

# CHAILLY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 3.5

*Secteur des Tournelles*

*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

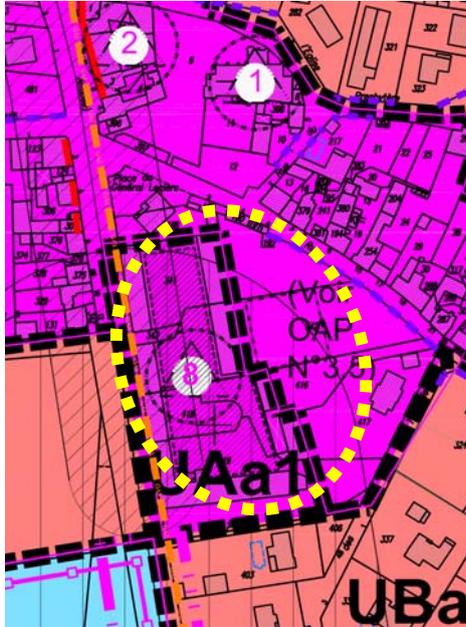
---

## **SOMMAIRE**

<b>SITUATION</b>	<b>2</b>
<b>PAYSAGE ET MILIEU NATUREL</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT</b>	<b>6</b>

## Situation des terrains

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe l'entité de la ferme des Tournelles située au centre du Bourg entre la route de Fontainebleau et la rue Chamailard.

