

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOISY-SUR-SEINE



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document pour arrêt

Les sites retenus d'OAP - Localisation



OAP n°1 – Site du Chemin de l'Ermitage

SITE ET SITUATION

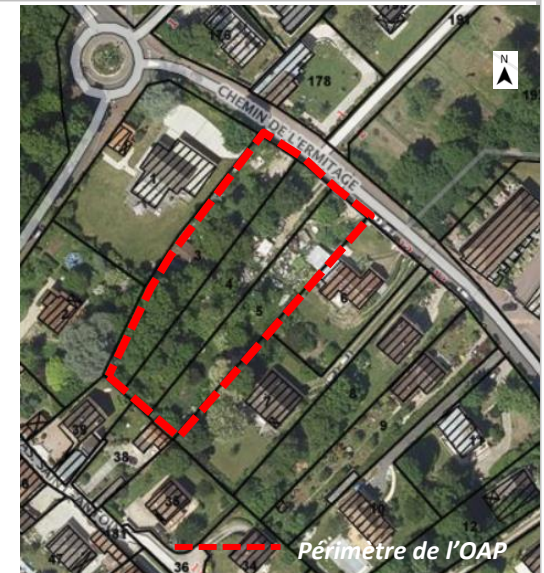
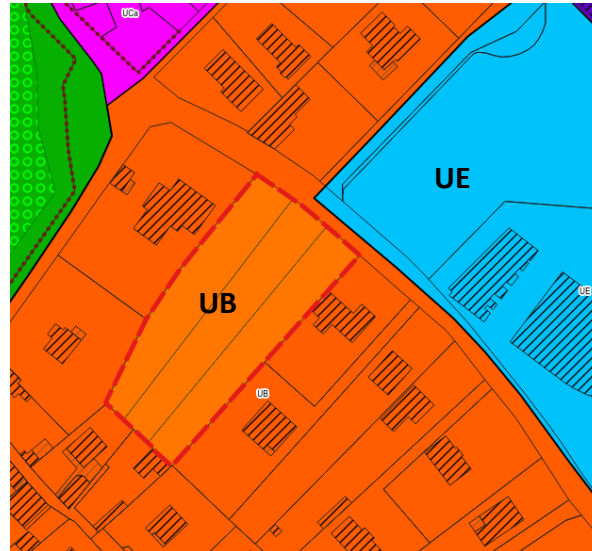
Le secteur objet de la présente OAP se situe non loin du centre bourg et tout proche du collège de l'Ermitage. Il est desservi par le Chemin de l'Ermitage.

Classées en zone UB au PLU, les trois parcelles de l'OAP couvrent une superficie d'environ **3 000m²**.

Actuellement le site est libre de constructions. Les fonds de parcelle sont qualifiés par des plantations. La topographie est marquée par une pente accentuée (de l'ordre de 10%).

ENJEUX

- Implanter des formes urbaines respectant le caractère du tissu urbain environnant



