

CHAILLY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 3.6

Secteur des Genêts

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

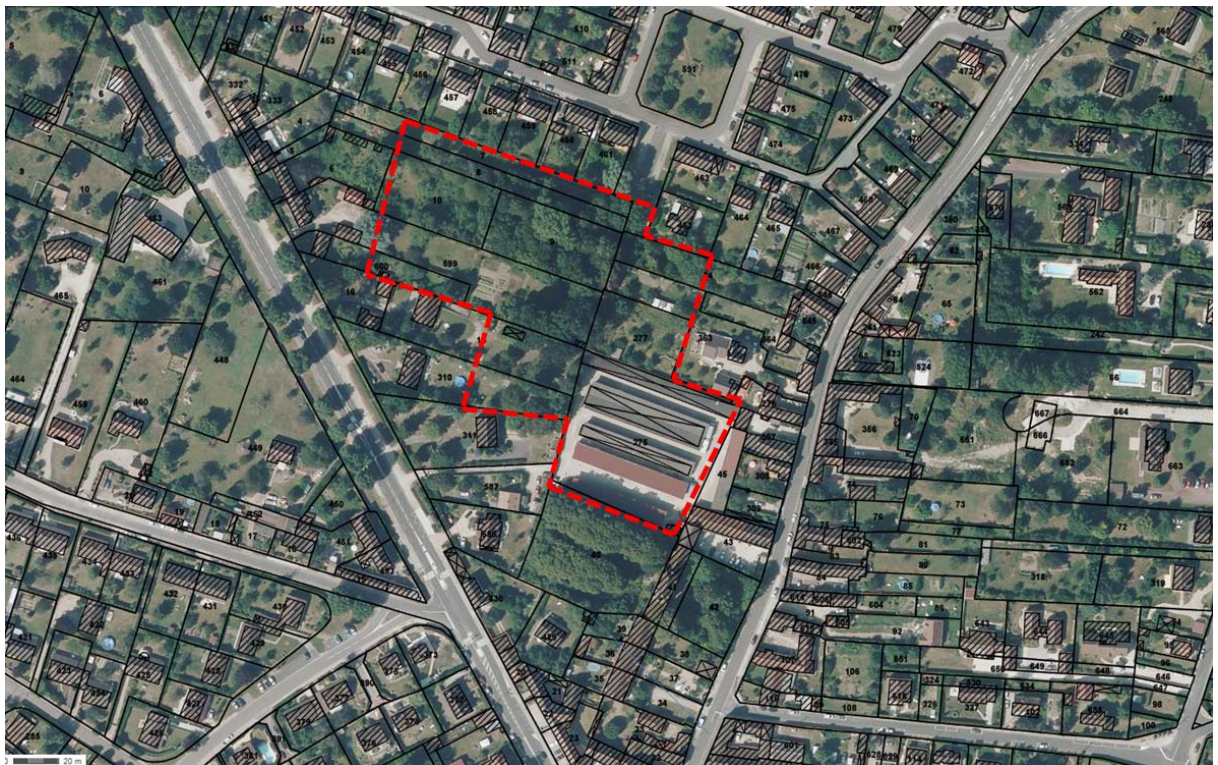
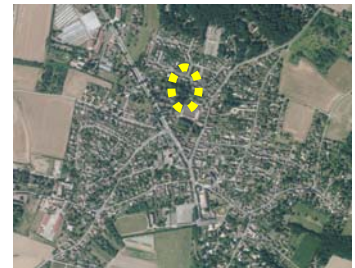
Situation des terrains

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) couvre un ensemble de terrains situé au cœur du Bourg, au sud du lotissement du Clos Matagon.



Classé en zone UAa et UBb au PLU, les terrains s'étendent sur 1,7 ha environ.

Le positionnement des terrains est marqué par une situation au cœur d'un vaste îlot en proximité avec le tissu du noyau ancien du village. Il en découle un relatif enclavement.



Paysage et milieu naturel

Les terrains sont actuellement utilisés en jardins, ornementés par une couverture d'arbres hautes tiges notamment en partie Ouest. Cette végétation et celle des parcelles alentours est une source de biodiversité et revêt un caractère paysagé intéressant.

Au sud, le paysage est marqué par un ensemble de bâtiments à usage de stationnements couverts.



