

Plan Local d'Urbanisme

OAP

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par délibération du conseil municipal en date du **18 septembre 2025**

SOMMAIRE

OAP THEMATIQUE

■ 1 - Trames Verte et Bleue

OAP SECTORIELLES

■ 2 - Secteur Gare – La Bretonnière

■ 3 - RN 20

■ 4 - Boulevard Eugène Lagauche

■ 5 - Moulin de la Boisselle

■ 6 - ZAC des Folies

■ 7 - Bois du Chanteloup

1 OAP THEMATIQUE – TRAMES VERTE ET BLEUE



Protéger les bois, les ENS et les principaux réservoirs de biodiversité (niveaux 1 et 2 du SCoT)

Protéger et dans la mesure du possible renaturer les berges de l'Orge dans une bande inconstructible d'au moins 15 mètres, et des autres ruisseaux dans une bande inconstructible d'au moins 5 mètres.

Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, en tant qu'espaces supports de biodiversité et pour leur rôle dans la gestion des inondations.

Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Joncs Marins (ENS) qui constituent un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale.

Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en adoptant le principe de zéro rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.





Protéger les bois, les ENS et les principaux réservoirs de biodiversité (niveaux 1 et 2 du SCoT)



- **Préserver le couvert végétal des fonds de parcelle**, très présent dans le diffus pavillonnaire de la commune, et notamment les grands arbres et les haies,
- **Perméabiliser les clôtures à la petite faune.**
- **Développer une gestion du pluvial compatible avec le SAGE Orge-Yvette** qui adopte le principe de zéro rejet dans le réseau d'assainissement.



Conserver les terres agricoles et notamment l'agriculture de fond de vallée à proximité de l'orge, les haies et les bosquets.



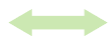
Garantir la préservation d'espaces de pleine terre, la prise en compte du ruissellement et la gestion du pluvial à l'échelle de l'opération urbaine.



Conserver et renforcer le maillage du territoire en chemins, notamment le long des ruisseaux, dans la vallée de l'Orge et le bois de Chanteloup.



Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Joncs Marins (ENS) qui constituent un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale.



Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité. Le long de ces corridors, les opérations de développement ou de renouvellement urbains garantiront le maintien ou la création de la continuité écologique, notamment au travers d'une continuité de sols en pleine terre, en végétalisant et en perméabilisant les clôtures.



Conserver les jardins familiaux existants et étendre ceux du chemin des petites fontaines.



Protéger et dans la mesure du possible renaturer les berges de l'Orge dans une bande inconstructible d'au moins 15 mètres, et des autres ruisseaux dans une bande inconstructible d'au moins 5 mètres.



Autres cours d'eau en partie souterrains où réside des enjeux de préservation des écosystèmes (agrion du mercure, mares, etc.)



Limitier les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en adoptant le principe de zéro rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.