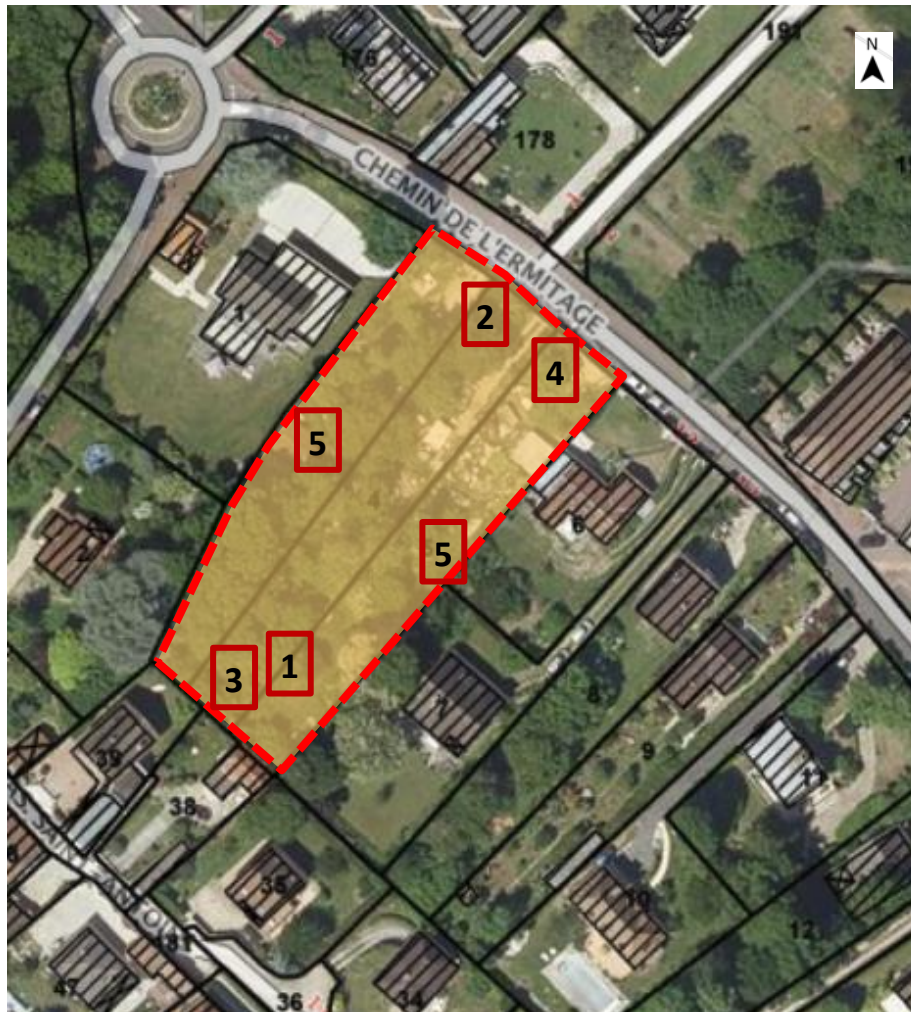
OAP n°1 – Site du Chemin de l'Ermitage


ORIENTATIONS - PROGRAMME

- 1** Préserver les plantations en fond des parcelles qui contribuent à la continuité de la trame boisée à restaurer dans le milieu urbanisé. Assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle grâce à des sols en pleine terre et des bassins de rétention.
- 2** Composer une façade qui s'inscrive dans la continuité de la silhouette de la rue (hauteur et volumétrie des constructions)
- 3** Etudier la faisabilité d'un passage sur fond voisin permettant le positionnement du réseau d'assainissement en partie basse des terrains
- 4** Limiter les accès sur le Chemin de l'Ermitage à 1 accès automobile et 1 accès piéton/cycle.
- 5** Prendre en compte la vue et l'ensoleillement des constructions voisines

Prévoir un emplacement dédié au stationnement public.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.



 Périmètre de l'OAP

Développement d'un programme de 8 logements locatifs sociaux au minimum à 10 logements locatifs sociaux au maximum, implanté dans plusieurs bâtiments dont le gabarit et l'organisation s'inspirera du programme aménagé au nord, square Clara Schumann.

OAP n°2 – Site de l'Allée Gouvion Saint Cyr

SITE ET SITUATION

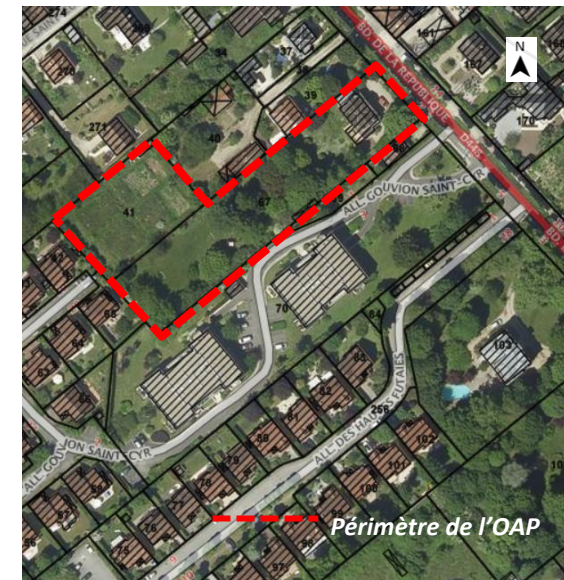
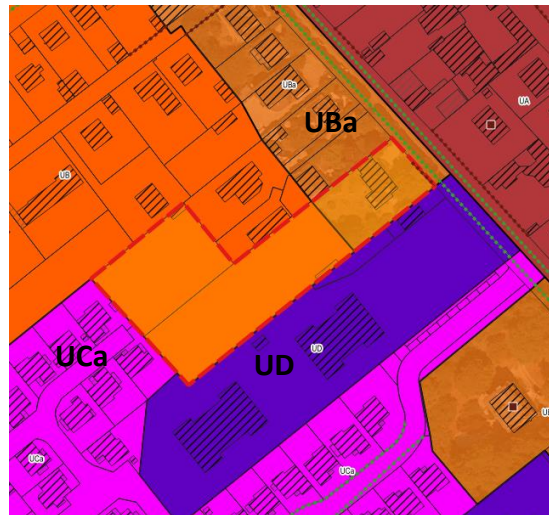
Le secteur objet de la présente OAP se situe non loin du centre bourg au cœur d'un tissu mixte d'habitat individuel et collectif. Il est desservi par l'allée Gouvion Saint Cyr.

