

# Commune d'Épinay - sous-Sénart

## Plan Local d'Urbanisme

### 3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier arrêté le :

22/03/2023

Mise à l'Enquête  
publique :

28/08/2023  
au  
30/09/2023

Dossier approuvé le :

13/12/2023

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>AMENAGEMENT - RUE DE BOUSSY</b>	<b>3</b>
1.1.	Localisation	3
1.2.	Périmètre et phasage	4
1.3.	Insertion architecturale et urbaine	4
1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale	4
1.5.	Qualité environnementale et prévention des risques	4
1.5.1.	Structure végétale et paysagère	4
1.5.2.	Cycle de l'eau	5
1.5.3.	Énergie et confort climatique	5
1.6.	Accès et desserte	5
1.7.	Schéma de composition	7
<b>2</b>	<b>RÉSIDENCE SENIORS - RUE HENRI LOT</b>	<b>8</b>
2.1.	Localisation	8
2.2.	Périmètre et phasage	9
2.3.	Insertion architecturale et urbaine	9
2.4.	Mixité fonctionnelle et sociale	9
2.5.	Qualité environnementale et prévention des risques	9
2.5.1.	Structure végétale et paysagère	9
2.5.2.	Cycle de l'eau	10
2.5.3.	Énergie et confort climatique	11
2.6.	Accès et desserte	11
2.7.	Schéma de composition	12
<b>3</b>	<b>CONFIRMER LA PLACE DE LA BIODIVERSITÉ SUR LE TERRITOIRE SPINOLIEN</b>	<b>13</b>
	Enjeux et objectifs	13
3.1.	Consolider les continuités écologiques existantes	15
3.1.1.	Préserver les réservoirs de biodiversité présents	17
3.1.2.	Protéger les cœurs d'îlots végétalisés	18
3.1.3.	Aménager la transition entre la ville et les berges	19
3.2.	Diffuser la nature au cœur d'espaces communs et partagés	20
3.2.1.	Travailler les espaces de transition dans le tissu urbain	22
3.2.2.	Densifier le réseau de « coulées vertes », supports de modes doux	26

# 1 AMENAGEMENT - RUE DE BOUSSY

## 1.1. Localisation

Ce secteur, d'une surface de 0,6 hectare, se situe à proximité du quartier du Vieil-Épinay, le long de la Rue de Boussy. Il comprend actuellement un équipement accueillant des enfants, un espace de stationnement et un terrain de foot.



## 1.2. Périmètre et phasage

---

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,58 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

## 1.3. Insertion architecturale et urbaine

---

L'OAP constitue aujourd'hui du foncier disponible au sein du tissu urbain d'Épinay-sous-Sénart. Il convient de penser un projet qui assure la densité souhaitée en cœur urbain, tout en respectant la morphologie du quartier et en proposant un projet de qualité. L'opération prévoit de développer de l'habitat collectif sans pour autant dénaturer le caractère résidentiel de la rue.

D'une part, pour répondre aux besoins démographiques, une densité légèrement supérieure au reste du quartier est autorisée, sans dépasser 15% de l'emprise au sol du secteur.

D'autre part, ces nouveaux logements ne viendront pas dénaturer les codes architecturaux et environnementaux existants. Ainsi, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à du R+1+C, toujours dans un objectif d'insertion dans le quartier existant.

Enfin, le quartier du Vieil Epinay est constitué d'une multitude de constructions entourées d'espaces verts, visible depuis l'espace public et permettant des percées visuelles. Dans ce sens, l'opération devra offrir des brèches visuelles depuis l'ensemble des espaces publics cernant le secteur. Pour cela, l'opération se réalisera autour de trois bâtiments de 12 logements maximum, syndés par des espaces verts de pleine terre.

## 1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création de maximum 36 logements sur le secteur, soit une densité de 69 logements par hectare.

## 1.5. Qualité environnementale et prévention des risques

---

### 1.5.1. Structure végétale et paysagère

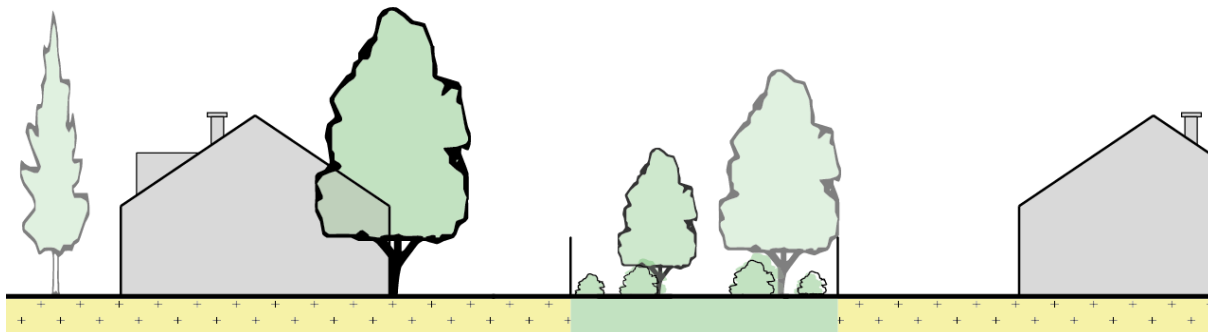
Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein du cœur de quartier projeté. Les grands arbres déjà présents sur le secteurs devront être maintenus, sauf à démontrer que leur maintien relève d'une impossibilité technique, d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces de respiration entre le bâti devront être préservés pour créer des perméabilités entre les différentes morphologies, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs et maintenir les éléments végétaux d'intérêt existants.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et le tissu résidentiel existant de part et d'autre seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à-vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Il s'agira par ailleurs de ne pas recourir à l'ambrosie à feuille d'armoire, une plante invasive et allergène responsable de nombreuses allergies, à l'ambrosie à épis lisses (*ambrosia psilostachya*) et à l'ambrosie trifide (*ambrosia trifida*). Aussi, une attention particulière devra être portée à la présence d'espèce allergisantes et aux niveaux de pollens présents dans l'air ambiant. L'utilisation d'espèces invasives est à proscrire et qu'il est préférable de privilégier les inflorescences locales.

## Haie arbustive / haie arborée



### 1.5.2. Prévention des risques

Le secteur est concerné par les nuisances sonores occasionnées par le RER D entraînant des obligations en matière d'isolation qui s'appliquent dans une bande de 300 mètres (arrêtés départementaux relatifs aux différents classements sonores annexés au PLU). Dans ce cadre, une réflexion sur l'aménagement des sites visant à limiter les façades exposées au bruit devra être démontrée par le porteur de projet. De même, il s'agira d'étudier la distribution interne des pièces et la forme de l'habitat, ou encore d'organiser des espaces calmes à l'arrière des bâtis.

Outre un dossier Loi sur l'eau qui pourra être nécessaire, compte tenu du possible caractère humide au sein du secteur, il est fortement conseillé de réaliser les études nécessaires (pédologique et floristique). En fonction des résultats, le schéma de composition pourra être adapté à la marge.

### 1.5.3. Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein du secteur et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépurations.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

### 1.5.4. Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

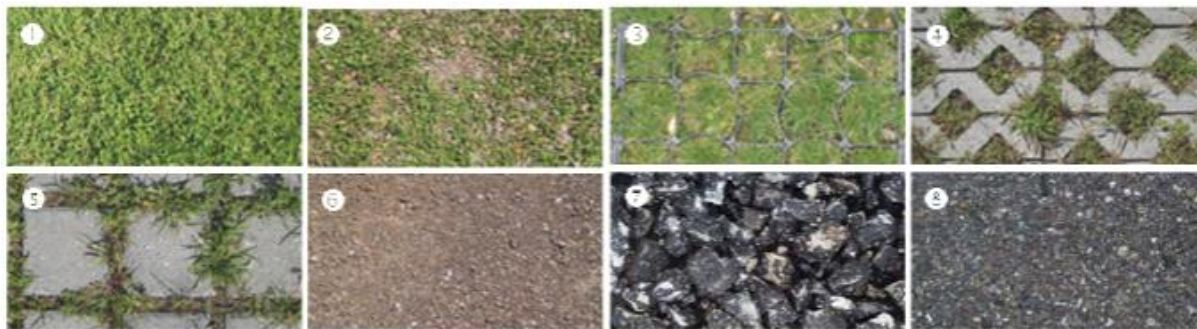
## 1.6. Accès et desserte

---

Des voies d'accès aux espaces de stationnement devront être assurées depuis la rue de Boussy. Un premier espace de stationnement longitudinale, en front de rue, permettra de répondre aux besoins en stationnement existant. Un second espace, situé à l'arrière du secteur, permettra d'accueillir les véhicules des futurs habitants et de leurs visiteurs, et devra ainsi permettre l'accueil d'un peu plus de 60 places de stationnement. Ce deuxième emplacement devra être desservi par une voie d'accès traversant le secteur.

