



3

## PLU - Boissy-sous-Saint-Yon

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2019

Le Maire – Maurice Dorizon

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| Introduction                        | p.2  |
| Localisation des OAP                | p.3  |
| OAP « Les Closeaux »                | p.4  |
| OAP « Les Sablons »                 | p.7  |
| OAP « La Motte »                    | p.10 |
| OAP « Centre Bourg - Saint-Thomas » | p.13 |
| OAP « Torfou »                      | p.16 |

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations particulières sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Toutefois, elles permettent de fixer des objectifs qui, tout en laissant des marges de manœuvre, font prévaloir des objectifs stratégiques du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Boissy-Sous-Saint-Yon.

### **Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Elles n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU et, qui sont traduits dans le règlement.

### **Repérage des OAP au document graphique du règlement**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement.

### **Principes des tracés viaires et accessibilité**

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

### **Localisation des espaces publics**

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

## LOCALISATION DES SECTEURS OAP

1. OAP « Les Closeaux »
2. OAP « Les Sablons »
3. OAP « La Motte »
4. OAP « Centre Bourg – Saint-Thomas »
5. OAP « Torfou »





Vue depuis rue du Clos



Vue depuis rue du Clos

### Le site et son environnement élargi

Le secteur OAP « Les Closeaux » prend place dans la séquence bâtie pavillonnaire du quartier des Closeaux. D'une superficie de +/- 1,5 ha, le secteur OAP correspond à un gisement foncier non bâti et non cultivé (depuis de nombreuses années) localisé dans un environnement pavillonnaire. Le secteur OAP est bordé sur ses franges Est et Ouest par un tissu résidentiel pavillonnaire, les façades Nord et Sud sont desservies par la rue du Clos et le chemin de la Ferté-Alais.

Pleinement inscrit dans l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, le secteur présente une position stratégique. Le centre bourg, ses équipements et services, sont situés à 10-12 minutes de marche. Le groupe scolaire est à moins de 800 mètres, le pôle sportif, récréatif et associatif à moins de 500 mètres. Un arrêt de bus se situe à environ 500 mètres du secteur OAP (ligne 68.05 rabattement vers la gare RER d'Arpajon et les établissements scolaires).

### Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. A savoir :

- Proposer une offre en logements qui répond aux besoins de la population locale et contribue au renforcement de la capacité d'accueil de Boissy-sous-Saint-Yon,
- Accompagner le soutien à un cœur de bourg attractif qui organise la vie du village et facilite les mobilités douces. Le secteur OAP se situe dans un rayon de +/- 10 minutes de marche des équipements, commerces, services du centre bourg ancien,
- Maîtriser le développement afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir la compacité et l'unité du bourg.

- Assurer un développement contenu et modéré de la commune,
- Respecter l'enveloppe bâtie existante dans un objectif de moindre artificialisation des sols et de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et boisés.

### INFORMATION

**La présente AOP fait l'objet d'un classement en zone 2AU. La constructibilité de la zone est dite bloquée. Son ouverture à l'urbanisation nécessite la modification du PLU.**

**La CLE a identifié le secteur de l'OAP Les Closeaux comme une zone humide avérée au titre de la pédologie. Les espèces botaniques hygrophiles sont présentes sur un taux de recouvrement peu représentatif mais remarquable sur certaines zones du terrain.**

**Aussi, le classement en zone 2AU bloque la constructibilité du secteur des Closeaux pour qu'un diagnostic fonctionnel complet de la zone humide soit effectué avant toute opération d'aménagement.**

**Lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Closeaux, la présente OAP intégrera les mesures techniques pour actualiser les principes d'aménagement de l'OAP et prendre en compte les mesures d'évitements techniques possibles (éviter – réduire – compenser).**



**OAP - Les Closeaux**

**Principes d'aménagement**

-  Périmètre OAP : secteur résidentiel mixte à dominante de maisons de ville et de maisons individuelles
-  Paysagement et aménagement du frontage en rive des nouvelles voies de desserte interne

**Principes Accessibilité - Desserte**

-  Desserte interne du secteur OAP connectée à la rue du Clos et au chemin de la Ferté-Alais
-  Accessibilité et desserte par les modes doux : liaison traversante et continue

**Principes paysagers et de gestion environnementale**

-  Principe de localisation et d'aménagement de collecte et de gestion des eaux de ruissellement
-  Zone de tranquillité végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
-  Renforcement de la biodiversité : faible imperméabilisation des sols, toiture végétale, palette végétale champêtre pour une diversité biologique et une qualité paysagère
-  Espaces publics pacifiés et accompagnement paysager de la voie de desserte principale qui s'appuie sur une organisation végétale étagée en strates (arborée, arbustive, herbacée...)