Classées en zone UB au PLU, les deux parcelles de l'OAP couvrent une superficie d'environ **4 300m²**.

Actuellement le site est occupé par une construction d'habitat individuel en façade sur le boulevard de la République.

ENJEUX

- Implanter des formes urbaines respectant le caractère du tissu urbain environnant
- Renforcer le maillage des liaisons douces



OAP n°2 – Site de l'Allée Gouvion Saint Cyr

ORIENTATIONS - PROGRAMME


- 1** Aménager une continuité des circulations piéton/cycle
- 2** Etudier la possibilité d'une mutualisation de l'accès automobile (allée Gouvion Saint-Cyr). A défaut, il sera à créer depuis le boulevard de la République.
- 3** Dans la mesure du possible, préserver les arbres existants, ou si le projet nécessite leur coupe, replanter en nombre équivalent et d'essence locale.

Prévoir un emplacement dédié au stationnement public.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.

Développement d'un programme de 8 logements locatifs sociaux au minimum à 15 logements locatifs sociaux au maximum.



 Périmètre de l'OAP

Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEE. Pour rappel, au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

OAP n°3 – Site du Château de l'EPNAK

SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe dans le domaine du Château dit de l'EPNAK face au pôle commercial du quartier.

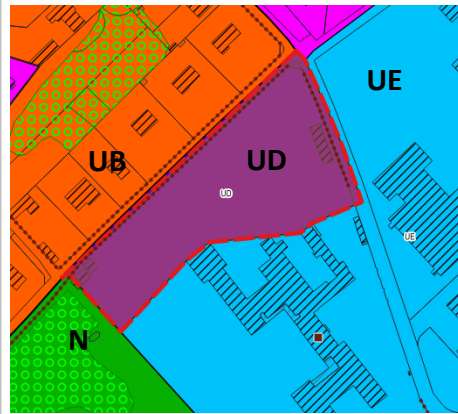
Il est desservi par l'accès commun au domaine situé rue de l'Ermitage.

Classés en zone UD au PLU, les terrains de l'OAP couvrent une superficie d'environ **8900 m²**.

Actuellement le site est libre de toute construction.

ENJEUX

- Implanter des formes urbaines prenant en compte les volumétries et valorisant la qualité patrimoniale des constructions aux abords.
- Maintenir la continuité urbaine par la préservation du mur du parc en pierre
- Sécuriser les accès et le carrefour des rues de l'Ermitage et du Grand Veneur