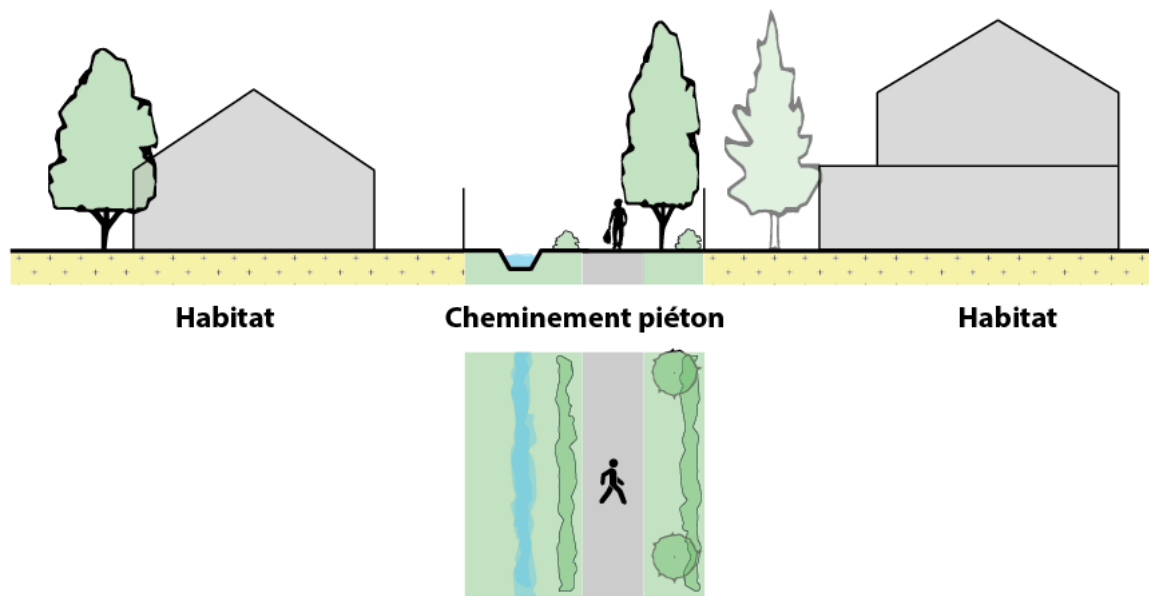
### Plan local d'urbanisme / 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les espaces de stationnement ainsi que la nouvelle voirie devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).



Source : Overview of best practices for limiting soil sealing or mitigating its effects in EU-27 (Aperçu des meilleures pratiques pour limiter l'imperméabilisation des sols ou en atténuer les effets dans l'UE-27) - Commission Européenne

Les liaisons douces existantes aux abords du site devront être maintenues.






## 1.7. Schéma de composition

### Périmètres et phasage

 Périmètre d'OAP



### Accès et desserte

-  Accès depuis voirie existante/à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
-  Espaces dédiés aux stationnements


### Mixité fonctionnelle et sociale

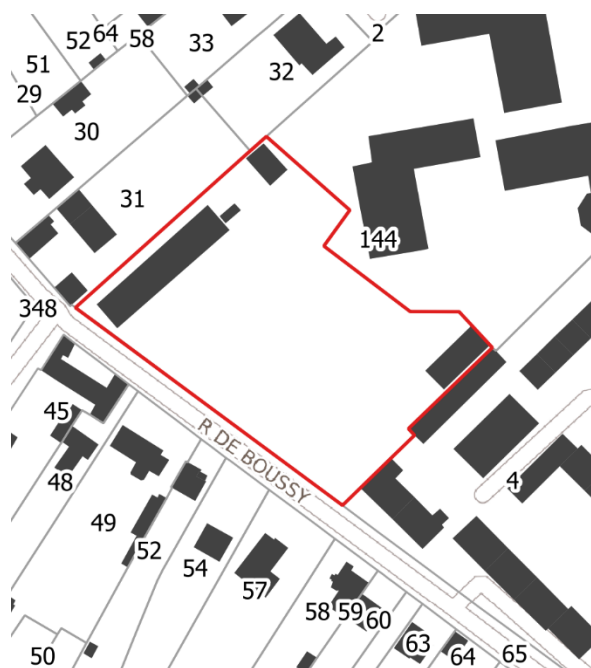
 Secteur à vocation première d'habitat

### Insertion architecturale et urbaine

-  Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
-  Traitement des franges paysagères

### Qualité environnementale et prévention des risques

 Espaces verts de respiration



## 2 RÉSIDENCE SENIORS - RUE HENRI LOT

### 2.1. Localisation

---

Ce secteur, d'une surface de 0,22 hectare, se situe rue Henri Lot dans le quartier pavillonnaire qui prolonge le centre-historique du Vieil Épinay, au sein d'un tissu de maisons individuelles ne dépassant pas R+1 + combles (excepté certaines maisons anciennes). Le secteur comprend actuellement un pavillon vacant situé sur une parcelle (AE 141) en lanière disposant d'un fond de parcelle arboré non-occupé et non-entretenu.



## 2.2. Périmètre et phasage

---

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,22 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

## 2.3. Insertion architecturale et urbaine

---

Le secteur d'OAP constitue aujourd'hui un gisement foncier mobilisable (parcelle hébergeant un logement vacant, à restructurer) au sein du tissu urbain d'Épinay-sous-Sénart. À son endroit, il convient de penser un projet d'habitat de qualité qui assure la densité souhaitée en cœur urbain tout en respectant la morphologie du tissu pavillonnaire environnant. L'opération prévoit de développer de l'habitat collectif sous la forme d'une « résidence seniors » sans pour autant dénaturer le caractère résidentiel et pavillonnaire de la rue.

Pour permettre le projet de construction et répondre à la capacité d'accueil projetée du bâtiment (30 logements, espaces d'accueil, espaces communs, etc) en termes de gabarit et de hauteur, une densité supérieure au reste du quartier est autorisée, sans dépasser **30% de l'emprise au sol du secteur**, soit environ 650 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale (pour une surface totale du secteur équivalente à 2 208 m<sup>2</sup>).

De plus, cette nouvelle résidence seniors ne viendra pas dénaturer les codes urbains, architecturaux et environnementaux existants au sein du quartier. Ainsi, la hauteur maximale des bâtiments sera limitée à du **R+1+C**, toujours dans un objectif d'insertion dans le quartier existant.

Enfin, le quartier pavillonnaire dans lequel s'insère la future résidence est constitué d'une multitude de constructions entourées d'espaces boisés et de jardins privés, constituant des cœurs d'îlot végétalisés. Cette nature en ville a pour effet de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains. Dans ce sens, l'opération devra préserver l'espace naturel situé en fond de parcelle ainsi que l'intimité des propriétés voisines en limitant les vues. Le recours aux murs et/ou aux toitures végétalisées permettra d'augmenter la qualité environnementale du site.

## 2.4. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création d'une résidence seniors incluant des espaces communs, d'accueil et de services ainsi qu'un maximum de **30 logements pour personnes âgées autonomes**, soit une densité de 136 logements par hectare. Pour réaliser cette programmation, il est estimé un besoin d'environ 1 950 m<sup>2</sup> répartis sur 2 niveaux + combles (soit une emprise au sol maximale de 650 m<sup>2</sup> environ).

## 2.5. Qualité environnementale et prévention des risques

---

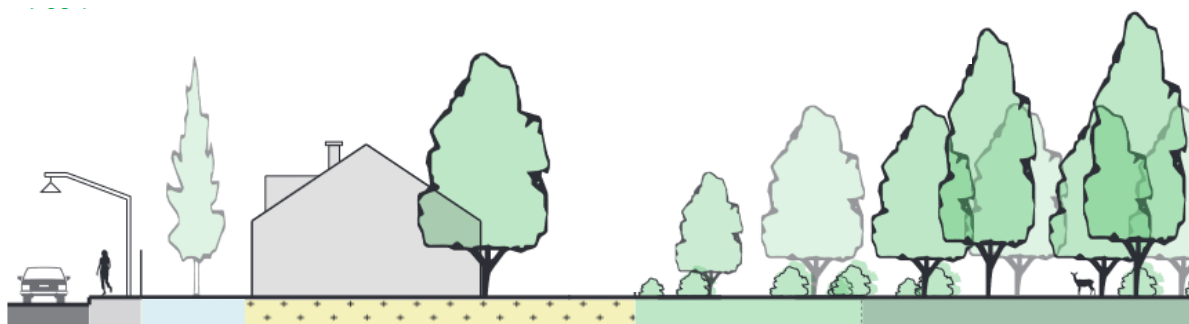
### 2.5.1. Structure végétale et paysagère

Afin de garantir la préservation du caractère boisé et végétalisé de la parcelle, des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein de l'opération de construction projetée. Les arbres présents sur les franges du secteur et en fond de parcelle devront être maintenus, sauf à démontrer que leur maintien relève d'une impossibilité technique, d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces de respiration entre le bâti et les constructions voisines devront être préservés pour créer des perméabilités entre les différentes morphologies, qui peuvent également être supports d'espaces récréatifs et maintenir les éléments végétaux d'intérêt existants.