• **Accessibilité, desserte, stationnement**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue du Clos (au Nord) et au chemin de la Ferté-Alais (au Sud) afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire existante et de connecter le secteur au fonctionnement du quartier. Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). Un maillage doux interne sera aménagé et connecté à la rue du Clos et de la Ferté-Alais. Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques sera à prendre en compte.

• **Orientations éco-paysagères**

Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée.

Sur l'ensemble du secteur OAP, les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique dans le bourg

Côté rue du Clos : un bassin de recueillement des eaux pluviales sera aménagé dans une logique de développement d'un potentiel écologique et d'une plus-value paysagère.

Côté chemin de la Ferté Alais : les principes de paysagement en façade sur rue devront développer une accroche et une continuité avec l'environnement rural et boisé qui borde le chemin de la Ferté-Alais.

Sur l'ensemble du secteur OAP : le paysagement du site OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtres en

port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout). L'entretien et la gestion des espaces verts publics seront préférentiellement menés selon une démarche « 0 phyto ».

• **Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale**

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et une cohérence urbaine avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs. Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biotope intense à l'échelle de l'opération

(faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

• **Echéancier**

La constructibilité est dite bloquée au PLU (zone 2AU).

L'urbanisation de la zone est conditionnée par la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement, de la nature du sol et du sous-sol en adaptant, le cas échéant, les techniques de construction et d'aménagement.

Le classement en zone 2AU bloque au PLU la constructibilité du secteur des Closeaux pour qu'un diagnostic fonctionnel complet de la zone humide soit effectué avant toute opération d'aménagement.

• **Programme**

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra +/- 18-20 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements. Le programme comprendra notamment :

- une offre de logements (maisons de ville et maisons individuelles),
- une maille de cheminements doux et une trame de voie de desserte interne paysagée qui desservira le secteur OAP en le connectant à la rue du Clos et au chemin de la Ferté-Alais,
- un bassin de gestion de recueillement des eaux pluviales.



Vue depuis rue de l'Ormeteau



Cheminement doux – rue du Cormier

Le secteur OAP « Les Sablons » s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

D'une superficie de +/- 0,9 m<sup>2</sup>, le secteur OAP est un tènement foncier non bâti composé d'arrières de parcelles.

Le secteur OAP desservi au Nord par la rue des Sablons et sur sa frange Ouest par un cheminement piétonnier existant.

Pleinement inscrit dans l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, le secteur présente une position stratégique.

Le centre bourg est à environ 10-12 minutes de marche. Le groupe scolaire se situe à moins de 800 mètres, le pôle sportif, récréatif et associatif à moins de 500 mètres.

Un arrêt de bus se situe à environ 500 mètres du secteur OAP (ligne 68.05 rabattement vers la gare RER d'Arpajon et les établissements scolaires).

### Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. A savoir :

- Proposer une offre en logements qui répond aux besoins de la population locale et contribue au renforcement de la capacité d'accueil de Boissy-sous-Saint-Yon,
- Accompagner le soutien à un cœur de bourg attractif qui organise la vie du village et facilite les mobilités douces.
- Maîtriser le développement afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir la compacité et l'unité du village.

- Assurer un développement contenu et modéré de la commune,
- Respecter l'enveloppe bâtie existante dans un objectif de moindre artificialisation des sols et de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et boisés.



