

VERT LE PETIT

ESSONNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.2 Secteur « Chemin de la Jalais »

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 10 mars 2021

OAP n°3.2 modifiée

Mairie de Vert le Petit
04, rue du Général Leclerc
91710 Vert-le-Petit
Tél : 01 64 93 24 02
E mail:mairie@mairie-vertlepetit.fr

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

Situation des terrains

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) couvre un ensemble de terrains situés à l'est du village, Chemin de de la Jalais. Le périmètre opérationnel s'étend sur 1,1 hectare environ.

Ces terrains, relativement enclavés, s'inscrivent « en poche » dans un tissu d'habitat individuel assez dense, à proximité immédiate du noyau ancien et de la place du village.

Paysage et milieu naturel

L'ensemble est marqué par un dénivelé Est-Ouest. Les haies et boisements épars, les reliquats de vergers, la silhouette des grands arbres isolées, les espaces ouverts enherbés en lanière composent une ambiance en continuité des paysages des milieux humides et boisés des étangs. Cependant les terrains ne peuvent être considérés comme zone humide au sens du 1^{er} du I de l'article L.211-1 du code de l'environnement, pour l'application du L.214-7-1 du même code (Source : « Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vert-le-Petit (91) », Etude de caractérisation des zones humides – AGEDE – Juin 2016). L'occupation du sol est hétérogène (cabanons, abris...). On relève une construction à usage d'habitat en partie est.

Synthèse des enjeux, objectifs

Inscrire l'aménagement dans un parti favorisant la biodiversité et le développement durable (ex : compacité du bâti, recueil des eaux pluviales à ciel ouvert, limiter l'imperméabilisation...).

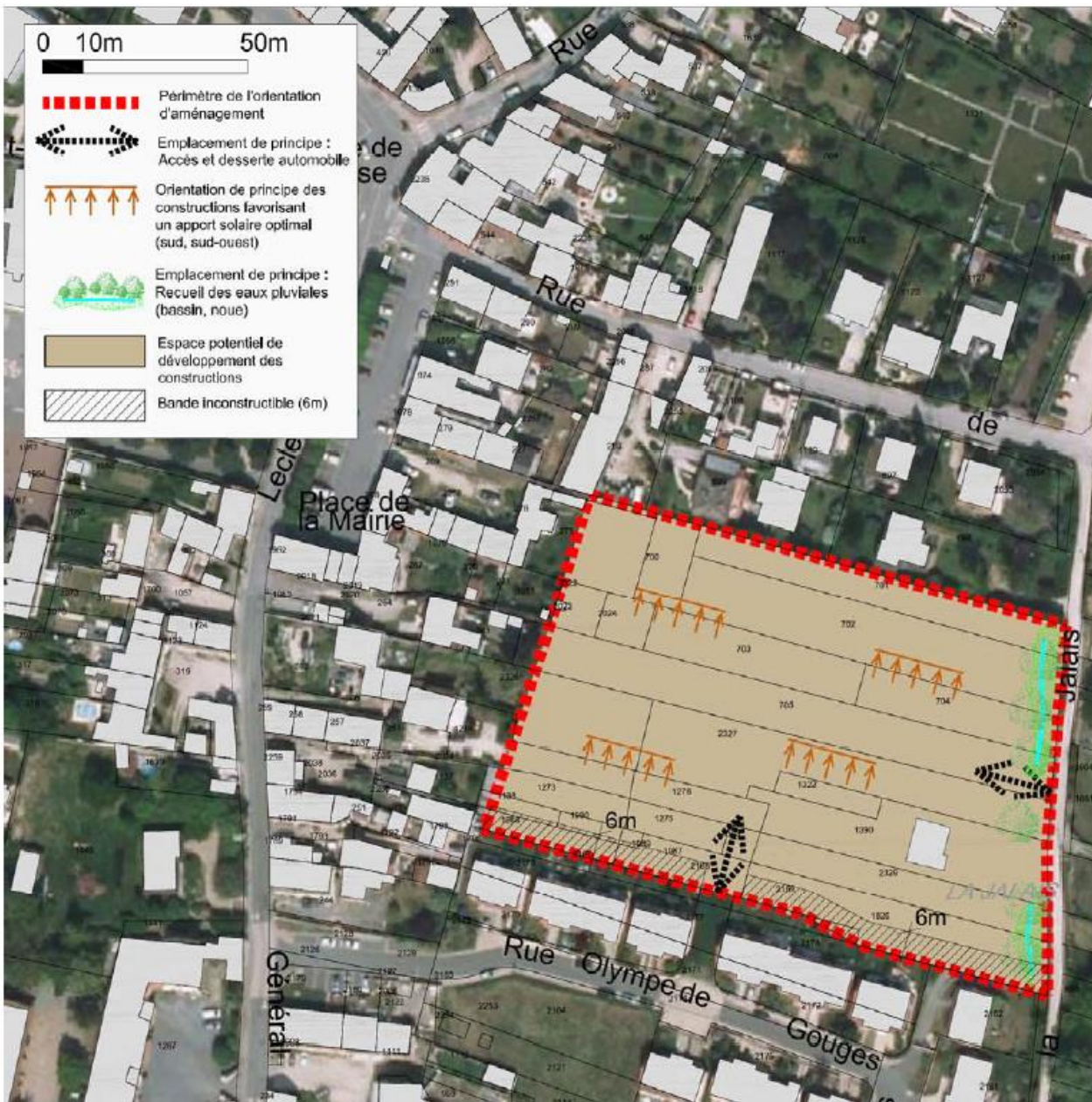
. Conserver l'ambiance paysagère à dominante végétale sur le Chemin de la Jalais.

