



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°2019-054 du 18 avril 2019	Vu pour être annexé à l'arrêté municipal n°190/2019 du 26 août 2019	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....

Sommaire

Le contexte des OAP	3
1.1 Le contexte règlementaire	3
1.2. Les objectifs de la ville.....	3
1.3. Localisation des OAP	4
Secteur Ouest	5
Secteur Bois Bailleul	9

LE CONTEXTE DES OAP

1.1 Le contexte réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont définies dans le PLU de la Ville de Bondoufle sont réglementées par l'article 151-6 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Le règlement du PLU s'applique en plus des différentes prescriptions d'aménagement qui figurent sur le schéma de chaque OAP et dans le texte explicatif qui accompagne le schéma.

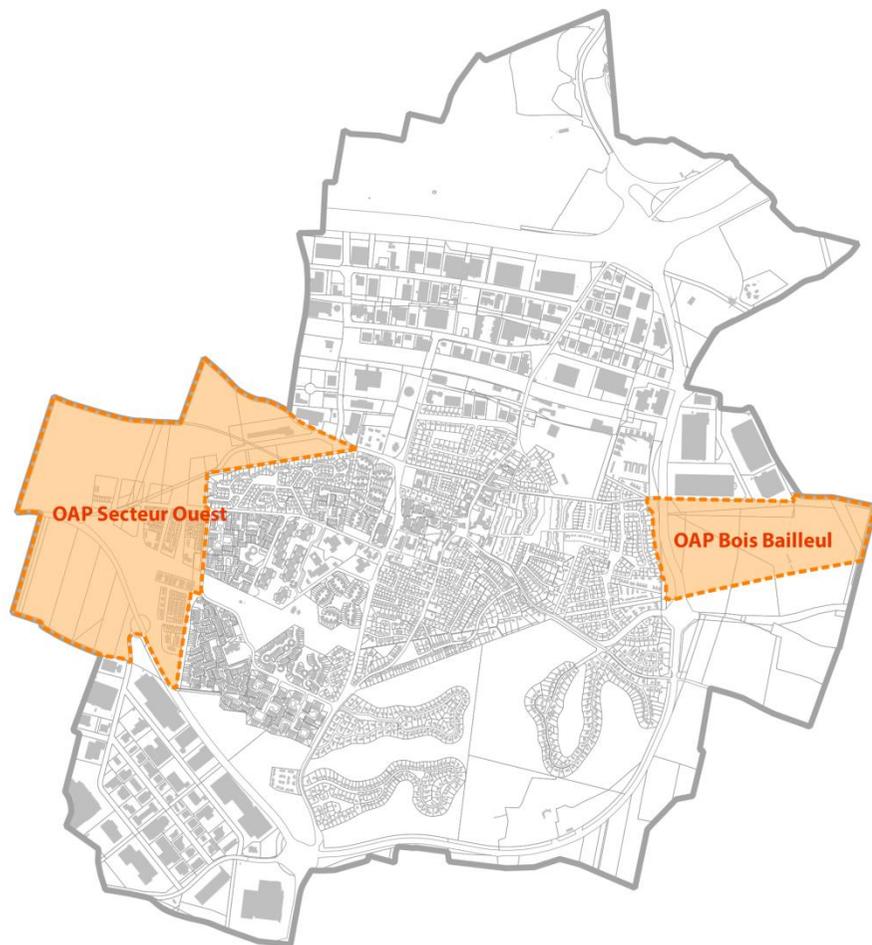
1.2. Les objectifs de la ville

La ville de Bondoufle a souhaité garantir une mise en œuvre des projets conformes à ses volontés sur certains secteurs clefs du territoire communal.

Les deux secteurs identifiés, reflètent la politique de développement urbain voulue par la ville pour les prochaines années : répondre aux besoins des bondouflois présents et futurs en créant de nouvelles offres de logements, en développant les équipements nécessaires et en offrant de nouveaux emplois sur le territoire.

Toutes ces évolutions devront conserver et améliorer le cadre de vie grâce à des aménagements d'ensemble, offrant des espaces publics et des espaces verts de qualité, et s'intégrant au reste du tissu urbain.

1.3. Localisation des OAP



SECTEUR OUEST

Offrir une production de logements dans la perspective d'un développement responsable

L'abrogation du plan d'exposition au bruit (PEB) des aéronefs de Brétigny/Orge, en date du 28 juillet 2008, a permis de lever l'inconstructibilité en termes d'habitat sur la partie ouest du territoire de Bondoufle. De ce fait, le développement urbain de la commune a pu prendre place vers l'ouest du territoire (secteur des Trois Parts et des Trente Arpents).