Les interfaces entre l'opération d'aménagement et le tissu résidentiel existant de part et d'autre seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à-vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Il s'agira par ailleurs de ne pas recourir à l'ambroisie à feuille d'armoire, une plante invasive et allergène responsable de nombreuses allergies, à l'ambroisie à épis lisses (*ambrosia psilostachya*) et à l'ambroisie trifide (*ambrosia trifida*). Aussi, une attention particulière devra être portée à la présence d'espèce allergisantes et aux niveaux de pollens présents dans l'air ambiant. L'utilisation d'espèces invasives est à proscrire et qu'il est préférable de privilégier les inflorescences locales.



### 2.5.2. Prévention des risques

Le secteur est concerné par les nuisances sonores occasionnées par le RER D entraînant des obligations en matière d'isolation qui s'appliquent dans une bande de 300 mètres (arrêtés départementaux relatifs aux différents classements sonores annexés au PLU). Dans ce cadre, une réflexion sur l'aménagement des sites visant à limiter les façades exposées au bruit, à étudier la distribution interne des pièces et la forme de l'habitat, ou encore à organiser des espaces calmes à l'arrière des bâtis devra être envisagée.

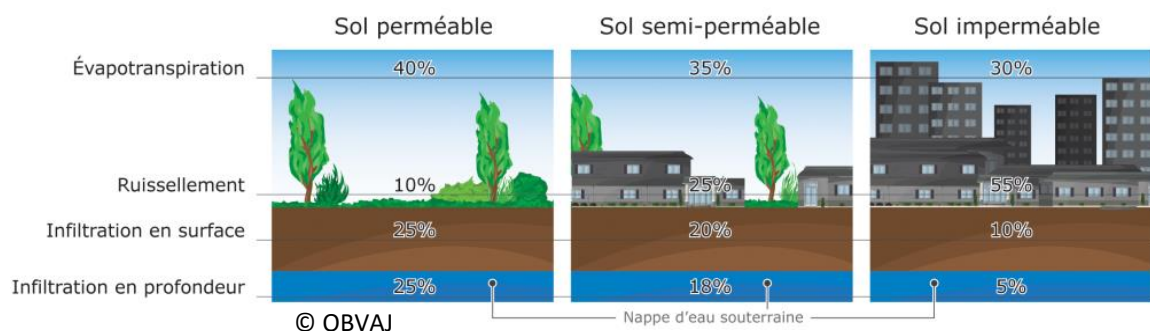
Outre un dossier Loi sur l'eau qui pourra être nécessaire, compte tenu du possible caractère humide au sein du secteur, il est fortement conseillé de réaliser les études nécessaires (pédologique et floristique). En fonction des résultats, le schéma de composition pourra être adapté à la marge.

### 2.5.3. Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein du secteur et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépurations.

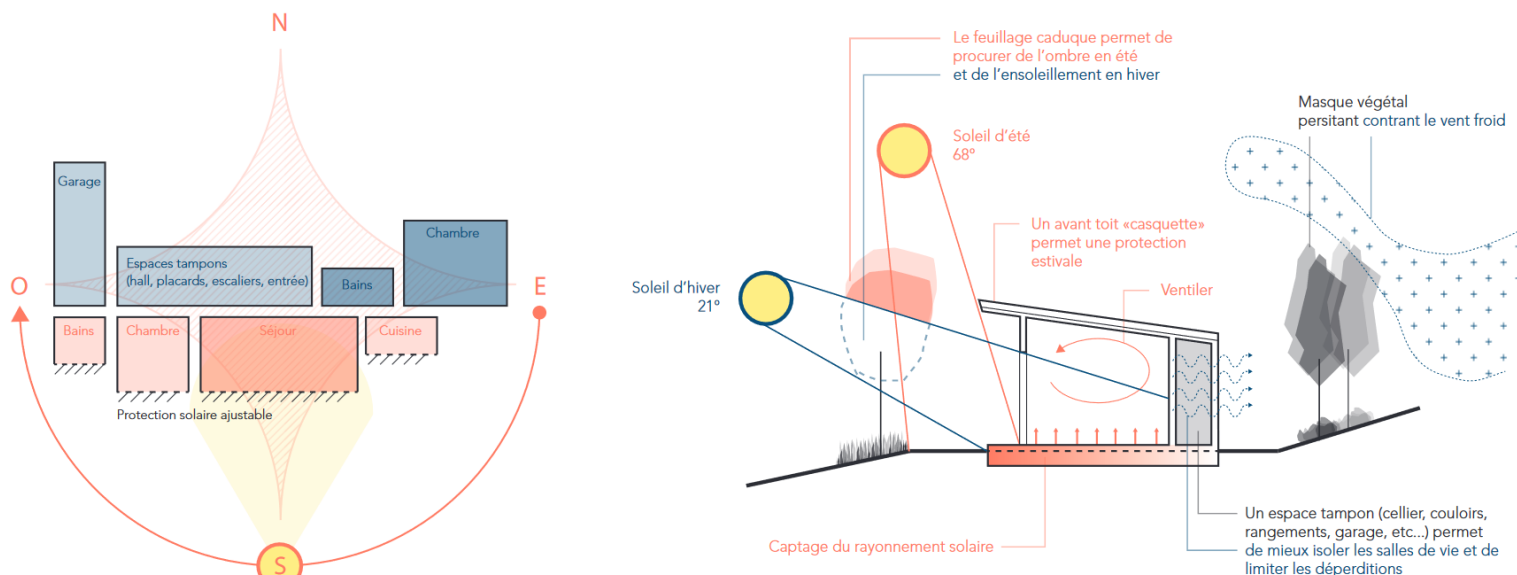
Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.



### 2.5.4. Énergie et confort climatique

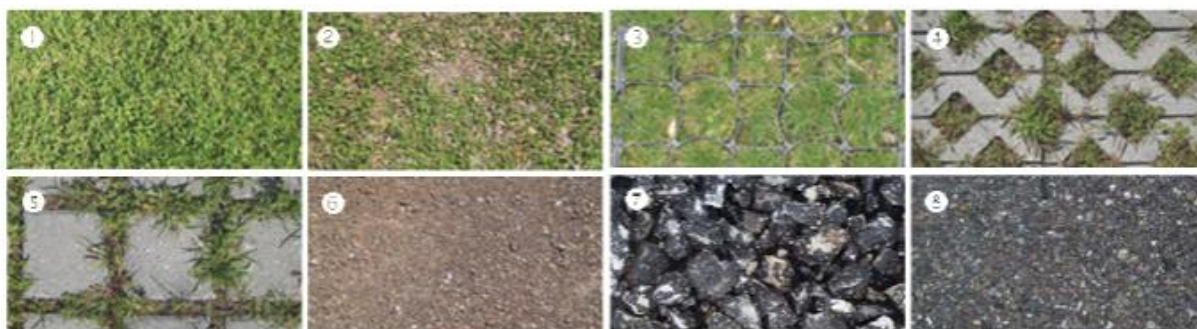
Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.



### 2.6. Accès et desserte

Un accès aux espaces de stationnement devra être prévu depuis la rue Henri Lot. Un espace de stationnement, en front de rue, permettra de répondre aux besoins en stationnement liés à l'opération. Une place de stationnement pour 2 logements est à prévoir, ainsi que des emplacements pour les employés et les visiteurs, soit près de 25 places de stationnement.

Les espaces de stationnement ainsi que la nouvelle voirie devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).



Source : Overview of best practices for limiting soil sealing or mitigating its effects in EU-27 (Aperçu des meilleures pratiques pour limiter l'imperméabilisation des sols ou en atténuer les effets dans l'UE-27) - Commission Européenne



## 3 CONFIRMER LA PLACE DE LA BIODIVERSITÉ SUR LE TERRITOIRE SPINOLIEN

### Enjeux et objectifs

---

Cette OAP thématique et stratégique permet de décliner les trois principaux axes du PADD :

- **Axe 1 : Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité :**

Cette OAP a pour objectif de **préserver les deux grands réservoirs de biodiversité** présents sur le territoire communal, c'est-à-dire la Forêt de Sénart ainsi que les berges de l'Yerres. Les fonctionnalités écologiques visent à être maintenues et améliorées. Cette amélioration passe par la préservation des ensembles naturels de moins grande envergure, qu'il s'agisse des zones humides ponctuelles ou de la nature en ville. La commune d'Épinay-sous-Sénart entraîne à la préservation de la végétation de ses espaces publics (parcs, étendues engerbées, alignements, etc.) ou de la végétation privée (jardins individuels, espaces communs, etc.).