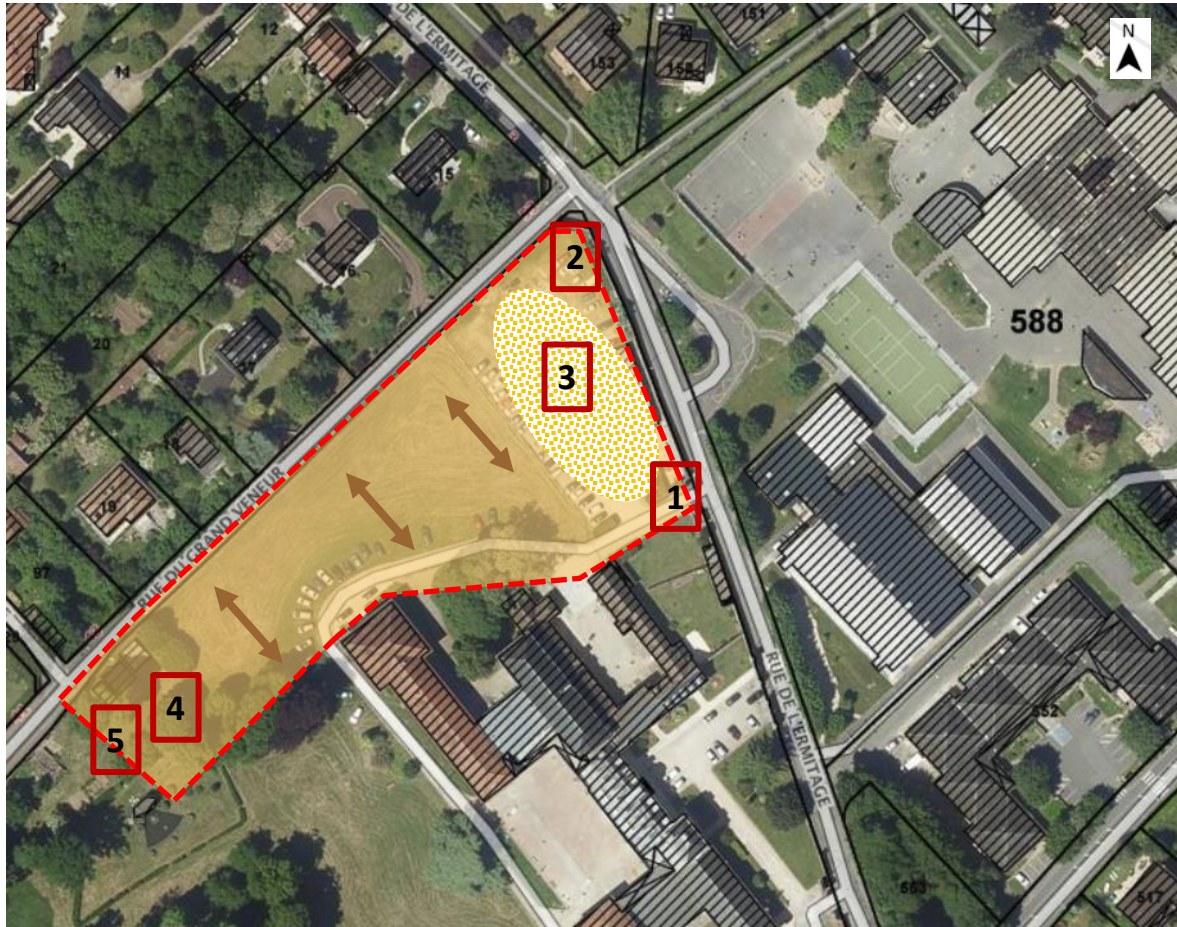
----- *Périmètre de l'OAP*



OAP n°3 – Site du château de l'EPNAK

ORIENTATIONS - PROGRAMME

- 1** Préserver les murs (protégés au PLU) sur les rues du Grand Veneur et de l'Ermitage et pour cela mutualiser l'accès avec celui du Domaine
- 2** Sécuriser le carrefour des rues de l'Ermitage et du Grand Veneur. Une partie du mur pourra être détruite, cette destruction devra être réduite au minimum nécessaire.
- 3** Localisation préférentielle des espaces de stationnement mutualisés. Les aires de stationnement extérieures seront perméables et végétalisées. Un emplacement dédié au stationnement public sera prévu.
- 4** Principe d'implantation du bâti, préservant la lisibilité du corps de bâtiment du Château. En façade sur la rue du Grand Veneur les bâtiments s'implanteront avec un retrait minimum de 6 mètres.
- 5** Pour préserver le réservoir de biodiversité que constitue le parc du château, préserver les arbres existants
- 5** Préserver l'ancienne glacière.



 Périmètre de l'OAP

Développement d'un programme de 66 logements locatifs sociaux au minimum.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.

OAP n°4 – 5 Boulevard Aristide Briand

SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe au cœur d'un tissu d'habitat individuel, à proximité du centre bourg.

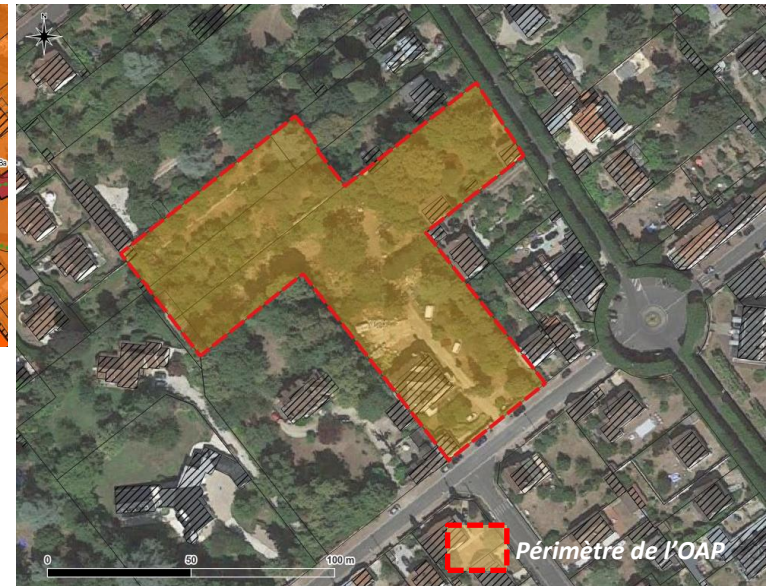
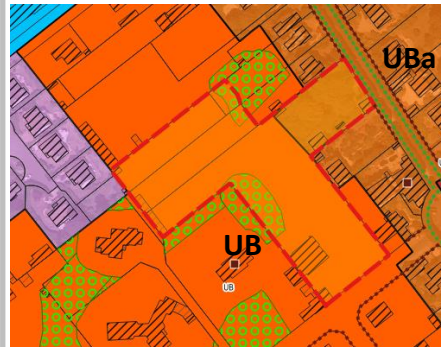
Il est desservi la voie structurante que constitue le boulevard de la République (RD448), et par le Boulevard Aristide Briand.