. Préserver autant que possible une part significative de la couverture végétale sur les terrains.

. Inscrire l'implantation des constructions dans la trame foncière.

. Favoriser les liaisons piétonnières et cyclables avec le tissu environnant





0 10m 50m

- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Emplacement de principe : Accès et desserte automobile
- Orientation de principe des constructions favorisant un apport solaire optimal (sud, sud-ouest)
- Emplacement de principe : Recueil des eaux pluviales (bassin, noue)
- Espace potentiel de développement des constructions
- Bande inconstructible (6m)

Les orientations du programme et du parti d'aménagement

Pour répondre aux besoins en matière de logements, le projet de valorisation du terrain s'inscrit bien dans la politique générale de développement et de renouvellement urbain, notamment en optimisant le potentiel dans les « dents creuses » afin de préserver l'espace agricole.

Le programme de logement à caractère individuel ~~dominant~~ devra proposer ~~une diversité de typologie et de taille notamment des 2 et 3 pièces en logement aidé et accession~~ et intégrant du petit collectif et ce de manière à contribuer à une offre diversifiée de logements dans un parti d'aménagement compact.

Il est attendu la production de 15 logements maximum

La zone AUb1 est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du PLU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2
Secteur du "Chemin de la Jalais"
 PLAN LOCAL D'URBANISME

Les orientations du programme et du parti d'aménagement (suite)

Il s'agira d'éviter l'effet de « mitage » des terrains et de prendre en compte le caractère paysagé et planté des lieux et la biodiversité qui en résulte. **Une étude paysagère préalable à l'élaboration du schéma d'aménagement d'ensemble déterminera notamment les principes de traitement de l'espace public, d'implantation des constructions, des stationnements et des circulations afin de préserver les ambiances et la biodiversité du milieu.**

Les implantations des constructions et le traitement de l'espace public devront prendre en compte le caractère paysagé de l'ensemble. Par ailleurs le traitement de l'espace bâti et non bâti en façade sur le Chemin de la Jalais revêt une importance particulière : il s'agit de préserver l'ambiance sur ce parcours.

Les espaces inconstructibles repérés au plan – « Bande inconstructible (6 m) », sauf pour constructions annexes, permettront de ménager une « transition » avec les espaces en vis-à-vis.

Mais c'est également dans la recherche d'un bouclage et d'une continuité des circulations (accès automobile par le sud depuis la rue Olympe de Gouges et en continuité par le Chemin de la Jalais) que pourra s'opérer le déploiement du tissu urbain. **Une étude de circulation précisera notamment les modalités de desserte de l'opération par les piétons, les cycles, les personnes à mobilité réduite et les automobiles ainsi que les modalités de traitement des ouvrages correspondants.**

Sur le plan fonctionnel, l'intégration des emplacements de stationnement automobile dans les compositions urbaines et architecturales (résidents, visiteurs et places publiques banalisées) se fera de manière à optimiser la qualité et la sécurité des déplacements des piétons et des cycles et l'usage et la convivialité des espaces collectifs et publics. C'est pourquoi on privilégiera le groupement du stationnement dans des aires paysagées.

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 et dans les caractéristiques physiques des lieux (topographie...), le bâti neuf se développera en favorisant les apports solaires passifs afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.

En outre, la réalisation de l'opération, est conditionnée par :

- la réalisation d'une étude de sol.
- la réalisation ou le renforcement des équipements nécessaires (voiries et réseaux divers).