

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS



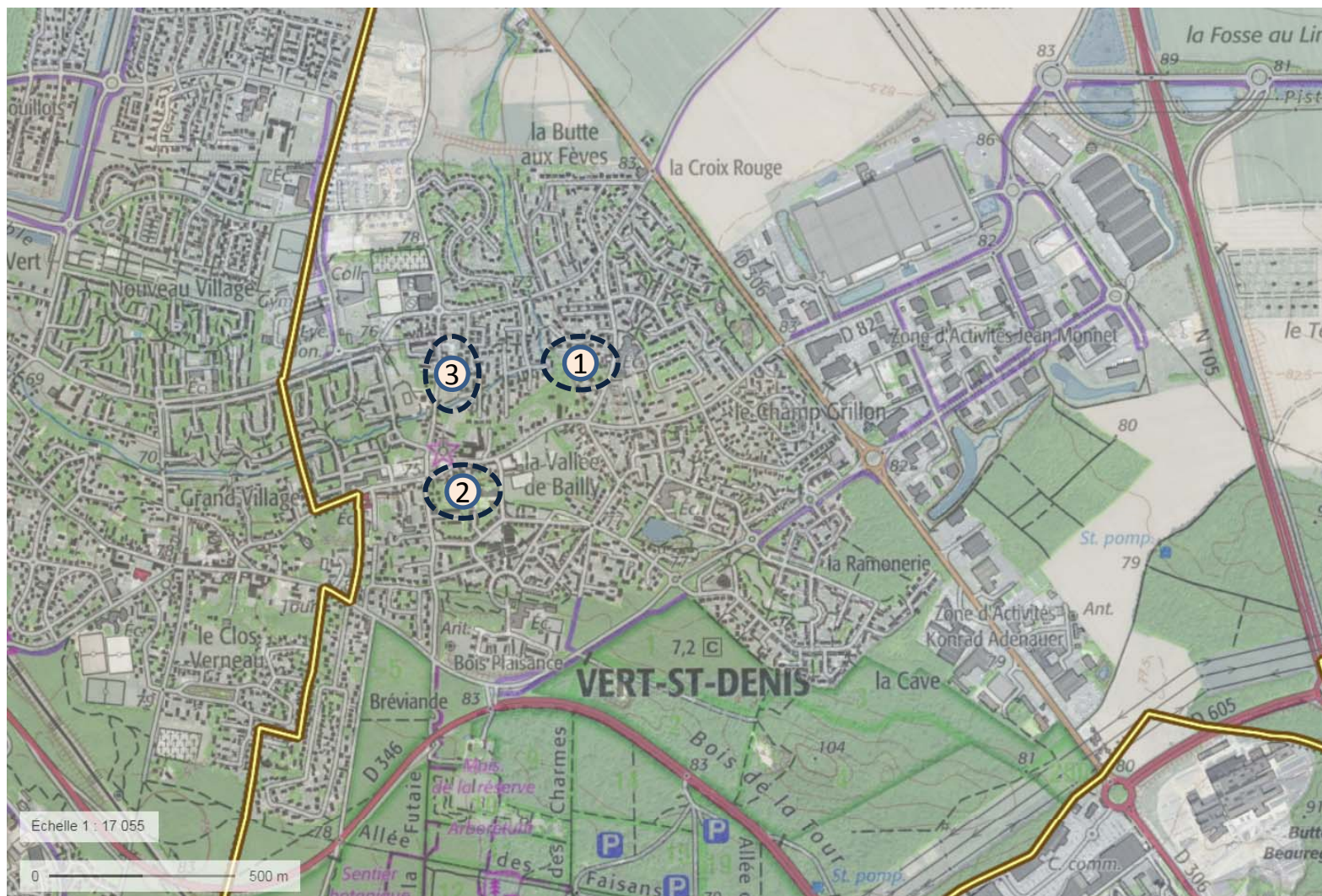
Orientations d'Aménagement et de programmation

Demande d'examen au cas par cas concernant la réalisation ou la dispense d'une évaluation environnementale

17 mai 2019

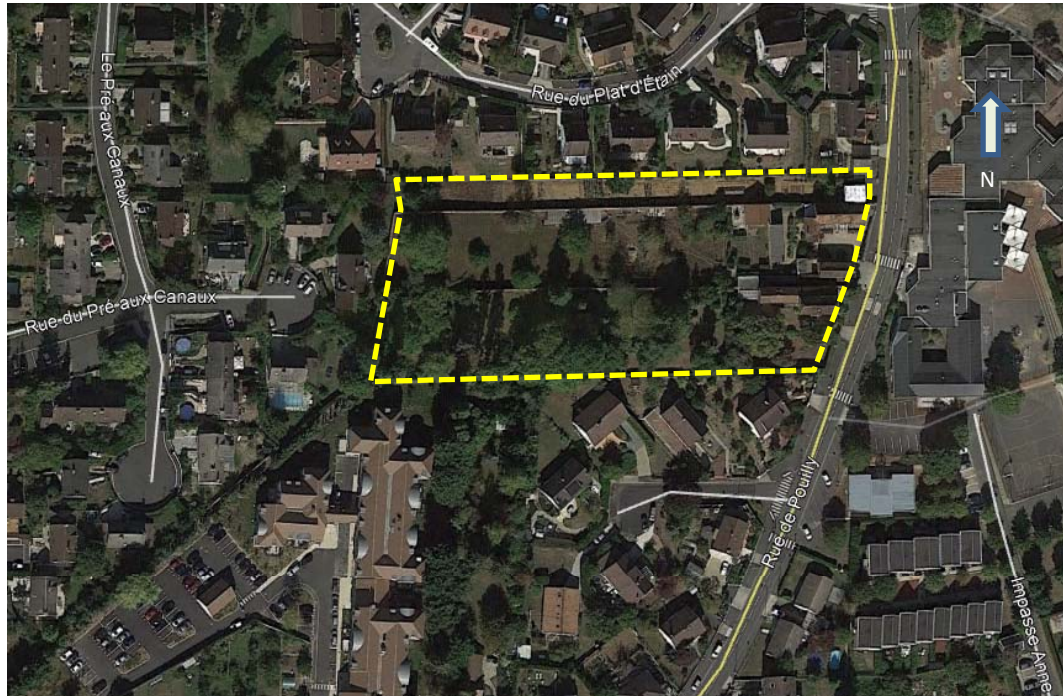


Le Village : plan de repérage des sites d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)





Site N° 1 « Le Manoir »



SITUATION – CONTEXTE

- Un terrain de 9000 m² environ, situé en relative proximité du centre bourg (700 m environ) facilement accessible par les rues de Pouilly et Pasteur
- Un ensemble de forme assez homogène avec une topographie accentuée et une trame parcellaire ordonnancée
- Un environnement urbain de lotissement pavillonnaire (limitrophe)
- Un secteur marqué par une dynamique de mutation (opération récente de logements collectifs en renouvellement urbain réalisée en continuité au sud)
- Un accès automobile (entrée-sortie) aux terrains depuis un axe structurant du réseau viaire mais contraint par deux bâtiments en façade et le groupe scolaire en vis-à-vis. Une desserte automobile nécessairement en boucle du fait de l'enclavement des terrains
- Un bâtiment en façade, « Le Manoir », présentant une certaine qualité