Classés en zones UB et UBa au PLU, les terrains de l'OAP couvrent une superficie d'environ **8 500 m²**.

Actuellement le site est occupé par une construction d'intérêt et quelques dépendances éparses accueillant des activités (espace de coworking, service à la personne...).

ENJEUX

- Implanter des formes urbaines prenant en compte les volumétries des constructions aux abords
- Valoriser les constructions patrimoniales aux abords
- Maintenir la continuité urbaine par la préservation des murs de clôture en pierre

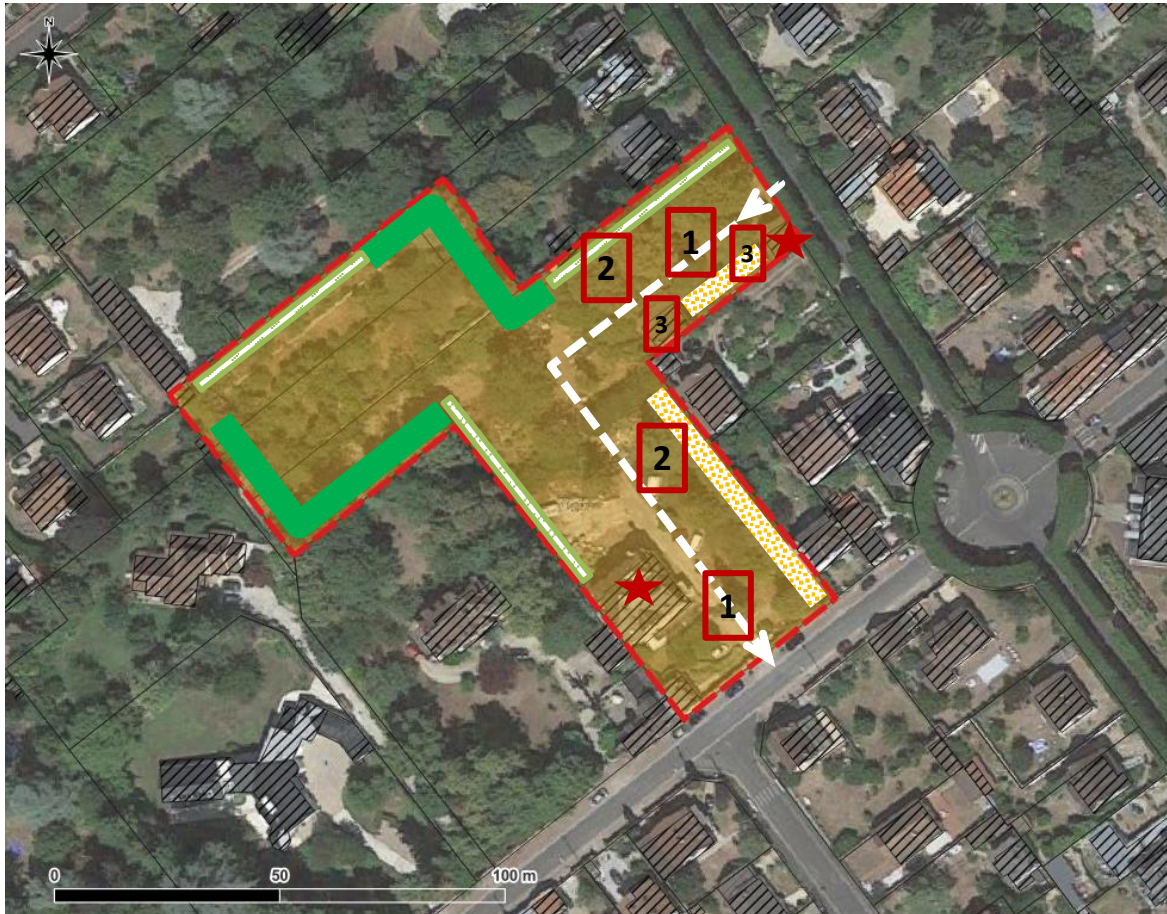


OAP n°4 – 5 Boulevard Aristide Briand

ORIENTATIONS - PROGRAMME

- 1** Principe de desserte en boucle en s'appuyant sur la mutualisation des accès existants (entrée depuis la RD448 et sortie par le Boulevard Aristide Briand).
 - 2** Préserver autant que possible la végétation arborée existante en s'appuyant sur un relevé et un diagnostic phytosanitaire. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire et d'essence locale devra être replanté.
 - 3** Préserver l'activité économique existante
- ★ Constructions d'intérêt à préserver.
 - Constituer une frange boisée en continuité des boisements existants limitrophes.
 - Végétaliser les franges de l'opération de manière à préserver l'intimité des constructions limitrophes.
 - Localisation préférentielle des espaces de stationnement mutualisés. Les aires de stationnement extérieures seront perméables et végétalisées. Un emplacement dédié au stationnement public sera prévu.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.



Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEE. Pour rappel, au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaye, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

--- Périamètre de l'OAP

Développement d'un programme d'au moins 30 logements locatifs sociaux.

OAP n°5 – 6 rue de la croix de Gerville

SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe en frange Est du coteau urbanisé, à dominante pavillonnaire. La topographie y est accentuée avec des pentes d'au moins 10%.

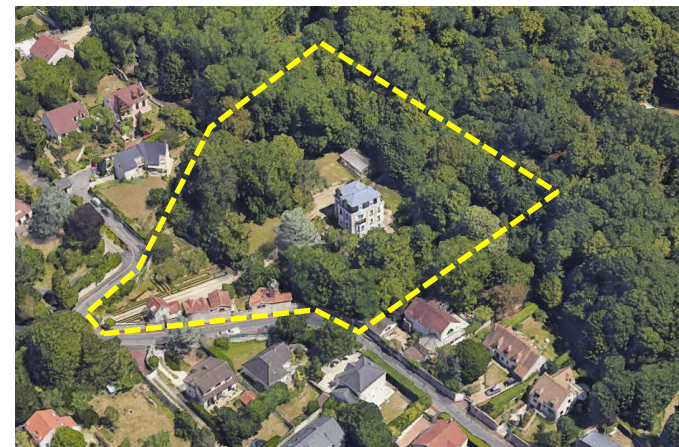
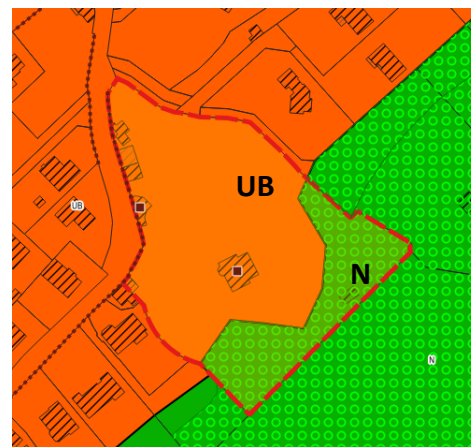
Il est desservi par la rue de la Croix de Gerville.

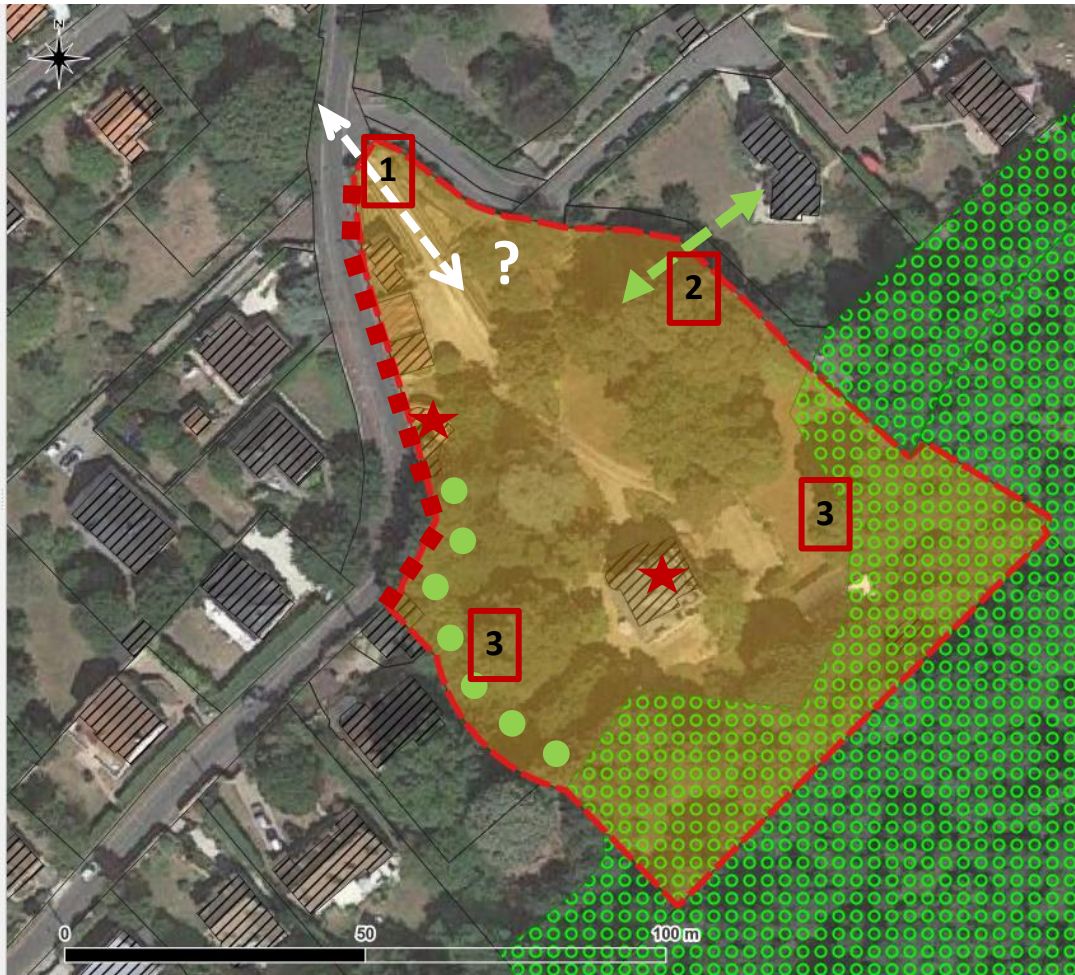
Classée en zone UB et N au PLU, les terrains de l'OAP couvrent une superficie d'environ **7 735 m²**.