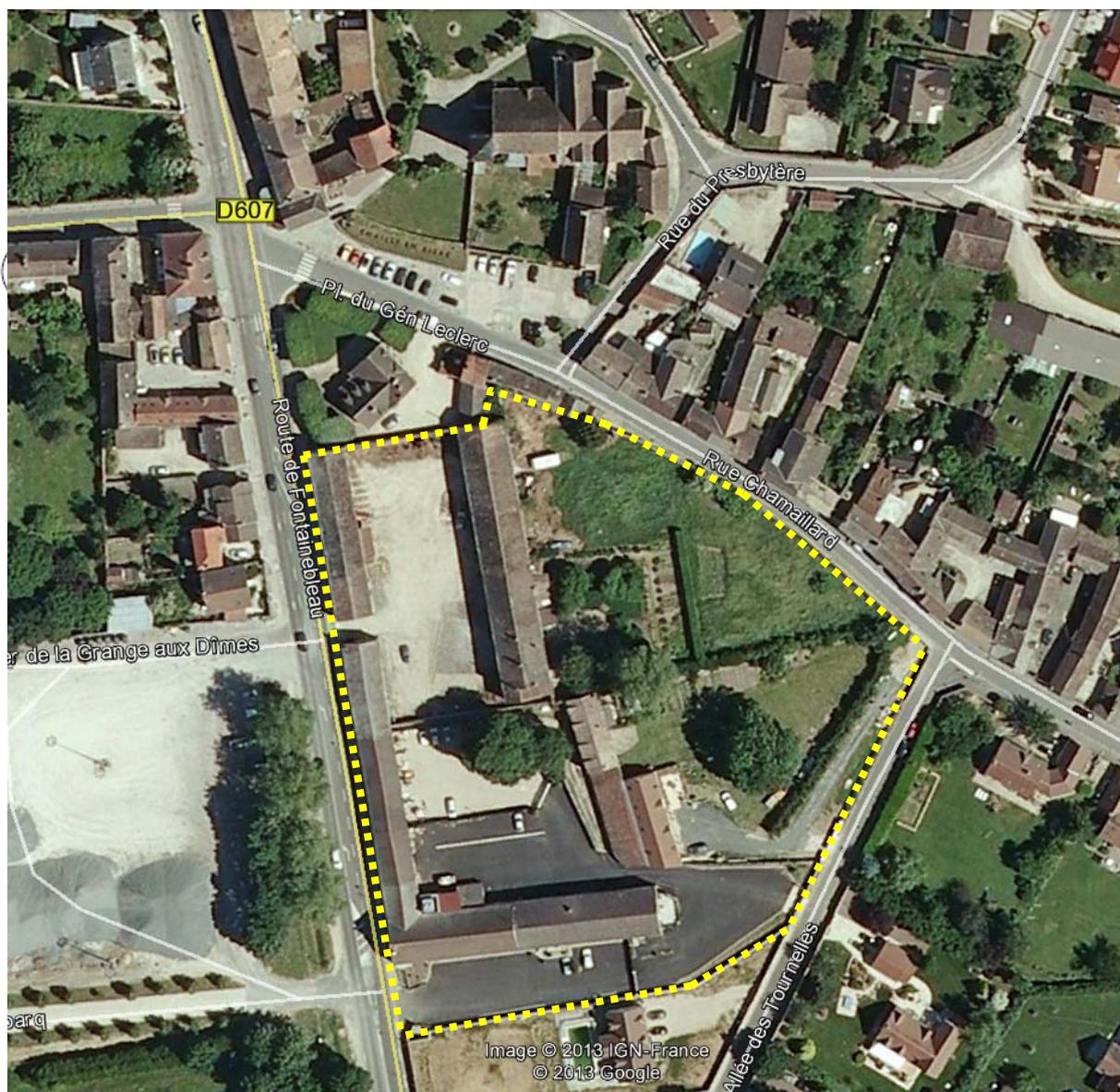


Classé en UA et UAa1 au PLU, le secteur concerné couvre une superficie de 1,4 ha hectare environ.

Le positionnement du corps de ferme est stratégique dans le paysage urbain qualifiant le centre du bourg, en covisibilité directe avec l'église, marquant le parcours d'entrée dans le bourg....



## Paysage et milieu naturel



### Enjeux, objectifs

La ferme constitue un ensemble bâti d'intérêt patrimonial à Chailly. Les bâtiments en façade sur la RD 607 (Route de Fontainebleau), d'une grande envergure et qui dégagent une forte unité, structurent le parcours d'entrée dans le centre du bourg.

En partie Est, les espaces libres offrent des potentialités d'implantation de nouvelles constructions : celles-ci doivent préserver la lisibilité du corps de ferme et le mur de clôture sur la rue Chamailard.

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

## Les orientations de programme

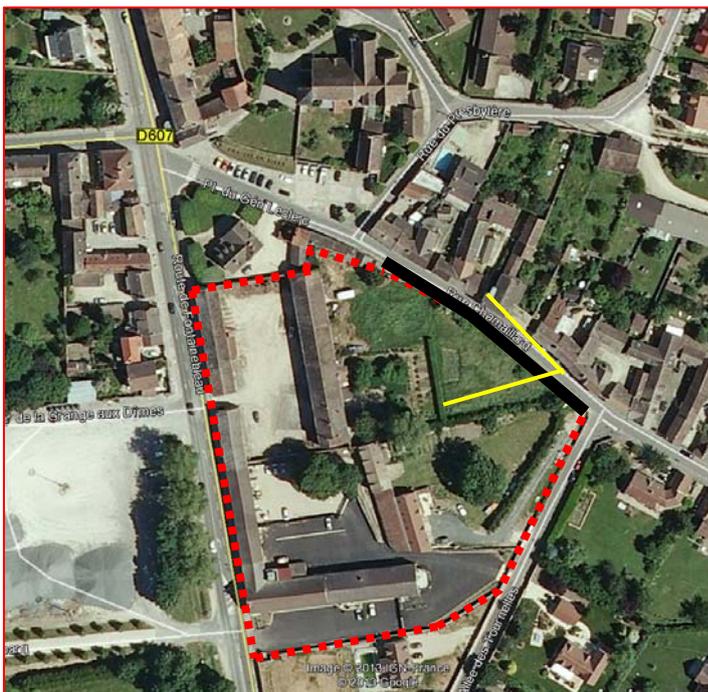
---

### 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

Le projet de valorisation des terrains est encadré par les objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères. Ainsi le programme de construction devra se mettre en œuvre dans une implantation devant permettre de maintenir la lisibilité du corps de ferme et de préserver l'effet structurant du linéaire du mur de clôture sur la rue Chamailard.



## Pour ce qui concerne les circulations



La possibilité de liaisons piétonnières et cyclables entre la rue Chamillard et la RD 607 doit être envisagée pour densifier le maillage des liaisons douces et faciliter l'accès aux équipements publics, aux commerces et à la Grande place : ces espaces offrent un potentiel d'aménagement important ce qui pourrait consolider dans l'avenir le statut de pôle majeur attractif de ce secteur. La traversée de la RD 607 serait alors à traiter.

