



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOCUMENT POUR APPROBATION

OAP n°4
Ilot de la Rue Grande

OAP n°3
Ilot 2 rue du Moulin Roux



OAP n°1
Rue du Moulin Roux

OAP n°2
Route de Mormant

Objet

Ces différents secteurs et leurs orientations d'aménagement constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .

4 secteurs d'OAP ont été arrêtés, de trois types :

- Le premier accompagne et guide l'urbanisation d'une « dent creuse » en secteur UA : OAP n°1.
- Le second accompagne et guide l'urbanisation d'une « extension » en secteur AUX : OAP n°2.
- Le troisième accompagne et guide l'urbanisation de deux « dents creuses » en secteur UB : OAP n°3 et n°4.

OAP n°1 Rue du Moulin Roux



Situation

Le secteur objet de la présente OAP concerne des parcelles actuellement de jardin privé au croisement de la rue du Moulin Roux et de la rue au Beurre.

Classé en zone UA au PLU, les terrains couvrent une superficie de **3200 m²** environ.

Les terrains sont situés au cœur du bourg aux abords immédiats de l'Eglise et du pôle d'équipements publics qui regroupe la mairie, l'école et les équipements périscolaires dans une ancienne ferme.

Les terrains constituent une dent creuse dans le tissu urbain existant.

Paysage et milieu naturel

Les terrains sont occupés par une maison villageoise dont l'implantation et les caractéristiques architecturales contribuent à la qualification des abords de l'Eglise Monument Historique.

L'urbanisation nouvelle devra conserver un jardin autour de cette maison afin de respecter son caractère.

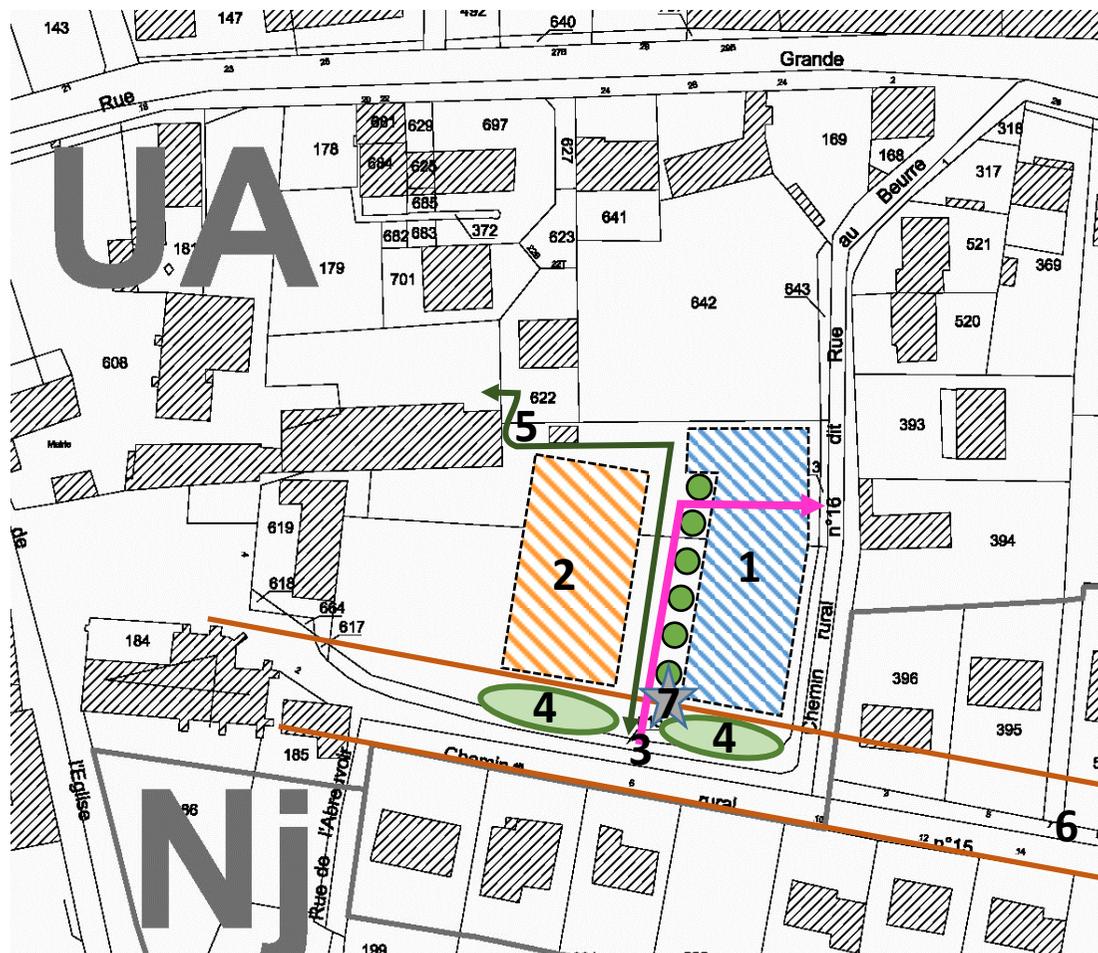
La parcelle est également significative par la présence d'arbres à grand développement le long de la rue du Moulin Roux. Ces arbres composés de peupliers d'Italie et de conifères ne sont pas remarquables par leur essence mais ils représentent un des rares ensembles paysagers conséquents du village, et participent au cadre particulier de l'Eglise.