Actuellement le site est occupé par une propriété patrimoniale, son parc et ses dépendances, ainsi que des boisements protégés en fond de parcelle.


ENJEUX

- Implanter des formes urbaines prenant en compte les volumétries des constructions aux abords.
- Préserver et valoriser les constructions patrimoniales existantes.
- Préserver les qualités paysagères et environnementales du site et de ses abords.
- Maintenir la continuité urbaine par la préservation du mur en pierre.
- Sécuriser les accès et sortie au droit de la rue de Gerville.





 Périmètre de l'OAP


 Espace boisé classé

Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEE. Pour rappel, au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

OAP n°5 – 6 rue de la Croix de Gerville

ORIENTATIONS - PROGRAMME

1 Principe de desserte en s'appuyant sur la mutualisation des accès existants et l'aménagement des espaces de stationnement à l'entrée du site.

 Préserver les murs de clôture et les constructions patrimoniales existantes.

2 Préserver les vues du voisinage en tenant compte de la topographie du site et de la trame boisée existante.

3 Préserver la frange et le couvert boisé qui contribue à la continuité de la trame boisée dans le milieu urbanisé et à la préservation du réservoir de biodiversité boisé.

Prévoir un emplacement dédié au stationnement public.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.

Développement d'un programme d'au moins 25 logements locatifs sociaux.

OAP n°6 – rue des Francs Bourgeois

SITE ET SITUATION

Le secteur se situe dans le centre ancien de Soisy, le long de la rue des Francs Bourgeois, artère commerçante majeure.

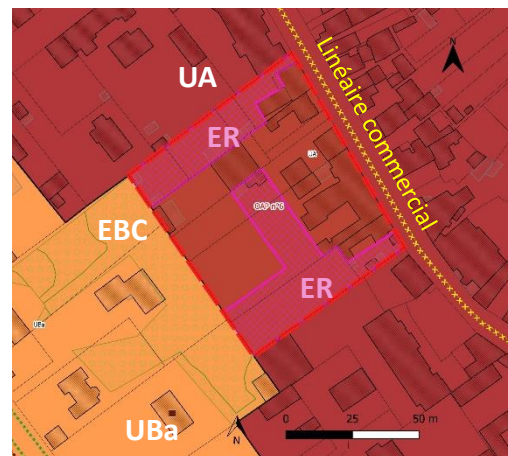
Le front bâti est ancien et continu le long de la rue, avec une mixité de commerces et d'habitat. Derrière cet alignement se développent des constructions hétéroclites (logement, stationnement, dépendances...).

Le cœur d'îlot est occupé par des jardins en pleine terre, dont émerge une masse boisée assez haute. Au sud-ouest du site (Bd de Vandeuil et de la République), les résidences individuelles sont entourées de parcs paysagers.

Classés en zone UA, les terrains couvrent une superficie d'environ **6 000 m²**.

ENJEUX

- Accompagner le réaménagement de la rue des Francs Bourgeois pour consolider le dynamisme des commerces.
- Dans cette perspective, offrir des stationnements aux différents usagers (riverains, clientèle des commerces...) pour faciliter la pratique des mobilités douces et le transit automobile rue des Francs Bourgeois.
- Préserver la qualité environnementale et paysagère du cœur d'îlot, et son rôle écologique (infiltration des eaux pluviales, refuge de biodiversité, limite de l'effet d'îlot de chaleur...).