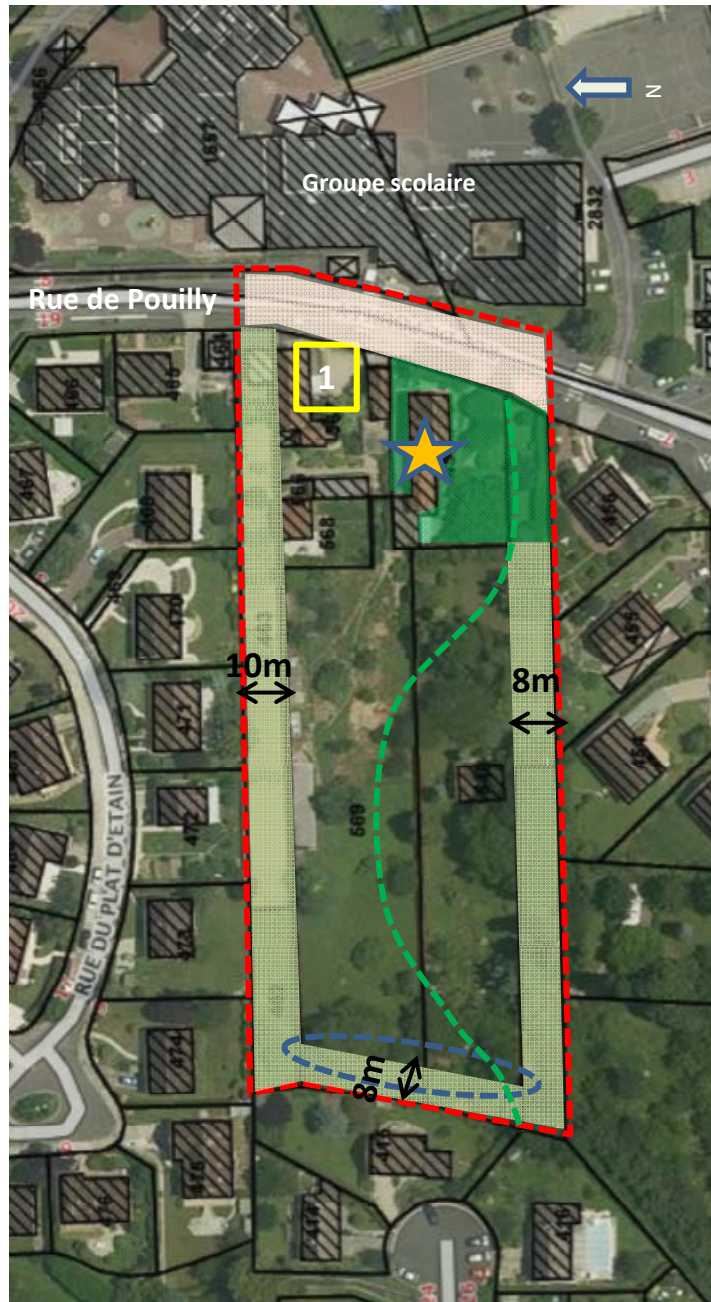
Site N° 1 « Le Manoir »

ENJEUX










- 1** Gestion de l'interface avec le tissu urbain environnant
- 2** Devenir des constructions en façade - Préservation des éléments structurants du site. Ex : bâtiment « le Manoir »
- 3** Désenclavement : Liaison piéton-cycle interquartier
- 4** Renforcement du traitement qualitatif de l'espace public (en lien avec le groupe scolaire)
- 5** Mixité fonctionnelle : activités en façade sur la rue répondant à la présence de l'équipement en vis-à-vis

Traitement qualitatif de l'espace public de l'opération à rechercher dont traitement des eaux pluviales à ciel ouvert



Site N° 1 « Le Manoir »

ORIENTATIONS - PROGRAMME

-  Périmètre de L'OAP
-  Emplacement de principe : Aménagement de l'espace public sécurisant les usages
-  1 Construction nouvelle en façade sur la rue de Pouilly : RDC actifs obligatoires (bureaux, services)
-  Bâtiment et espace libre paysager à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU
-  Emplacement de principe : Liaison piéton-cycle interquartier
-  Espace paysager d'une largeur minimale égale aux dimensions reportées au plan (annexes et aires de stationnement seulement autorisées)
-  Emplacement de principe : Noues paysagères pour le traitement des eaux pluviales (rétention – infiltration)

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

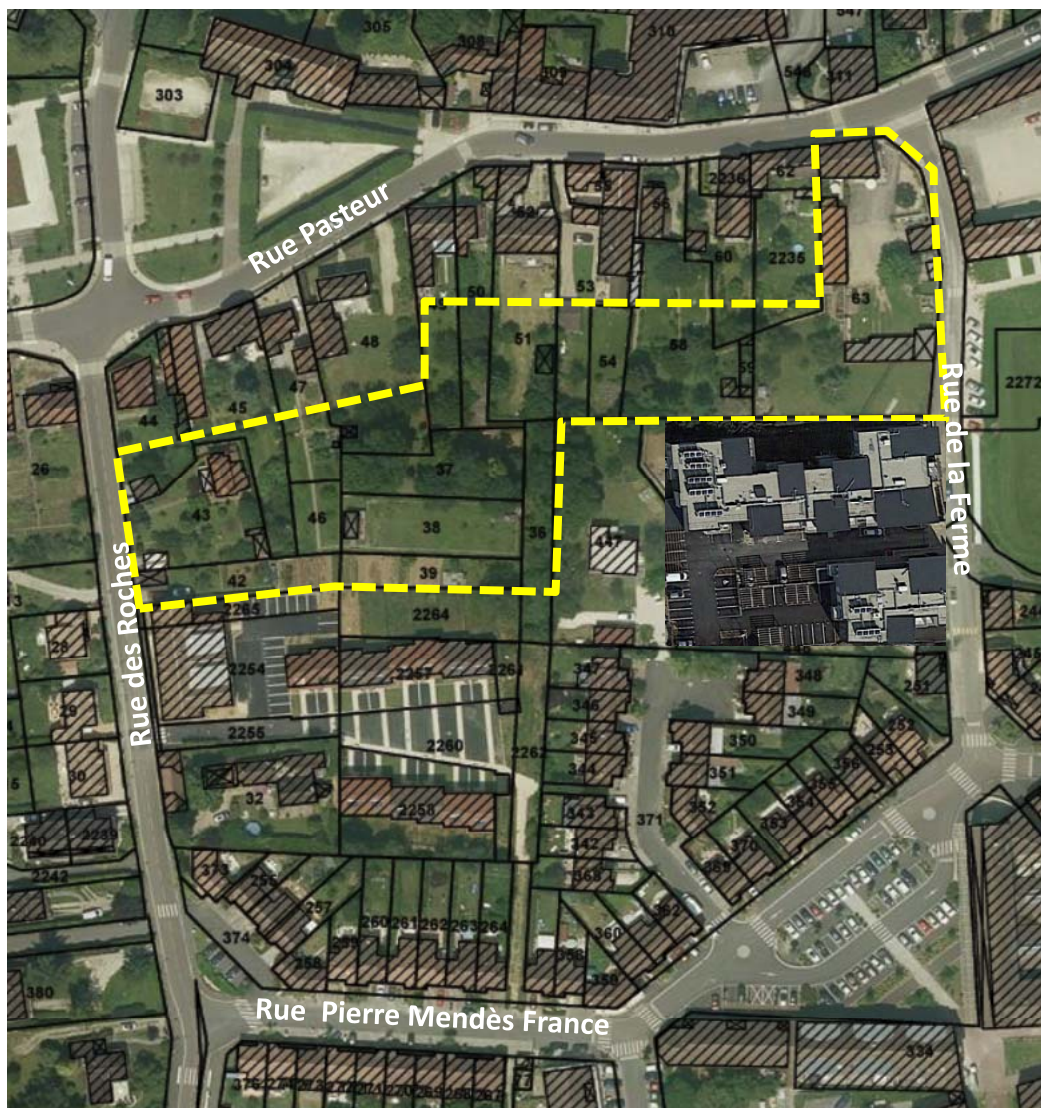
50% des parkings devront être intégrés à la construction.