En parallèle de la préservation de la nature en tant que telle, l'OAP vise à **préserver les espaces de transition**. Le territoire communal se trouve enclavé au sein de ces deux grands espaces de nature, ainsi les 13 000 habitants sont encerclés de biodiversité. Les nuisances causées par les activités humaines doivent être amoindries à leur contact. Cette nature peut également servir de support pour amener les habitants à de nouvelles pratiques tel qu'à travers l'aménagement de cheminement doux le long de l'Yerres et des différents parcs sillonnant le territoire.

- **Axe 2 : Engager le territoire dans la transition écologique**

La transition écologique est une évolution vers un nouveau modèle économique et social, un modèle de développement durable qui renouvelle nos façons de consommer, de produire, de travailler, de vivre ensemble pour répondre aux grands enjeux environnementaux, ceux du changement climatique, de la rareté des ressources, et la perte accélérée de la biodiversité et de la multiplication des risques sanitaires environnementaux. Dans ce contexte, cette OAP vise à **réintégrer de la nature en ville** afin de permettre les initiatives d'agriculture urbaine, atténuer les îlots de chaleur, les risques inondation et améliorer l'usage des cheminements doux.

- **Axe 3 : Accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-sous-Sénart**

L'OAP communale vise à **accompagner les évolutions du territoire**, à l'échelle de secteurs d'enjeux, destinés à faire l'objet de profondes transformations (comme le quartier de la Plaine), mais également à l'échelle d'opportunités foncières, plus ponctuelles (parcelles). Elle inscrit ces projets dans une perspective plus large, afin d'assurer leur bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager et de les faire participer au projet global.




A cette fin, deux grandes orientations sont identifiées dans l'OAP : préserver la nature en tant que telle en consolidant les continuités écologiques existantes (1.) et développer les liaisons entre la nature et les quotidiens des Spinoliens en diffusant la nature au cœur des espaces communs et partagés (2.).

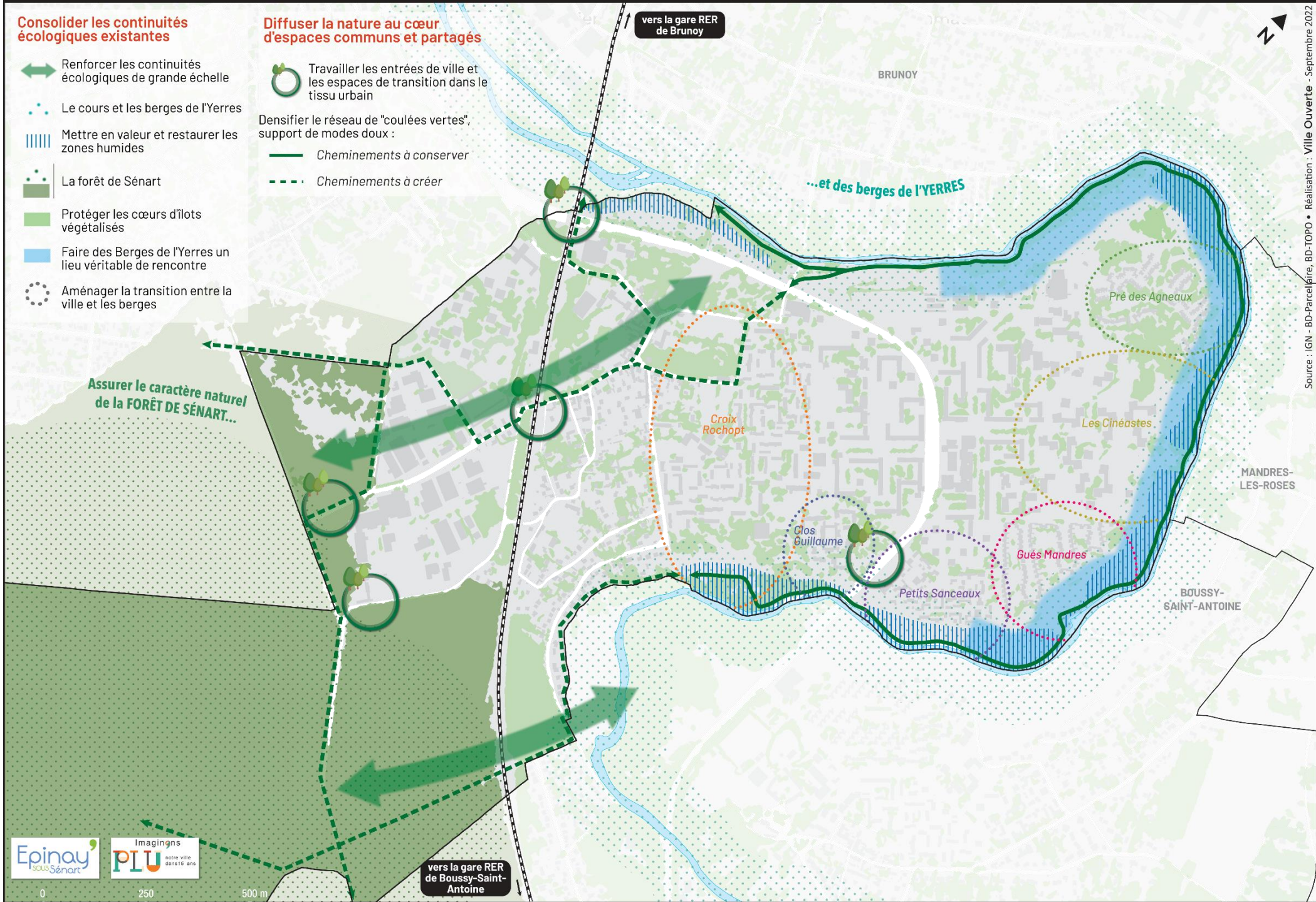
# OAP TRAME VERTE ET BLEUE : CONFIRMER LA PLACE DE LA BIODIVERSITÉ SUR LE TERRITOIRE SPINOLIEN

## Consolider les continuités écologiques existantes

-  Renforcer les continuités écologiques de grande échelle
-  Le cours et les berges de l'Yerres
-  Mettre en valeur et restaurer les zones humides
-  La forêt de Sénart
-  Protéger les cœurs d'îlots végétalisés
-  Faire des Berges de l'Yerres un lieu véritable de rencontre
-  Aménager la transition entre la ville et les berges

## Diffuser la nature au cœur d'espaces communs et partagés

-  Travailler les entrées de ville et les espaces de transition dans le tissu urbain
- Densifier le réseau de "coulées vertes", support de modes doux :
  -  Cheminements à conserver
  -  Cheminements à créer



Assurer le caractère naturel de la FORÊT DE SÉNART...

...et des berges de l'YERRES

vers la gare RER de Boussy-Saint-Antoine

vers la gare RER de Brunoy

### 3.1. Consolider les continuités écologiques existantes

A l'échelle régionale, deux principaux **espaces naturels et réservoirs de biodiversité** sont identifiés sur le territoire : la forêt de Sénart et les berges de l'Yerres. Des corridors écologiques assurent les continuités fonctionnelles entre ces deux espaces.

Cette première orientation se concentre sur la préservation de la nature en tant que telle, constituée en majorité par les corridors, larges espaces naturels (la forêt et les berges), et situés de part et d'autre de la limite communale. Ils sont protégés par le site classé des berges de l'Yerres et repris par une zone naturelle stricte (N) sur le territoire communal, qui recouvre notamment les zones humides des berges de l'Yerres.

Une déclinaison d'espaces-relais dans les îlots limitrophes offre des pénétrantes naturelles au cœur du tissu urbain, assurant les fonctionnalités du corridor et conférant à ces quartiers de frange, déclinés ci-dessous, une qualité environnementale forte.

