

CHAILLY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 3.4

Secteur des Sangliers

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

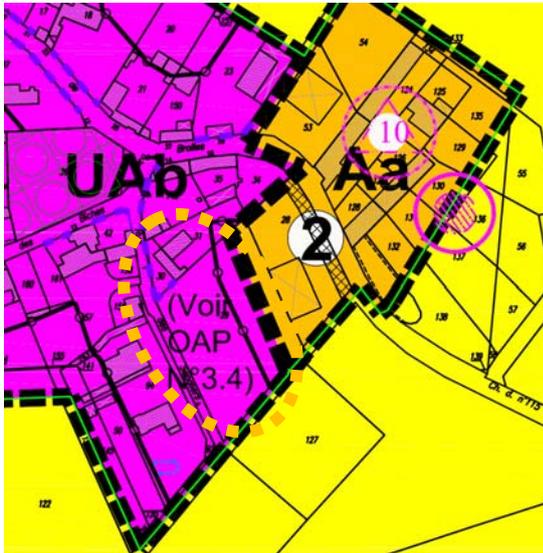
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

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

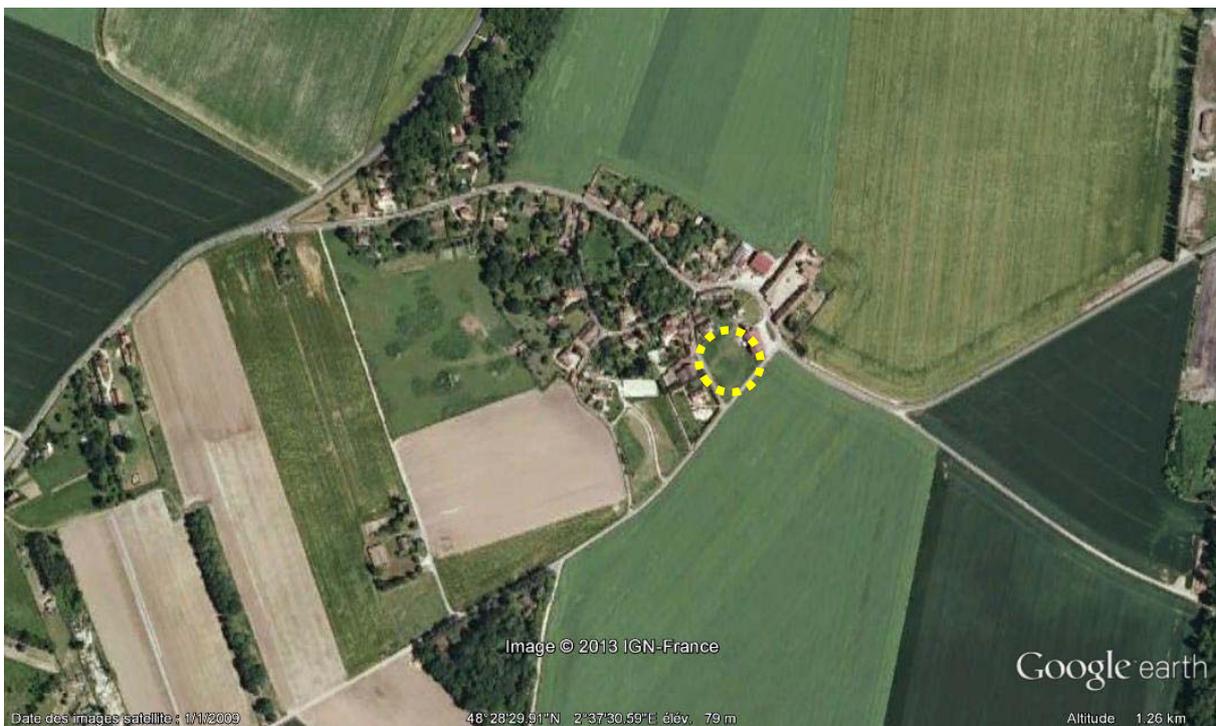
Situation des terrains

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) couvre un terrain (parcelle 29) situé au sud-est du Hameau de Fay, rue des Sangliers.



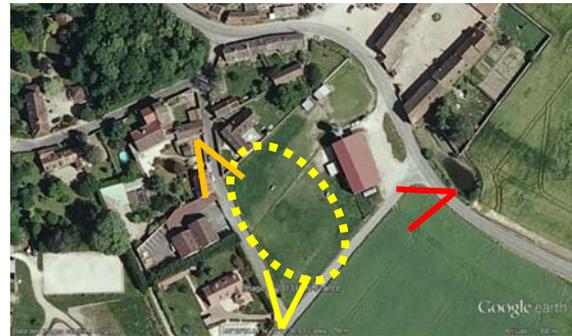
Classé en zone UAb au PLU, le terrain s'étend sur 3500 M2 environ.

Le positionnement du terrain est marqué par une exposition en frange sud en visibilité avec l'espace ouvert de la plaine. Il constitue une « dent creuse » dans un tissu diffus d'habitat individuel peu dense, en proximité avec des installations agricoles.



Paysage et milieu naturel

Le terrain est actuellement utilisé en pré de pâture pour chevaux. Il est dépourvu de toute couverture végétale arbustive.



Depuis la rue des Biches au nord, la rue des Sangliers est structurée par une certaine continuité des murs de clôture maçonnés en harmonie avec le paysage de la rue dans le hameau.



Enjeux, objectifs

- . Structurer le paysage sur la rue des Sangliers.
- . Qualifier la frange au sud-est exposée sur le grand espace ouvert de la plaine
- . Implantation les constructions de manière à optimiser les apports solaires.

Les orientations de programme

Le PADD exprime notamment les orientations suivantes

● *Préserver, valoriser la cohérence et les qualités du tissu bâti ancien*

L'identité du tissu bâti ancien se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture...). Ces caractéristiques doivent guider le mode d'implantation des nouvelles constructions et des extensions de manière à éviter l'effet de mitage « pavillonnaire ».

Les règles qui seront mises en place pour les constructions nouvelles ont pour objectif de favoriser l'implantation à l'alignement et sur les limites de propriété et de proscrire les constructions principales implantées en deuxième rang par rapport à l'alignement. Les hauteurs autorisées devront s'inspirer des hauteurs des constructions existantes dans le secteur.

Le projet de valorisation du terrain pour la construction de logements s'inscrit bien dans la politique générale d'aménagement qui vise à optimiser le potentiel dans les « dents creuses » afin de préserver l'espace agricole.

Il vise en outre à mettre en place les conditions pour la préservation des qualités paysagères du milieu (paysage urbain de la rue, et la silhouette de la frange sur l'espace ouvert de la plaine en l'occurrence).

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 la superficie réellement « exploitable » correspond à « l'Aire d'implantation des constructions principales ».

Les orientations du parti général d'aménagement

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.

Le paysage sur la frange sera qualifié par une clôture minérale ou végétale. « L'espace libre paysagé et planté » contribue à donner une unité à la silhouette de la frange depuis l'espace ouvert et marque la limite du domaine bâti du hameau : y sont seulement autorisées les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres.

La composition aura également pour objectif de **maximiser les apports solaires et réduire les déperditions** : ainsi tout en s'inscrivant dans la trame générale d'implantation des constructions du secteur, le bâti neuf se développera suivant une orientation des façades sud-est/nord-ouest qui favorise les apports solaires passifs 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.

