

CHAILLY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 3.1

Secteur des Thibault

Approuvé

22 décembre 2015

Mairie de CHAILLY EN BIÈRE
Place du Général Leclerc
77930 Chailly en Bière
Tél 01 60 66 43 41

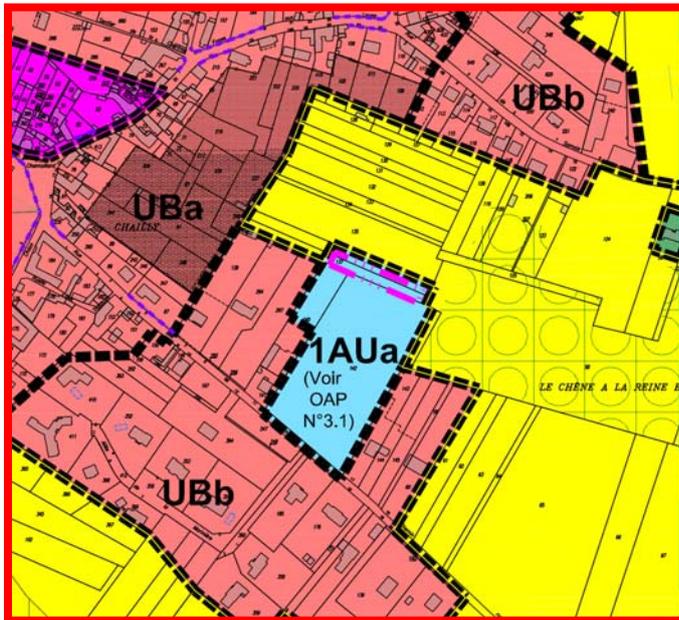
Urbanisme Paysage Architecture
AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SITUATION	2
PAYSAGE ET MILIEU NATUREL	3
LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME	4
LES ORIENTATIONS DU PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT	5

Situation des terrains

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) couvre un terrain situé à l'est du Bourg, rue des Thibault.



Classés en zone 1UAa au PLU, le périmètre opérationnel s'étend sur 1,3 hectare environ.

Le positionnement du terrain est marqué par une situation en « dent creuse » dans un tissu diffus d'habitat individuel peu dense.



Paysage et milieu naturel

Le terrain sans relief particulier est actuellement occupé par du taillis sauf en frange nord, qualifiée par des plantations d'arbres (ancien verger).



La rue des Thibault présente un caractère résidentiel d'aspect assez hétérogène.



Enjeux, objectifs

- . Conserver une frange nord boisée pour qualifier cette frange et préserver une continuité végétale constitutive du paysage de la clairière.
- . Favoriser une gestion des eaux pluviales (ex : noue paysagée) permettant de maintenir voire renforcer une certaine diversité biologique.
- . Structurer la façade sur la rue des Thibault.
- . Inscrire l'urbanisation dans la trame foncière en préservant une continuité de la desserte vers les terrains au nord.

Les orientations de programme

Le PADD exprime notamment les orientations suivantes

● **Maintenir l'équilibre socio-démographique**

Chailly doit retrouver un solde migratoire positif et notamment favoriser l'installation d'une population en âge de procréer, de jeunes ménages avec enfants afin de redynamiser l'évolution démographique communale.

● **Répondre aux besoins en matière de logement**

Chailly est un village ouvert à tous. Il s'agit donc de soutenir une évolution du parc de logement qui donne la possibilité aux familles, aux jeunes couples, aux personnes seules ou âgées... de rester ou de venir résider à Chailly. il s'agit de proscrire l'étalement urbain afin de préserver les qualités environnementales et paysagères du territoire.

....

Chailly s'inscrit dans cette vision d'un développement maîtrisé qui préserve les milieux naturels et les paysages en exploitant les « poches » d'urbanisation dans le bourg à proximité du centre et des équipements.

Le projet de valorisation du terrain pour la construction de logements s'inscrit bien dans la politique générale de développement et de renouvellement urbain, notamment en optimisant le potentiel dans les « dents creuses » afin de préserver l'espace agricole, et participe au renforcement de la structure urbaine du bourg.

La réceptivité de la zone 1AUa se réfère à un seuil de densité minimale de principe de 13 logements / hectare : la superficie retenue pour le calcul (superficie réellement « exploitable ») s'apprécie en tenant compte des spécificités et des diverses mesures de protection et de valorisation de l'environnement qui définissent ainsi la superficie réellement « exploitable ». En conséquence on déduira de la superficie de l'unité foncière considérée les espaces protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code l'urbanisme.

Le programme de logement à caractère individuel dominant pourra accueillir un petit ensemble de logements groupés (4 à 5 unités) permettant d'apporter une diversité de l'offre.

Il prend en compte l'objectif de préservation des qualités paysagères du milieu (végétation existante en frange au nord en l'occurrence).

Les orientations du parti général d'aménagement



La composition générale sera structurée par une desserte principale du terrain orientée nord-sud. La possibilité d'une continuité avec les terrains au nord sera préservée.



La pérennisation d'une frange nord boisée permettra de conserver son caractère naturel. Cette frange participe à la composition paysagère de la clairière au nord et à la biodiversité du milieu.



Le paysage sur la rue sera structuré par des murs de clôture à pierre vue, pouvant s'interrompre pour l'aménagement d'accès ou l'implantation du bâti à l'alignement dans le prolongement du mur.



L'accès aux parcelles en façade sur la rue se fera par la rue.



Un espace d'intérêt collectif sera aménagé à l'endroit de l'accès depuis la rue des Thibault (notamment par exemple pour quelques emplacements de stationnement banalisés pour les visiteurs, pour un éventuel point d'apport volontaire pour la collecte des déchets). Il s'articulera avec l'éventuel petit ensemble de logements groupés.



La composition aura également pour objectif de maximiser les apports solaires et réduire les déperditions : l'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.

En outre des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maisons individuelles ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs.