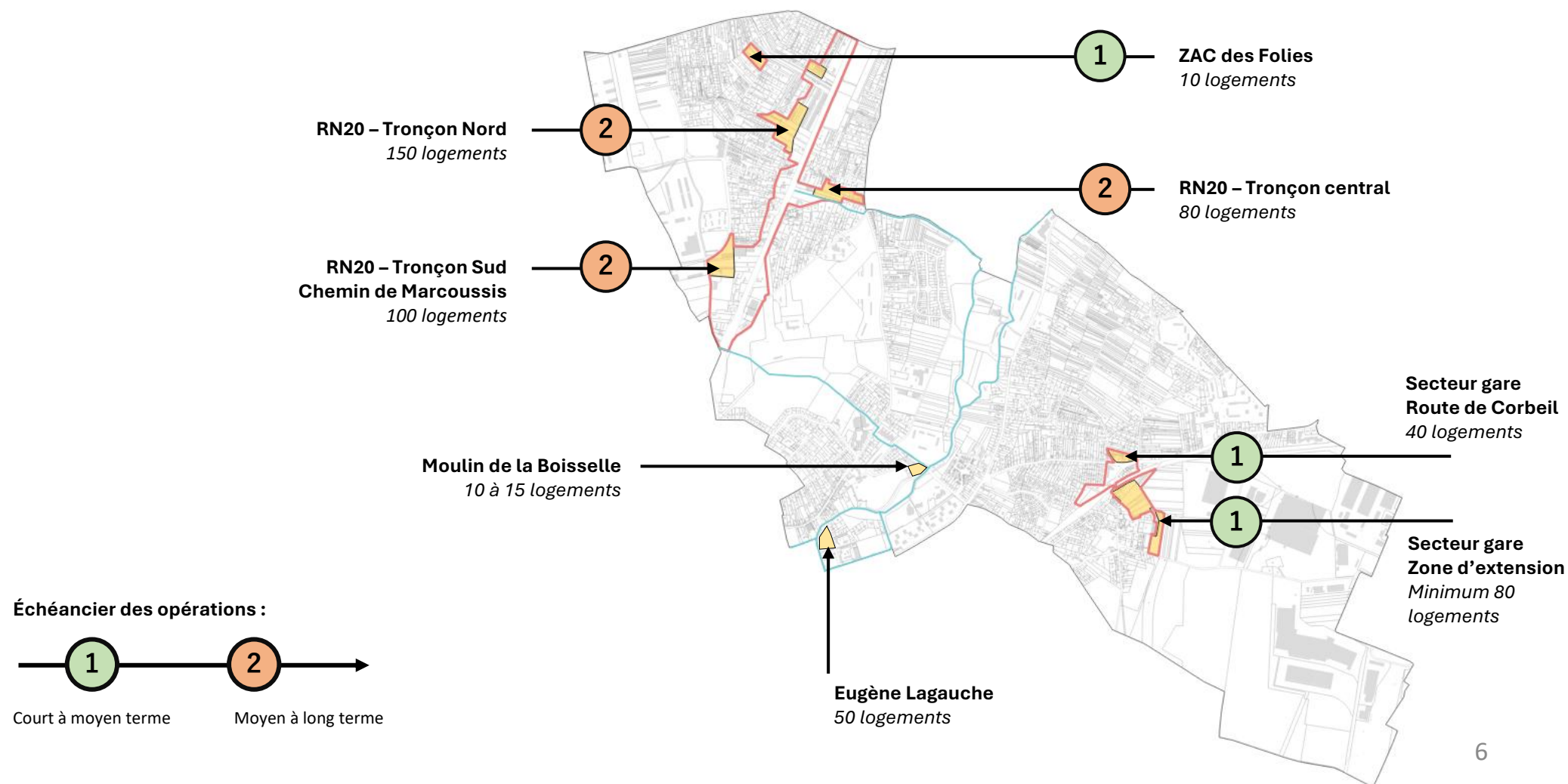
Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, en tant qu'espaces supports de biodiversité et pour leur rôle dans la gestion des inondations.

OAP SECTORIELLES – ECHEANCIER

Les OAP sectorielles totalisent une programmation en logement estimée **entre 550 et 600 logements**.

Cette programmation s'organise en **deux grandes temporalités** :

- **A court ou moyen terme**, la priorité est de renforcer le pôle gare et de finaliser la ZAC des Folies ;
- **A moyen ou long terme**, l'objectif est la requalification des abords de la route Nationale 20 avec la création de logements en second rideau des activités économiques renouvelées ;
- Les autres secteurs d'OAP pourront être développés à court ou à long terme selon l'opportunité.



2 OAP SECTEUR GARE – LA BRETONNIÈRE

Les orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la gare et de la Bretonnière visent à renforcer la polarité autour de la gare de RER C en y développant une offre nouvelle en logements qui permettent d'accompagner la dynamique de croissance démographique de Saint-Germain-Lès-Arpajon. La programmation s'accompagnera également d'une extension de l'équipement scolaire, de la création d'un parc de stationnement supplémentaire à proximité de la gare, et d'une amélioration des circulations douces sur l'ensemble du quartier.

Programmation urbaine

 Développer une **quarantaine de logements collectifs** à dominante social sur route de Corbeil en intégrant un principe de dégressivité des hauteurs à proximité des pavillons.

