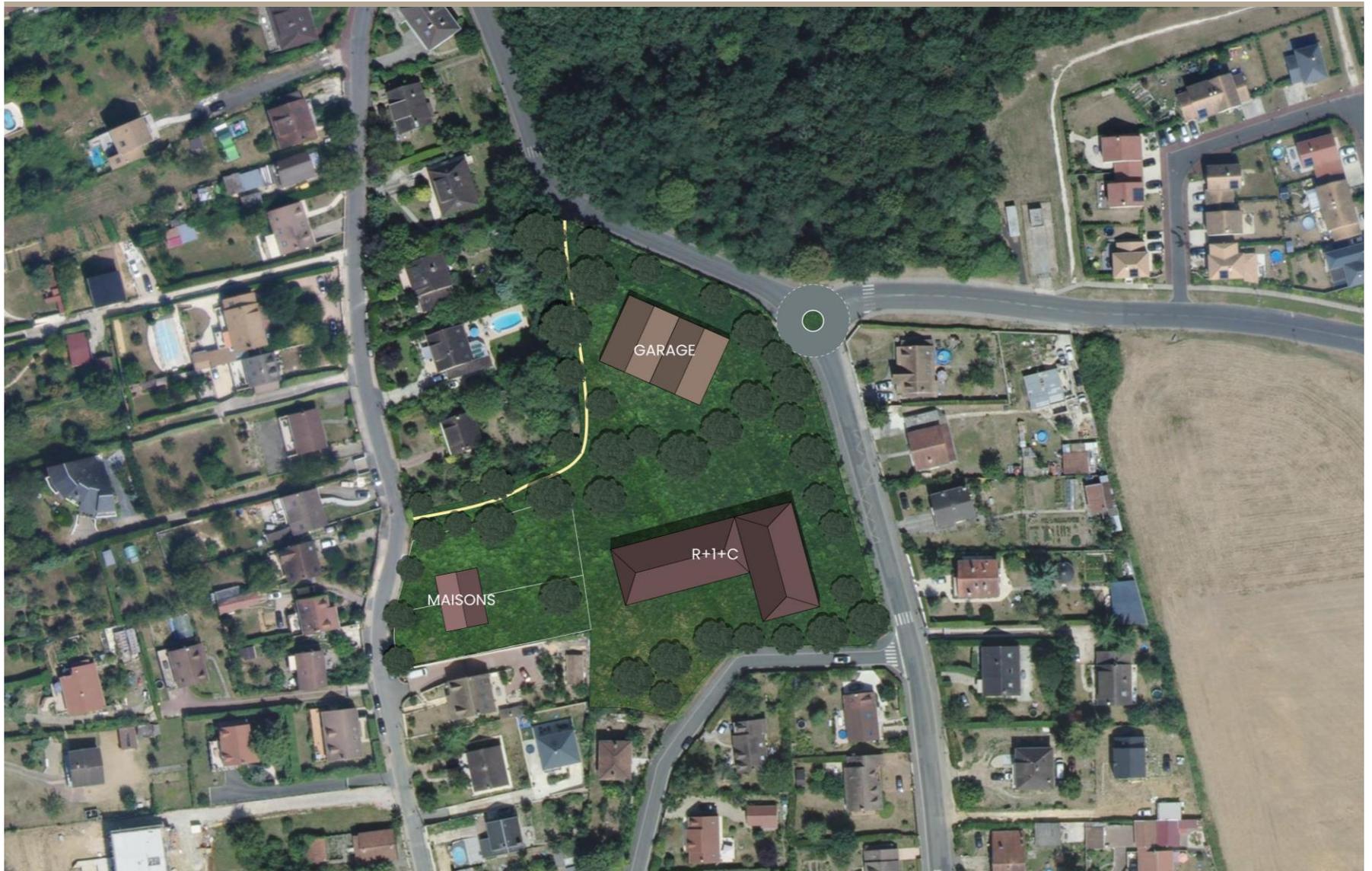


## ANCIEN PERMIS





# ANCIEN PERMIS





## SÉCURISATION DU CARREFOUR ET DE SES ABORDS

AVANT

ACCÈS AU GARAGE  
EN PLEIN MILIEU DU  
CARREFOUR

MAUVAIS MÉNAGE ENTRE LE  
CARREFOUR ET UNE VOIE  
N'INCITANT PAS AU  
RALENTISSEMENT

APRÈS

DÉPLACEMENT DE  
L'ACCÈS AU GARAGE

CRÉATION D'UN  
GIRATOIRE



# SÉCURISATION DU CARREFOUR ET DE SES ABORDS





---

CONSERVER UNE COHÉRENCE AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT

---

AVANT

ALIGNEMENT DE PAVILLONS  
LE LONG DU SENTIERS DES  
CHÈVRES

APRÈS

MAINTIEN DE L'ALIGNEMENT  
ET CRÉATION DE DEUX  
MAISONS INDIVIDUELLES



# CONSERVER UNE COHÉRENCE AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT





## CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE





## EXEMPLE D'ARCHITECTURE





## EXEMPLE D'ARCHITECTURE





## EXEMPLE D'ARCHITECTURE

---

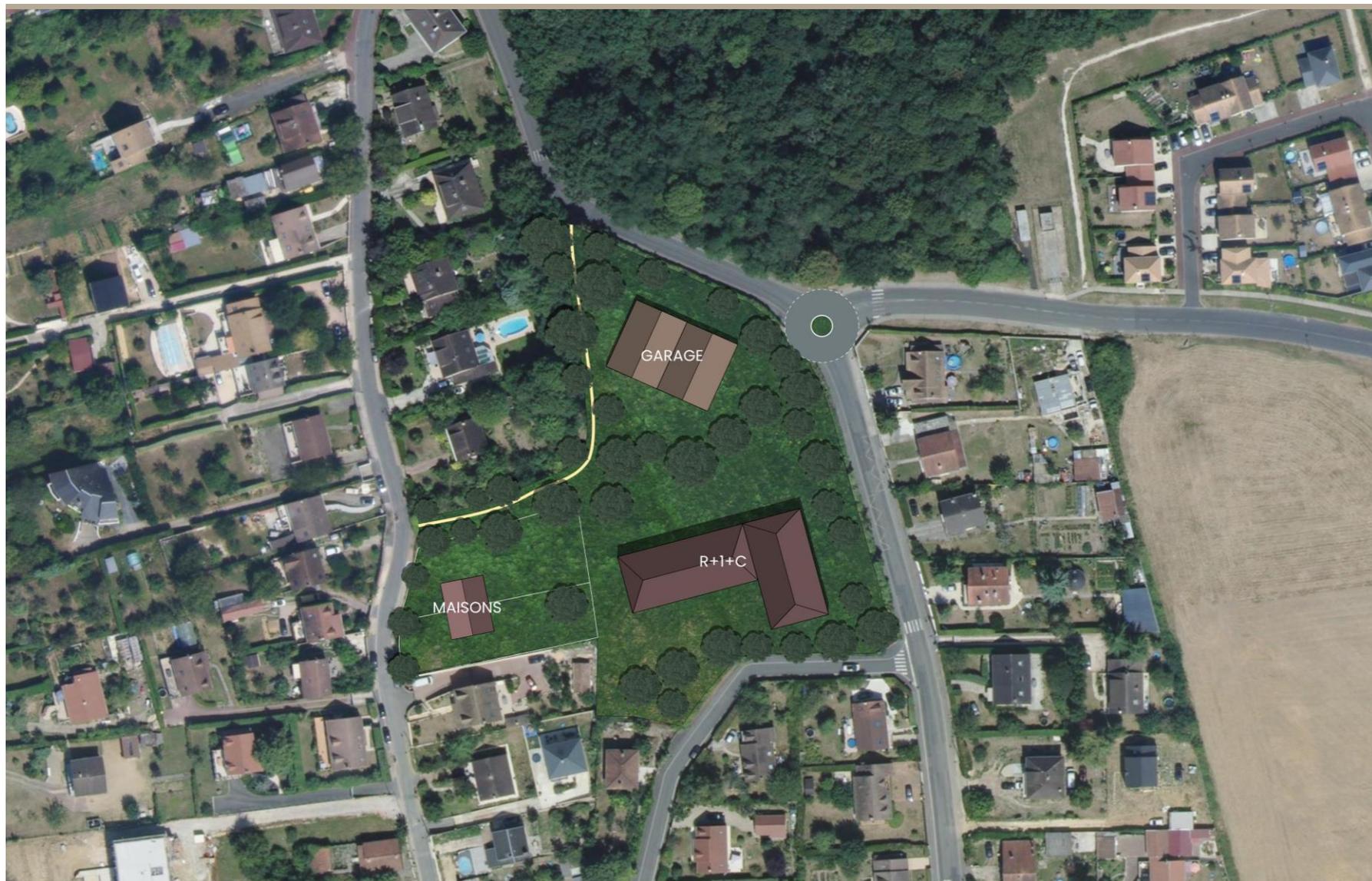