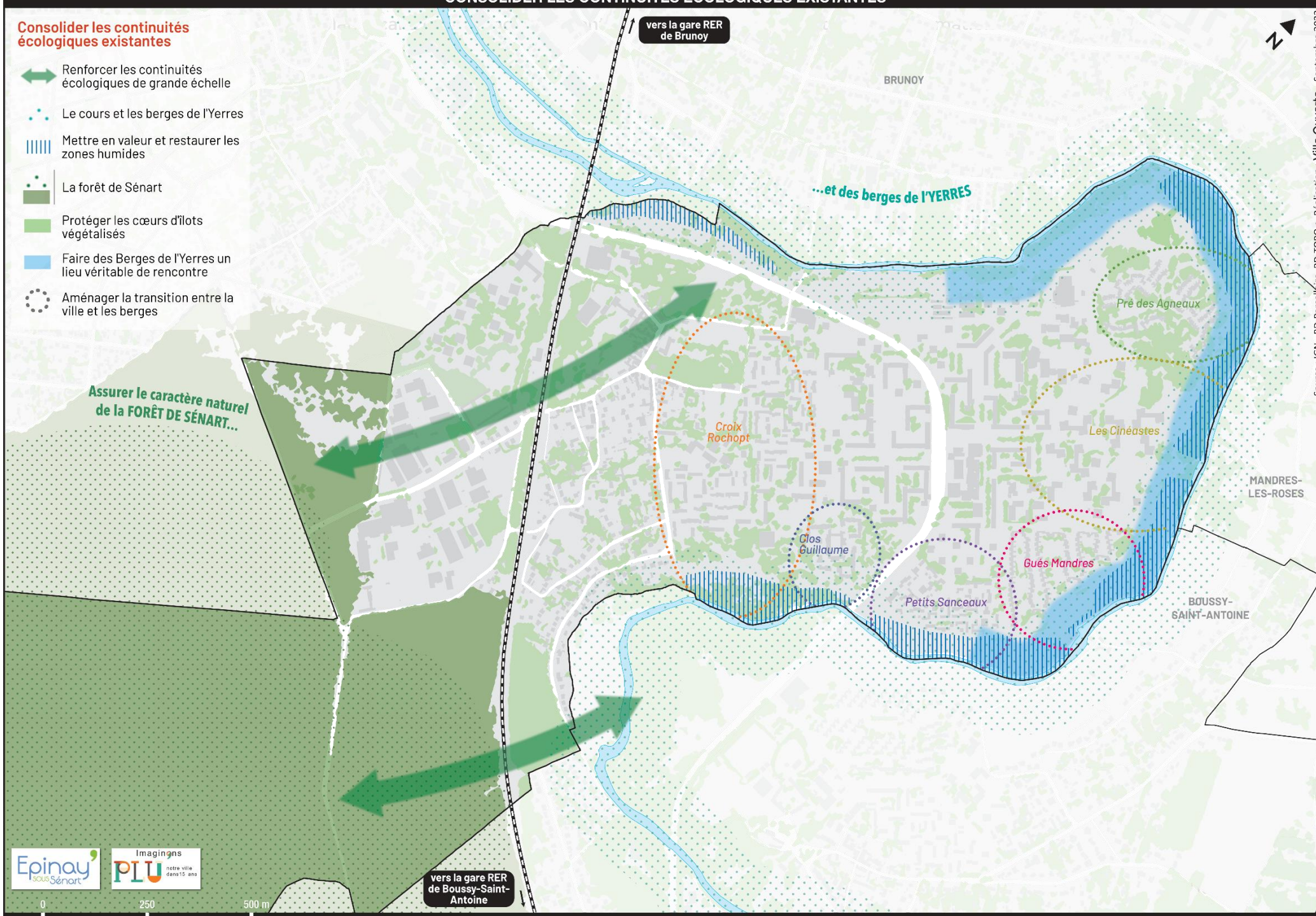
**Enjeux du corridor 1** : Préserver les équilibres et les qualités de ces grands espaces naturels qui constituent les bords d'Épinay-sous-Sénart. Densifier les prolongements entre les espaces naturels et le tissu urbain et augmenter l'épaisseur de l'interface entre espaces urbains et espaces naturels, en préservant la place importante de la végétation privée et publique des quartiers limitrophes de ces espaces naturels.



# CONSOLIDER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES EXISTANTES

## Consolider les continuités écologiques existantes

- ➔ Renforcer les continuités écologiques de grande échelle
- ⋯ Le cours et les berges de l'Yerres
- ▨ Mettre en valeur et restaurer les zones humides
- ⋯ La forêt de Sénart
- Protéger les cœurs d'îlots végétalisés
- Faire des Berges de l'Yerres un lieu véritable de rencontre
- ⊙ Aménager la transition entre la ville et les berges



Assurer le caractère naturel de la FORÊT DE SÉNART...

...et des berges de l'YERRES



0 250 500 m

vers la gare RER de Boussy-Saint-Antoine

vers la gare RER de Brunoy



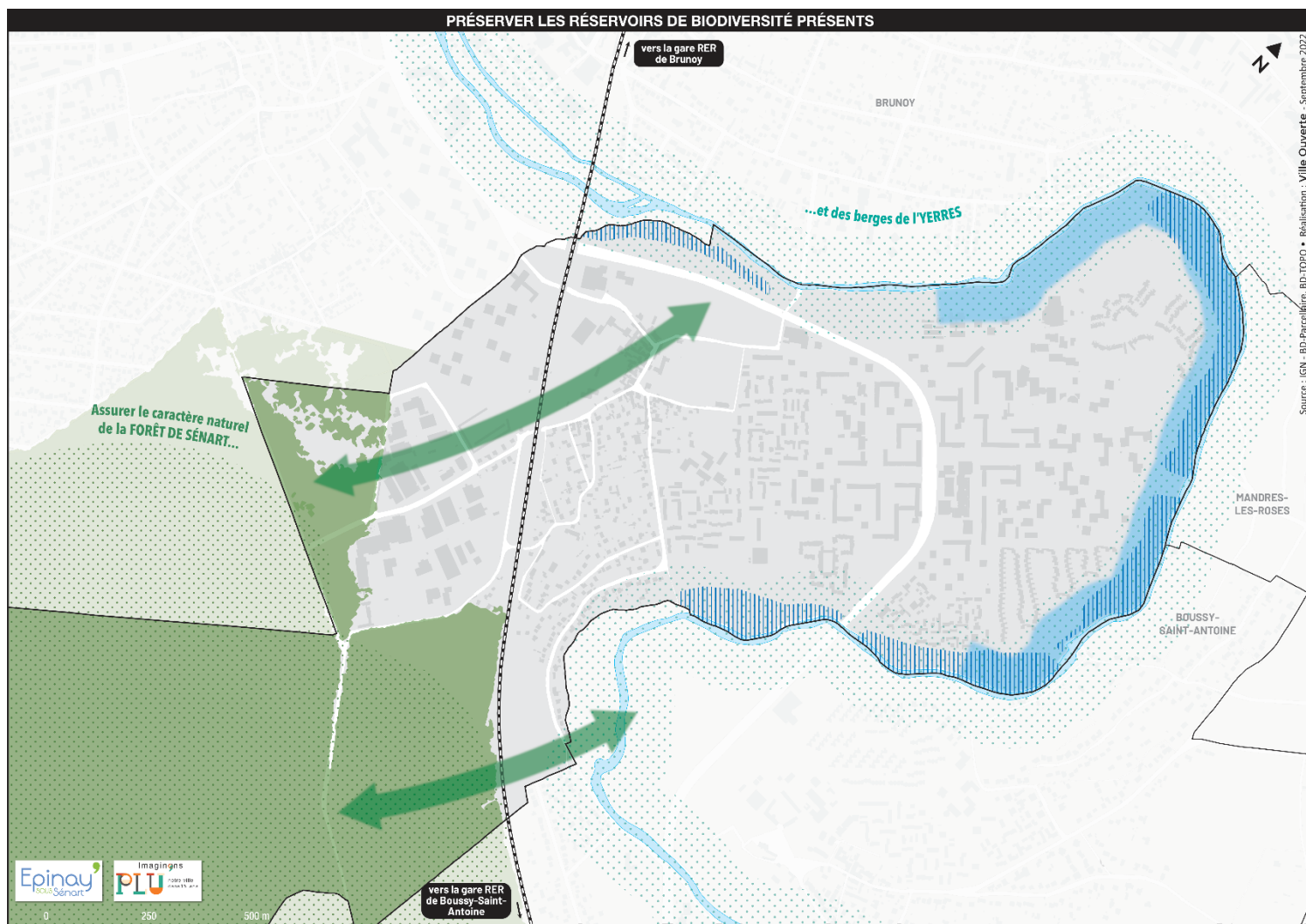
### 3.1.1. Préserver les réservoirs de biodiversité présents

La **trame bleue** actuelle est constituée des berges de l'Yerres et des réservoirs de biodiversité associés aux zones humides. Afin de la préserver, un ensemble de préconisations est présenté :

