

OAP sectorielles

Secteur : Bords de Seine et du Loing

I. Bois-le-Roi

OAP N°1 : SECTEUR DE LA GARE - RUE DES SESÇOIS

Localisation et caractéristique du site :

Situé à proximité de la gare de Bois-le-Roi, le secteur objet de la présente OAP se situe au nord de la voie ferrée, en face du quartier de la gare. Il est desservi au Sud par la rue des Sesçois. Le secteur couvre un espace arboré dans la continuité du parc de la grande propriété qui le jouxte, au Nord. Il est bordé à l'Ouest par des constructions récentes. La partie Est du secteur reste encore à construire. Une partie des terrains appartient à la commune.

Enjeux et objectifs :

Le projet doit permettre de répondre à plusieurs objectifs communaux et territoriaux :

- Participer au renforcement de la polarité autour de la gare ;
- Accueillir des activités, des logements, des équipements publics à côté des transports en commun et des commerces et services ;
- Insérer les nouvelles constructions dans le cadre arboré existant ;
- Prendre en compte la proximité des espaces boisés au nord,
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Redynamiser le centre-ville et le quartier de gare.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Le site est actuellement occupé par un espace arboré et plusieurs logements. Il est voué à accueillir du logement et des équipements qui bénéficieront de la proximité de la gare
- Des masses végétales seront quant à elles conservées le plus possible ou créées.
- Le programme permet de renforcer la polarité autour de la gare, tout en insérant de nouvelles constructions dans le cadre arboré existant, grâce au maintien des masses végétales existantes sur le site.

Qualité urbaine du projet :

- Les constructions devront privilégier les principes de constructions bioclimatiques tels que l'utilisation de matériaux biosourcés. De plus, des toitures terrasses devront être végétalisées et comporter à minima 70cm de pleine terre végétale afin de permettre une végétalisation intensive afin d'accueillir des essences arbustives
- L'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte l'environnement boisé environnant pour se fondre dans celui-ci.

- La bande constructible ne s'applique pas sur cette OAP en raison des espaces verts protégés délimités sur le schéma de l'OAP.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Equipements publics et logements

Echéancier et phasage :

Court à moyen terme

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

- Permettre une bonne insertion des nouvelles constructions tout en préservant la biodiversité végétale présente sur le site
- L'espace vert naturel à l'alignement sur rue ne doit permettre que les accès aux terrains tout en permettant de préserver les arbres de haute tige existants.

Paysage :

- Des espaces boisés et végétalisés seront conservés aux abords de la rue des Sesçois et au fond des parcelles.

Continuités écologiques (TVB)

- Gérer les lisières urbaines : préserver les haies existantes, réserver des percées dans le front bâti, etc.
- Favoriser de nouveaux corridors écologiques au sein des projets : espaces végétalisés, haies, arbres préservés et plantés, alignements d'arbres, franges tampons...
- Les clôtures sur les limites séparatives devront comporter des ouvertures dans le bas de la clôture pour le passage de la petite faune.
- Protection de certains arbres remarquables au titre de leur fonctionnalité écologique.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

- Des dispositifs de récupération et de réutilisations des eaux pluviales devront être mis en place.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Les dispositifs de rétention et d'infiltration à ciel ouvert sont à privilégier et devront être végétalisés.

Performance énergétique Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

- Maximisation des apports solaires
- Privilégier l'emploi de matériaux biosourcés, locaux, recyclés ou recyclables

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

- Le site est desservi au Sud par la rue des Sesçois. Les nouvelles constructions accéderont directement sur la rue des Sesçois.

Mode doux :

- Autour du périmètre on retrouve un trottoir au niveau de la rue de Sesçois. Aucun aménagement pour les cyclistes n'est présent, mais la voie reste praticable pour ces usagers et un partage de la voie s'opère.
- Les liaisons se font directement par les accès dédiés au lot.

Desserte par les transports en commun :

- Le secteur est situé à proximité immédiate de la gare de la commune et d'arrêts de bus.
- Aucun autre aménagement n'est prévu en ce qui concerne les transports en commun

