

CHAILLY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 3.3

Secteur de la Fromagerie

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**

**L'entité au sud de la rue de la Fromagerie
(dite ferme de la Fromagerie) : OAP n° 3 Sud**

PAYSAGE ET MILIEU NATUREL **3**

LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME **6**

LES ORIENTATIONS DU PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT **7**

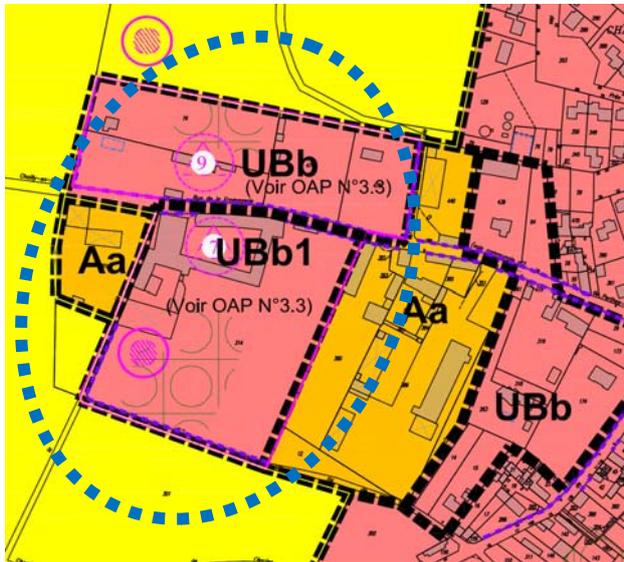
L'entité au nord de la rue de la Fromagerie : OAP n°3 Nord

PAYSAGE ET MILIEU NATUREL **8**

LES ORIENTATIONS DU PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT **10**

Situation des terrains

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe deux entités situées à l'ouest du Bourg qui forment un ensemble remarquable de part et d'autre de la rue de la Fromagerie.



Classés en zone UBb et UBb1 au PLU, les terrains couvrent une superficie de 4,3 hectares environ.

Leur positionnement est marqué par une situation en entrée du bourg par la rue de la Fromagerie après la traversée de la plaine de l'Angélus.



L'entité au sud de la rue de la Fromagerie (dite ferme de la Fromagerie) : OAP n°3 sud

Paysage et milieu naturel



La ferme constitue un ensemble bâti remarquable d'intérêt patrimonial majeur à Chailly. Le parc donne au domaine de la Fromagerie une dimension paysagère de grande envergure à l'échelle du bourg.



Les bâtiments sur rue (dont la grange au premier plan) donnent l'échelle de la ferme et structurent le paysage de la rue.



En partie Est, les espaces libres offrent des potentialités d'implantation de nouvelles constructions : celles-ci doivent s'inscrire dans un périmètre qui préserve la lisibilité de la ferme et l'intégrité de la perception du domaine depuis la plaine à l'ouest.

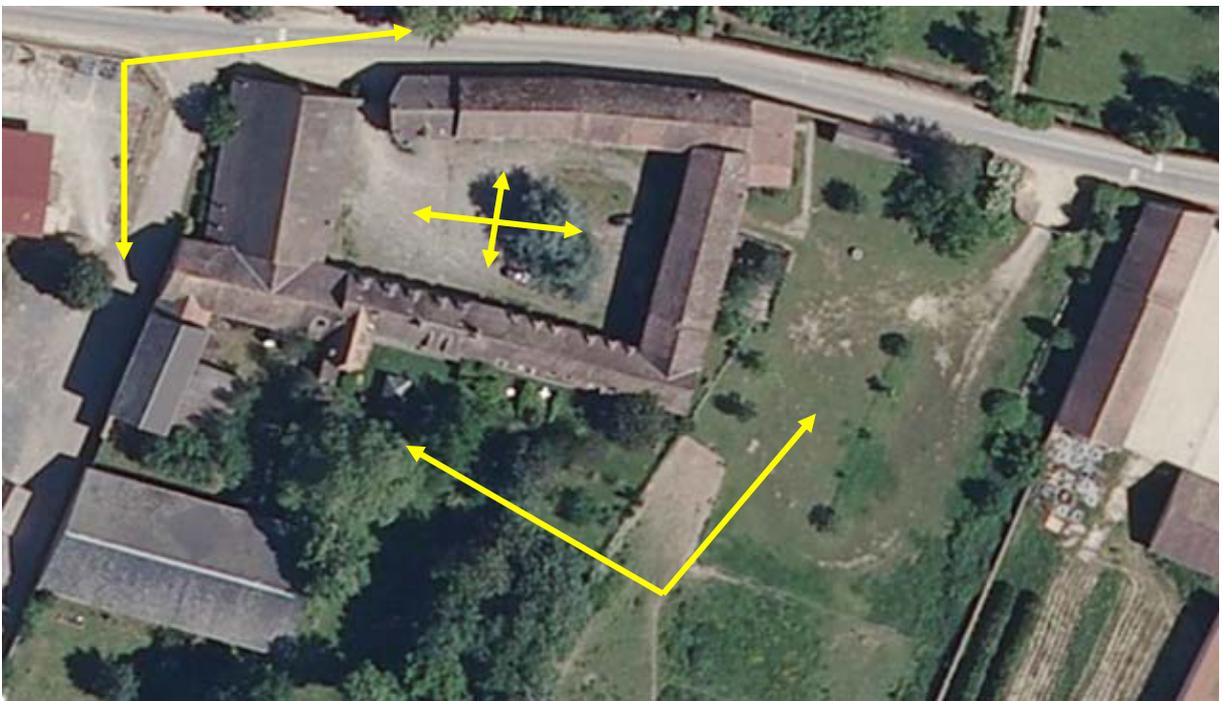
Les bâtiments de la ferme offrent des potentialités d'aménagement en réaffectation. Le caractère remarquable de l'ensemble doit être préservé.