- **Maintenir le caractère naturel des cours d'eau** en préservant les espaces libres compris dans le bande de 20 mètres d'inconstructibilité instituée au règlement de toute imperméabilisation ;
- **Maintenir des bandes enherbées non traitées** ;
- **Maintenir ou restaurer la continuité des berges et des ripisylves** en maîtrisant par exemple la sur-fréquentation, ainsi que les cheminements sauvages qui peuvent dégrader les berges) ;
- **Préserver physiquement les zones humides** en évitant l'urbanisation de leur emprise ;
- **Éviter le surpâturage et l'amendement des prairies humides.**

La forêt de Sénart constitue un véritable **poumon vert** au sud du territoire communal. Afin de le protéger, un ensemble de préconisation est présenté :

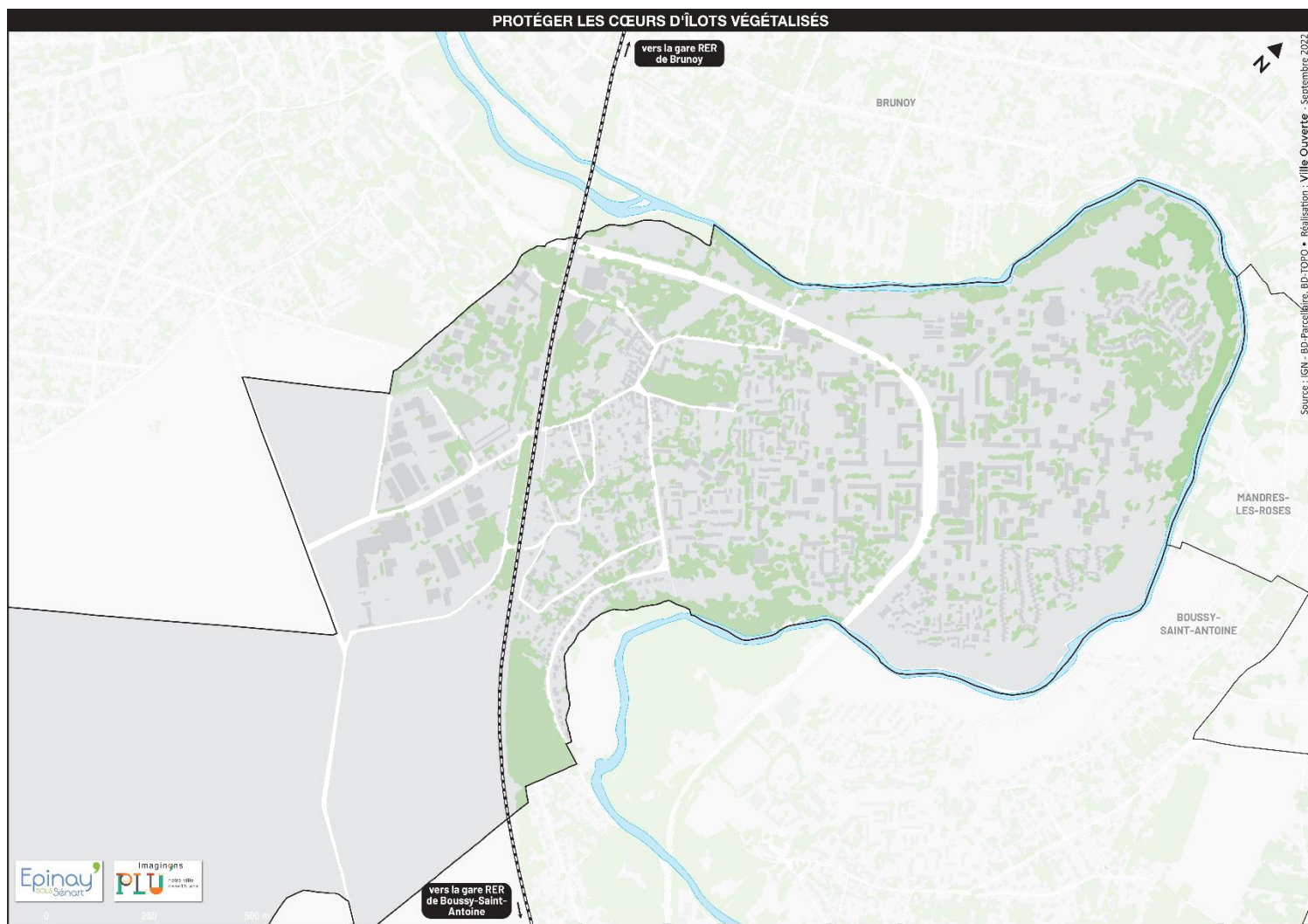
- **Planter le bâti le long du massif boisé selon une ligne de transition douce avec la hauteur de la lisière forestière** ;
- **Favoriser au maximum la biodiversité associée aux forêts** dans les espaces non bâtis bordant la forêt de Sénart ;
- **Étager au sein de la lisière boisée les trois strates de végétation** (arborée, arbustive, herbacée) ;
- **Maintenir des îlots de sénescences au sein de la forêt** en permettant à la nature d'évoluer de façon spontanée.



### 3.1.2. Protéger les cœurs d'îlots végétalisés

Un ensemble d'éléments constitue également la trame verte spinolienne, composé de **jardin individuel privé, arbres, haies, jardin de front de façade**. Afin de les préserver, un ensemble de préconisations est présenté :

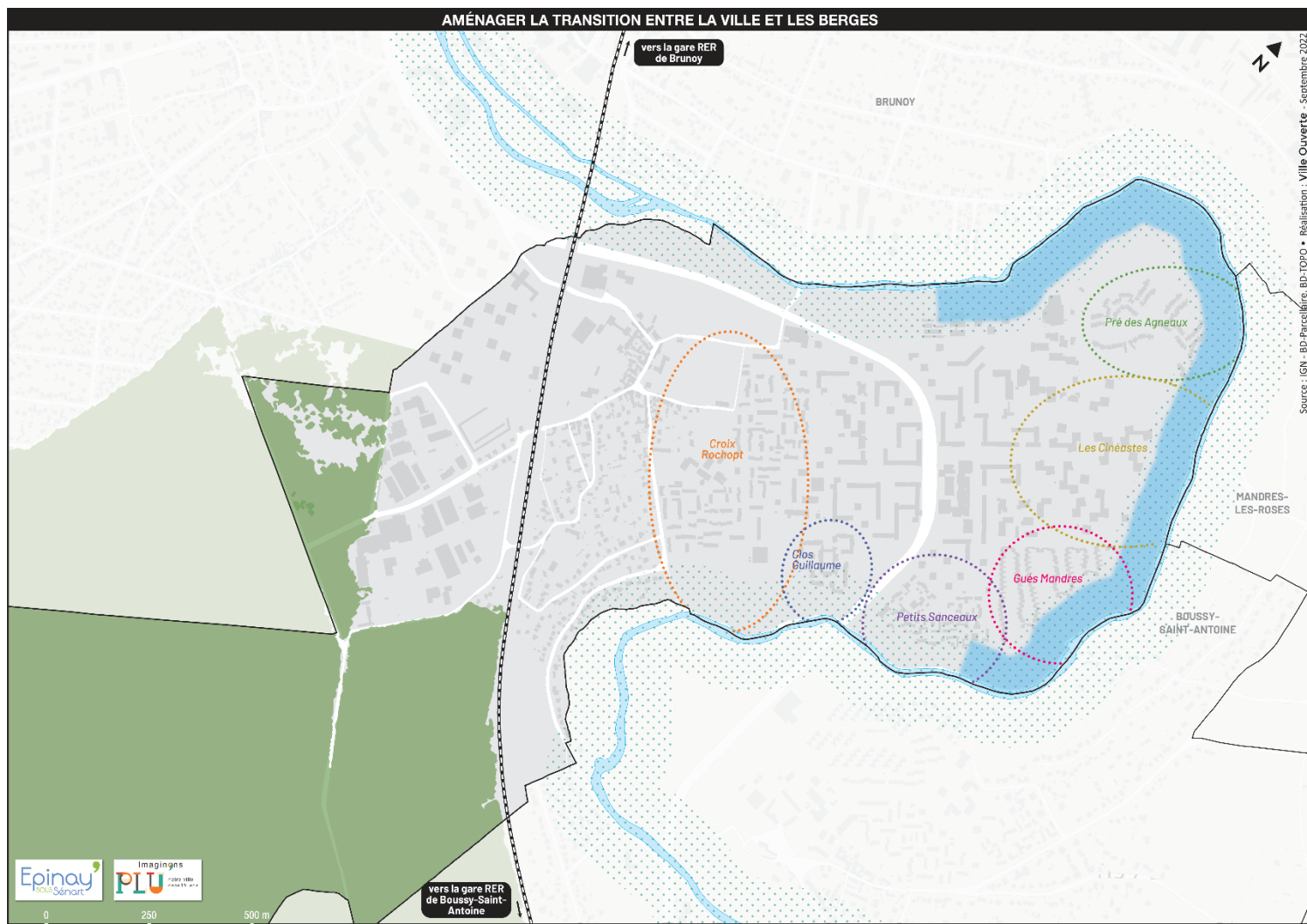
- Favoriser les perméabilités entre les cœurs d'îlot non construits pour le déplacement de la faune et de la flore ;
- Éviter la perte d'habitat pour la faune ;
- Planter les arbres et les haies de façon qu'ils aient un développement pérenne en milieu urbain ;
- Planter et semer de façon à avoir un développement optimal du végétal grimpant ;
- Maintenir les espaces de végétalisation spontanée présent au sein des espaces libres ;
- Favoriser la qualité des espaces verts ;
- Assurer des porosités : clôtures végétalisées, implantations par rapport aux limites séparatives ;
- Créer des zones refuge pour la petite faune tel que des gîtes à chauves-souris, des nichoirs à oiseaux, des hôtels à insectes, et permettre les échanges entre les espaces verts afin d'éviter la création de points de blocages des continuités écologiques ;
- Prendre en compte les zones humides et définir des aménagements adaptés ;
- Utiliser des teintes claires pour les revêtements de sols ou les toitures terrasses afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur, tout en assurant une bonne insertion paysagère.