 Développer des logements individuels et collectifs sur une superficie d'environ 2.3 ha en appliquant les densités minimales imposées par le SCoT de 35 logements par hectare, soit la programmation d'au moins 80 logements. A proximité des lignes RTE, la consultation du service et le respect de ses recommandations sera garantie.

 Ecole Paul Langevin

 Etendre la cour de l'école Paul Langevin

 Préserver le caractère villageois des constructions

 Animer le rez-de-chaussée des constructions (commerces, services).



2 OAP SECTEUR GARE – LA BRETONNIÈRE

Environnement

-  Espace boisé à protéger
-  Aménager des espaces verts ayant comme double fonction la rétention des eaux pluviales. Le principe de zéro rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement sera mis en œuvre par une gestion à la parcelle ou à destination des espaces verts d'infiltration des eaux pluviales.
-  Créer une coulée végétale traitée en pleine terre entre les constructions.
-  Parc de stationnements perméable
-  Transition végétalisée composée de différentes strates de végétation
-  Zone d'infiltration naturelle des eaux pluviales
-  Cours d'eaux canalisés

Il convient de consulter SNCF Réseau pour toute opération à proximité de la ligne ferroviaire, et du passage à niveau.

Circulations

-  Proposer un réaménagement des abords de la route de Corbeil qui valorise les circulations piétonnes et cyclables.
-  Prévoir un élargissement de la voirie existante
-  Principe de liaisons douces
-  Liaisons véhiculées, et cyclables reliant entre eux les quartiers
-  Principe de liaison véhiculée à sens unique (Le sens de circulation représenté est indicatif)
-  Prévoir dans le parc de stationnement des arceaux pour les vélos et des bornes de recharge pour les véhicules électriques. Développer un projet de consignes et abris pour vélos.

Variante :



La variante ci-contre propose une alternative d'accès au quartier via le chemin Latéral. Le périmètre d'OAP exclue dans cette variante les constructions faisant face au passage à niveau.

Les orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la RN20 visent à redonner une cohérence d'ensemble le long de ce linéaire, en répondant notamment aux enjeux de simplification des circulations, de désenclavement des Folies, de prise en compte du ruissellement et d'encadrement des développements en logements et activités. Le parti pris d'opposer les fonctions d'activités le long de la RN20 et de logements en second rideau vise à limiter l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances sonores et atmosphériques liées aux circulations importantes de cet axe majeur.

Programmation urbaine

Secteur de logements individuels et collectifs, implantés en retrait de la Nationale 20. Aucun logement ne pourra être créé à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.

Secteur d'activités à requalifier le long de la RN20 en suivant le principe d'accessibilité depuis une contre-allée parallèle à la RN20. La contre-allée devra être plantée et comporter une piste cyclable.

Secteur d'équipements publics

Mesures d'évitement et de réduction des risques sanitaires liés à l'exposition aux nuisances sonores

> De 65 dB

- Aucun nouveau logement, espace réservé aux activités économiques.

60 à 65 dB

- Isolation phonique renforcée ;
- Logements traversants positionnant les pièces de vie dans les espaces les moins exposés aux bruits.
- Implantation des constructions pensée de façon à limiter la propagation sonore.

< de 60 dB

- Isolation phonique renforcée ;



Environnement



Petit bois à préserver



Aménagement sous les lignes haute tension d'un parc paysager d'au moins 2 hectares composé d'un bassin de rétention pour répondre à l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales du site. Ce parc s'arrimera aux cheminements doux existants et prendra en compte les zones humides avérées.



Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.



Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantés le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.



Préserver le cadre existant de la maison et son parc paysager.

Circulations



Principe de liaisons douces. Prévoir notamment des traversées sécurisées supplémentaires de la RN20 pour simplifier les déplacements inter quartier entre le nord et le sud de la commune (emplacements préférentiels à titre indicatif).