**OAP - SABLONS**

**Principes d'aménagement**

- Périmètre OAP : secteur résidentiel mixte à dominante de maisons de ville et de maisons individuelles

**Principes Accessibilité - Desserte**

- Desserte interne du secteur OAP connectée à la rue des Sablons au Nord
- Principe de liaison douce à aménager depuis les rue des Sablons, du Cormier et des Closeaux : liaison traversante et continue
- Connexion des liaisons douces existantes avec la liaison douce projetée pour un renforcement de la maille des cheminements à l'échelle du quartier

**Principes paysagers et de gestion environnementale**

- Zone de tranquillité végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
- Renforcement de la biodiversité : faible imperméabilisation des sols, toiture végétale, palette végétale champêtre pour une diversité biologique et une qualité paysagère

0 50 m N

- **Accessibilité, desserte, stationnement**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue des Sablons (au Nord) afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire existante et de connecter le secteur OAP au fonctionnement du quartier existant. Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un maillage doux interne sera aménagé pour prolonger le réseau de cheminement piétonnier existant qui relie la rue des Closeaux à la rue du Cormier et assure une connexion avec la rue des Sablons.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques sera à prendre en compte.

- **Orientations éco-paysagères**

Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée.

Sur l'ensemble du secteur OAP, les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique dans le bourg.

Le paysagement du site OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout). L'entretien et la

gestion des espaces verts publics seront préférentiellement menés selon une démarche « 0 phyto ».

L'aménagement paysager du secteur intégrera les arbres anciens existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres existants présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

- **Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale**

L'aménagement du secteur OAP devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs. Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

- **Echéancier**

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

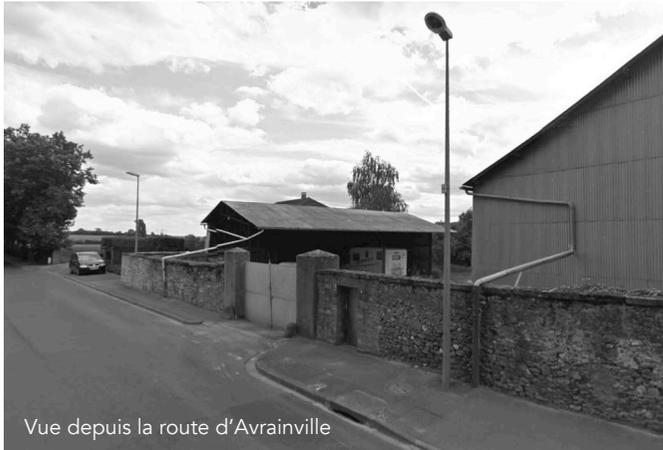
- **Programme**

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune.

Le programme de logements comprendra +/- 10-12 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprendra notamment : une offre de logements (maisons de ville et maisons individuelles), une maille de cheminements doux et une voie de desserte interne paysagée qui dessert le secteur.



Vue depuis la route d'Avrainville



Vue depuis la route d'Avrainville

Le secteur OAP « La Motte » prend place à l'Est du bourg, à l'interface entre espace agricole et ceinture résidentielle villageoise, en rive de la route d'Avrainville à l'entrée de Boissy-sous-Saint-Yon.

D'une superficie de +/- 0,9 m<sup>2</sup>, le secteur OAP est un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.

Le secteur OAP, desservi au Nord par la route d'Avrainville, prolonge les tissus résidentiels de maisons de ville de la rue Roger Salengro et de l'avenue Jules Ferry.

Inscrit dans le prolongement immédiat de l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, le secteur présente une position stratégique.

Le centre bourg, ses équipements et services sont situés à 5 minutes de marche et le groupe scolaire au Sud est accessible depuis l'avenue Jules Ferry.

### Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- Proposer une offre en logements qui répond aux besoins de la population locale et contribue au renforcement de la capacité d'accueil de Boissy-sous-Saint-Yon,
- Accompagner le soutien à un cœur de bourg attractif qui organise la vie du village et facilite les mobilités douces.
- Maîtriser le développement afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir la compacité et l'unité du village.

- Assurer un développement contenu et modéré de la commune,
- Respecter l'enveloppe bâtie existante dans un objectif de moindre artificialisation des sols et de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et boisés.



## OAP - LA MOTTE

### Principes d'aménagement

-  Périmètre OAP : secteur résidentiel mixte à dominante de maisons de ville et de petits collectifs
-  Limite entre séquence Nord et séquence Sud de l'OAP
-  Ancien bâtiment agricole sans usage et valeur d'exploitation
-  Ancien bâtiment agricole présentant un intérêt patrimonial à inscrire dans le projet d'aménagement sous condition (non cumulatives) de ne pas être un édifice menaçant ruine, de ne pas présenter de désordres et d'endommagements structurels conséquents, de présenter un potentiel de réhabilitation.