A lush green field of tall grasses with a blurred forest background and bokeh light effects. The text "AUTOUR DU PROJET" is centered in the middle of the image.

AUTOUR DU PROJET



## MAINTIEN DE LA SENTE PAYSAGÈRE





# PROTECTION CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

---





## AUTOUR DU PROJET / STRATE ARBORÉE : DES ESPÈCES LOCALES



### LES ARBRES FUTIERS

Implantation d'essences par un paysagiste pour égayer l'environnement et absorber les polluants atmosphériques



## PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DE LA FLORE

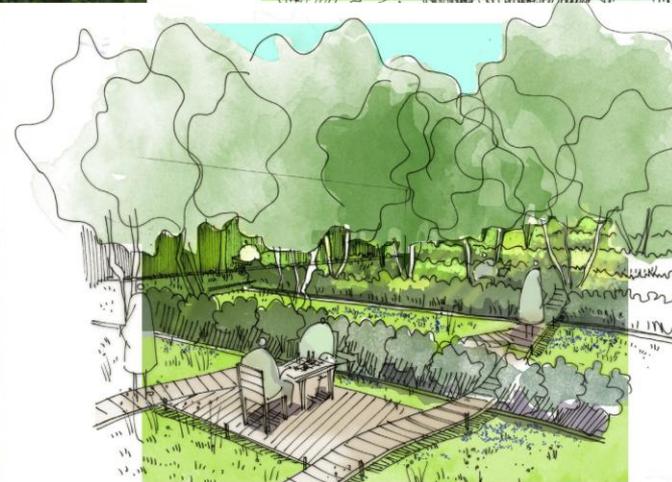
CRÉATION D'UN VERGER  
ET D'UN JARDIN  
POTAGER



MISE EN VALEUR DE LA  
ZONE NATURELLE



PLANTATION DE  
NOUVELLES  
ESSENCES



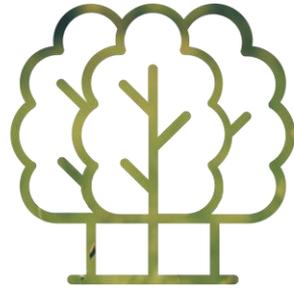


## PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DE LA FAUNE

PRÉSERVATION ET  
DÉVELOPPEMENT DES INSECTES  
(NON NUISIBLES)

IMPLANTATION DE NICHOURS À  
OISEAUX  
EN LIEN AVEC LA « LPO »