Un relevé des arbres incluant une étude phytosanitaire permettra d'établir un plan préservation en cohérence avec le parti d'aménagement urbain et paysager de l'ensemble.

L'opération permettra la réalisation de 90 logements minimum (100 logts/ha) dont 30 % minimum de logements sociaux dans une mixité des typologies (individuel groupé et petit collectif)



Site N° 2 « Pasteur »



SITUATION - CONTEXTE

- des terrains d'une superficie de 9 000 m² environ. Une position en cœur d'îlot, en Centre bourg au sein d'un tissu urbain caractérisé par une mixité des typologies bâties (individuel/collectif/corps de ferme)
- Un secteur marqué par une dynamique de mutation (opérations récentes de logements rues des Roches et de la Ferme)
- Des accès automobiles (entrées-sorties) possibles aux terrains depuis un axe structurant du réseau viaire (rue des Roches) et un axe secondaire (rue de la Ferme)
- Une trame parcellaire ordonnancée

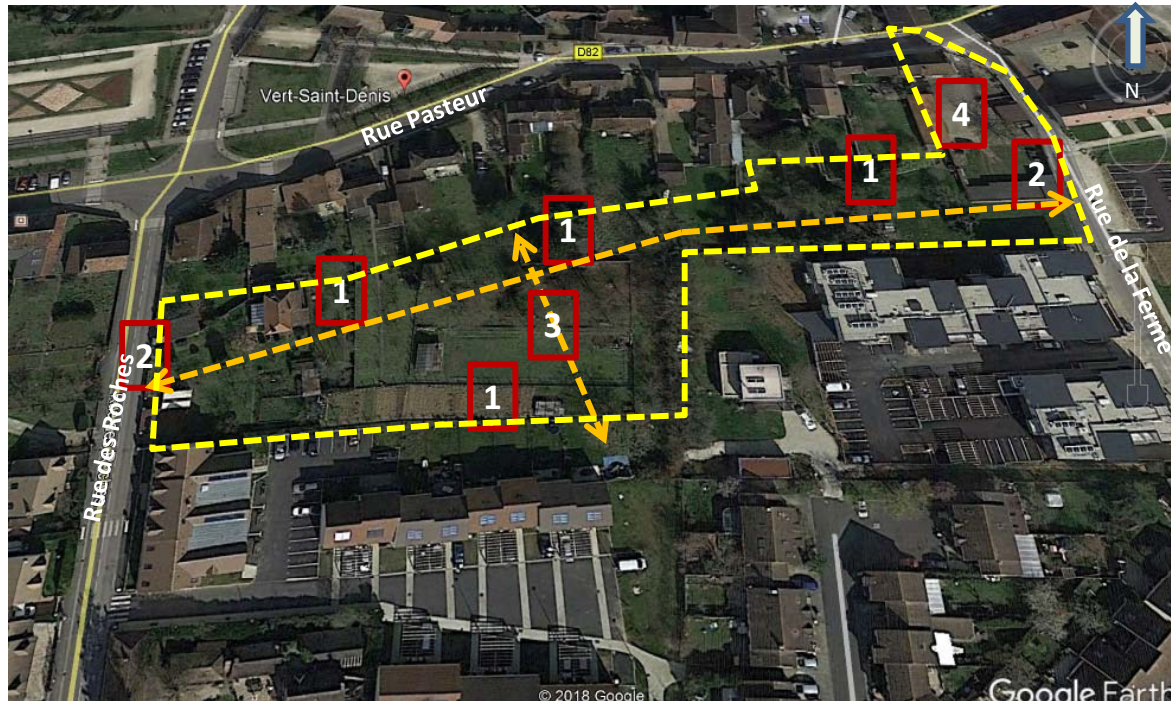


Site N° 2 « Pasteur »

ENJEUX

- 1** Gestion de l'interface avec le tissu urbain environnant
- 2** Qualification de la façade sur les rues des Roches et de la Ferme
- 3** Désenclavement : Liaison piéton-cycle interquartier
- 4** Devenir des espaces de l'ancien du corps de ferme (quelle(s) vocation(s), marque du paysage urbain.....)

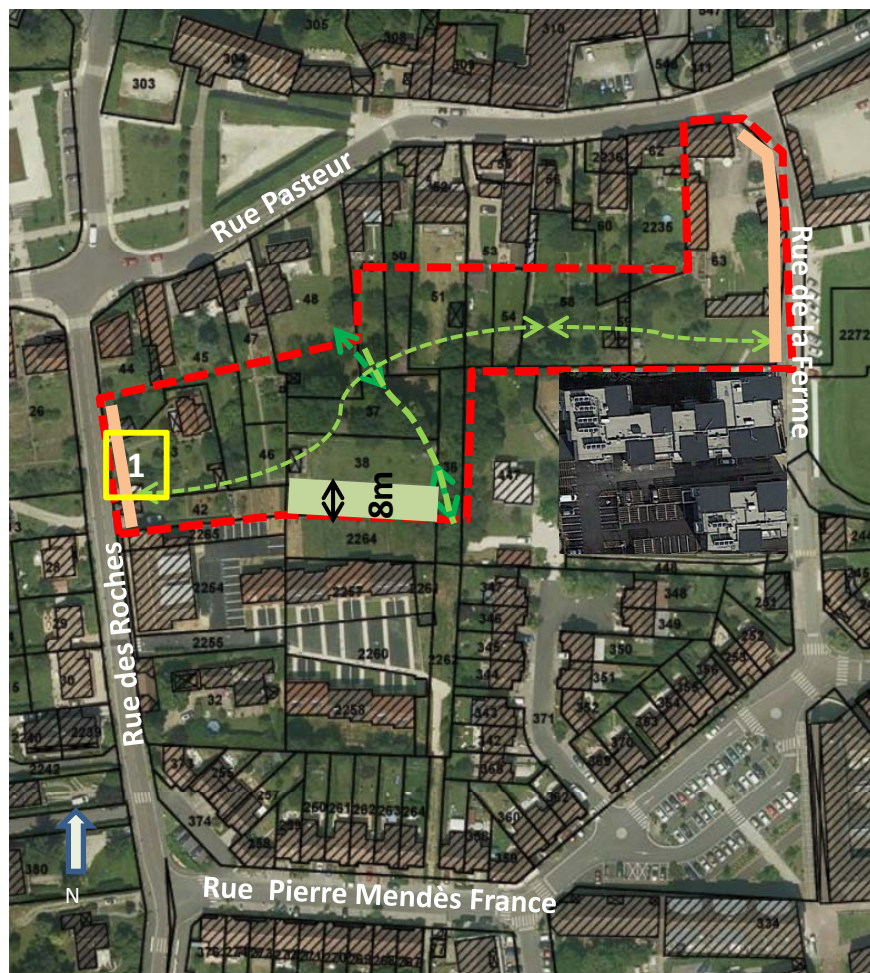
Traitement qualitatif de l'espace public de l'opération à rechercher dont traitement des eaux pluviales à ciel ouvert










Site N° 2 « Pasteur »