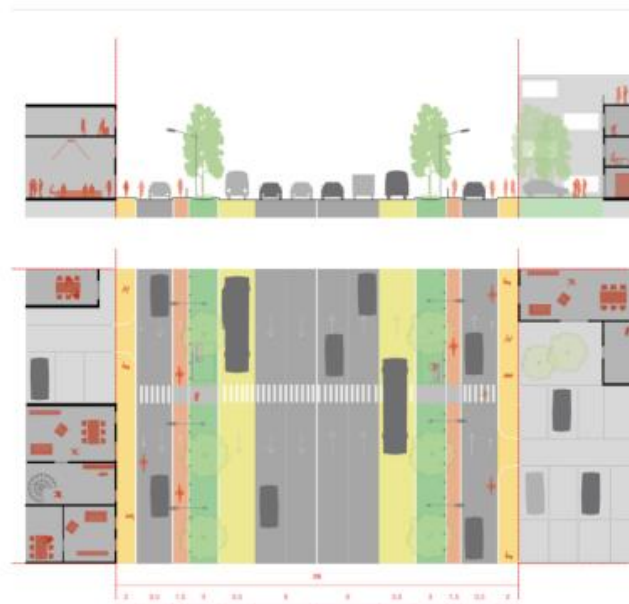


Principe de liaisons véhiculées



Élargissement de voirie à prévoir

Coupe de principe de la Nationale 20 :



- un profil de 39 m avec site propre latéral ;
- 2 x 2 voies pour la circulation automobile ;
- une contre-allée avec stationnement latéral ;
- une piste cyclable, notamment pour aménager le réseau vélo Ile-de-France ;
- un trottoir de 3 mètres de large ;
- un double alignement d'arbres.

Le tronçon Nord, concerné par un risque de ruissellement des eaux pluviales et par le passage de lignes haute tension prévoit l'aménagement d'un bassin paysager en cœur de projet permettant également de développer les liaisons douces et de reconnecter la trame viaire du quartier. L'ensemble de l'opération de renouvellement vise la création d'**environ 150 logements**.



Secteur de logements collectifs à développer dont la hauteur ne peut excéder 9 mètres.



Secteur de logements individuels et collectifs à développer.

Une dégressivité des hauteurs est à intégrer à proximité des résidences de pavillons individuels existants. Dans tous les cas, la hauteur ne peut excéder 9 mètres.



Secteur d'activités à requalifier le long de la RN20 en suivant le principe d'accessibilité depuis une contre-allée parallèle à la RN20. La contre-allée devra être plantée et comporter une piste cyclable.



Faisceau des lignes haute tension



Aménagement sous les lignes haute tension d'un parc paysager d'au moins 2 hectares composé d'un bassin de rétention pour répondre à l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales du site. Ce parc s'arrimera aux cheminements doux existants.



Limiter au maximum l'impact sur les zones humides avérées, la création du bassin ne devra pas compromettre l'intégrité et l'alimentation de la zone humide.



Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.



Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantés le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.



Principe de liaisons douces. Prévoir des cheminements perméables (de type pontons) dans les zones humides avérées.



Principe de liaisons véhiculées



Le tronçon central prévoit la création d'un nouveau lien entre la route de Leuville et la contre-allée à créer le long de la RN20. Ce secteur prévoit le renouvellement des activités implantées en bordure de la nationale et la création d'une programmation de logement en second rideau. Cette opération est l'opportunité de renaturer le ru et de créer une perméabilité en circulation douce entre l'est et l'ouest de la ville.



Développer environ 80 logements.



Secteur d'activités à requalifier le long de la RN20 en suivant le principe d'accessibilité depuis une contre-allée parallèle à la RN20. La contre-allée devra être plantée et comporter une piste cyclable.



Préserver le cadre existant de la maison et son parc paysager.



Renaturer les abords du ru



Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantées le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.



Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.



Principe de liaisons douces. Prévoir notamment des traversées sécurisées supplémentaires de la RN20 pour simplifier les déplacements inter quartier entre le nord et le sud de la commune (*recommandation à localisation indicative*).



Principe de liaisons véhiculées

La traversée du cours d'eau se fera par un pont qui ne modifie pas son lit naturel.



Sur le tronçon sud, le chemin de Marcoussis est un secteur en mutation concerné notamment par un projet de création de logements.



Développer environ 100 logements collectifs



Secteur d'activités à requalifier le long de la RN20 en suivant le principe d'accessibilité depuis une contre-allée parallèle à la RN20. La contre-allée devra être plantée et comporter une piste cyclable.