Rue du Moulin Roux vers l'Ouest



Rue au Beurre vers le Nord



Enjeux et objectif

L'enjeu de l'urbanisation de ce terrain situé en cœur de bourg est de renforcer la centralité du village et d'accueillir de nouveaux foyers au plus proche des équipements publics afin de limiter les déplacements motorisés et de renforcer l'animation du centre bourg.

La constitution d'une urbanisation plus compacte au cœur du village respecte les caractéristiques urbaines des îlots anciens de la rue Grande notamment.

Programmation globale : l'opération d'aménagement doit permettre d'accueillir au minimum 8 logements.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'aménagement des terrains concernés devra respecter les orientations décrites ci-après :

1 : La partie Est du terrain accueillera une programmation de logements collectifs et/ou de maisons de villes qui permettront de contribuer à la diversification des types de logements offerts sur la commune. Ce programme devra contenir notamment des T2 et des T3 en vente ou en location.

Ce programme sera implanté parallèlement à la rue au beurre afin de bénéficier d'orientations solaires Est – Ouest. Ce programme sera en r+1+ combles maximum. Une emprise de stationnement sera réalisée sur le lot.

2 : La partie Ouest du terrain accueillera les terrains à bâtir afin de contribuer à la redynamisation démographique de la commune.

Du stationnement sera réalisé sur chaque lot.

3 : La desserte du projet se fera à partir de la rue du Moulin Roux. La desserte sera constituée d'une voie à sens unique, accompagnée de stationnement linéaire et d'un trottoir. Au moins un alignement d'arbres à grand développement devra être intégré.

4 : Les arbres situés en lisière Sud de la parcelle seront en partie conservés pour les sujets présentant un bon état phytosanitaire, de plus ces plantations seront complétées afin de maintenir un écran boisé au centre du bourg.

5 : L'aménagement du site organisera un parcours cyclable et piéton entre la rue du Moulin Roux et les équipements publics du cœur d'îlot afin d'enrichir les parcours piétons au centre du village.

6 : L'ensemble de l'aménagement devra conduire à maintenir la perspective vers l'église et à qualifier le espaces publics de la rue du Moulin Roux.

7 : Un emplacement devra être réservé en entrée d'opération pour la collecte des déchets.

OAP n°2 Route de Mormant



Situation

Le secteur objet de la présente OAP englobe cinq parcelles situées au Nord-Est du bourg de Les Ecrennes, le long de la route de Mormant RD 227.

Classé en zone AUX au PLU, les terrains couvrent une superficie de 6 630 m².

Les terrains sont situés à l'entrée du bourg. Au nord se trouve un boisement classé et à l'Est une vaste parcelle agricole.