ORIENTATIONS - PROGRAMME



-  Périmètre de L'OAP
-  Implantation des constructions à l'alignement par la façade ou le pignon
-  Construction nouvelle en façade sur la rue des Roches : RDC actifs obligatoires (bureaux, services)
-  Emplacement de principe : Liaison piéton-cycle interquartier
-  Espace paysager d'une largeur minimum égale à la dimension reportée au plan (annexes seulement autorisées)

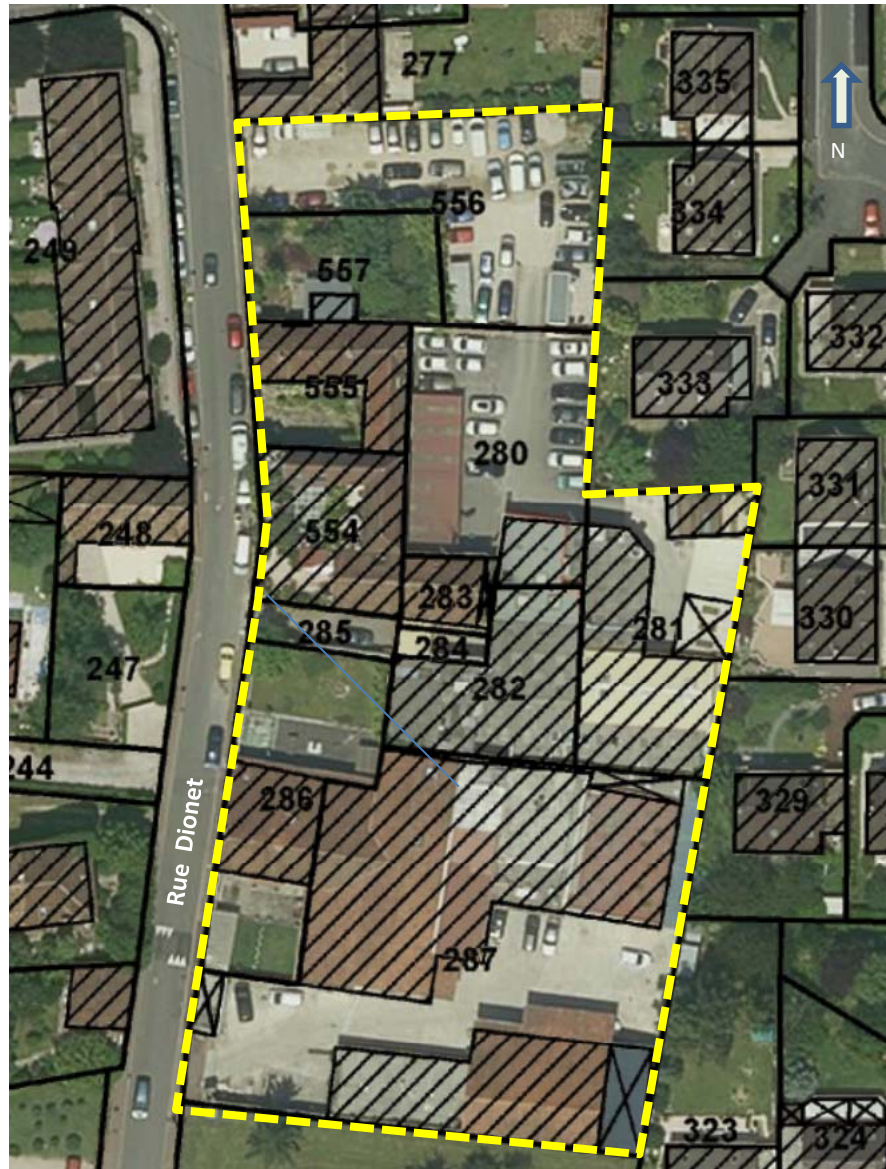
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisées à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

50% des parkings devront être intégrés à la construction.

Un relevé des arbres incluant une étude phytosanitaire permettra d'établir un plan préservation en cohérence avec le parti d'aménagement urbain et paysager de l'ensemble.

L'opération permettra la réalisation de 60 logements minimum (70 logts/ha) dont 30 % minimum de logements sociaux dans une mixité des typologies (individuel, individuel groupé et petit collectif)



Site N°3 « Dionet »

SITUATION - CONTEXTE

- Un ensemble urbain d'intérêt patrimonial pour partie (bâti ancien et murs de clôtures qui marquent le paysage de la rue : « perspective » protégée au PLU) en continuité des espaces libres paysagers, situés dans le périmètre de protection de l'église.

- En grande partie occupée par des activités économiques peu appropriées à la vocation résidentielle dominante du secteur et consommatrices d'espace en tissu urbain central.





Site N°3 « Dionet »







ENJEUX

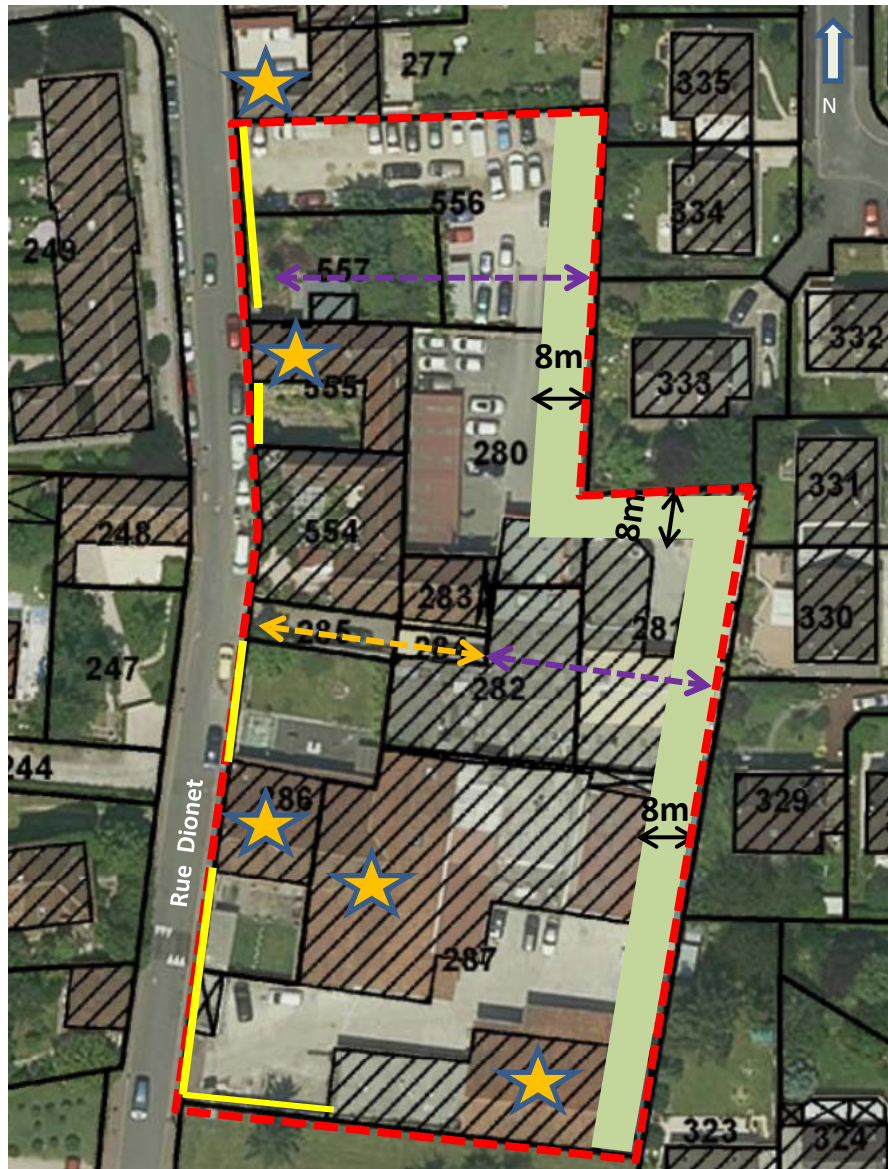
- 1** Gestion de l'interface avec le tissu urbain environnant
- 2** Préservation de la qualité de l'espace au sud constituant une façade exposée devant l'espace libre paysager communal
- 3** Continuité de la qualité du paysage bâti (bâtiments et clôtures) en façade sur le linéaire de la rue Dionet
- 4** Préservation d'un accès pour désenclavement des parcelles en fond
- 5** Développement des liaisons interquartiers