Dans le cadre du PLU et dans la continuité du PLU précédent, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les espaces disponibles à l'ouest du territoire, tout en assurant la maîtrise du projet.

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud, la Ville de Bondoufle et l'aménageur SPLAIN (anciennement GPA), portent ce large projet urbain dessiné sur le site, appelé « le Grand Parc » de Bondoufle.

A travers la création d'une ZAC, l'ambition première de ce nouveau quartier est de répondre par une offre qualitative à la production de logements nécessaire à Bondoufle, en Essonne et en Île-de-France, tout en étant un projet exemplaire sur la question du développement durable et la gestion de l'environnement.

Conçu comme un projet global, échelonné en plusieurs tranches d'avancement, les principes du schéma d'aménagement sont précisés et traduits dans un plan-masse que doivent respecter l'aménageur et les promoteurs-

constructeurs retenus. Dans son projet d'ensemble, ce développement urbain permettra :

- D'accueillir une nouvelle population grâce à la création de 150 000 m² de surface de plancher de logements avec un minimum de 35 logements/ha sur les espaces habités. Cet objectif permet d'assurer la réponse aux objectifs de création de logements et de densité du SDRIF ;
- De maintenir celle désireuse de rester sur la commune (notamment les jeunes et personnes âgées) et de répondre à la demande en terme de logement et de desserrement des ménages ;
- D'assurer une croissance de la population permettant ainsi d'enrayer le vieillissement de la population ;
- De répondre à la loi SRU en assurant une mixité sociale et en proposant une offre en logements sociaux à l'ouest du territoire. Ceci permettra de tendre à l'échelle communale vers 20 % de logements sociaux. Le projet prévoit par ailleurs la production de 30% de logements sociaux sur la ZAC du Grand Parc et 100% sur le secteur du Grand Noyer ;
- De permettre l'accueil d'activités artisanales et/ou commerciales en limite communale en lien avec le développement de la commune du Plessis-Pâté. La ZAC prévoit par ailleurs la création de 1 500 m² de

commerces ;

De manière générale, d'accueillir un tissu mixte à l'échelle du secteur.

Intégration du quartier dans la ville de Bondoufle :

Une attention particulière est portée à l'intégration de ce futur quartier au reste de la ville avec notamment :

- Un maillage de voies incluant les modes doux se rattachant aux voies existantes, en liaison avec l'offre en transport en commun existante et à développer (passage du transport en commun en site propre (TCSP) au sein de la zone d'aménagement concertée) ;
- Une coulée verte au cœur de la zone reliée à celle existante ;
- La création d'un espace tampon à l'est du secteur afin d'assurer l'interface entre les différents quartiers ;
- Des cheminements piétonniers à travers les aménagements extérieurs bien connectés, permettant des déplacements efficaces et optimisés vers les équipements publics et l'offre en transport en commun existante et à développer ;
- La bonne intégration de la ZAC avec la zone d'aménagement différée (ZAD) située entre le Grand Parc et le parc d'activités des Bordes. Cette ZAD s'inscrit en effet dans une Opération d'Intérêt National (OIN) qui a pour projet une programmation mixte. Ce secteur s'inscrit par ailleurs au cœur des grands projets du territoire (notamment la BA217).

Afin de répondre aux besoins en termes d'équipements publics, seront également réalisés dans ce secteur :

- Un groupe scolaire de 8 classes (5 en primaire et 3 en maternelle) ;
- Un dojo et une salle polyvalente ;
- Une médiathèque ;
- Un club senior.

La qualité de la cohabitation entre les activités et les habitations, existantes et futures, sera garantie par la création d'une centralité autour d'une nouvelle place publique, et/ou la prise en compte de l'environnement sonore au niveau des immissions comme des émissions.

Aménagements paysagers et performance environnementale

Le futur quartier inclut la mise en place d'une trame verte et bleue structurante, véritable réservoir de biodiversité, constituée des éléments suivants :

- De larges espaces verts publics dont le parc et les allées représentent environ 15 hectares (soit un tiers de l'opération de la ZAC) ;
- Un parc, dans la continuité de la coulée verte à l'est et qui se prolonge par des aménagements d'espaces verts à l'ouest sur la ville de « Le Plessis-Pâté » ;
- D'un réseau de noues plantées, à l'air libre, assurant la gestion des eaux pluviales et contribuant à la qualité de l'environnement climatique. La gestion des eaux

pluviales sera par ailleurs assurée par un réseau entièrement gravitaire, 97% du réseau sera à ciel ouvert, et tendra vers un objectif 0 rejet ;

- Des plantations d'alignements accompagnant le maillage viaire de la zone ;
- Des surfaces végétalisées sur les toitures pourront être envisagées, en respect avec la disposition réglementaire relative ;
- Un pré-verdissement du secteur sera assuré afin d'installer rapidement une population végétale qui sera conduite tout au long de l'évolution du projet.