OAP n°6 – rue des Francs Bourgeois

ORIENTATIONS - PROGRAMME

1 Accès à double sens depuis la rue des Francs Bourgeois, d'une largeur de passage de deux voitures sauf impossibilité liée au tissu bâti.

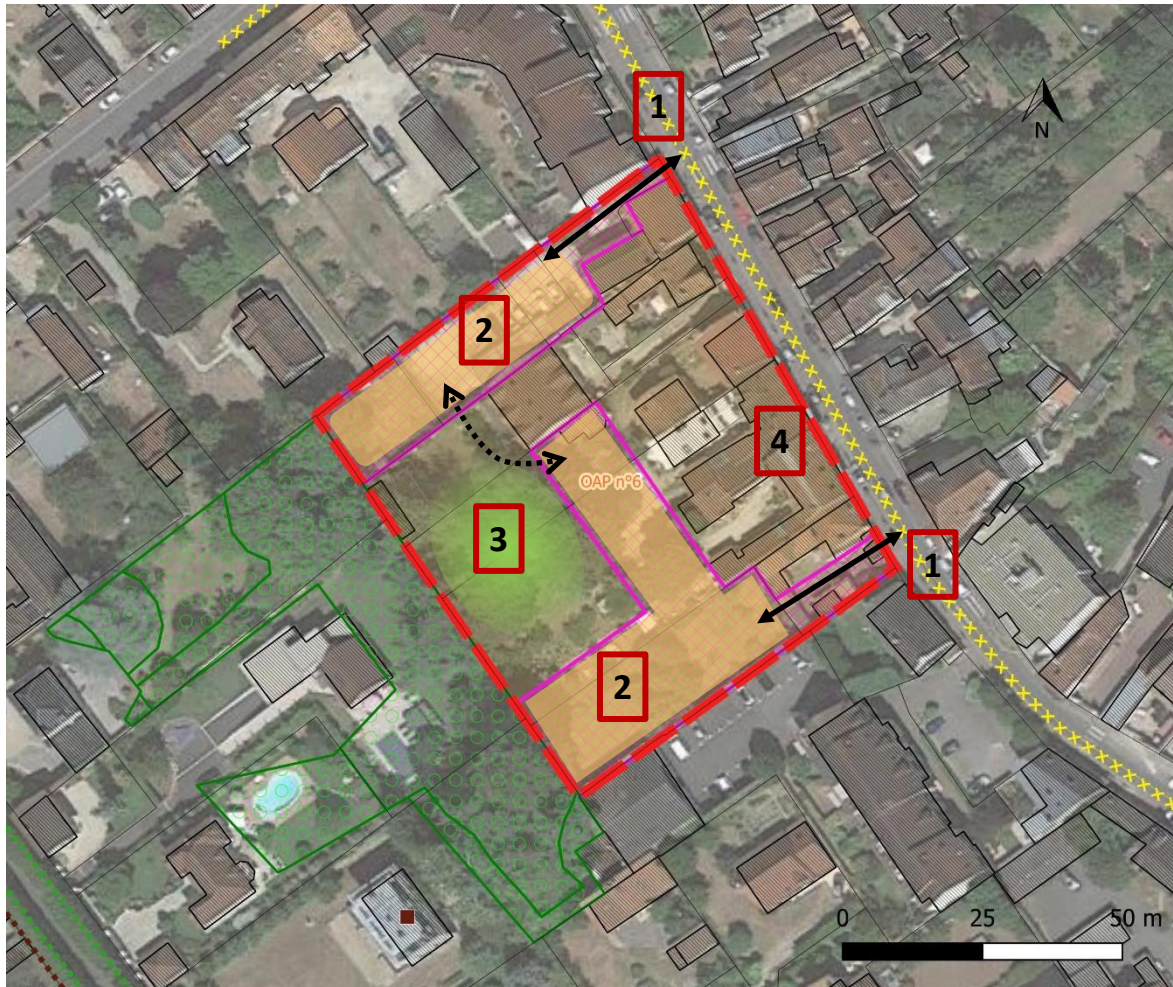
↔
Principe de liaison automobile.

2 Stationnements sur 1 ou deux rangées, revêtement entièrement perméable sur les emplacements pour assurer autant que possible la gestion des eaux à la parcelle.
Le stationnement des vélos, véhicules électriques... etc. sera pris en compte.

3 Préserver une frange boisée en continuité des boisements existants limitrophes : végétation et arbres anciens en cœur d'îlot à préserver.

4 Structure urbaine à conforter en réhabilitant le bâti ancien en front de rue, tout en permettant l'évolution des structures en second rang et en extension non visibles depuis la rue.

Réalisation de stationnements publics végétalisés (jusqu'à 50 places environ)



- Périmètre de l'OAP
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé