



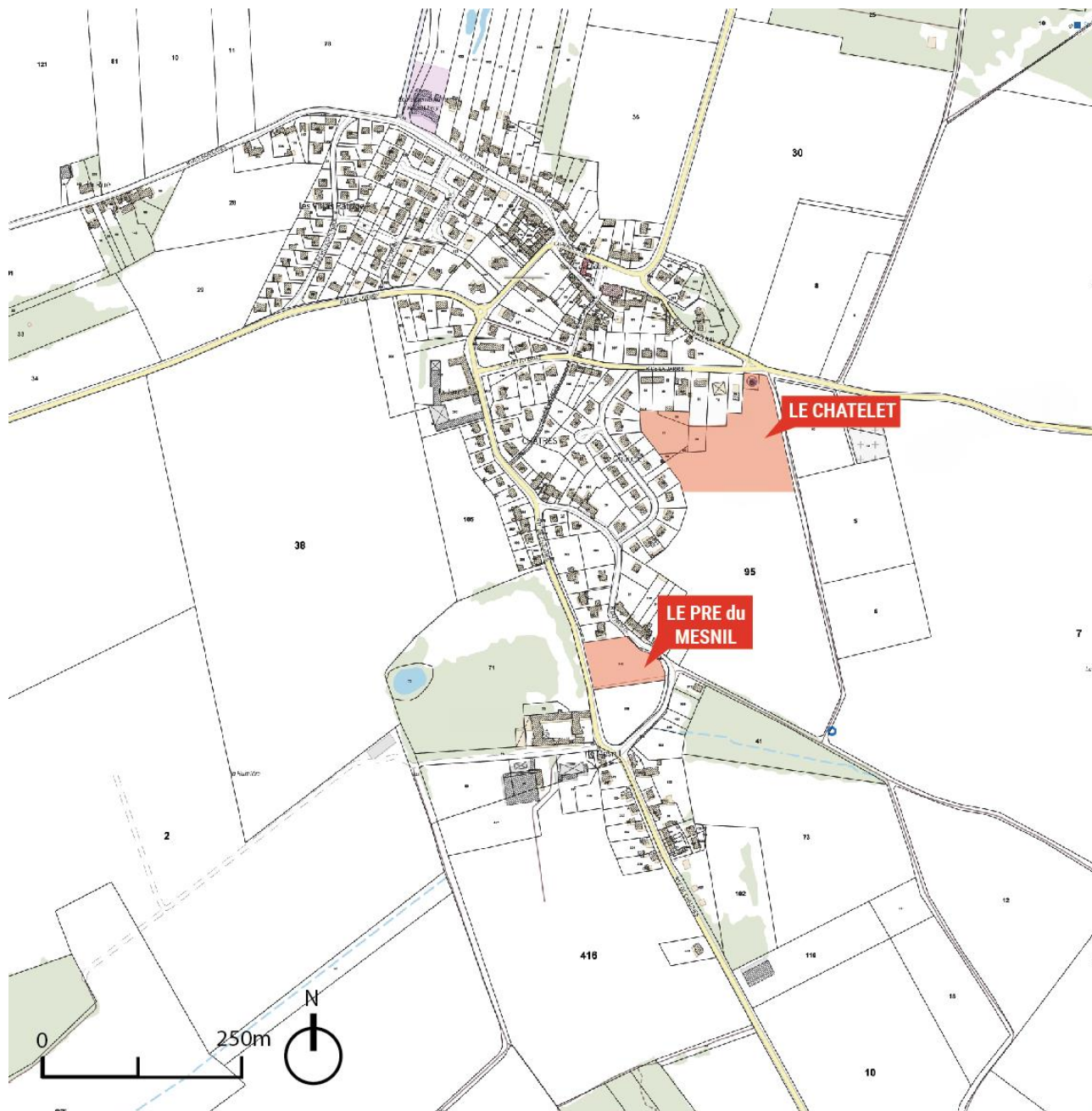
PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être approuvé en conseil
municipal du 19 novembre 2024