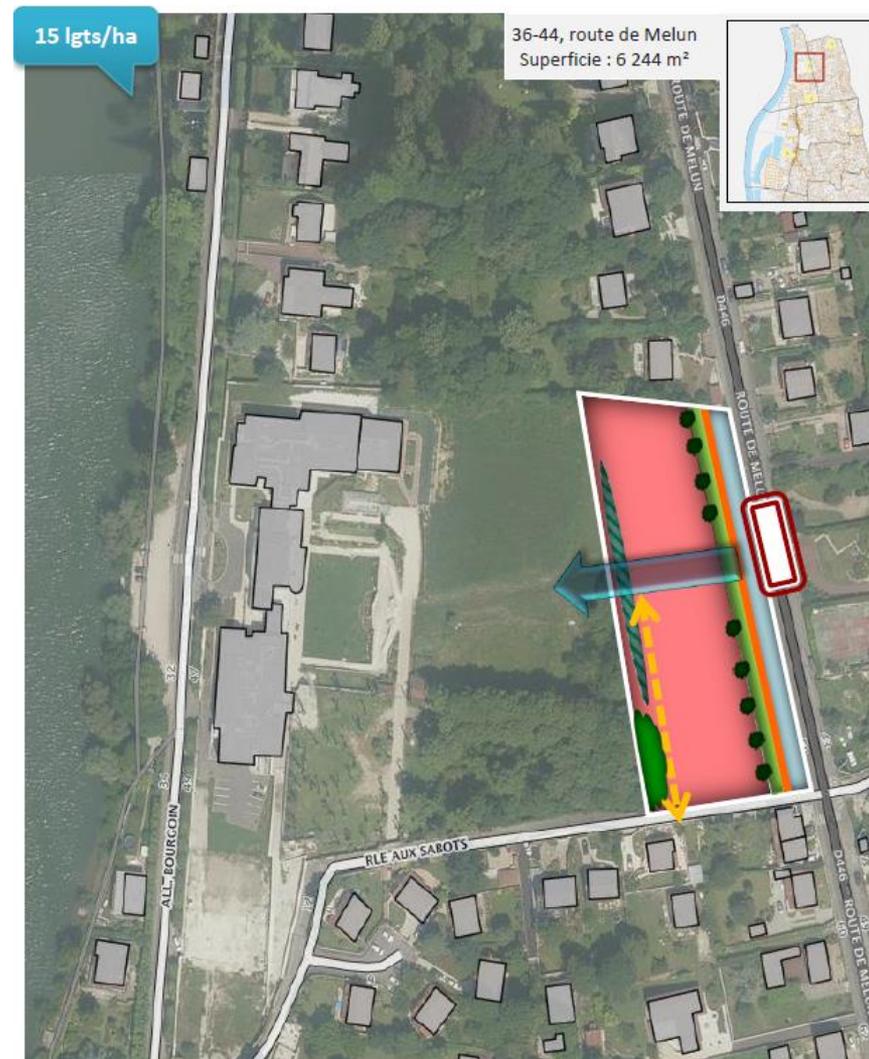
MERCI

# OAP 2 Valoriser et structurer une réserve foncière disponible

Réaliser une opération en cohérence avec le tissu urbain existant

Maintenir et renforcer les continuités boisées et écologiques existantes

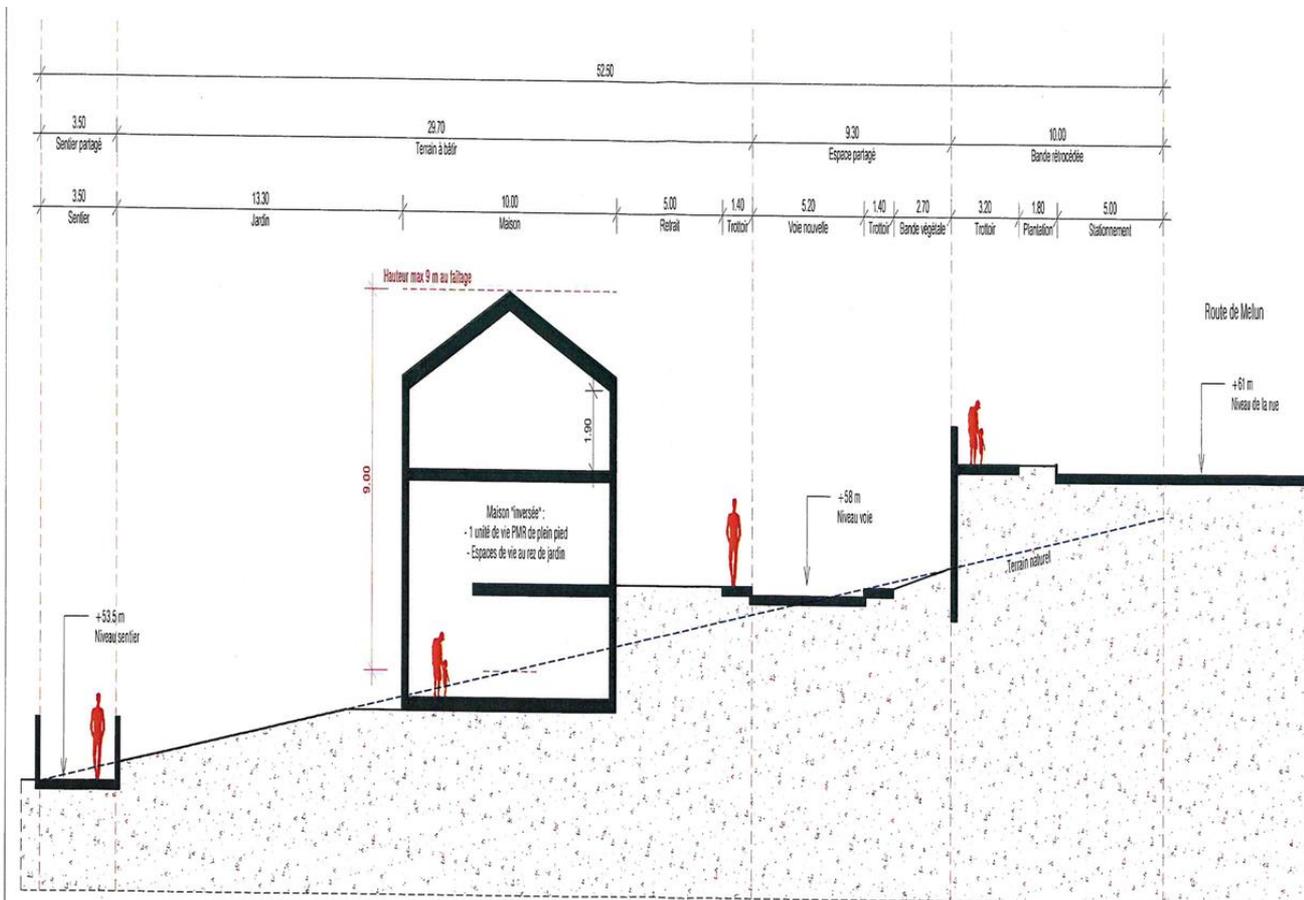
Créer une perspective visuelle sur la Seine