Enjeux, objectifs



. Préserver l'unité de l'espace en covisibilité avec la plaine de l'Angélus : le mur de clôture, le boisement et la dimension paysagère du parc donnent l'échelle du domaine.



. Préserver la lisibilité et l'intégrité de la silhouette de la ferme tout en y permettant l'évolution des destinations en compatibilité avec les objectifs de pérennisation des qualités architecturales.

Les orientations de programme

Pour ce qui concerne les bâtiments existants

L'aménagement avec changement de destination à usage de logement, de commerce, d'artisanat, de bureau et d'hébergement hôtelier (voir d'entrepôt s'il est lié à une activité situé dans la même unité foncière) doit permettre de pérenniser cet ensemble bâti d'intérêt patrimonial.

Pour ce qui concerne les espaces libres dans le parc

Le projet de valorisation des terrains est encadré par les objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères du domaine. Ainsi le programme de construction d'une vingtaine de logements environ devra se mettre en œuvre dans un gabarit et une implantation devant permettre de maintenir l'intégrité de la lisibilité du corps de ferme et d'entretenir un rapport d'échelle telle que soit préservée une cohérence d'ensemble.

Les orientations du parti général d'aménagement

La pérennisation en « espace libre paysagé et planté » des terrains en partie sud, en co visibilité avec la plaine de l'Angelus permettra de conserver l'intégrité de la perception de l'unité paysagère du domaine.

 Toutes les constructions y sont interdites dans une bande de 10 mètres.

 Y sont seulement autorisées les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (en recul de 10 mètres minimum par rapport au mur de la clôture en façade sur le chemin de la Fromagerie et sur le chemin du Tire à l'Âne).

On rappellera que le corps de ferme et les murs de clôture (rue de la Fromagerie, chemin de la Fromagerie, chemin du Tire à l'Âne) sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. L'espace boisé au sud du parc est protégé au titre des espaces boisés classés.

Pour préserver la continuité visuelle des murs de clôture :

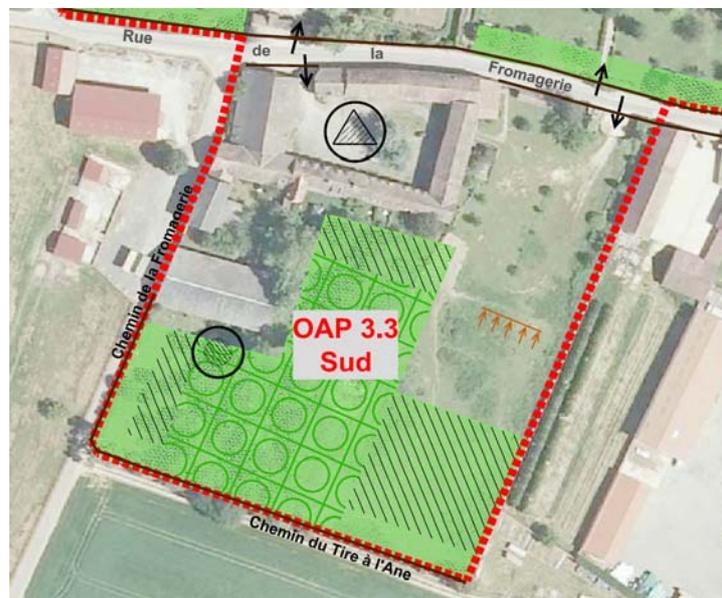


- Les accès aux terrains et à la ferme sont limités aux accès existants depuis la rue de la Fromagerie.
- Un accès est possible depuis le chemin de la Fromagerie.
- Aucun accès (sauf piéton) ne sera autorisé depuis le chemin du Tire à l'Âne.