### Principes Accessibilité - Desserte

-  Desserte interne du secteur OAP connectée à la route d'Avrainville.
-  Accessibilité et desserte par les modes doux - prolongement au sud pour principe de connexion douce au groupe scolaire
-  Accès et desserte à sécuriser en entrée de village. Réflexion partenariale de sécurisation et d'aménagement à engager avec le Conseil Départemental 91

### Principes paysagers et de gestion environnementale

-  Zone de tranquillité végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
-  Renforcement de la biodiversité : faible imperméabilisation des sols, toiture végétale, palette végétale champêtre pour une diversité biologique et une qualité paysagère
-  Aménagement d'une haie en port libre pour accompagner l'insertion paysagère des nouvelles constructions et développer le fonctionnement écologique et la qualité paysagère de la ceinture villageoise au contact des espaces agricoles



- **Accessibilité, desserte, stationnement**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la route d'Avrainville afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire existante. L'accès à la route d'entrée de bourg sera sécurisé et aménagé de manière à fluidifier le trafic automobile et ne pas générer de perturbation de la circulation en entrée de village, de sécuriser l'accès et la sortie sur la route d'Avrainville (route départementale). Une réflexion sera à mener en amont avec le Conseil Départemental 91.

Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). Un maillage doux interne sera aménagé et connecté à la route d'Avrainville. Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques sera à prendre en compte.

- **Orientations éco-paysagères**

Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée.

Sur l'ensemble du secteur, les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique.

Le paysagement du site OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout). L'entretien et la gestion des espaces verts publics seront préférentiellement menés selon une démarche « 0 phyto ».

Pour accompagner la transition village – espace agricole et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales. Des filtres végétalisés seront aménagés sur une épaisseur minimum de 3 mètres en frange Est. Le paysagement de la frange Est fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » composés d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

- **Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale**

L'aménagement du secteur OAP devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Les anciens bâtiments agricoles existants sur le secteur OAP ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial peut faire l'objet d'une démolition afin d'optimiser la valorisation foncière et répondre aux impératifs d'aménagement du projet d'urbanisation. Les bâtiments identifiés comme pouvant présenter un intérêt patrimonial sont à inscrire le cas échéant dans le projet sous conditions (non cumulatives) de ne pas être des édifices menaçant ruine, de ne pas présenter de désordres et d'endommagements structurels conséquents, de présenter un potentiel de réhabilitation.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs. Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles, de maisons groupées, maisons de ville dans la séquence Nord et de petits collectifs dans la séquence Sud de l'OAP.

Dans la séquence Nord : la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans la séquence Sud : la hauteur maximale des

constructions autorisées ne peut excéder 12 mètres au faîtage et 10 mètres au sommet de l'acrotère.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biotope intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

- **Echéancier**

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

- **Programme**

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune.

Le programme de logements comprendra +/- 25-30 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements. Le programme comprendra notamment : une offre de logements, une maille de cheminements doux et une trame de voie de desserte interne paysagée qui dessert le secteur, un accès sécurisé à la route d'Avrainville.



### Le site et son environnement élargi

Le secteur prend place dans le prolongement immédiat des tissus bâtis anciens du centre bourg de Boissy-sous-Saint-Yon (rue Saint Thomas). Le secteur OAP s'inscrit dans un environnement architectural villageois de qualité et relativement bien préservé. Une succession de maisons rurales et de constructions contemporaines rythment le paysage de la rue Saint-Thomas.

D'une superficie de +/- 1,2 hectares, le secteur regroupe un ensemble de fonds de parcelles laniérées et non bâties. Le pourtour du secteur OAP est bordé par un environnement de jardins, de terrains en friche et de constructions à vocation d'habitat.



Enchâssé dans le tissu bâti du centre ancien (rue de Châtres) et dans un tissu de pavillons (rue Jean Moulin), le site OAP est desservi en façade sud par la rue Saint-Thomas.

Si le site présente une certaine dureté foncière (multipropriété, environnement bâti en place et difficilement mutable), il se révèle particulièrement stratégique.