### 36-44 route de Melun, opérateur FRANCHITTI

#### Construction de 10 maisons d'habitation





# OAP 2 Valoriser et structurer une réserve foncière disponible

## 36-44 route de Melun, opérateur ATELIER 77

Construction de 53 logements répartis sur 3 bâtiments



Façades Est depuis le terrain



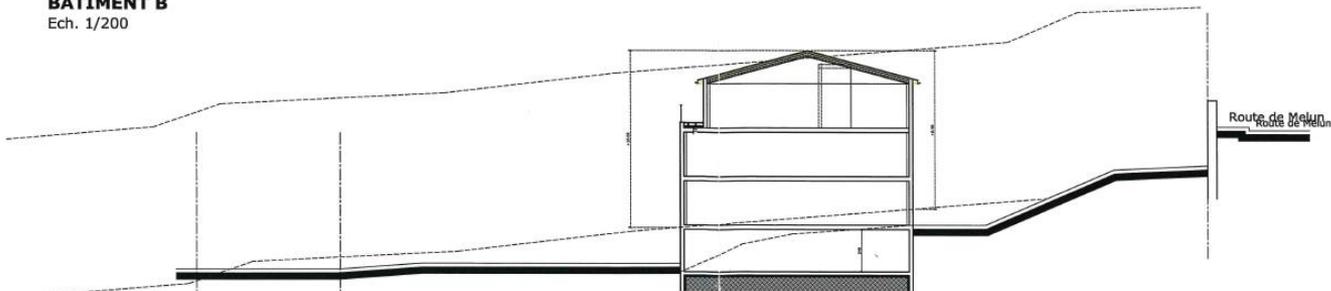
Façade Est depuis la rue de Melun

# OAP 2 Valoriser et structurer une réserve foncière disponible

## 36-44 route de Melun, opérateur ATELIER 77



**BATIMENT B**  
Ech. 1/200



**COUPE DE PRINCIPE SUR BATIMENT C**  
Ech. 1/200

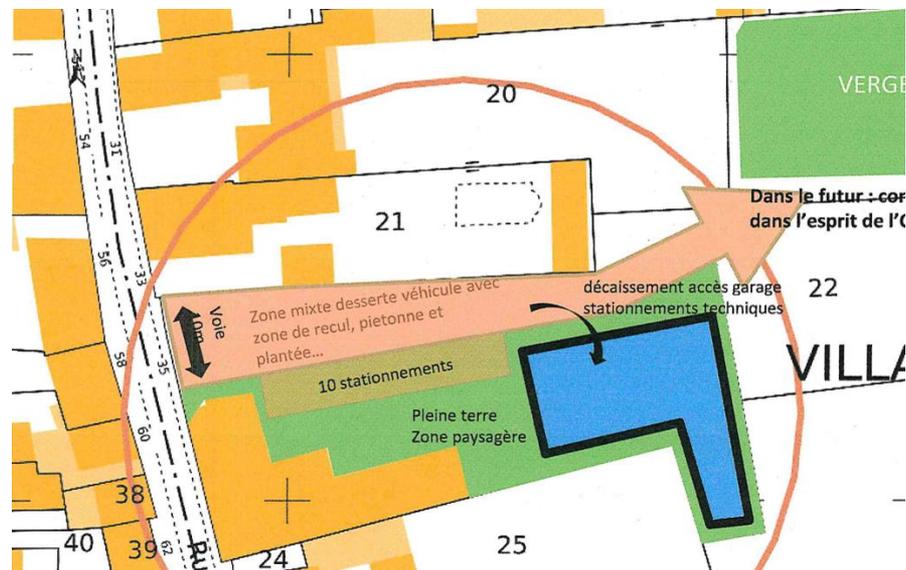