Site N°3 « Dionet »

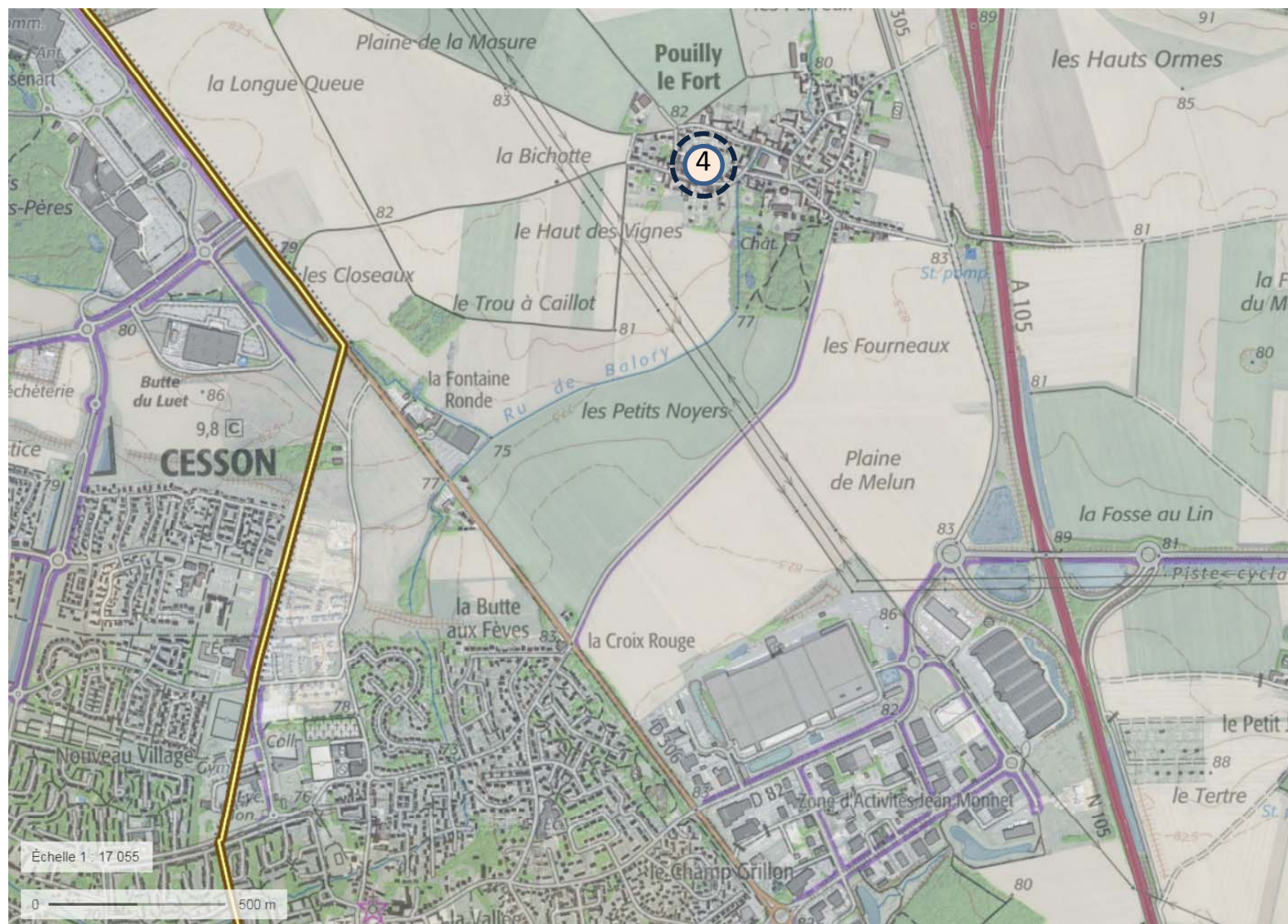
ORIENTATIONS - PROGRAMME

-  Périmètre de L'OAP
-  Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU
-  Murs de clôture protégés au titre de l'article L 151-19 du CU
-  Accès automobile à préserver
-  Espace paysager d'une largeur minimum égale à la dimension reportée au plan (annexes seulement autorisées)
-  Emplacement de principe : Développement de liaisons interquartier



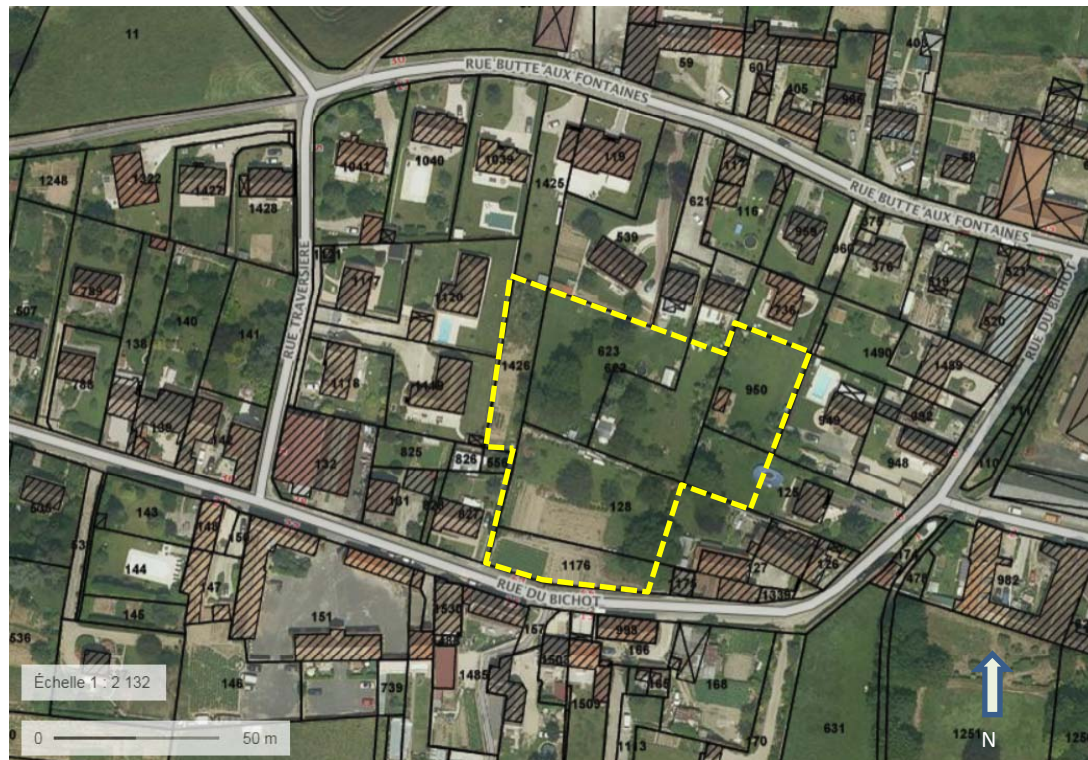


Le hameau de Pouilly le Fort : plan de repérage du site d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)





Site N° 4 « Bichot »



SITUATION - CONTEXTE

- Des terrains d'une superficie de 6000 m² environ A proximité du noyau ancien du Hameau de Pouilly
- Un environnement composé du tissu d'habitat individuel de type pavillonnaire, de corps de ferme et bâti rural typique rue de Bichot
- Un secteur marqué par une dynamique de mutation : constructions « au coup par coup » d'habitat individuel
- Un accès automobile (entrée-sortie) possible aux terrains depuis la rue du Bichot (axe secondaire) mais desserte en boucle (enclavement du cœur d'îlot)
- En façade sur la rue de Bichot les terrains sont compris dans « l'angle de vue » repéré au PLU. La rue du Bichot échappe encore à la banalisation du paysage du hameau





Site N° 4 « Bichot »



ENJEUX

1 Gestion de l'interface avec le tissu urbain environnant





2 Qualification du paysage sur la rue du Bichot et composition architecturale et urbaine générant une opération d'ensemble en rupture avec le mouvement de banalisation du paysage du hameau

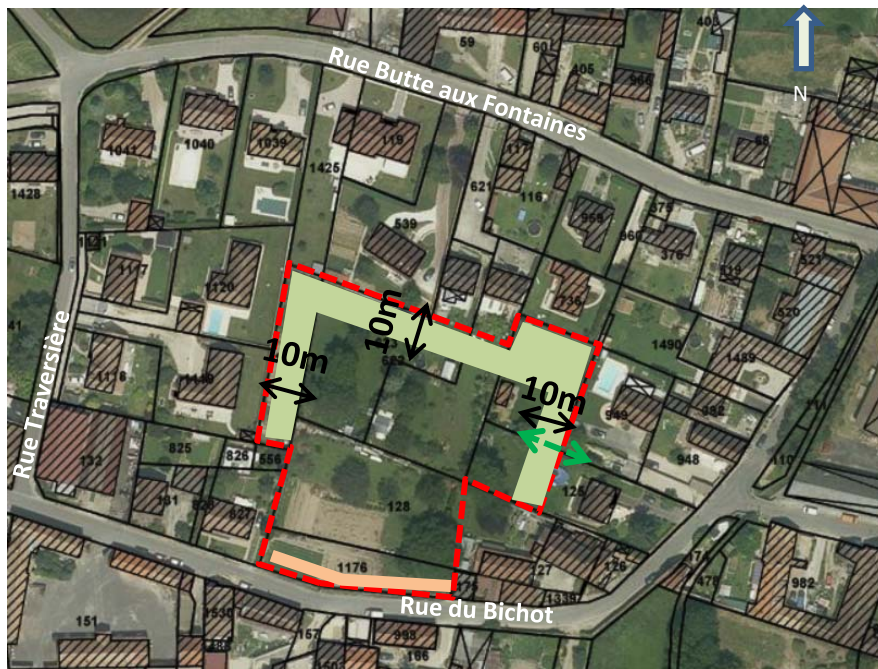
Traitement qualitatif de l'espace public de l'opération à rechercher dont traitement des eaux pluviales à ciel ouvert



Site N° 4 « Bichot »

ORIENTATIONS - PROGRAMME

-  Périmètre de L'OAP
-  Implantation des constructions à l'alignement par la façade ou le pignon
-  Liaison piéton-cycle interquartier
-  Espace paysager d'une largeur minimale égale à la dimension reportée au plan (annexes et aires de stationnement seulement autorisées)



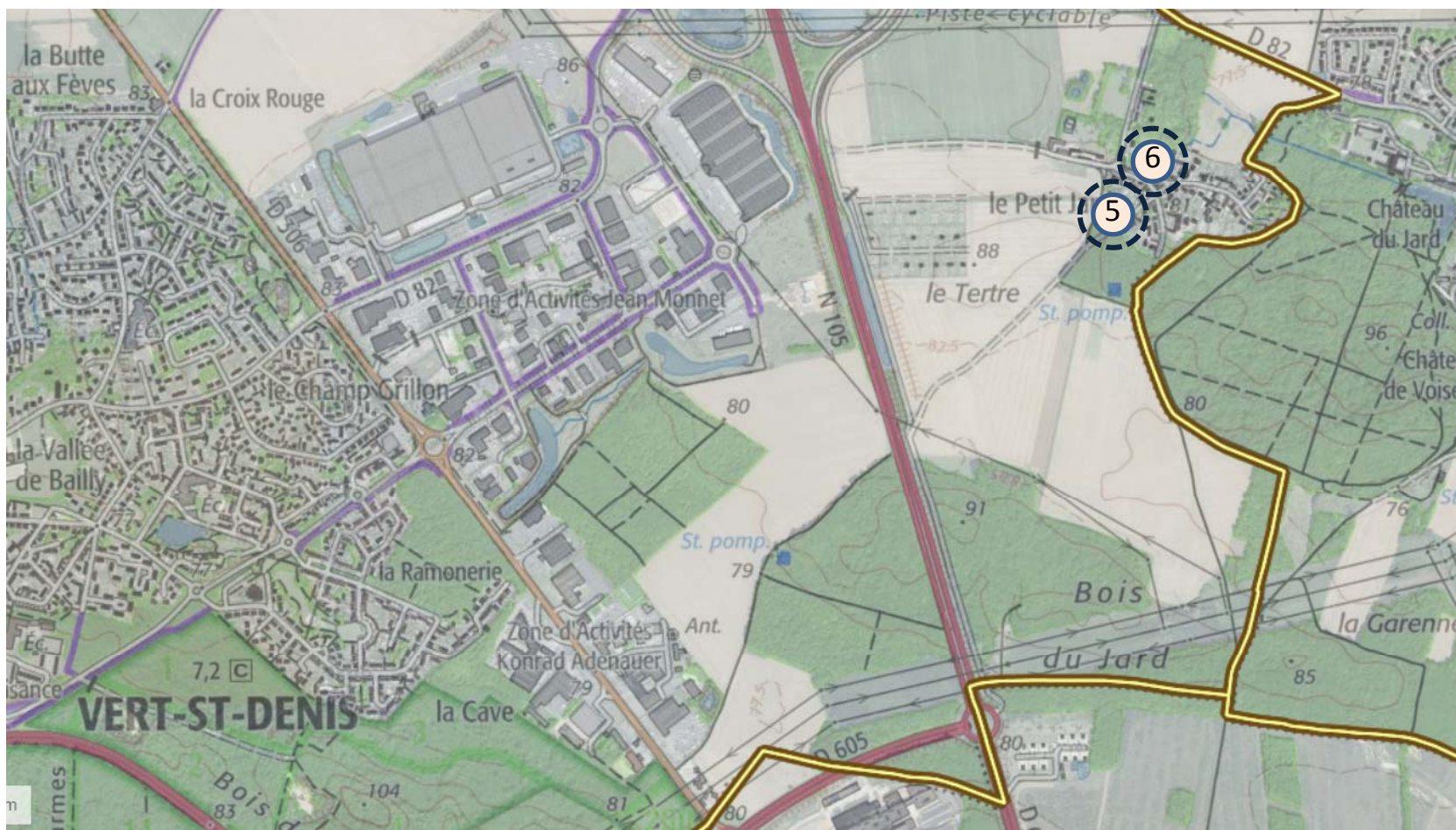
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisées à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

L'opération permettra la réalisation de 12 logements environ (20 logts/ha)



Le hameau du Petit Jard : plan de repérage du sites d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)





Site N° 5 « Boullerie »

SITUATION - CONTEXTE

- Des terrains d'une superficie de 4000m² environ en partie en frange à l'ouest du hameau du Petit jard
- Une silhouette de la frange boisée à l'ouest ouverte sur le grand paysage et marquée par un chemin à vocation de promenade dans une ambiance champêtre. Une couverture végétale boisée à l'intérieur de l'îlot.
- Un environnement bâti proche caractérisé par un tissu d'habitat individuel de type pavillonnaire, et des bâtiments d'exploitation agricole, corps de ferme
- Un accès automobile (entrée-sortie) possible aux terrains depuis la rue de la Boullerie (axe secondaire).