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.

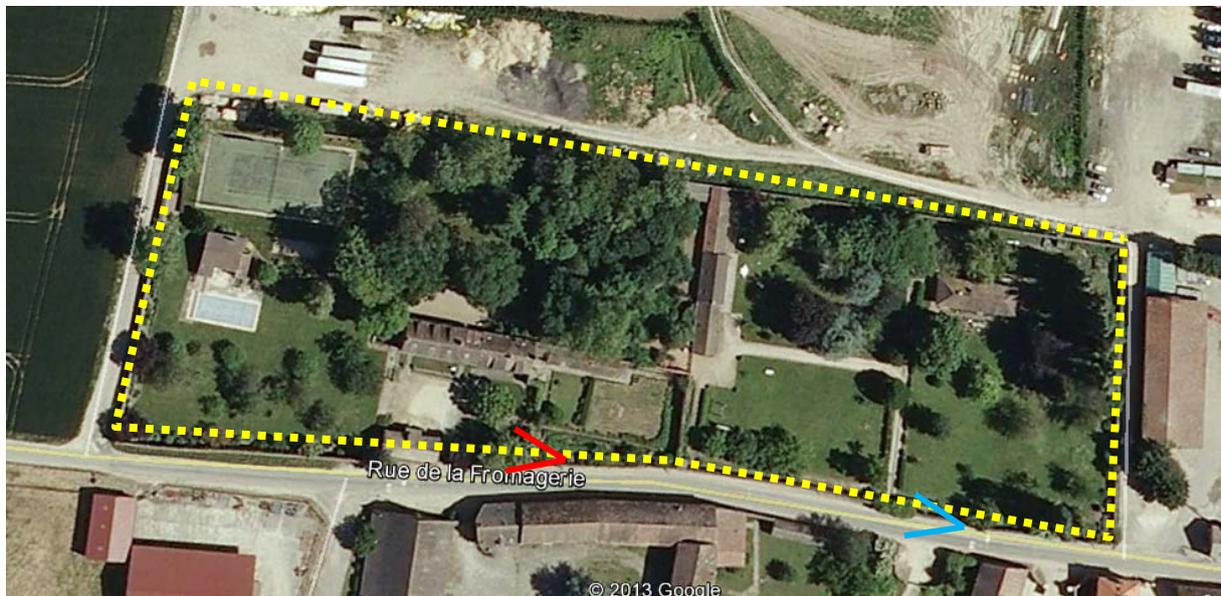
En outre des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maisons individuelles ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs.



L'entité au nord de la rue de la Fromagerie : OAP n°3 nord

Paysage et milieu naturel

Les terrains, délimités par un mur en pierre maçonné, constituent une entité dont l'échelle structure l'approche et le parcours d'entrée dans le bourg.



Les qualités du bâtiment principal et du mur de clôture sur la rue de la Fromagerie

Enjeux, objectifs



. Préserver l'unité paysagère de l'espace en covisibilité avec la plaine de l'Angélus. L'empreinte paysagère est forte et joue un rôle important dans la qualification de l'entrée dans le bourg.



. Préserver les éléments qui participent à structurer le paysage et l'ambiance du parcours rue de la Fromagerie.

Les orientations du parti général d'aménagement

La pérennisation en « espace libre paysagé et planté » des terrains en co visibilité avec la plaine de l'Angelus permettra de conserver l'intégrité de la perception de l'unité paysagère



Toutes les constructions y sont interdites dans une bande de 10 mètres.



Y sont seulement autorisées les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (en recul de 10 mètres minimum par rapport au mur de la clôture en frange au nord, sur le chemin à l'Ouest et rue de la Fromagerie).

Le caractère paysagé de franges les plus exposées est affirmé, ce qui conduit de fait à une implantation des constructions en recul, et en limite ainsi la perception depuis l'espace public. Toutes constructions y sont interdites.

On rappellera que le bâtiment principal et le mur de clôture (rue de la Fromagerie, chemin de Saint Sauveur et chemin à l'ouest) sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

L'espace boisé au nord à l'arrière du bâtiment principal est protégé au titre des espaces boisés classés.



Pour préserver la continuité visuelle du mur de clôture :

- Un seul accès supplémentaire sera autorisé depuis la rue de la Fromagerie.
- Aucun accès (sauf piéton) ne sera autorisé depuis le chemin longeant la propriété à l'ouest.
- Un accès est possible depuis le chemin de Saint Sauveur.



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.