Intégré dans l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, il représente un gisement foncier de premier plan – mais complexe – à proximité immédiate des commerces et des services du centre bourg, de la desserte par les transports en commun (bus).

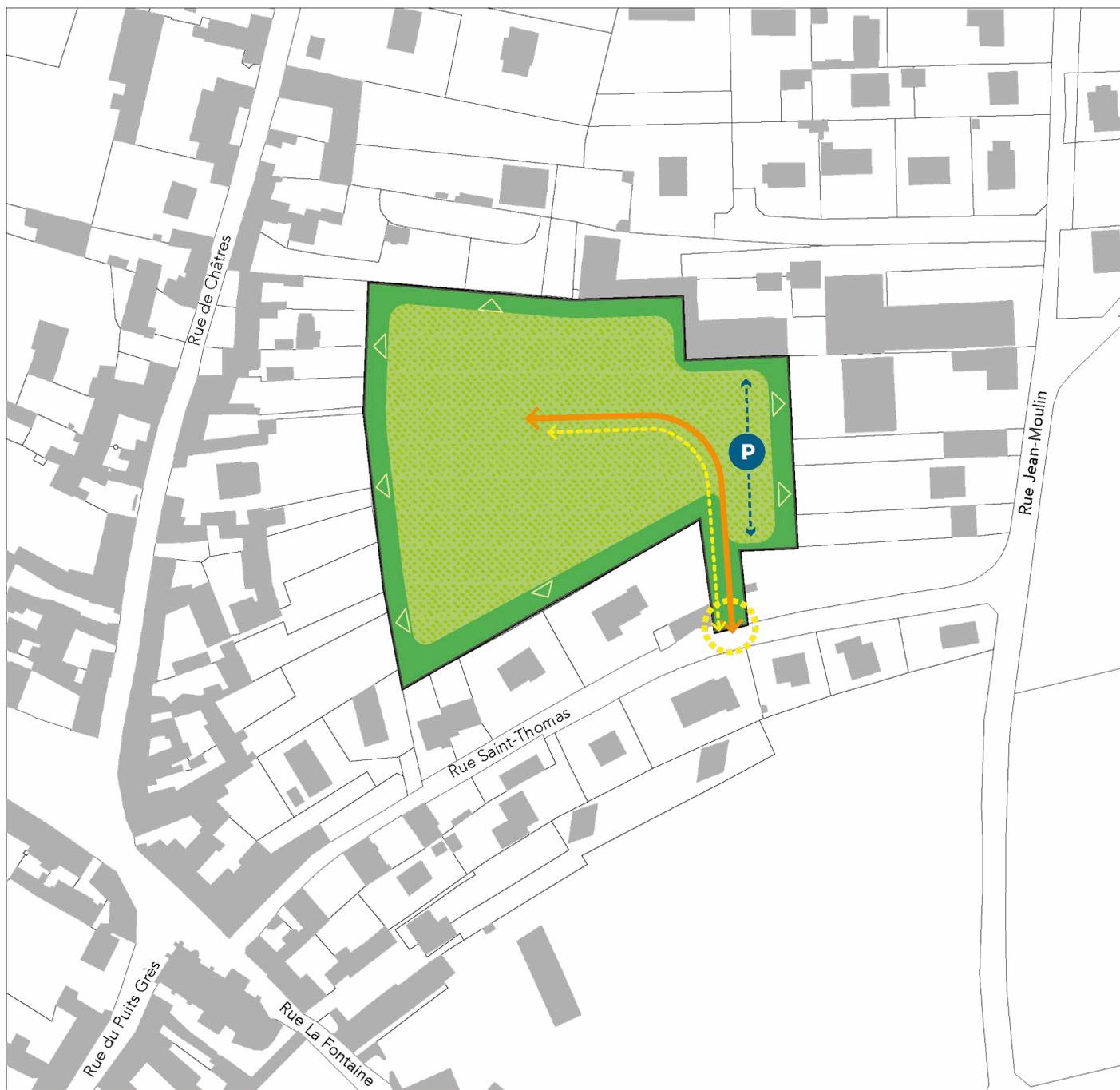
### Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- Une volonté d'accompagner et de conforter l'animation et la fonction de pôle de services et de commerces du centre bourg ancien de Boissy-sous-Saint-Yon,

- une offre en logements qui répond aux besoins de la population locale et contribue au renforcement de la capacité d'accueil de Boissy-sous-Yon,
- un développement contenu et modéré de la commune,
- un respect de l'enveloppe bâtie existante dans un objectif de moindre artificialisation des sols et de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et boisés.