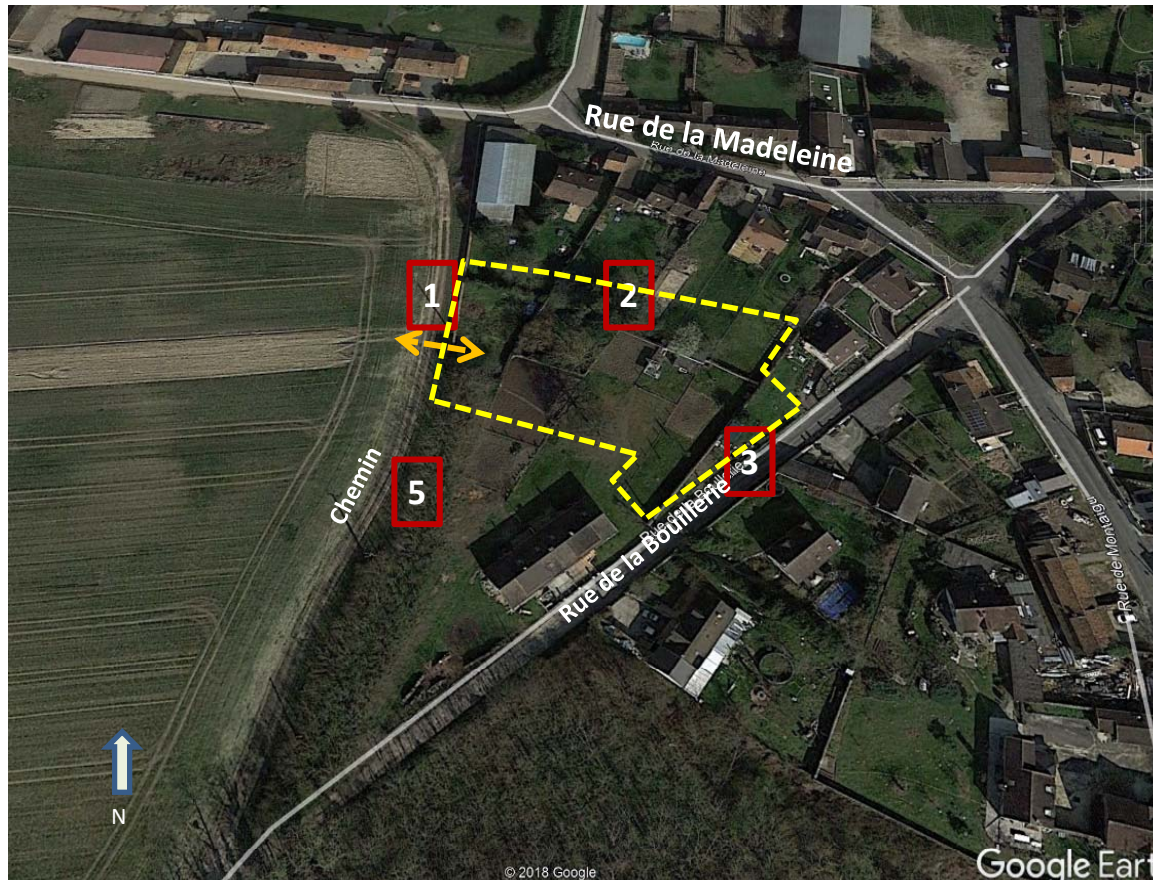


Site N° 5 « Bouillerie »

ENJEUX

- 1** Gestion de la silhouette paysagère de la frange en visibilité dans le grand paysage
- 2** Gestion de l'interface avec le tissu urbain environnant
- 3** Qualification du paysage de la rue de la Bouillerie et globalement composition architecturale et urbaine générant une opération d'ensemble valorisant la qualité remarquable du site.
- 4** Emplacement de principe : ouverture piéton-cycle vers le chemin
- 5** Frange à l'ouest à préserver dans son caractère champêtre

Traitement qualitatif de l'espace public de l'opération à rechercher dont traitement des eaux pluviales à ciel ouvert





Site N° 5 « Boullerie »

ORIENTATIONS - PROGRAMME



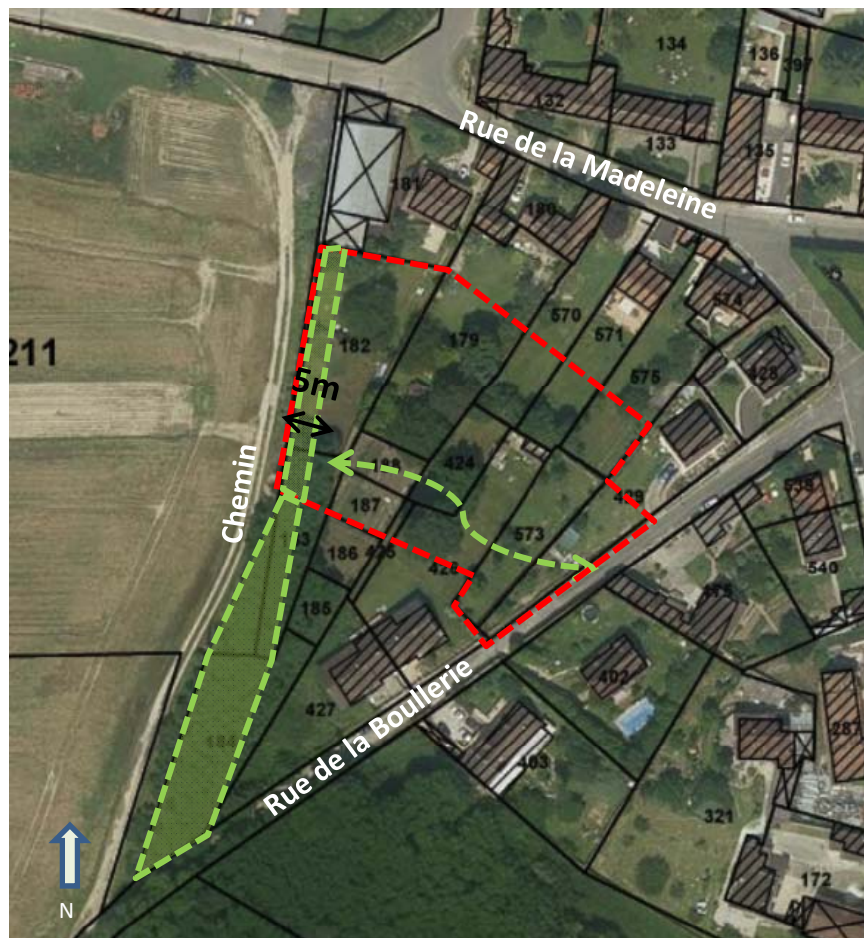
Périmètre de L'OAP



Emplacement de principe : liaison piéton-cycle



Espace arboré à préserver (inconstructible) au titre de l'article L 151 – 19 du CU



