

SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE

SEINE-ET-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.4. RUE DE DANNEMOIS

MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE

1 chemin des Portes
77930 SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE
Tel : 01 64 38 01 05



Source : Géoportail

Cette OAP met particulièrement en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE ;
- PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES.



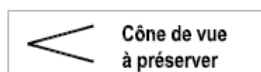
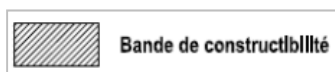
Echelle: 1/1000



- LEGENDE :**
- Limite d'orientation d'aménagement
 - Chemins piétons/cycle à aménager
 - Mur de clôture en pierre à créer
 - Arbre de haute tige
 - Bande de constructibilité
 - Haie arbustive
 - Clôture
 - Cône de vue à préserver

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION - N°4

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'oriente sur 4 dispositions, en veillant à une bonne intégration paysagère de leur mise en œuvre.

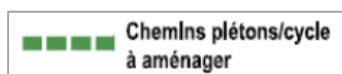


- Construire de nouveaux logements. L'intimité des nouveaux arrivants devra être respectée par la mise en place d'un mur de clôture entre le futur espace public et les logements. Le cône de vue en bordure des nouveaux logements devra être préservé. Toutefois une partie de chaque construction située au sud de la rue de Dannemois doit être implantée à l'alignement pour constituer l'espace public, dégager un grand jardin au sud ce qui permet d'orienter la construction vers le sud et marquer l'entrée dans le village. Pour la construction au nord de la rue de Dannemois, l'implantation en recul permet de dégager un espace de jardin au sud et orienter la construction vers le sud, c'est pourquoi la bande de constructibilité n'a pas été inscrite, laissant le choix de l'implantation. Excepté pour le terrain au nord de la rue, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la bande de constructibilité de 15 mètres de largeur délimitée au document graphique de l'orientation d'aménagement. De préférence, les constructions sont également implantées en limite de mitoyenneté ce qui permet d'optimiser les dimensions du jardin. L'implantation à l'alignement et en limite de mitoyenneté nord-est permet de dégager un grand jardin au sud et d'ouvrir la construction sur l'orientation la plus favorable pour les économies d'énergie.

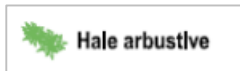
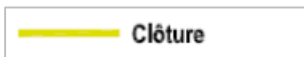
Economiser l'espace disponible et déjà desservi par les réseaux et équipements publics et répondre aux besoins en logement des habitants :

Le projet de construction doit permettre d'atteindre au moins une densité de 13 logements à l'hectare.

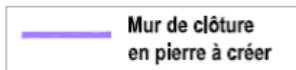
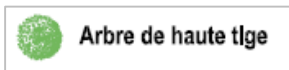
Par exemple, rue de Dannemois, implantation des constructions à la limite de l'espace public par la façade ou le pignon sur une épaisseur de 15 mètres environ.



- Desservir le site, notamment pour les cheminements piétons/cycles, qui devront être connectés à ceux préexistants afin de constituer un parcours cohérent. Les nouvelles parcelles urbanisées devront notamment y avoir un accès direct.



- Marquer une transition entre espaces agricoles et espaces urbanisés en veillant à un traitement paysager de qualité. . A ce titre, des clôtures grillagées et des haies arbustives aux essences variées d'une épaisseur d'au minimum 1 mètre devront être mises en place entre les logements construits et les exploitations.
A ce titre, des clôtures et des haies arbustives aux essences variées devront être mises en place entre les logements construits et les exploitations.



- Marquer l'entrée du village. L'objectif est de veiller à un traitement paysager de qualité en plantant des arbres de haute tige de part et d'autre de la rue de Dannemois de manière à former une « porte d'entrée ». De plus, les murs de clôture en façade sur la voie devront être en pierre, afin de respecter le cadre villageois.
- Réhabiliter et déterrer l'ancien système d'écoulement, afin de faciliter son entretien et limiter les risques d'inondations. Des fossés, bordés de haies arbustives d'essence adaptées aux milieux humides, pourront être aménagés.