# OAP 3

## Reconversion d'un ancien restaurant en ERP et logements dans le centre-ville ancien

Réaliser une opération répondant aux besoins sur la commune

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

Préserver et valoriser l'allée des tilleuls



# OAP 3

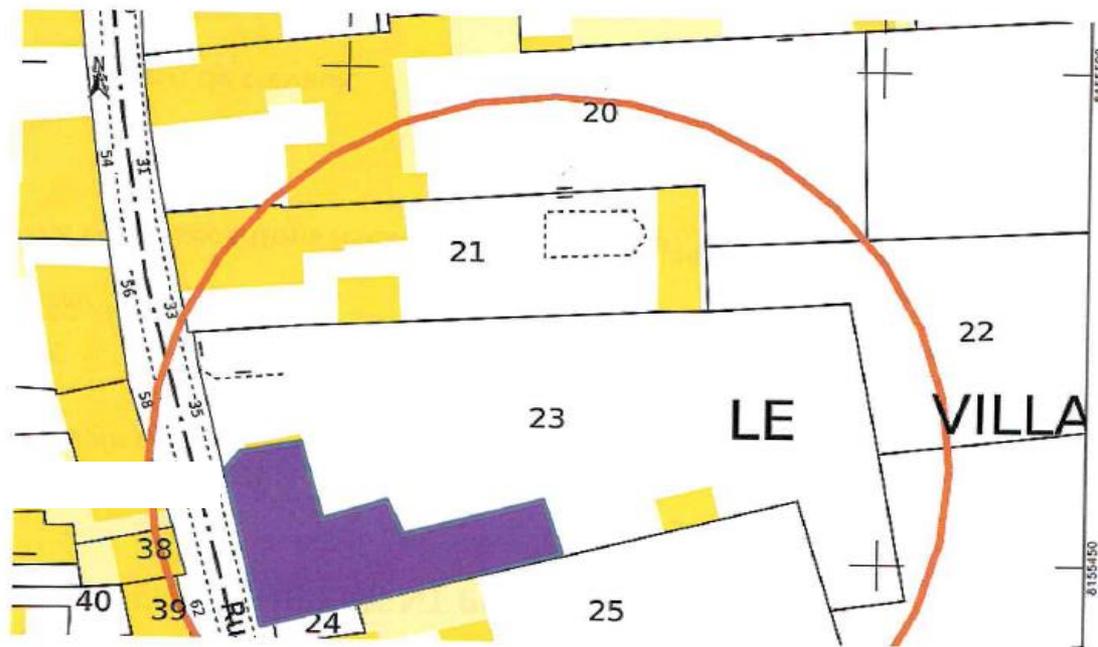
## Reconversion d'un ancien restaurant en ERP et logements dans le centre-ville ancien



# OAP 3

## Reconversion d'un ancien restaurant en ERP et logements dans le centre-ville ancien

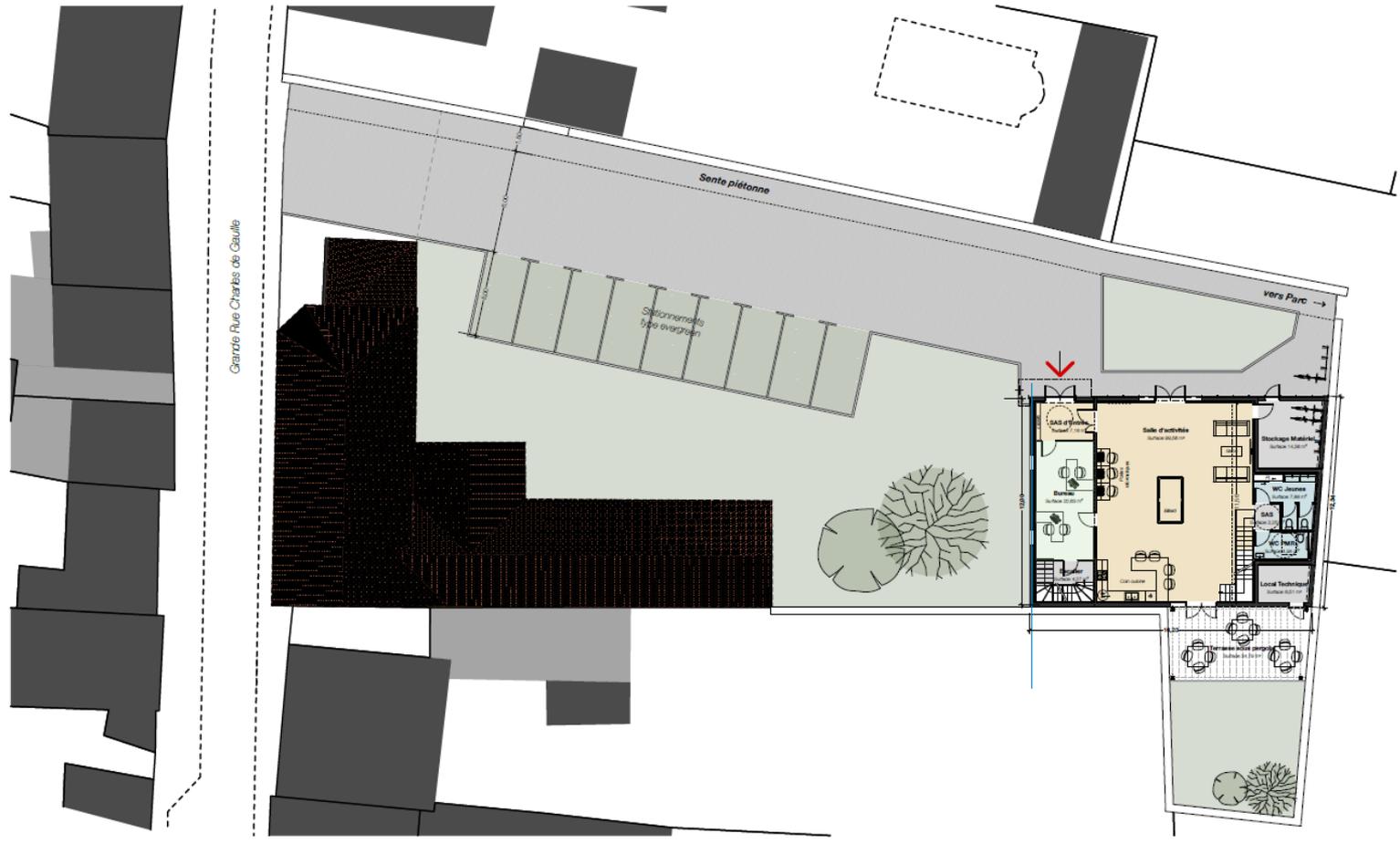
Réhabilitation de l'ancien restaurant « Les Tilleuls » en 9 studios à caractère social par l'opérateur SNL.