## OAP - Centre bourg - Saint-Thomas

### Principes d'aménagement

- Périmètre OAP : secteur résidentiel mixte à dominante de maisons de ville et de maisons individuelles

### Principes Accessibilité - Desserte

- Desserte interne du secteur OAP connectée à la rue Saint-Thomas
- Principe de liaison douce à aménager depuis la rue Saint-Thomas pour une desserte interne du secteur OAP
- Aménagement et sécurisation du débouché de la liaison douce et de la voie de desserte sur la rue Saint-Thomas
- Principe de stationnement visiteur et usagers en entrée de secteur OAP : position d'interface avec les activités situées au droit de la zone.

### Principes paysagers et de gestion environnementale

- Zone de tranquillité végétalisée en interface avec les tissus résidentiels existants et les activités riveraines pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
- Renforcement de la biodiversité : faible imperméabilisation des sols, toiture végétale, palette végétale champêtre pour une diversité biologique et une qualité paysagère

0 50 m



• **Accessibilité, desserte, stationnement**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue Saint-Thomas afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire existante.

Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un maillage doux interne sera aménagé et connecté à la rue Saint-Thomas pour desservir le futur secteur.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Une aire de stationnement visiteur et usager sera réalisée en entrée de site.

Le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques sera à prendre en compte.

• **Orientations éco-paysagères**

Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée.

Sur l'ensemble du secteur OAP, les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique de bourg.

Le paysagement du site OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout). L'entretien et la

gestion des espaces verts publics seront préférentiellement menés selon une démarche « 0 phyto ».

• **Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale**

L'aménagement du secteur OAP devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privés. Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles, de maisons groupées, maisons de ville et/ou de petits collectifs.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville dont la hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres au faitage et 10 mètres au sommet de l'acrotère.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biotope intense à l'échelle de l'opération

(faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

• **Echéancier**

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

• **Programme**

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune.

Le programme de logements comprendra +/- 25 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprendra notamment : une offre de logements, une maille de cheminements doux et une trame de voie de desserte interne paysagée, un parking pour les visiteurs.



### Le site et son environnement élargi

Le secteur prend place de part et d'autre de la route nationale 20. Le secteur OAP s'inscrit dans le prolongement et la continuité de l'enveloppe urbaine constituée de Boissy-sous-Saint-Yon.

Le secteur est concerné par l'arrêté préfectoral n°1090 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des ITT.

D'une superficie d'environ 26 hectares, le secteur OAP regroupe un ensemble foncier complexe notamment en rive droite de la RN20 (bien sans maître, construction illégale).

La lisière Est du secteur OAP est bordée par un environnement agricole et la lisière Ouest s'inscrit dans le prolongement du secteur pavillonnaire de Boissy-sous-Saint-Yon

Si le site présente une certaine dureté foncière (multipropriété foncière, environnement bâti en place et difficilement mutable, occupation illégale, bâti illégal, suspicion de pollution), il se révèle particulièrement stratégique dans la reconquête de la traversée urbaine de la RN20.

Intégré dans l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, il représente un gisement foncier de premier plan mais complexe dans sa mobilisation.

La présente OAP constitue une première étape dans la démarche longue et complexe à engager par la commune et ses partenaires pour la reconquête du secteur traversé par la RN20

### Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- une reconquête urbaine du secteur de Torfou et notamment la reconversion foncière dans une stratégie favorisant le renouvellement urbain et la reconquête d'un secteur délaissé et dégradé.
- une mise à disposition d'une offre foncière économique attractive et stratégiquement positionnée.
- une amélioration de l'attractivité économique du Bas de Torfou et plus largement de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon.