Les terrains constituent une « extension » du tissu pavillonnaire du centre en entrée de ville.

Paysage et milieu naturel

Les terrains sont actuellement en friches, ou accueillent des dépôts de matériaux. Les plantations présentes en lisière Est des parcelles le long de la RD 227, limitent la visibilité sur les parcelles.

La carte des enveloppes d'alerte de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) identifie sur ce secteur une zone potentiellement humide (classe 3).

Le secteur est par ailleurs concerné par un Aléa fort de retrait-gonflement des argiles.

Enjeux et objectif

Les terrains étaient classés en zone d'équipement dans le POS antérieur. Mais la commune n'a pas besoin d'étendre ses équipements et souhaite maintenir une possibilité d'implantation d'artisans sur la commune afin d'accueillir les entreprises locales qui ont besoin de nouveaux locaux. L'implantation d'artisans sur ce site permet de limiter les risques de conflits de voisinages tout en maintenant une compacité du tissu urbain puisque le site est en continuité directe avec le tissu urbain existant.

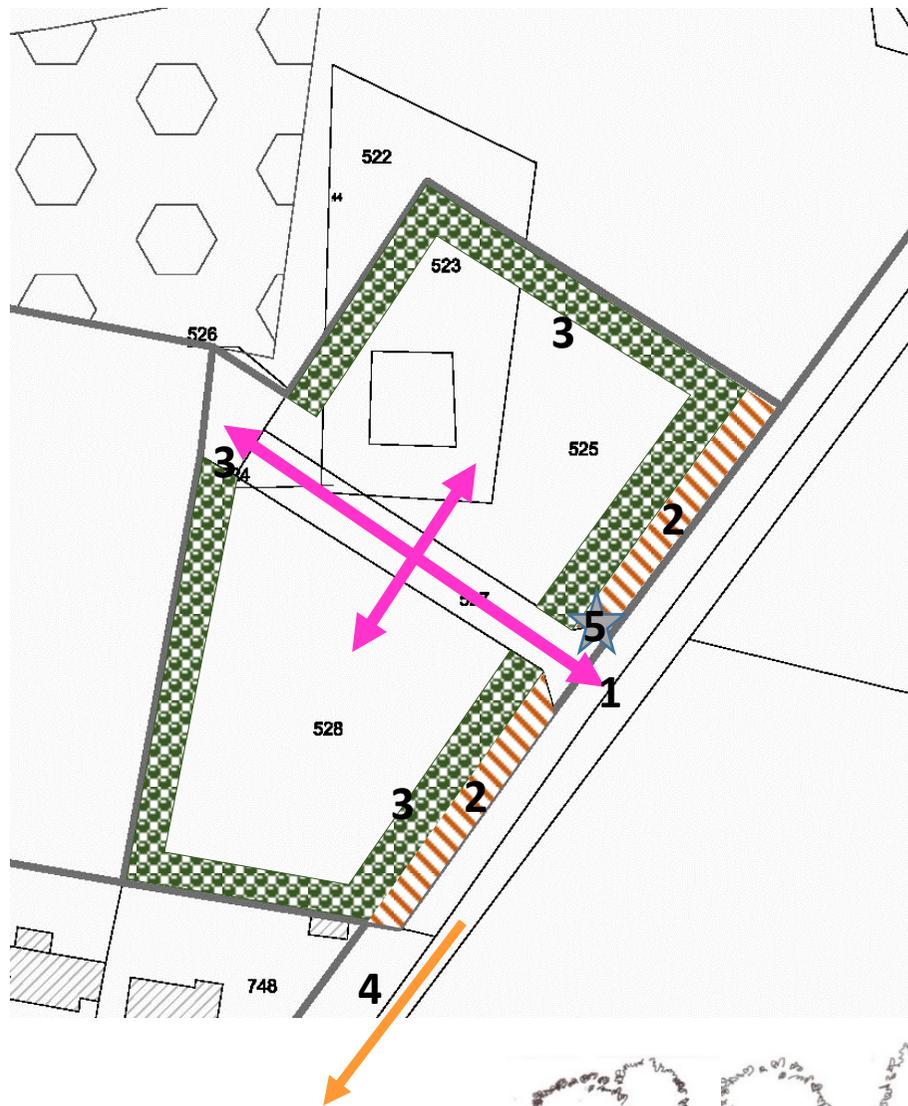
L'aménagement de l'îlot permettra également d'offrir un accès secondaire pour les terrains d'équipements publics ce qui améliorera leur fonctionnement.