# OAP 3 Reconversion d'un ancien restaurant en ERP et logements dans le centre-ville ancien

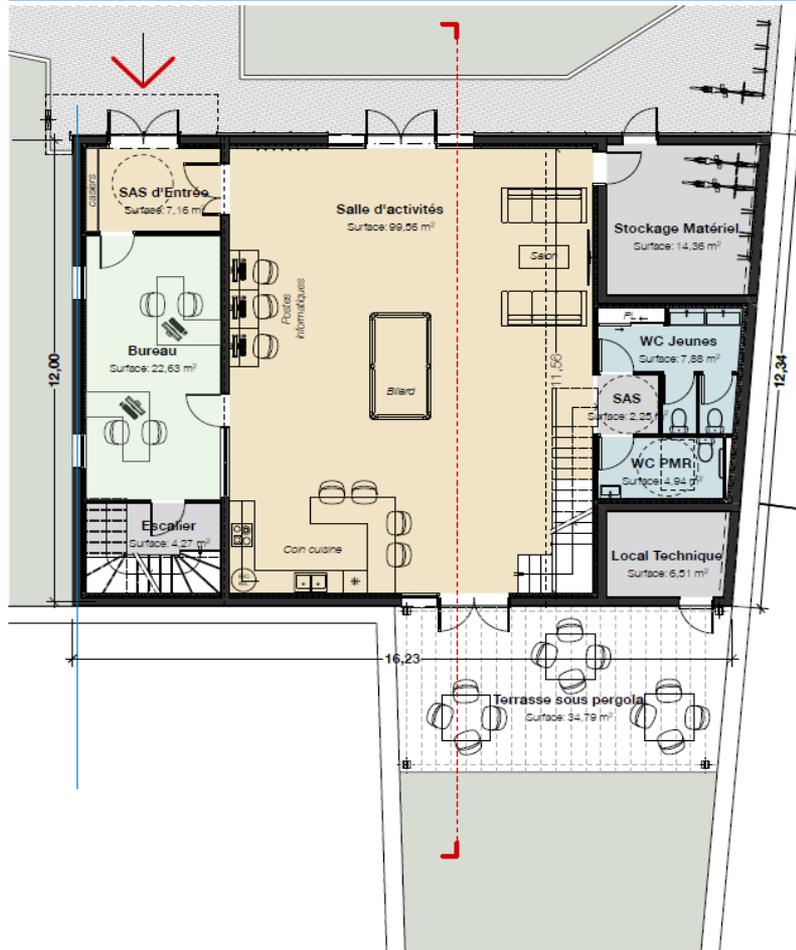
## Projet du futur service jeunesse

AMENAGEMENT PAYSAGER - PLAN D'ENSEMBLE - Ech 1:200

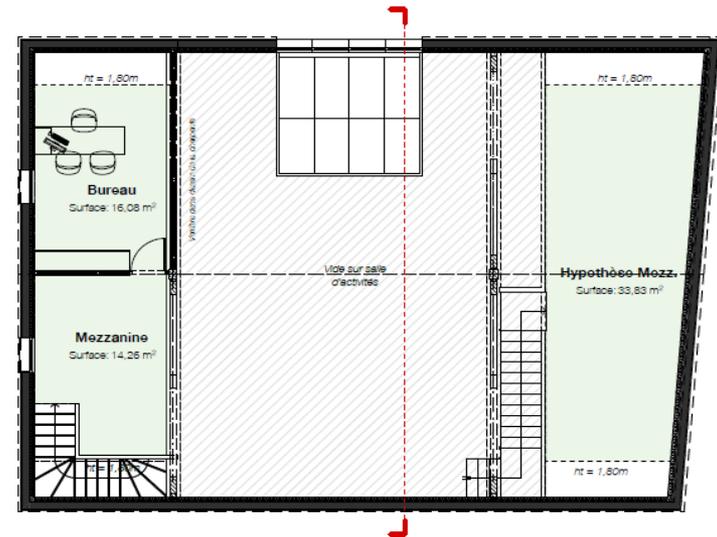


### Projet du futur service jeunesse

PLAN - RDC - Ech 1:100



PLAN - Mezzanine - Ech 1:100



# OAP 3

## Reconversion d'un ancien restaurant en ERP et logements dans le centre-ville ancien

Projet du futur service jeunesse

COUPE - Ech 1:50



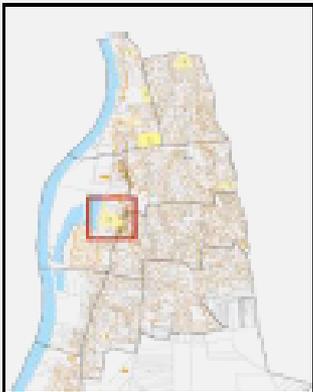
# OAP 4

## 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. 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.



124, 128 Gde rue Ch. de Gaulle  
Superficie : 15 300 m<sup>2</sup>



# OAP 4

## Opération mixte au centre-ville et à proximité d'un espace naturel sensible

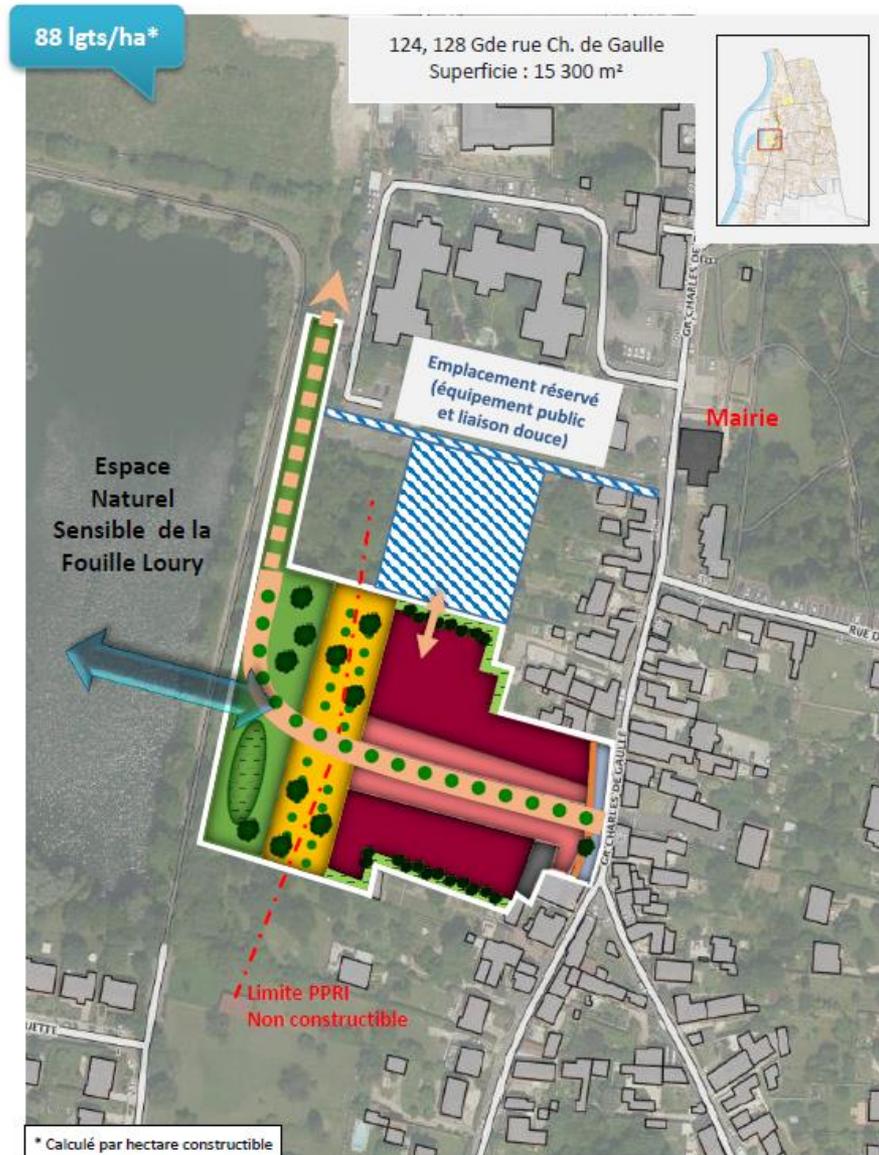
Réaliser une opération en cohérence avec le tissu urbain existant

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

Maintenir et renforcer la continuité boisée existante

Réaliser une perspective visuelle sur la Fouille Loury et la Seine

Préserver la stabilité des bâtiments existants en contournant la grande rue Charles de Gaulle par une voie arrière dès le début des travaux



### 124-128 Grande rue Charles de Gaulle, ELYTEA

COUPE B-B



PLAN DE REPERAGE

#### Projet :

- Foncier de 15 300m<sup>2</sup>
- 2 bâtiments 1 de 25 et de 20 logements, 16 maisons individuelles, soit 61 logements;
- Deux commerces, 80 places de stationnement
- Une piste cyclable et des aménagements paysagers prévus;
- Bouclage de la voie jusqu'à la rue des Vergers;
- PUP de 275 000€ proposé
- Une réunion publique s'est tenue le 24 novembre 2021.

# OAP 4

Opération mixte au centre-ville et à proximité d'un espace naturel sensible

## 124-128 Grande rue Charles de Gaulle, ELYTEA



VUE AÉRIENNE SUD-EST DEPUIS LA GRANDE RUE CHARLES DE GAULLE

# OAP 4

## Opération mixte au centre-ville et à proximité d'un espace naturel sensible

### 124-128 Grande rue Charles de Gaulle, ELYTEA



2 - PERSPECTIVE SUD-EST DEPUIS LA GRANDE RUE CHARLES DE GAULLE

# OAP 4

Opération mixte au centre-ville et à proximité d'un espace naturel sensible

## 124-128 Grande rue Charles de Gaulle, ELYTEA



6 - PERSPECTIVE SUD-OUEST (VUE DU BATIMENT A)

# OAP 4

Opération mixte au centre-ville et à proximité d'un espace naturel sensible