Une attention doit être portée à la contribution écologique des plantations à travers des aménagements comportant des strates différentes de végétation (arborée, arbustives, herbacées), d'essences locales, sobres en termes de consommation en eau. Les alignements d'arbres s'accompagneront ainsi de plantations à leurs pieds.

Le futur quartier fera preuve d'exemplarité en termes de performances environnementales en particulier énergétiques et se veut un élément moteur de l'urbanisation future de la commune via notamment :

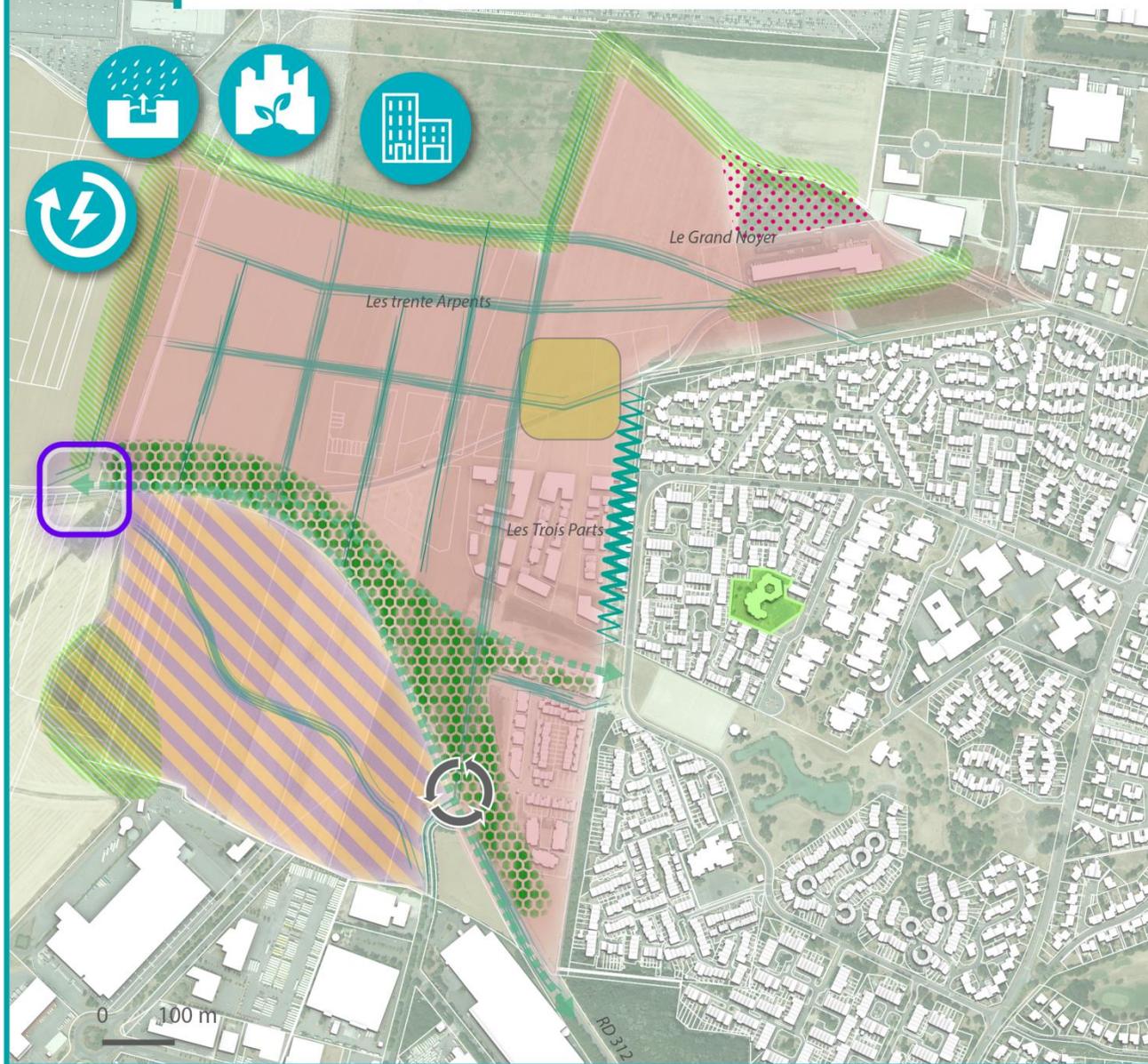
- La création d'un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie biomasse dimensionnée de manière à envisager le raccordement des équipements tertiaires à proximité (maison intergénérationnelle).