①



②



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Tout projet d'aménagement devra être précédé d'une étude de recherche de zone humide ainsi que d'une étude de sols afin de déterminer le système de fondations et de structure des constructions au regard du risque de retrait-gonflement des argiles.

Par ailleurs, l'aménagement des terrains concernés devra respecter les orientations décrites ci-après :

1 : L'aménagement du site ne sera réalisé que par la création d'un accès unique sur la RD 227 au droit de la parcelle 527. Cet accès, afin de présenter les caractéristiques nécessaires pour assurer le raccordement en sécurité sur la RD 227 devra être étudié avec le gestionnaire de la route départementale (ART de Melun-Vert-Saint-Denis) qui devra faire l'objet d'une demande d'accès.

L'aménagement de la voie d'accès devra desservir les accès aux lots d'activités et permettre à la commune l'accès aux équipements publics voisins. Elle sera accompagnée d'une liaison douce.

2 : Une bande de retrait de 5 m doit être aménagée sans plantations hautes le long de la RD 227 afin de permettre le dégagement visuel du raccordement à la RD.

3 : Sur toutes les limites extérieures des parcelles des haies champêtres d'une épaisseur minimum de 5 m doivent être plantées. Elles doivent être composées d'une mixité de végétaux dont les formes et le développement doivent donner un aspect naturel à l'ensemble. Le mélange de végétaux réunira des arbres et des arbustes issus de la liste indiquée ci-contre.

Il sera intéressant de conserver une partie des végétaux présents pour maintenir la biodiversité actuelle.

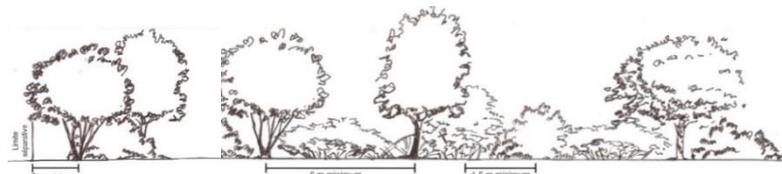
4 : Le raccordement aux réseaux publics de la zone Aux sera à la charge des aménageurs de l'opération, ainsi que l'aménagement de la voirie.

L'ensemble des réseaux sera enterré.

5 : Un emplacement devra être réservé en entrée d'opération pour la collecte des déchets.

Liste d'essences d'arbres et arbustes pour haies champêtres :

Acer campestre (Erable champêtre) - Carpinus betulus (Charme commun) - Cornus mas (Cornouiller mâle) - Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin) - Securigera varia (Coronille bigarrée) - Coryllus avellana (Noisetier) - Crataegus laevigata (Aubépine) - Crataegus monogyna (Epine monogyne) - Ligustrum vulgare (Troène commun) - Lonicera xylosteum (Camerisier) - Prunus avium (Merisier) - Prunus laurocerasus (Laurier cerise) - Prunus padus (Bois puant) - Prunus spinosa (Prunellier, épine noire) - Rhamnus alaternus (Alaterne) - Rhamnus cathartica (Néprun purgatif) - Ribes alpinum (Groseiller) - Ribes nigrum (Cassissier) - Rosa canina (Eglantier) - Rubus fruticosus (Ronce) - Sambucus nigra (Sureau commun) - Sorbus aria (Alisier blanc) - Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs) - Sorbus torminalis (Alisier) - Viburnum lantana (Viorne)



OAP n°3 Ilot 2 rue du Moulin Roux



Situation

Le secteur objet de la présente OAP concerne cinq parcelles situées le long de la rue du Moulin Roux.