## OAP - TORFOU

### Principes d'aménagement

 Périmètre OAP : secteur économique à reconquérir

### Principes Accessibilité - Desserte

 Franchissement rive droite - rive gauche de la route Nationale 20 à sécuriser, pacifier pour faciliter et permettre les liaisons tout mode

 Principe de continuités douces en direction Nord pour accès au Transport en Commun en Site Propre (TCSP)

### Principes de composition urbaine

 Requalification de séquence de la RN20 et de ses abords en traversée urbaine

 Requalification des paysages bordiers et revalorisation des séquences bâties de part et d'autre de la RN 20 pour former une vitrine économique attractive et renouvelée

  Secteur à dominante commerciale et de services

  Secteur à dominante économique industrielle et artisanale nécessitant une reconquête du foncier et une réflexion d'aménagement pour proposer une offre foncière attractive



• **Accessibilité, desserte, stationnement**

Le réaménagement de la RN20 répondra aux attentes de pacification – sécurisation des traversées automobiles, deux roues-motorisés et poids-lourds de l’agglomération et proposera des aménagements spécifiques dédiés aux mobilités douces actives le long de la RN20 et dans sa traversée (assurer des franchissements sécurisés entre la rive droite et la rive gauche de la RN20).

Dans les séquences 1 et 2 les aménagements veilleront à :

- assurer une bonne accessibilité aux activités économiques.
- organiser les déplacements internes pour assurer la fluidité aux abords et à l’intérieur du secteur OAP notamment par la gestion du stationnement, une bonne signalétique et une voirie adaptée à la vocation des activités afin d’assurer la circulation.
- à rendre les déplacements sûrs et accessibles à tous : les déplacements internes doivent également pouvoir être effectués en toute sécurité.

Dans le cadre d’une cohérence avec les orientations du Schéma Directeur de la RN20 – bien que la commune de Boissy-sous-Saint-Yon ne soit pas concernée – une continuité de liaison douce sécurisée sera aménagée en direction Nord pour rejoindre l’offre de Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques sera à prendre en compte.

• **Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale**

L’aménagement du secteur OAP devra veiller à développer une composition destinée à recréer une façade urbaine qualitative.

En rive gauche de la RN20 (séquence 1), les opérations de renouvellement et les nouvelles constructions

formeront écran pour préserver les séquences résidentielles arrières. L’intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer.

En rive gauche de la RN20, le projet de réaménagement et de reconquête du foncier sera conduit pour atteindre un haut niveau d’urbanité tant dans la composition urbaine que dans l’organisation interne de la séquence 2. L’ambition est d’atteindre un aménagement répondant aux attentes d’une zone économique attractive et de qualité tant dans l’offre bâtie que dans le traitement des espaces publics et des espaces privés.

La composition urbaine :

- veillera à la qualité architecturale et paysagère du secteur OAP et à une insertion harmonieuse des bâtiments dans le milieu environnant et leur paysage d’inscription,
- préservera et valorisera le paysage et la présence d’une trame écologique urbaine,
- harmonisera l’image urbaine du secteur urbain de la RN20.

Les projets seront ouverts aux formes d’architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d’une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d’eaux pluviales en toiture...).

D’une manière générale, les plans de composition valoriseront l’orientation des façades (maximisation des apports solaires, et les préconisations architecturales encourageront la mise en oeuvre de dispositifs de production d’énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d’aménagement rechercheront un coefficient de biotope intense à l’échelle de l’opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une

diversité biologique.

Les aménagements prévoient la gestion des eaux usées non domestiques afin de s’assurer que les équipements existants et projetés sont en capacité de recueillir, en termes de quantité et de pollution, les eaux usées des activités sans affecter leurs bons fonctionnements.

Les constructions devront intégrer les prescriptions d’isolement acoustique édictées par la réglementation.

▪ **Echéancier**

L’urbanisation de la zone ne comporte pas d’échéancier.

• **Programme**

La destination du secteur est à dominante économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L’urbanisation de la zone participera à la diversification et au renforcement de l’offre économique sur la commune.

Le programme comporte :

- Une requalification des espaces publics de part et d’autre de l’axe de la RN20 participant à la composition d’une véritable vitrine urbaine de qualité et attractive.
- Un réaménagement de voirie destiné à réorganiser les circulations automobiles (accès facilité au bourg), pacifier et sécuriser les traversées des mobilités douces.
- Un aménagement dédié aux liaisons douces actives pour rejoindre le TCSP.
- Une offre économique à dominante commerciale et de services en rive gauche de la RN20 (séquence 1).
- Une offre économique à dominante industrielle et artisanale en rive droite de la RN20 (séquence 2).