- Une attention particulière portée au bioclimatisme des constructions (orientation selon l'exposition notamment).

Enfin, le secteur situé au sud du projet du Grand Parc constitue une réserve foncière destinée à être urbanisée à long terme (zone 2AU). Il est par ailleurs rappelé que l'ouverture à l'urbanisation devra s'opérer via une procédure de modification ou de révision du présent PLU. L'aménagement présent du Grand Parc au nord et futur de cette zone devra ainsi porter une attention particulière aux réseaux et aux voies existantes et si celles-ci ont les capacités suffisantes afin de desservir les projections de constructions souhaitées.

Orientation d'aménagement - Secteur Ouest

PLU de Bondoufle - OAP - Septembre 2019



-  Tissu mixte à l'échelle du secteur d'ensemble
-  Assurer l'interface entre le quartier est et ouest
-  Continuité végétale créatrice d'un réservoir biologique et d'une trame verte et bleue
-  Principe de maillage de la zone à créer ou à préserver accompagné de plantations d'alignement (*tracé indicatif*)
-  Espace vert public à créer
-  Giratoire existant ou à aménager
-  Entrée de ville à qualifier
-  Zone tampon et prise en compte de la qualité de l'environnement
-  Création d'un terrain familial
-  Surfaces éco-aménageables à valoriser
-  Gestion alternative des eaux pluviales par des noues
-  Exemplarité des performances énergétiques
-  Assurer une part de logements sociaux suffisante pour que la commune puisse répondre aux exigences de la loi SRU : 30% sur la ZAC Grand Parc, 100% pour la résidence intergénérationnelle, 50% sur le secteur Libération
-  Trame verte à destination des usagers
-  Principe de création d'une centralité : équipements, commerces, logements, services, bureaux
-  Zone à urbaniser à long terme

En supplément des dispositions réglementaires de la zone sur laquelle se situe l'OAP, le projet doit prévoir un parking d'une quinzaine de places à destination du pôle alimentaire

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Septembre 2019
Sources : DGFIP 2016 - IGN 2015

SECTEUR BOIS BAILLEUL

Le renforcement du rayonnement de Bondoufle

Les terrains de la zone dénommée « du Bois Bailleul » situées à l'est de la RD31 représentent une surface totale de près de 24 hectares rendue à l'urbanisation (activités et équipements). L'urbanisation du secteur était prévu au PLU précédent sur une zone plus large. En lien avec les espaces agricoles des communes voisines, les secteurs sud du Bois Bailleul sont préservés par le biais du PLU révisé.

Le site est desservi par une voirie Nord-Sud, le traversant, et prolongeant la rue Désir Prévost jusqu'à la rue Noël Marteau. Tandis que l'Ouest de la voie est voué à l'accueil d'activités économiques, la partie Est du site a d'ores et déjà accueilli un cimetière intercommunal semi-paysager.

Aménagements urbains

Classé en 1AUj, destiné au développement économique, le PLU tend vers un aménagement d'ensemble qui d'un point de vue fonctionnel serait intégré au reste de la ville.

Ainsi, le projet devra :

- Favoriser des parcours piétons et cyclables, en lien avec la desserte en transport en commun. Le projet d'Ile-de-France Mobilités devra par ailleurs prendre en compte les principes de cheminements doux au sein de la programmation du secteur ;
- Tendre vers une forte mutualisation du stationnement ;
- Rechercher une harmonie architecturale et une bonne intégration paysagère des bâtiments ;

Une zone d'inconstructibilité de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD31 est à respecter pour les terrains situés à l'est de la RD31.

Les aménagements devront tenir compte des servitudes liées à la présence d'ouvrages gérés par TRAPIL et des zones humides.