Secteur d'équipements publics



Petit bois à préserver et aménager un corridor écologique d'au moins 25 mètres de large qui protège la flore patrimoniale repérée sur le site et permette le passage de la faune.



Emplacement de la flore repérée à protéger (Grande Cigüe)



Prévoir un élargissement du chemin de Marcoussis intégrant une piste cyclable



Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.



Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantés le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.



Principe de liaisons piétonnes et cyclables. Prévoir notamment des traversées sécurisées supplémentaires de la RN20 pour simplifier les déplacements inter quartier entre le nord et le sud de la commune.



Principe de liaisons véhiculées



L'OAP sur le boulevard Eugène Lagauche poursuit les objectifs suivants :

- **Renforcer la polarité commerciale du centre-ville et la qualité urbaine de l'entrée de ville depuis Arpajon** sur l'Avenue du Général de Gaulle en développant un projet de renouvellement urbain mixte (commerces en rez-de-chaussée et logements en étages) ;
- **Poursuivre le renouvellement urbain sur le boulevard Eugène Lagauche** en accompagnant les développements de collectifs déjà réalisés en appliquant des principes d'aménagement favorisant la végétalisation et l'animation de l'espace public (marges de recul) ;
- **Intégrer la vulnérabilité du site aux inondations dans la conception** du projet urbain dans le respect des préconisations du PPRI ;
- **Valoriser la renaturation des bords d'Oise ;**
- **Apporter une offre nouvelle en stationnement.**



Programmation d'une cinquantaine de logements collectifs



Création d'un parc de stationnement



Animer le rez-de-chaussée des constructions (commerces, services).



Bande paysagère inconstructible à proximité de l'orge



Site préférentiel pour la création d'un cœur d'îlot végétalisé dans le cadre du renouvellement du site.



Cœur d'îlot existant à préserver



Front bâti à respecter en recul par rapport à l'emprise publique. En partie Est, la construction s'implantera dans le prolongement des immeubles de collectifs voisins. A l'Ouest, un retrait végétalisé ou animé est à intégrer afin de favoriser l'intégration paysagère de la construction et l'animation des rez-de-chaussée commerciaux.



Aménagement de la marge de recul en lien avec l'espace public. La marge devra être végétalisée et ouverte sur l'espace public lorsque le rez-de-chaussée est à vocation commerciale.



Lisière paysagère entre le secteur de renouvellement et les constructions pavillonnaires existantes.



Parc de stationnement intégrant des arceaux pour les vélos et/ou des bornes de recharge pour les véhicules électriques.



Permettre le renouvellement des équipements du secours populaire en y intégrant une offre en logement, dans un esprit architectural et paysagé qui s'intègre au Moulin de la Boisselle.



Permettre le renouvellement des équipements existants en rez-de-chaussée et intégrer une offre de 10 à 15 logements collectifs en étages, tout en garantissant une prise en compte des risques liés aux inondations dans le respect du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI).



Préserver le Moulin de la Boisselle



Bande paysagère inconstructible à proximité de l'orge



Achever la ZAC des Folies en développant une offre nouvelle en logements sur le secteur du chemin du Bois des Fossés.

Programmation urbaine

- Construction de 10 logements individuels ou intermédiaires dans le respect des recommandations édictées par le Réseau de Transport d'Electricité (RTE).

Environnement

- Transition végétalisée composée de différentes strates de végétation

Circulations

- Principe de liaisons véhiculées



Reconstruction du château en réemployant le vocabulaire architectural de la construction d'origine pour permettre la création d'une résidence pour personnes âgées.

Réaffectation des constructions existantes à destination d'équipements collectifs ou artisanat d'art.

Préserver les perspectives et allées

Principe de création de liaisons douces qui traversent le parc

Elargissement de la Route de Leuville de manière à créer une liaison douce ainsi que du stationnement public

Préservation du parc de Chanteloup, de ses espaces boisés, ses pelouses, son ru, sa mare. Prévoir l'ouverture d'une partie du parc au public

Protection et mise en valeur du colombier