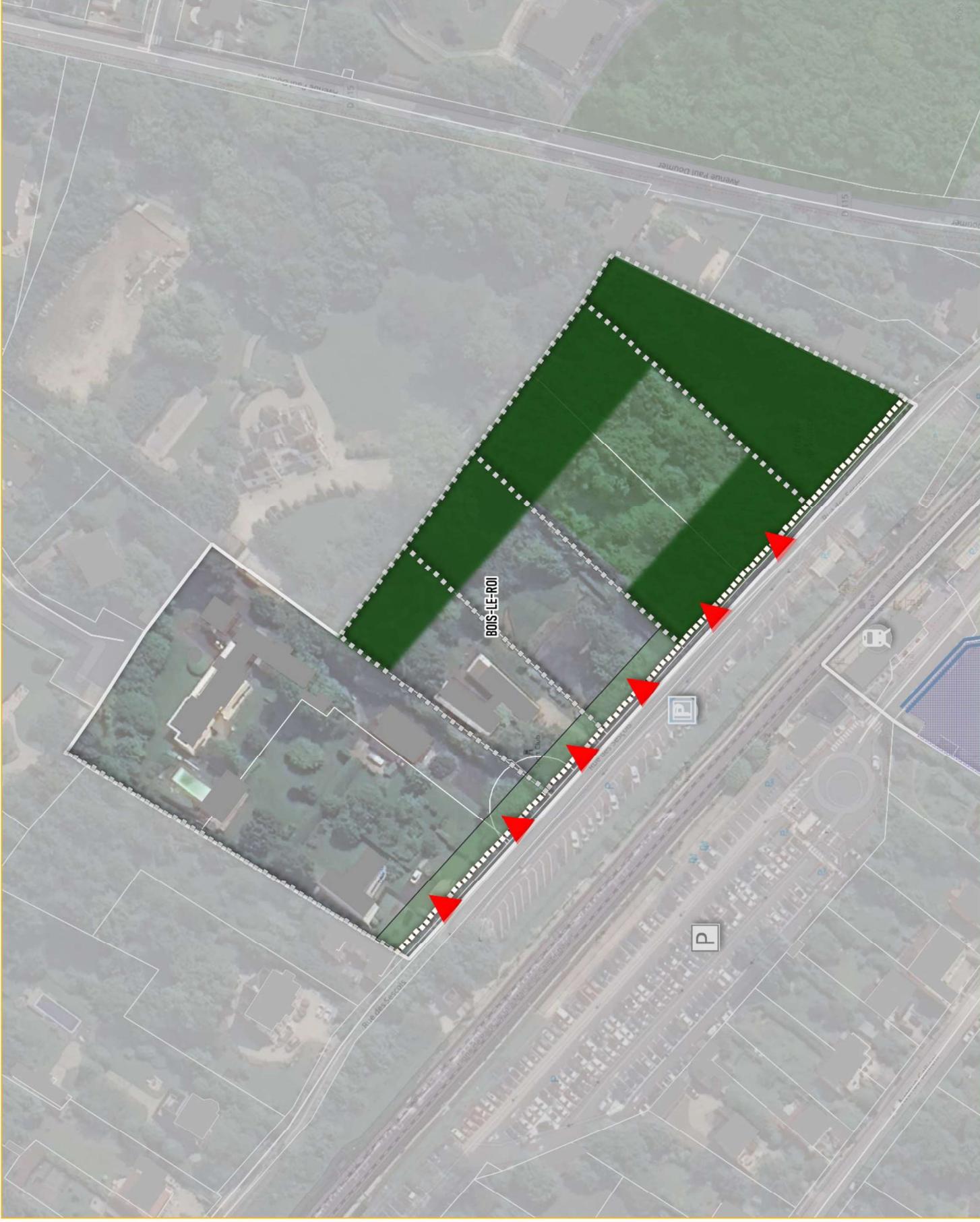
Besoin en matière de stationnement :

- Au vu de la programmation, des stationnements automobiles propres à chaque construction en fonction de sa destination devront être créés.
- Les aires de stationnements devront être à 100% perméables et en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Desserte par les réseaux :

Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

-  Accès principal
 -  Mur à conserver
 -  Cloture grillagée
 -  Espace naturel à préserver
 -  Recul planté d'espèces locales
- Référentiels**
-  Bâtiments
 -  Parcelles



OAP N°2 : QUARTIER GARE - AVENUE GALLIENI

Localisation et caractéristique du site :

Situé au centre de la commune de Bois-le-Roi, le secteur de la gare est délimité par les voies ferrées au nord-est, la RD115 (avenue Gallieni) au sud-ouest et l'avenue de la Forêt au sud-est. Le périmètre de l'OAP englobe la place de la gare et deux îlots de part et d'autre de la place.

Enjeux et objectifs :

- Le projet doit permettre de redynamiser le quartier de la gare constituant l'entrée de ville principale de la commune, par la création de logements, commerces et services.
- L'OAP a pour objectif de répondre à l'enjeu de dynamisation du territoire soulevé dans le PADD notamment aux abords des gares, lieu de passage et de vie pour une partie de la population et des usagers du territoire.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Le site comprend une place publique qui sert de parvis à la gare de Bois-le-Roi et accueille également le marché et des événements ponctuels.
- Les fonctions habitat, services, équipements, bureaux, et commerces sont autorisées de part et d'autre de la place de gare.

Qualité urbaine du projet :

- Les nouveaux bâtiments devront s'intégrer dans l'architecture avoisinante des bâtiments qui entourent la place afin de créer une unité architecturale et de préserver le caractère du centre urbain.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m, soit R+1+combles, afin de respecter les volumes bâtis qui caractérisent la place.

Mixité fonctionnelle et sociale :

- 75% des logements seront de type logements SRU (tous dispositifs dont résidence autonomie séniors...)
- Obligations de locaux d'activités/commerces/services/bureaux ou d'équipements publics en RDC

Formes urbaines :

Les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'espace public afin de préserver la structuration de la place.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au site se réalise à partir de l'avenue Gallieni au sud-ouest, par l'avenue de la Forêt au sud-est et par la rue de la Gare au nord-est.