**124-128 Grande rue Charles de Gaulle, ELYTEA**





### 138 route de Morsang, opérateur Les Nouveaux Constructeurs



# OAP 5

## Reconversion d'une activité nautique en secteur pavillonnaire

**138 route de Morsang, opérateur Les Nouveaux Constructeurs**



### 138 route de Morsang, AEV architectures



**TABEAU DE SURFACES:**

- Emprise Foncière : 28 596 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol (PLU max 25%): 1 982. r (7%)
- 14 maisons individuelles R+1+C
- 30 logements collectifs R+1+A dont 18 logements sociaux (40%)
- 2 160 m<sup>2</sup> SDP collectifs
- 42 places de stationnement
- 1 place/ logement social
- 2 places/ logements en accession

PLAN DE MASSE  
échelle : 1/1000



Route de Morsang



COUPE

La Seine

**138 route de Morsang, AEV architectures**



## 138 route de Morsang, opérateur Immobilière 3F

**3F** <sup>AL</sup> Etude de capacité à Saintry-sur-Seine  
138 route de Morsang – 91 250



### Programmation :

- Une trentaine de maisons individuelles dont 40% de logements locatifs sociaux et 60% de logements en accession à la propriété
- Maintien de l'activité nautique en bord de Seine par un opérateur spécialisé

### 138 route de Morsang, l'escale royale

Hébergement hôtelier sur l'eau



### 138 route de Morsang, l'Escale Royale

Hébergement hôtelier sur l'eau



138 route de Morsang, l'Escale Royale

Hébergement hôtelier sur l'eau



# OAP 5

## Reconversion d'une activité nautique en secteur pavillonnaire

138 route de Morsang, l'Escale Royale

Hébergement hôtelier sur l'eau



## 138 route de Morsang, Opérateur SALMON

Base de loisirs



Le projet :

- Espace de stockage véhicules de loisirs dont les bateaux.
- Bar proposant des bières du monde, des vins de grands crus et tout autre sodas ou cocktail sans alcool, accompagnés de planches de charcuterie/fromage/fruit avec concept de food truck « éphémère » (journées et/ou soirées à thèmes).
- Installation de 2 terrains de beach-volley
- Installation de 4 terrains de boules
- Installation d'une « plage enherbée » avec chaises longues, tables et toute installation permettant le repos et la relaxation.
- Réouverture des mises à l'eau (2 mises à l'eau sont disponibles sur le site)
- Rénovation des pontons pour accostage
- Remise en service de la pompe à essence
- Accueil des activités nautiques pratiquées sur la Seine entre avril et septembre