### 3.1.3. Aménager la transition entre la ville et les berges

Les secteurs bordant les berges de l'Yerres constituent des **espaces sensibles**. Leur aménagement est déterminant pour le bon état de la continuité écologique. Pour cela un ensemble de préconisations est recommandé :

- **Améliorer les liens entre les différents quartiers et les berges ;**
- **Préserver les jardins d'individuels en cœur d'îlot ;**
- **Maintenir ou créer des ouvertures visuelles vers les berges de l'Yerres ;**
- **Concevoir des espaces de loisirs et des cheminements dans les espaces de nature** pour sensibiliser à l'environnement ;
- **Limiter au maximum les revêtements minéraux** favorisant les îlots de chaleur au sein des espaces libres ;
- Pour prévenir les risques liés au ruissellement, il est possible de :
  - **Créer un seuil en surélevant l'entrée, toutes les ouvertures et ventilations ;**
  - **Équiper les ouvertures de batardeaux ou bien de systèmes d'occlusion ;**
  - **Adapter la conception des réseaux au risque d'inondation**, par exemple en installant des clapets anti-retour sur les installations d'eaux usées et pluviales.



### 3.2. Diffuser la nature au cœur d'espaces communs et partagés


Certains secteurs sont constitués par des espaces naturels et végétalisés qui ne s'inscrivent pas pour autant en continuité avec les espaces publics. En effet, il apparaît aujourd'hui des manques de continuité qui nuisent à la cohérence et à la cohésion globales. Ces secteurs correspondent aux entrées de ville ainsi qu'aux cheminements doux longeant les espaces naturels. Il s'agit donc d'améliorer la cohérence urbaine et les liens entre les usages territoriaux. L'objectif de cette deuxième orientation est de s'appuyer sur les espaces naturels et des espaces publics de qualité pour renforcer les continuités dans l'espace et la cohésion sociale en renforçant les liens et les usages.

**Enjeux du corridor 2 :** L'enjeu est de développer les accroches entre les espaces naturels et les espaces urbains, par de nouveaux aménagements en entrée de ville et le long des berges, permettant des usages diversifiés et respectueux du cadre naturel et une meilleure accessibilité de ces espaces naturels participant à la qualité de vie de la commune.





# DIFFUSER LA NATURE AU CŒUR D'ESPACES COMMUNS ET PARTAGÉS

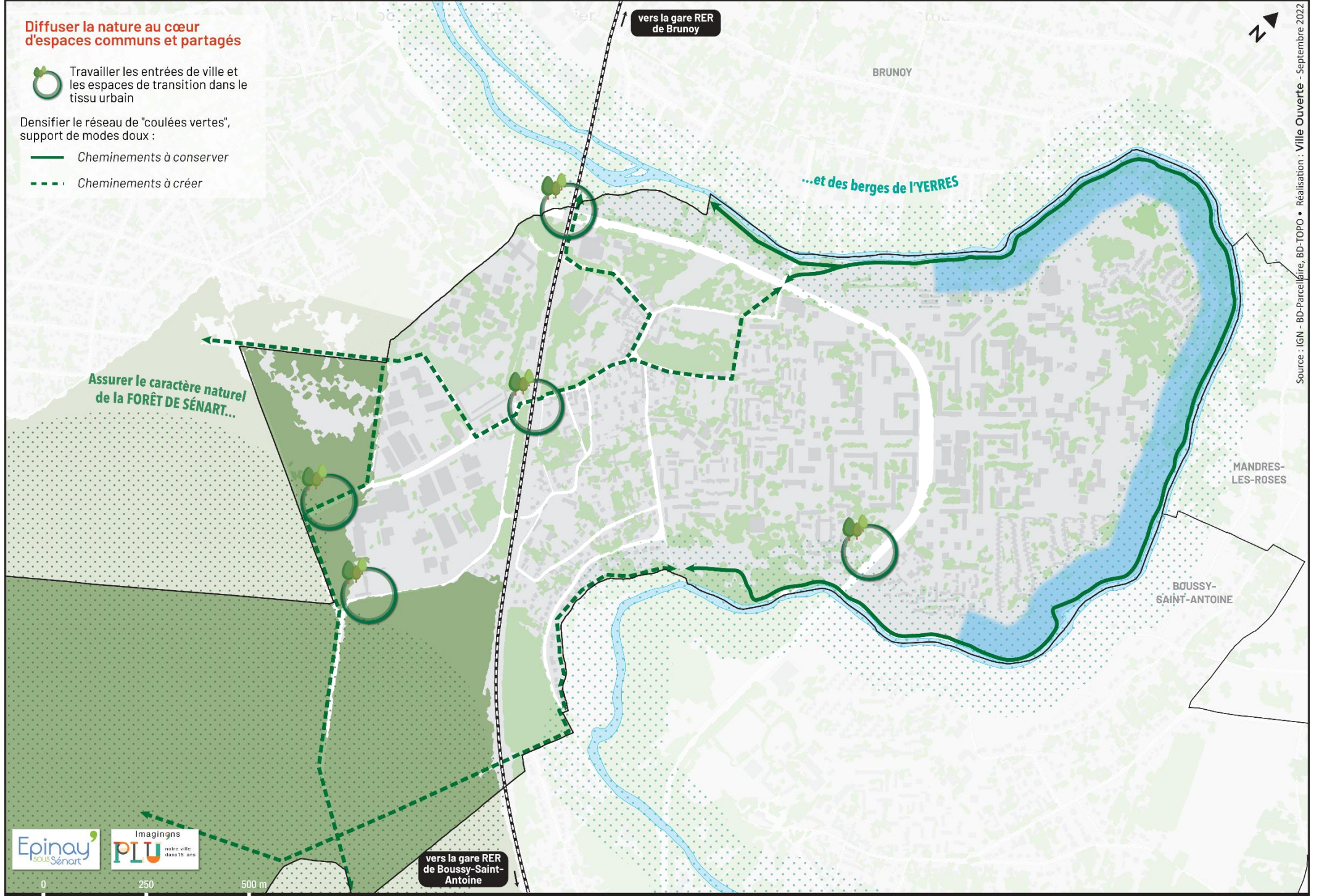
## Diffuser la nature au cœur d'espaces communs et partagés

 Travailler les entrées de ville et les espaces de transition dans le tissu urbain

Densifier le réseau de "couloirs verts", support de modes doux :