S'agissant de la desserte automobile, tenant compte des contraintes d'accès depuis la RD 607, la desserte du corps de ferme s'organise à partir de 3 points :



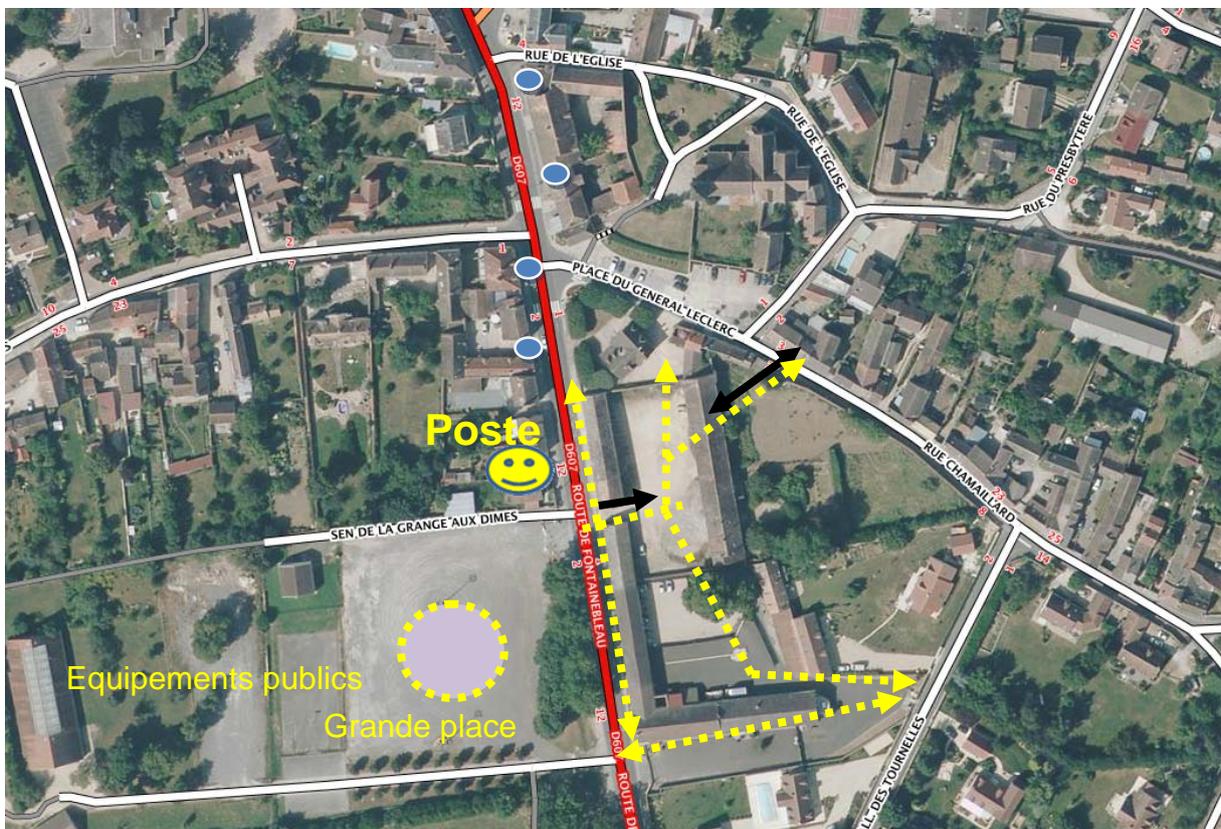
depuis la RD 607, une desserte en entrée seulement pour l'accès en partie nord de la ferme (existant)



et une desserte en entrée/sortie (existant) pour l'accès en partie sud.



depuis la rue Chamillard, une desserte en entrée/sortie desservant la partie nord de la ferme (à créer).



## Les orientations du parti général d'aménagement

---

On rappellera que les bâtiments et la cour du corps de ferme, le mur de clôture rue Chamaillard et l'espace planté dans l'espace libre à l'est sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Le règlement précise que dans la cour du corps de ferme, des places de stationnement peuvent être aménagées sur 50% de la superficie de la cour au maximum.



Pour préserver l'intégrité du volume bâti du corps de ferme et y réserver la possibilité d'ouvertures un recul d'un minimum de 8 mètres est demandé en partie Nord pour l'implantation des nouvelles constructions



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. Cette implantation perpendiculaire au corps de ferme permet également d'en préserver la visibilité depuis la rue Chamaillard.



Le principe de liaisons piétonnières et cyclables constitue un maillage pour développer les liaisons interquartiers et faciliter ainsi l'accès aux équipements, aux commerces, à la Grande place, par les modes doux de déplacements.



Les accès automobiles sont gérés en fonction des contraintes liés à la sécurité des usagers avec une entrée seulement en partie nord de la ferme depuis la RD 607 (existant), une entrée/sortie en partie sud (existant) et une entrée/sortie sur la rue de Chamaillard (à créer).

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.