# OAP 5

## Reconversion d'une activité nautique en secteur pavillonnaire

### 138 route de Morsang, Opérateur SALMON

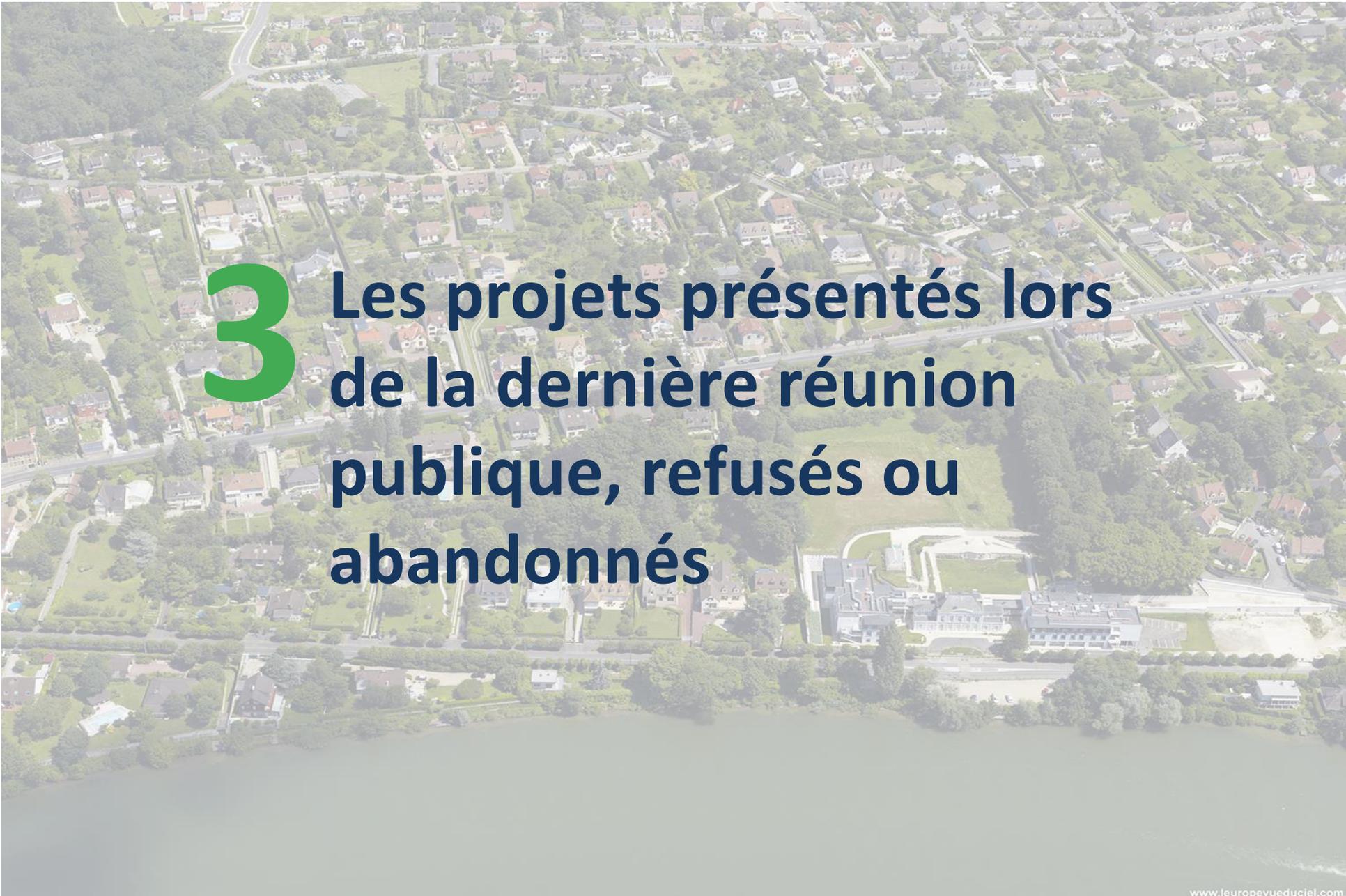
Base de loisirs



**138 route de Morsang, Opérateur SALMON**

Base de loisirs





**3** Les projets présentés lors  
de la dernière réunion  
publique, refusés ou  
abandonnés

## - Projet 84 Grande rue Charles de Gaulle, groupe PICHET



### Projet :

- Foncier de 2 292m<sup>2</sup>
- 1 bâtiment de 57 logements;
- 66 places de stationnement;
- Une placette, un commerce et 3 locaux d'activité

- Un permis de construire avait été déposé le 15 décembre 2020. Il a fait l'objet d'un refus.
- **Il n'y a pas eu de suite après ce refus, porté sur la préservation des arbres et espaces verts sur l'unité foncière ainsi que la conservation d'un bâti à sauvegarder que le groupe Pichet ne pouvait supporter économiquement.**

## - Projet FRANCHITTI



### Projet :

- Foncier de 2 232 m<sup>2</sup> à l'angle de la Grande rue Charles de Gaulle et rue de l'Eglise
- 1 bâtiment de 37 logements;
- 61 places de stationnement;

- Un permis de construire avait été déposé le 9 juin 2021, il avait fait l'objet d'un refus en date du 4 octobre 2021.
- Un nouveau permis de construire avait été déposé le 16 novembre 2021, également refusé le 7 juin 2022.
- **Il n'y a pas eu de suite pour les mêmes raisons que le groupe PICHET (Préservation des espaces verts, protection d'un bâti)**



# 3 Les projets en cours

### 3. Projet extension du cimetière



Projet :

- Acquisition d'un foncier de 3056 m<sup>2</sup>





**MERCI A TOUS POUR VOTRE  
PARTICIPATION**