Carte de localisation des OAP



Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

L'échéancier définit deux temporalités d'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune :

- A court terme : l'OAP du Châtelet. La présente OAP a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.
- A moyen terme : l'OAP du Pré du Mesnil

Secteur	Surface	Programmation	Typologie de logements	Echéance
OAP du Châtelet	1,66 ha	12 logements par hectare	Individuels et collectifs	Court terme
OAP du Pré du Mesnil	0,53 ha	12 logements par hectare	Individuels	Moyen terme

1 OAP du Châtelet

1.1 CONTEXTE ET ENJEUX :

Le site est localisé à l'entrée est de la commune, après le cimetière. Le terrain marque une légère pente depuis le nord (115m) vers le sud (111m), la gestion des écoulements des eaux pluviales constituera un enjeu important.



Le site est bordé à l'est et au sud par des terres agricoles encore exploitées, puis, à l'ouest et au nord pas un tissu urbanisé. Les parcelles limitrophes sont caractérisées par des fonds de jardins de qualité. La parcelle W097 génère une perspective vers le clocher. La gestion des franges avec ces espaces devra être qualitative.

L'accès sud du site se fera depuis la rue du Châtelet.



1 et 2 – Accès Sud du site



3- Accès Nord du site

Le site est ensuite bordé au nord par la rue de la Jarrie et la rue de Fontenay. L'entrée nord du site constitue un carrefour de croisement avec la voie communale de Châtres vers Fontenay-Trésigny. Le branchement d'une nouvelle voie à ce carrefour devra être sécurisé.

1.2 ORIENTATIONS :



LEGENDE :

Principe de composition paysagère

● Espace vert ● Zone tampon végétalisée

Desserte

↔ Voie de desserte/modes partagés



Parking



Carrefour à sécuriser

Forme urbaine

● Habitat individuel

● Habitat collectif

PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE :

Cette Zone A Urbaniser a pour vocation essentielle d'accueillir une urbanisation à vocation d'habitat, en continuité du tissu existant.

Une diversification des typologies sera recherchée, tout en répondant à une densité de 12 logements/hectare. Ainsi, l'entrée nord du site accueillera de l'habitat collectif. Le reste du site sera dédié à de l'habitat individuel.

Le projet veillera à assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de l'opération, en tant que porte d'entrée du village.

L'entrée sud fera l'objet d'un aménagement paysagé de qualité.

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS :

DESSERTE :

Le projet s'organisera autour d'une voie traversante. Elle connectera la rue de la Jarrie au Nord et la rue du Chatelet au sud.

La création d'une nouvelle voie de desserte nécessitera la sécurisation de l'entrée de village depuis la rue de la Jarrie.

L'aménagement de la première séquence nord de la voie demandera de requalifier le chemin agricole, afin de permettre une desserte sécurisée de l'opération.

Un maillage pour les modes actifs desservira l'opération, et sera dessinée parallèlement à la voie de desserte. Cette voie sera paysagée et arborée.

STATIONNEMENT :

Un parking public sera créé au nord du site, et fera l'objet d'un aménagement paysagé veillant à constituer une entrée de village qualitative.

L'offre de places de stationnement public sera sporadique le long des voies. Le stationnement devra être principalement implanté sur l'espace privé, avec des places ouvertes pour gérer les places du midi.

Les places de stationnement sur l'espace public devront être bien délimitées et intégrées dans le paysage urbain. Elles seront paysagées, encadrées de végétation et de boisements.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENT :

Les franges du site avec les fonds de jardin et la zone agricole, devront être traitées par une zone tampon végétalisée. Cette zone tampon pourra être composée de haies et de boisements.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. De plus, les sols étant peu perméables, un système de noues connectées aux espaces verts du sud du site, devra être réalisées.

Les jardins et espaces publics paysagés seront composés d'espèces locales et indigènes de l'Île de France.