Classé en zone UB au PLU, les terrains couvrent une superficie de **4 560 m²** environ.

Les terrains sont situés à proximité immédiate du cœur du bourg et du pôle d'équipements publics qui regroupe la mairie, l'école et les équipements périscolaires dans une ancienne ferme.

Les terrains constituent une dent creuse dans le tissu urbain existant.

Paysage et milieu naturel

Les terrains sont actuellement des fonds de jardins privés et sont arborés.

Enjeux et objectif

L'enjeu de l'urbanisation de ces terrains situés à proximité immédiate du cœur de bourg est de renforcer la centralité du village et d'accueillir de nouveaux foyers au plus proche des équipements publics afin de limiter les déplacements motorisés et de renforcer l'animation du centre bourg.

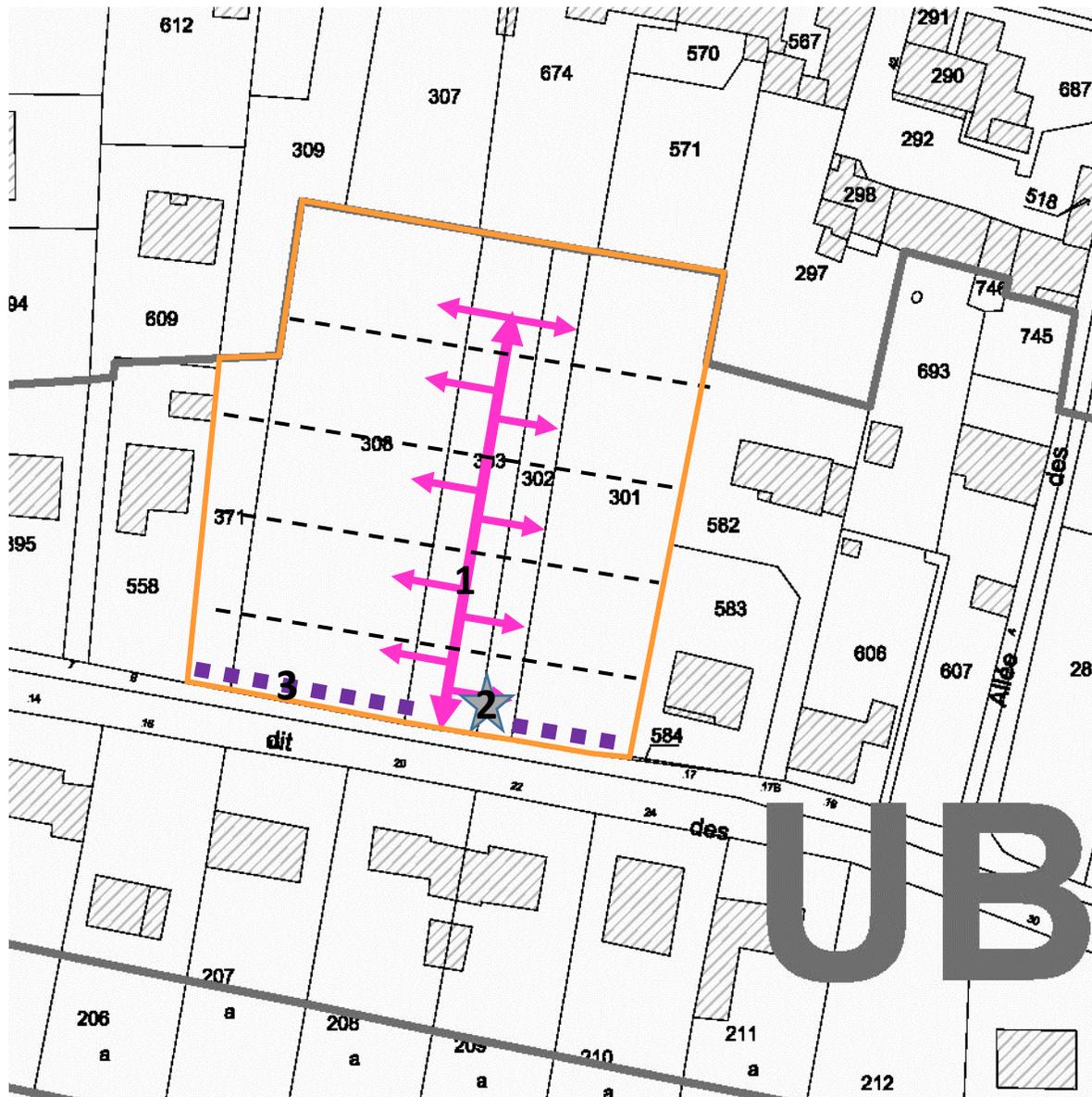
Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 : L'aménagement du site devra s'organiser autour d'une rue centrale unique partagée par l'ensemble des nouvelles constructions.