Aménagements paysagers

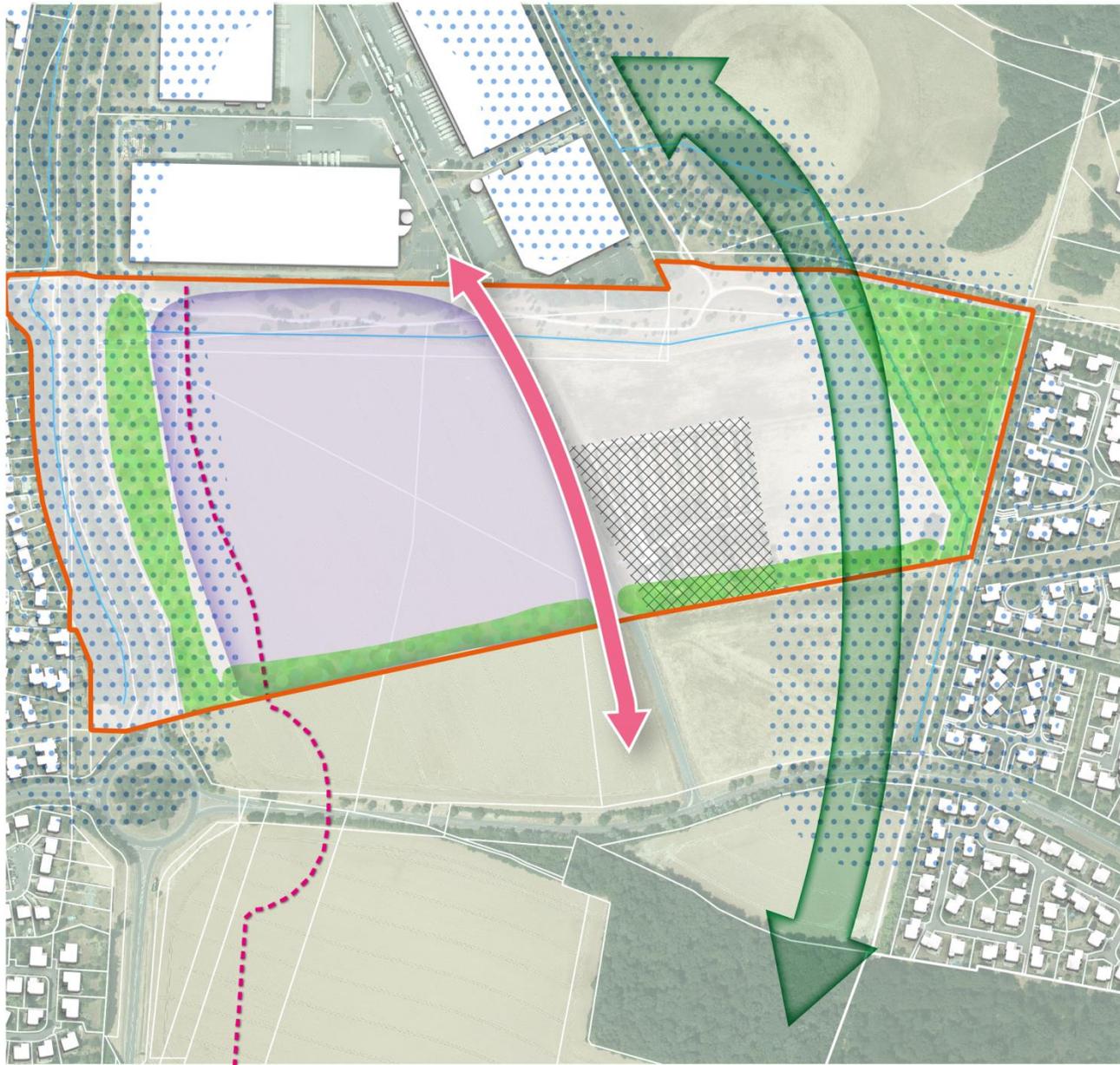
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Mise en place d'une trame verte cohérente et structurante.

La trame verte du SDRIF fait apparaître une liaison végétale en limite communale, à l'est du périmètre du Bois Bailleul. Celle-ci, assure une continuité Nord Sud entre le Bois des Folies (espace boisé classé) et le Bois de la Garenne. Elle est matérialisée par un bassin de récolte des eaux paysager, puis par une liaison douce (côté Courcouronnes). Il est envisagé à terme, de la compléter par un accompagnement paysager

de la liaison douce (côté Bondoufle), ainsi que par le traitement semi-paysager du cimetière intercommunal.

De plus, un massif végétal épais sera mis en place en façade des axes importants, ceci afin de minimiser l'impact visuel des

activités économiques. Un aménagement paysager continu complètera les accotements de voirie à l'intérieur du parc d'activités.



- Traitement paysager
- Développement d'activités économiques et équipements
- Préservation du cimetière intercommunal
- Porter une attention dans les aménagements du site pour éviter un impact sur les potentiels zones humides (enveloppe d'alerte de la DRIEE)
- Bande de recul par rapport à la voirie
- Développer un accès central
- Préserver la continuité écologique reliant les grands boisements (bois Saint Eutrope, le bois des Folies, le bois de la Garenne ...)
- Secteur préservé pour l'activité agricole
- Cours d'eau