Les clôtures en limite de voie ou cloisonnant un espace ouvert sur l'espace public devront être composées d'un muret enduit, surmonté d'une grille, et ce afin de respecter le caractère de village,

Afin de permettre le déplacement de la petite faune, le projet veillera à limiter la création d'obstacles infranchissables.

Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables et végétalisés le plus possible, sauf contraintes techniques particulières démontrées.

Des continuités écologiques et paysagères devront être recherchées pour assurer l'efficacité de la trame verte urbaine.

L'éclairage nocturne devra être limité sur l'ensemble du site pour limiter les impacts sur la faune.

2 OAP du Pré du Mesnil

2.1 CONTEXTE ET ENJEUX :



Le site s'inscrit dans un vaste pré en friche. Il constitue une entrée de bourg, depuis le sud de la commune. Il est bordé par la rue des Chaumes/RD144 et la rue du Mesnil.

Il est entouré d'un muret à hauteur variable, doublé, le long de la rue du Mesnil, d'une noue et de quelques arbres. Un muret divise l'ensemble du pré en deux, et matérialise la limite du site de l'OAP. Celui-ci devra être conservé.

Le caractère ouvert du site permet d'entretenir des perspectives sur la Ferme du Mesnil, que le projet veillera à conserver.



1 - vue sur le site depuis la rue du Chaume



2- Vue sur le site et la Ferme du Mesnil depuis la rue du Mesnil



3- Haie et noues le long de la rue du Mesnil

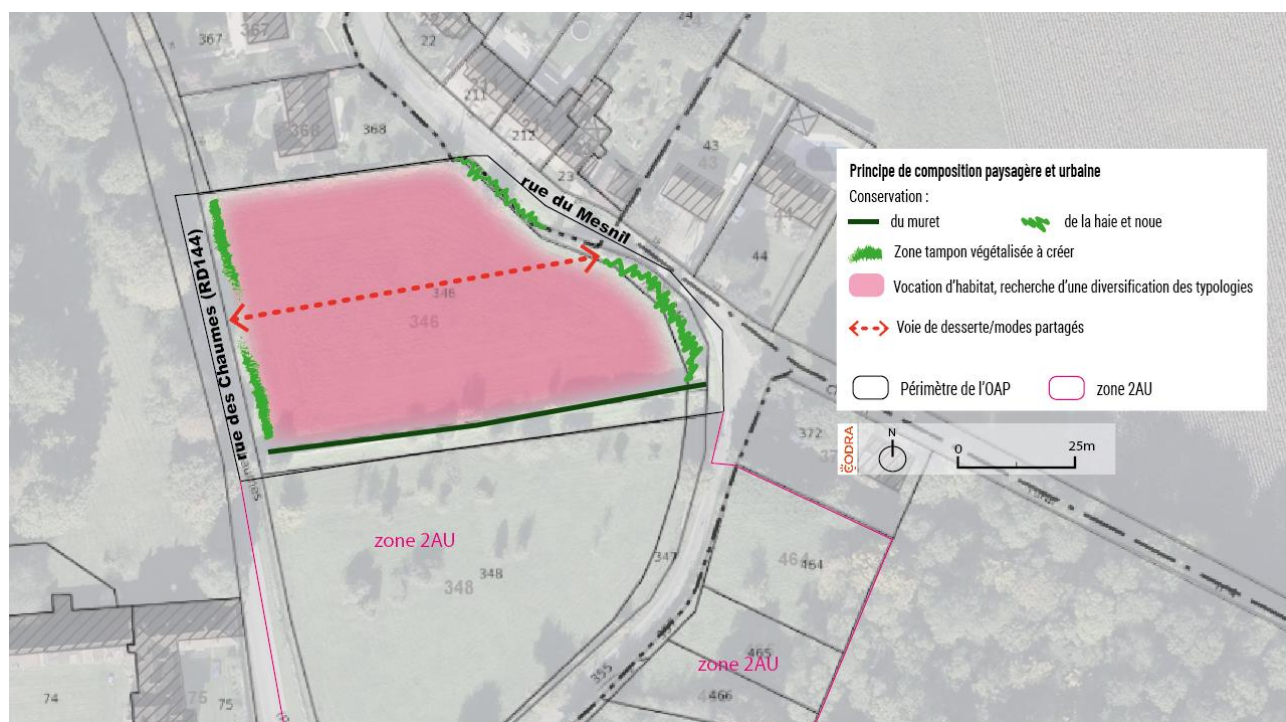


4- Mur traversant le Pré

Situé entre deux espaces boisés, le parc du Mesnil et un boisement à l'est, le site constitue une interface entre deux réservoirs de biodiversité locaux. Les murs et murets jouent un rôle d'espace relai entre les deux réservoirs pour une faune et flore spécifique dit des vieux murs.

Sa frange nord est urbanisée et constitue une extension du bourg.

2.2 ORIENTATIONS :



PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE :

Cette zone A Urbaniser a pour vocation essentielle d'accueillir une urbanisation à vocation d'habitat, en continuité du tissu existant. Une diversification des typologies sera recherchée, tout en répondant à une densité de 12 logements/hectare.

Le muret au sud du site devra être conservé et intégré au projet.

Au regard de la situation d'entrée de village du projet, l'implantation des constructions devra favoriser leur intégration dans le site.

Les constructions d'habitat individuel respecteront un sens de faitage similaire et l'expression des volumes et des façades permettront d'assurer une cohérence de l'ensemble.

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS :

DESSERTE :

Le projet s'articulera autour d'une voie de desserte, qui traversera le site d'est en ouest reliant la rue des Chaumes à la rue du Mesnil. Elle devra être arborée et paysagée.

Une attention particulière sera portée sur la sécurité des entrées et des sorties des véhicules et le cheminement des piétons ainsi que le maintien de la fluidité du trafic sur la route départementale. A ce titre, un seul accès maximum sera aménagé sur le RD 144 et toutes les dispositions seront prises pour assurer une visibilité optimale aux automobilistes s'engageant sur la RD 144.

STATIONNEMENT :

Aucun stationnement en bordure de la route départementale ne pourra être créée.

Le stationnement se fera principalement sur l'espace privé, avec des places ouvertes pour gérer les places du midi. Seule une offre de places de stationnement public sporadique le long de la voie de desserte sera autorisée.

Les places de stationnement sur l'espace public devront être bien délimitées et intégrées dans le paysage urbain. Elles seront paysagées, encadrées de végétation et de boisements.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENT :

Le projet veillera à préserver le caractère végétalisé du site. Les haies et noues existantes seront conservées le long de la rue du Mesnil. Une zone tampon paysagée fera écho à cet alignement, le long de la rue de Chaumes. Les jardins et espaces publics paysagés seront composés d'espèces locales et indigènes de l'Île de France, en lien avec l'histoire du site arboricole du site. Seront ainsi privilégiées : les pommiers, poiriers, etc...

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. De plus, les sols étant peu perméables, un système de noues connectées aux noues existantes, devra être réalisées.

Les clôtures en limite de voie ou cloisonnant un espace ouvert sur l'espace public devront être composées d'un muret enduit, surmonté d'une grille, et ce afin de respecter le caractère de village. Afin de permettre le déplacement de la petite faune, le projet veillera à limiter la création d'obstacles infranchissables.

Les aires de retournement, de stationnement et les liaisons douces devront être réalisées en matériaux perméables et végétalisés le plus possible, sauf contraintes techniques particulières démontrées.

Des continuités écologiques et paysagères devront être assurées entre l'espaces boisé classé (EBC) à l'est du site et la zone naturelle à l'ouest.

L'éclairage nocturne devra être limité sur l'ensemble du site pour limiter les impacts sur la faune.

Le projet veillera à s'assurer que le site ne constitue pas une zone humide.