2 : Un espace de collecte des déchets sera aménagé à l'angle de la rue du Moulin Roux afin que le véhicule de ramassage des déchets n'ait pas à circuler dans la nouvelle rue créée.

3 : Les nouvelles constructions implantées à l'alignement de la rue du Moulin Roux ou en retrait, devront présenter des baies afin de qualifier le paysage de la rue et de bénéficier des apports solaires.

Programmation globale : L'aménagement de cet îlot devra permettre la construction d'un minimum de 10 logements.



OAP n°4 Ilot de la Rue Grande



Situation

Le secteur objet de la présente OAP concerne deux parcelles situées le long de la rue Grande.

Classé en zone UB au PLU, les terrains couvrent une superficie de **5 370 m²** environ.

Les terrains sont situés à proximité immédiate du cœur du bourg et du pôle d'équipements publics qui regroupe la mairie, l'école et les équipements périscolaires dans une ancienne ferme.

Les terrains constituent une dent creuse dans le tissu urbain existant.

Paysage et milieu naturel

Le secteur de l'OAP est actuellement occupé par une vaste prairie sans végétation arborée.

Il est à noter la présence d'un alignement d'arbres le long de la rue Grande sur l'ensemble de la façade Nord du secteur.

La carte des enveloppes d'alerte de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) identifie sur ce secteur une zone potentiellement humide (classe 3).

Le secteur est par ailleurs concerné par un Aléa fort de retrait-gonflement des argiles.

Enjeux et objectif

L'enjeu de l'urbanisation de ces terrains situés à proximité immédiate du cœur de bourg est de renforcer la centralité du village et d'accueillir de nouveaux foyers au plus proche des équipements publics afin de limiter les déplacements motorisés et de renforcer l'animation du centre bourg.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Tout projet d'aménagement devra être précédé d'une étude de recherche de zone humide ainsi que d'une étude de sols afin de déterminer le système de fondations et de structure des constructions au regard du risque de retrait-gonflement des argiles.

Par ailleurs, l'aménagement des terrains concernés devra respecter les orientations décrites ci-après :

1 : L'aménagement du site devra s'organiser autour d'une rue unique partagée par l'ensemble des nouvelles constructions. L'implantation de la rue devra respecter les arbres d'alignements existants et permettre d'aménager un axe de vue vers l'église. Elle devra également permettre d'aménager les liaisons douces nécessaires à la desserte interne de la zone et à la continuité des itinéraires jusqu'au bourg.