L'accès automobile est interdit depuis le Chemin à l'Ouest.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisées à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

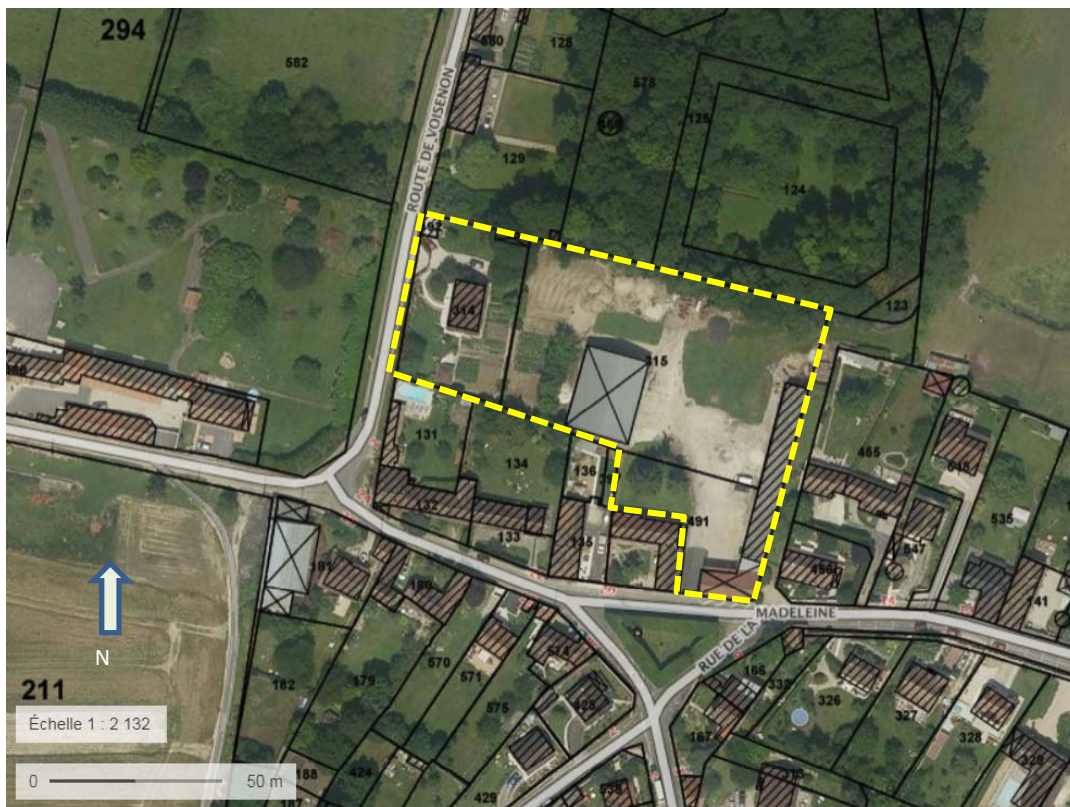
Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

Un relevé des arbres incluant une étude phytosanitaire permettra d'établir un plan préservation en cohérence avec le parti d'aménagement urbain et paysager de l'ensemble.

L'opération permettra la réalisation de 10 logements environ (25 logts/ha) dans une mixité des typologies (individuel et individuel groupé)



Site N°6 « Madeleine »



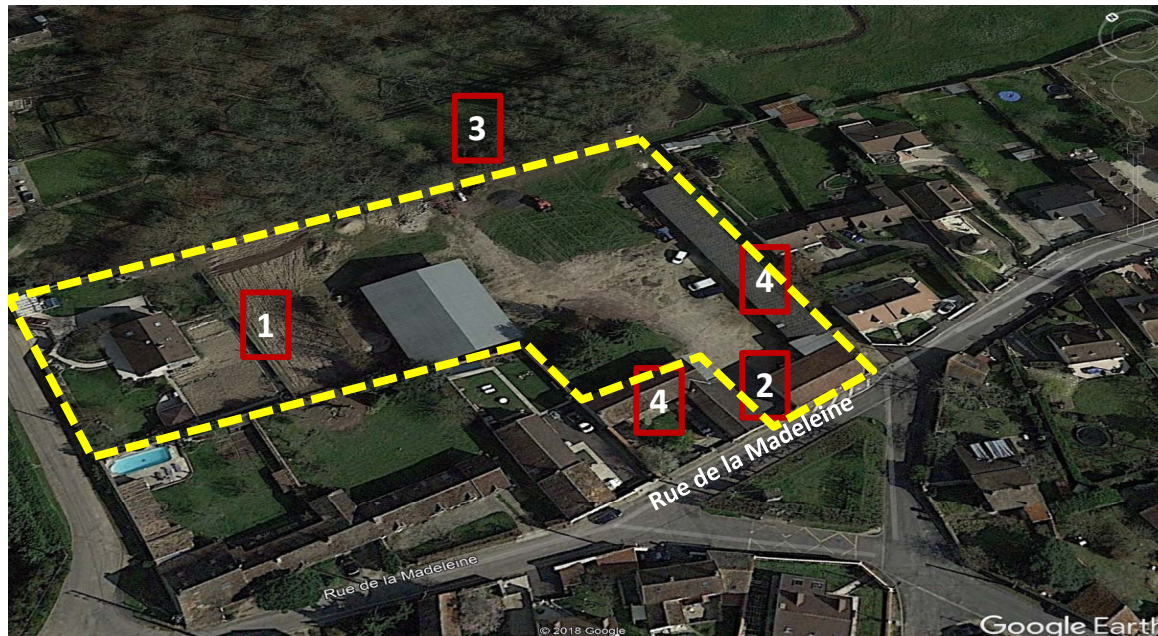
SITUATION - CONTEXTE

- Un site « stratégique » de 7300 m² environ au cœur du hameau du Petit Jard
- Un environnement bâti caractérisé par des bâtiments d'exploitation agricole, corps de ferme et une construction individuel de type pavillonnaire
- Un accès automobile (entrée-sortie) possible au terrain depuis la rue de la Madeleine (axe primaire).
- Un contexte (urbain, paysager et naturel) remarquable repéré au PLU avec la place rue de la Madeleine, le boisement (EBC) et la pièce d'eau (ancienne grenouillère) au nord



Site N°6 « Madeleine »

ENJEUX



- 1** Gestion de l'interface avec le tissu urbain environnant
- 2** Qualification de la façade sur la place
- 3** Préservation de l'intégrité du boisement et de l'ancienne grenouillère
- 4** Bâtiments à intégrer dans la réflexion sur le devenir des terrains





Un programme et une composition architecturale et urbaine générant une opération d'ensemble valorisant la qualité remarquable du site.



Site N° 6 « Madeleine »

ORIENTATIONS - PROGRAMME



-  Périmètre de L'OAP
-  Implantation des constructions à l'alignement par la façade ou le pignon
-  Espace paysager d'une largeur minimale égale aux dimensions reportées au plan (espace vert seulement autorisé)
-  Espace paysager d'une largeur minimale égale à la dimension reportée au plan (annexes et aires de stationnement seulement autorisées)

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisées à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

Un relevé des arbres incluant une étude phytosanitaire permettra d'établir un plan préservation en cohérence avec le parti d'aménagement urbain et paysager de l'ensemble.

L'opération permettra la réalisation de 18 logements environ (25 logts/ha) dans une mixité des typologies (individuel groupé et petit collectif)