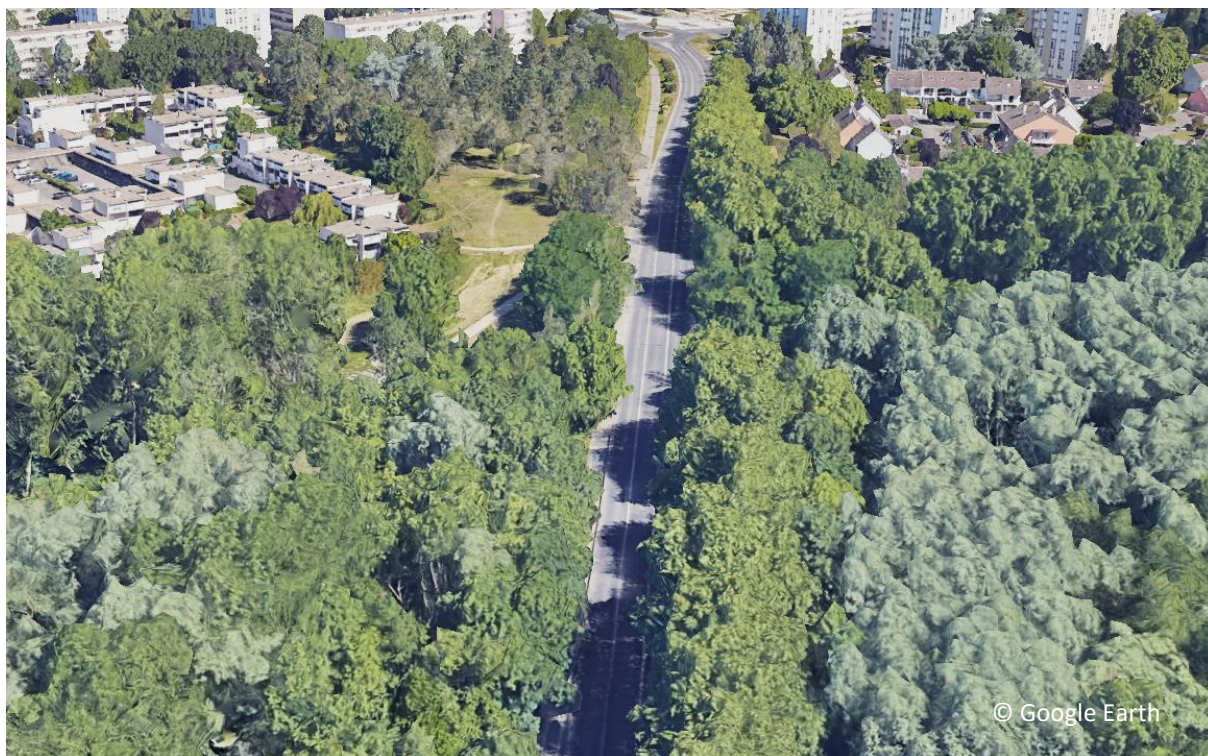
 Cheminements à conserver

 Cheminements à créer



### 3.2.1. Travailler les espaces de transition dans le tissu urbain

#### L'entrée-de-ville Est - route départementale 94



L'entrée de ville depuis la commune de Boussy-Saint-Antoine traversant les berges de l'Yerres est un espace sans usage spécifique identifié. Sa qualité environnementale est faible, liée à un niveau d'entretien minimal.

Pour cela un ensemble de préconisation est avancée :

- **Maintenir l'épaisseur interstitielle entre la route départementale et les habitations ;**
- **Maintenir les arbres présents sur le secteur ;**
- **Aménager le long de la route départementale des espaces végétaux la séparant des cheminements doux la longeant ;**
- **Permettre la traverser des cheminements doux de part et d'autre de la route départementale ;**
- **Envisager un espace agricole vivant et productif à développer en lien étroit avec la population ;**
- **Permettre la valorisation et requalification l'entrée-de-ville.**

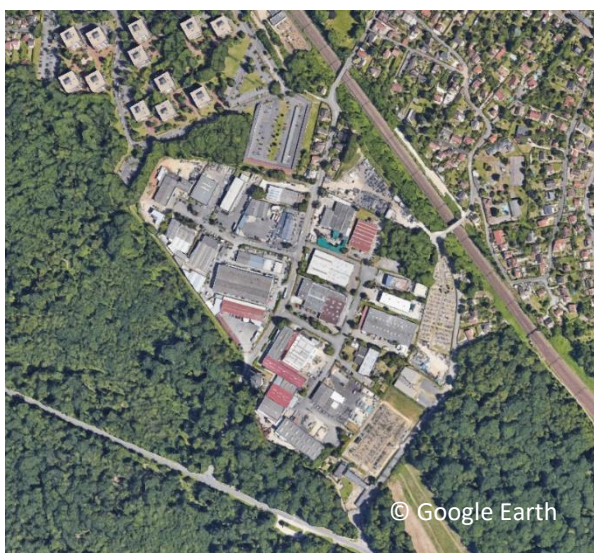


## Le Secteur Sud et le pont de la voie ferrée



La zone d'activité est enclavée entre la forêt de Sénart et la voie ferrée traversant le territoire communal. La lisière bordant la forêt de Sénart n'est pas mise en valeur et est peu accessible. Elle se compose de clôtures non qualitatives et dégradant l'aspect de la lisière. Le secteur ne dispose d'aucune entrée matérialisée invitant à la promenade, ni de stationnement dédié. Le quartier nie son environnement en marquant une fracture minérale avec la forêt de Sénart. Cette zone d'activité doit pouvoir se réapproprier son environnement en se tournant vers la forêt et non en s'y confrontant.

Un seul pont d'accès, insuffisamment large, permet d'accéder aux autres quartiers de la commune, ne permettant aucun passage faunistique ou floristique. Les espaces publics de la zone sont pauvres.



Un trait d'union permettant d'ouvrir ce secteur sur la ville et se fondant dans la végétation de la forêt constitue un enjeu majeur pour améliorer la qualité de cette zone. Pour cela un ensemble de préconisation est avancée :

- **Améliorer la qualité des clôtures en lien avec la forêt de Sénart en utilisant** par exemple du bois, des grillages sans couleurs vives afin de maintenir une certaine sobriété et en y associant de la végétation ;
- **Définir des principes d'aménagements paysagers urbains et architecturaux** pour développer les accroches visuelles et fonctionnelles entre les quartiers et les intégrer aux réflexions de réaménagement du quartier ;
- **Planter et semer de façon à avoir un développement du végétal grimpant le long du pont de la Rue de la Forêt.**



*Point de transition Rue de la Forêt entre la zone d'activité et le pont ferré*



*Entrée Rue de la Forêt, sortie de la Forêt de Sénart*



*Entrée Rue de Quincy*

## L'entrée-de-ville Nord - route départementale 94



L'entrée de ville en provenance de la commune de Brunoy est marquée par la traversée du viaduc sur lequel passe le RER D.

Cette entrée offre un cadre végétal grâce à sa proximité avec les berges de l'Yerres. Cependant les autres composantes de ce secteur nécessitent un aménagement plus qualitatif.

Le terreplein central comprend sur une faible portion des arbres et des buissons, le reste de celui-ci étant seulement composé de pelouse. Les clôtures des constructions longeant la route départementale sont en partie composées d'une haie végétale.

La voirie est composée de deux grands trottoirs et de deux voies à destination des véhicules motorisés. Aucune voie n'est dédiée aux mobilités douces, autre que piétonne.

Enfin, le paysage de l'entrée de ville est marqué par la présence d'un pylône électrique accompagné de ligne à haute tension surplombant la voirie.



Cette entrée de ville doit mettre en avant l'atout lié à sa proximité avec les berges de l'Yerres, pour cela il est recommandé de :

- **Conserver la végétation dense présente sur les berges de l'Yerres ;**
- **Maintenir un retrait pour toutes nouvelles constructions longeant la route départementale** afin de conserver une frange paysagère en bordure de voirie, composée d'une haie végétale et également d'arbres de hautes tiges ;
- **Compléter les plantations sur le terreplein central** en mélangeant la végétation basse et les plantes plus hautes. En cas d'implantation de pelouse, **varier les hauteurs de tontes pour délimiter les voies de passage**, en choisissant judicieusement des plantes qui résistent au piétinement. **Concevoir ces espaces de manière à limiter l'entretien des zones végétalisées** : choisir judicieusement les espèces (plantes couvre-sol par exemple), favoriser la pauvreté des sols en ramassant les déchets de taille et en incorporant du sable au substrat ;
- **Matérialiser un espace pour le déplacement des vélos, trottinettes, rollers et autres modes de transport doux ;**
- **Planter une interface végétale entre les voies à destination des véhicules à moteur et celle des mobilités douces ;**
- **Permettre une traversée sécurisée de la route départementale par les mobilités douces.**

### 3.2.2. Densifier le réseau de « coulées vertes », supports de modes doux

La densification du réseau de « coulées vertes » répond à plusieurs objectifs. Tout d'abord elle vise à favoriser le développement des mobilités douces, puis à améliorer les perméabilités entre les quartiers et entre les espaces bâtis et espaces naturels, et enfin à renforcer les fonctionnalités écologiques au cœur des espaces urbains. Pour y parvenir, les aménagements de ces coulées vertes devront :

- Privilégier les revêtements de sols perméables, adaptés aux usages ;
- Veiller à un traitement de qualité des clôtures limitrophes, pour favoriser les circulations de la faune et à la qualité des paysages urbains ;
- Accorder une place conséquente à la végétation et un partage des usages.