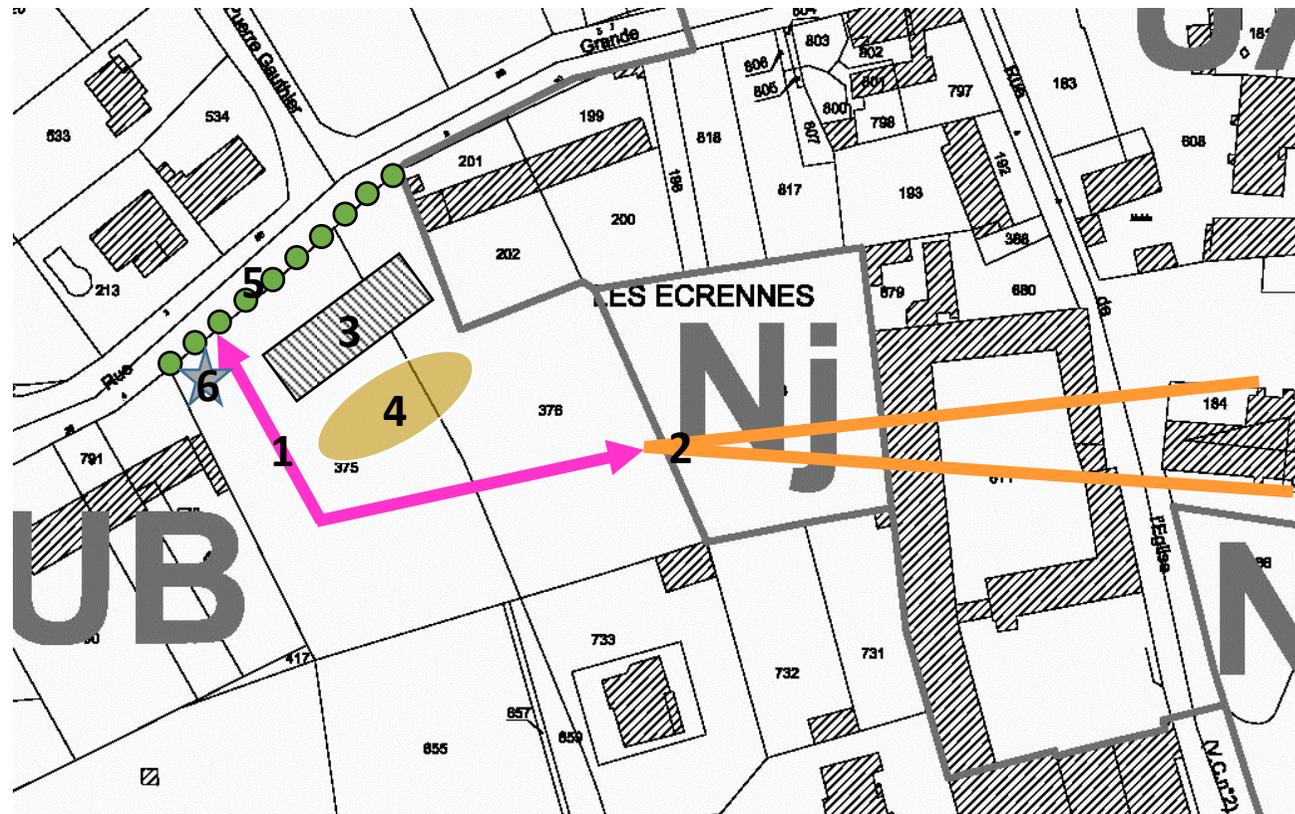
2 : Les implantations des nouvelles constructions devront permettre de maintenir un axe visuel vers le clocher de l'église.

3 Un bâtiment reprenant les principes d'implantation des longères situées de part et d'autre de la parcelle, devra organiser une façade parallèle à la rue.

4 : Un stationnement sera organisé en coeur d'îlot pour accueillir les places nécessaires aux logements parallèle à la rue Grande et éventuellement pour accueillir des places mutualisées à l'ensemble des logements de la parcelle.

5 : Les logements parallèle à la rue Grande n'auront pas d'accès voiture directement sur la rue pour préserver l'alignement d'arbres existant.

6 : Un espace de collecte des déchets sera aménagé à l'angle de la rue Grande afin que le véhicule de ramassage des déchets n'ait pas à circuler dans la nouvelle rue créée.



Programmation globale : L'aménagement de cet îlot devra permettre la construction d'un minimum de 13 logements.



Dutertre & associé(e)s
9, chemin du Moulin
77950 Voisenon
Tél. : 01.64.64.01.74



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
56, RUE Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62



Aménagement et Gestion Durable des Espaces
Route de Lamotte - Le Petit Gain
41300 PIERREFITTE-SUR-SAUDRE
Tél. : 09.81.34.06.94
