

# VERT LE PETIT

ESSONNE



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.3 Secteur « Chemin des Prés »

ARRET

14 décembre 2015

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 des Prés. Le périmètre opérationnel s'étend sur 2,1 hectares environ.

Ces terrains, relativement enclavés, s'inscrivent « en poche » dans un tissu d'habitat individuel peu dense au nord mais bordé à l'ouest par le tissu plus dense structurant la rue A.Louis.

## ***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. L'occupation du sol est hétérogène (cabanons, abris...). On relève une construction à usage d'habitat en partie sud.

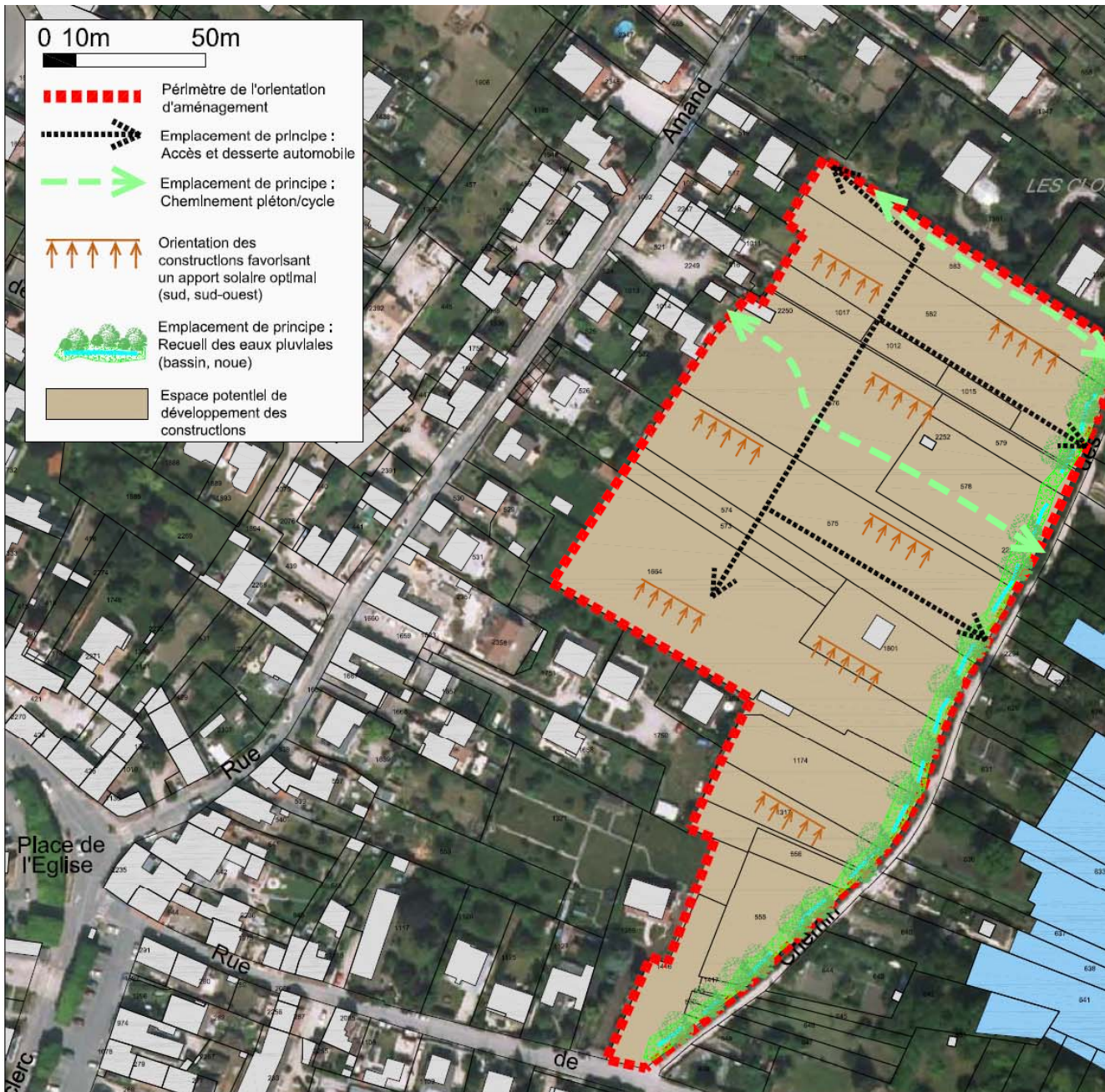
## **Synthèse des enjeux, objectifs**

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 des Prés.
- . 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
- - - - - Emplacement de principe : Cheminement piéton/cycle
- ↑ ↑ ↑ ↑ ↑ Orientation 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

## 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 40 logements environ dont 20% de la surface de plancher soit affectée à des logements locatifs aidés.

La zone AUb2 est ouverte à l'urbanisation à condition que les logements de la zone AUa et AUb1 soient autorisés en totalité.

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 Secteur du "Chemin du Prés"

## ***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 des Prés revêt une importance particulière : il s'agit de préserver l'ambiance sur ce parcours.

Mais c'est également dans la recherche d'un bouclage et d'une continuité des circulations (accès automobile par le sud depuis la rue Amand Louis et en continuité par le Chemin des Prés) que pourra s'opérer le déploiement du tissu urbain. La recherche de liaisons piétonnières avec la rue Amand Louis constituent également des éléments qui favorisent l'insertion de l'opération dans le tissu villageois.

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 ou le renforcement des équipements nécessaires (voiries et réseaux divers).**