Vue de l'accès potentiel depuis le lotissement du Clos Matagon

Enjeux, objectifs

- . Intégrer l'urbanisation des terrains dans un schéma des circulations qui permettent de déployer le tissu urbain en évitant autant que possible les dessertes en impasse,
- . Exploiter la structure paysagère en place pour qualifier le tissu urbain, prendre en compte les qualités écologiques et la biodiversité du milieu.
- . Implanter les constructions de manière à préserver ces qualités et 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**

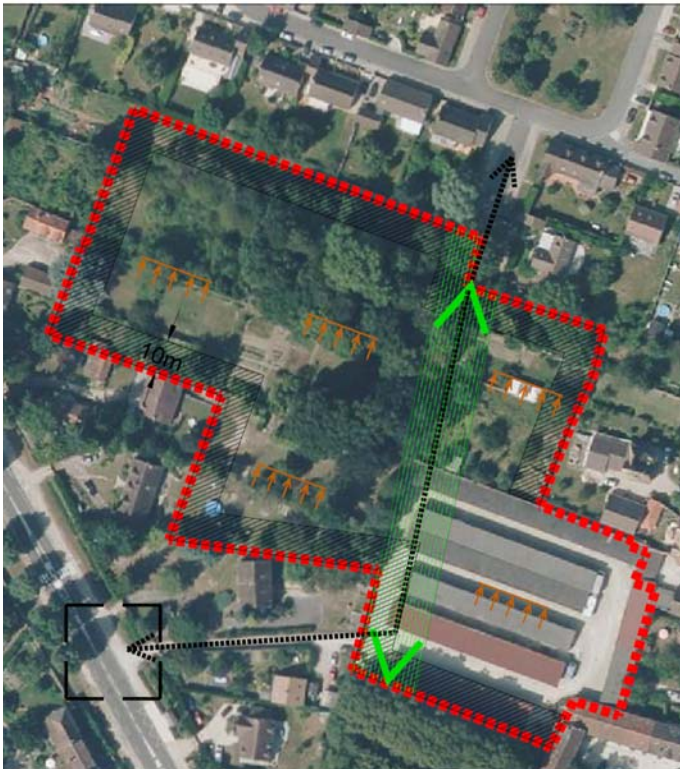
L'identité du tissu bâti ancien se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture...). Ces caractéristiques doivent guider le mode d'implantation des nouvelles constructions et des extensions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

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

Il vise en outre à mettre en place les conditions pour la préservation des qualités paysagères et écologiques du milieu (plantations dans les jardins 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 on déduira de la superficie de l'unité foncière considérée les espaces compris dans la « Bande inconstructible » et ceux compris dans « l'Axe de vue à mettre en valeur ».

Les orientations du parti général d'aménagement



Il s'agira d'éviter l'effet de « mitage » de ce cœur d'îlot et de prendre en compte le caractère paysagé marqué par les plantations notamment en partie ouest et celle des jardins des parcelles alentours et la biodiversité qui en résulte. **Une étude paysagère préalable à l'élaboration du schéma d'aménagement d'ensemble déterminera notamment les principes d'implantation des constructions, des stationnements et des circulations afin de préserver les ambiances et la biodiversité du milieu.**

Les implantations des constructions devront prendre en compte le caractère paysager de l'ensemble (étude paysagère préalable à l'établissement du schéma d'aménagement d'ensemble). Les espaces inconstructibles repérés au plan (10 m), sauf pour constructions annexes, permettront de ménager une « transition » avec les espaces jardinés alentours et la végétation qui s'y rapporte.

La composition sera structurée par un axe paysagé central permettant de dégager une perspective en profondeur donnant l'échelle de l'entité. Cette lisibilité de la structure de l'opération s'inscrit en continuité de la placette marquant le centre du lotissement du Clos Matagon au Nord et contribue ainsi à inscrire l'opération dans un schéma en cohérence avec la structure du tissu urbain existant. Cet axe sera le support d'une circulation qui devra être intégrée dans le caractère paysagé de l'ensemble.

Mais c'est également dans la recherche d'un bouclage et d'une continuité des circulations (accès par le nord depuis le lotissement du Clos Matagon et en continuité par l'Ouest depuis la Route de Fontainebleau) que pourra s'opérer le déploiement du tissu urbain.

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

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.



0 10m 50m

- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Emplacement de principe : Accès automobile
- Aménagement de la voirie à prévoir
- Axe de vue à mettre en valeur
- Orientation des constructions favorisant un apport solaire optimal (sud, sud-ouest)
- Bande inconstructible (10m)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3.6

Secteur des Genêts
PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHAILLY EN BIÈRE

RIVLET