Desserte par les transports en commun :

Le site bénéficie de la proximité immédiate de la gare de Bois-le-Roi (ligne R du transilien qui relie Bois-le-Roi à Paris via Melun), et d'un arrêt de bus (desservi par les lignes de bus n°40, 44 et 45, et par le système de transport à la demande (TAD) de Bois-le-Roi / Chartrettes).

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

OAP N°3 : RUE DE L'ILE SAINT-PIERRE - AVENUE CASTELLANI

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP se situe au nord-est de la partie agglomérée de la commune, en bordure de Seine, entre la rue de l'Île Saint-Pierre au nord et l'avenue Castellani, et débouche à l'Ouest dans la rue François Aussavis. Le site est en partie occupé par un équipement de santé lié à la clinique du Pays de Seine. Malgré sa proximité avec la Seine, il n'est pas soumis au risque d'inondation.

Enjeux et objectifs :

- Participer au renforcement de l'attractivité de la Seine
- Accueillir des activités, des logements, des équipements à côté des transports en commun,
- Insérer les nouvelles constructions dans le cadre arboré existant,
- Prendre en compte la proximité de la Seine et de la végétation présente au Sud de la parcelle,
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Le site est occupé à la fois par un équipement délaissé, situé au centre du périmètre et par la végétation située en bordure Ouest, Nord et Sud du périmètre
- L'entièreté de la parcelle sera consacrée à des équipements, services, commerces ainsi que du logement.
- Il est recommandé de mixer les destinations des constructions au sein de l'opération des bâtiments afin ne pas marquer ou de créer de séparation fonctionnelle dans le périmètre

Qualité urbaine du projet :

- Les bâtiments devront prendre en compte la topographie du terrain caractérisé par une légère déclivité vers la Seine au Nord du site afin de s'intégrer au mieux dans cet environnement
- Le projet devra présenter une mixité fonctionnelle afin de se présenter comme une nouvelle centralité des bords de Seine.
- Les logements devront intégrer des principes vertueux tels que la mutabilité de l'agencement interne des logements, la double orientation, une obligation d'avoir des espaces extérieurs (balcon loggias, jardins privés), un stationnement souterrain en fonction de la nature du sous-sol...

Espaces publics :

- Les espaces communs et publics devront être végétalisés et arborés.

Formes urbaines et programmation :

- Les constructions pourront atteindre R+2+combles ou attique au maximum
- L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20 % de la superficie du terrain
- Entre 50 et 60 logements dont 10 logements T1 minimum et des logements allant du T1 au T3 maximum

- Les logements devront intégrer des principes vertueux tels que par exemple la mutabilité de l'agencement interne des logements, la double orientation, une obligation d'avoir des espaces extérieurs, un stationnement souterrain en fonction de la nature du sous-sol...
- 50% individuels accolés ou non et 50 % de logements collectifs/intermédiaires

Mixité fonctionnelle et sociale :

- 100% de logements SRU (exemples : Bail Réel Solidaire, résidence intergénérationnelle, résidence séniors...)

Echéancier et phasage :

Court à moyen terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

- Maintien des bandes végétales déjà présentes sur site afin de garantir une qualité paysagère et écologique du projet
- Conservation de la masse végétale présente sur les pourtours du site
- 40% de pleine terre végétalisée et 50% d'espaces éco-aménageables

Paysage :

Conservation des boisements, des arbres de hautes tiges et des haies existants, au maximum.

Continuités écologiques (TVB)

Maintien du corridor écologique traversant le terrain au Sud de l'opération.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, de préférence à ciel ouvert sous formes de noues paysagères.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

- S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables
- Intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation :

- Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales,
- L'aménagement devra prévoir une large bande verte plantée empiétant sur la zone inondable

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

- L'accès piéton/cycle au périmètre s'effectue par la rue François Aussavis à l'Ouest et par la rue de l'Île Saint-Pierre au Nord pour l'accès des véhicules.
- Le carrefour d'entrée sera à aménager et à sécuriser.
- Des liaisons douces Est/Ouest au nord et au sud du périmètre viendront compléter l'accessibilité et la desserte du site.

Mode doux :

Actuellement, les abords du secteur de projet font l'objet d'un aménagement au profit des piétons mais pas des cyclistes. Cependant la voirie reste partagée entre ces usages et l'usage de la voiture.

Desserte par les transports en commun :

Le site est desservi par les transports en commun avec un arrêt de bus situé au sud-ouest du site.

Besoin en matière de stationnement :

Il sera réalisé une place de stationnement pour 5 logements pour le stationnement visiteurs. Les places de stationnement seront perméables et arborées.

Un stationnement vélo couvert d'une trentaine de places mutualisé à l'opération devra être réalisé au plus proche des équipements et services.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

-  Accès principal
 -  Place de retournement à aménager
 -  Voirie de desserte à créer
 -  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
 -  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
 -  Mur à conserver
 -  Recul des constructions à respecter
 -  Espace naturel à préserver
 -  Secteur mixte Habitat / Equipements
- Référentiels**
-  PPRI
 -  Bâtiments
 -  Parcelles



100 m