DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
LOTISSEMENT DE 17 LOTS « LE CLOS DE LA NOUE »

462 rue de la Noue
77000 VAUX-LE-PENIL
références cadastrales : AH 345, AH 370 à 384, AH 693 & 694 (7297 m^2)

Maîtrise d'ouvrage :

ARRES
AMENAGEMENT / TERRAINS A BATIR

ARRES
ZAC de l'Université - Lieudit l'érable
1 ure Georges Charpak 77127 LIEUSAINT

Architecte :

ARCHÉTEC
10 rue du vieux moulin 77240 SEINE-PORT

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU SITE 3

1.1. LOCALISATION 3
1.2. SITUATION REGLEMENTAIRE DU SITE 4
1.3. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE DE LA COMMUNE 4
1.4. ANALYSE DU SITE DU PROJET 7

2. **DESCRIPTIF DU PROJET 9**

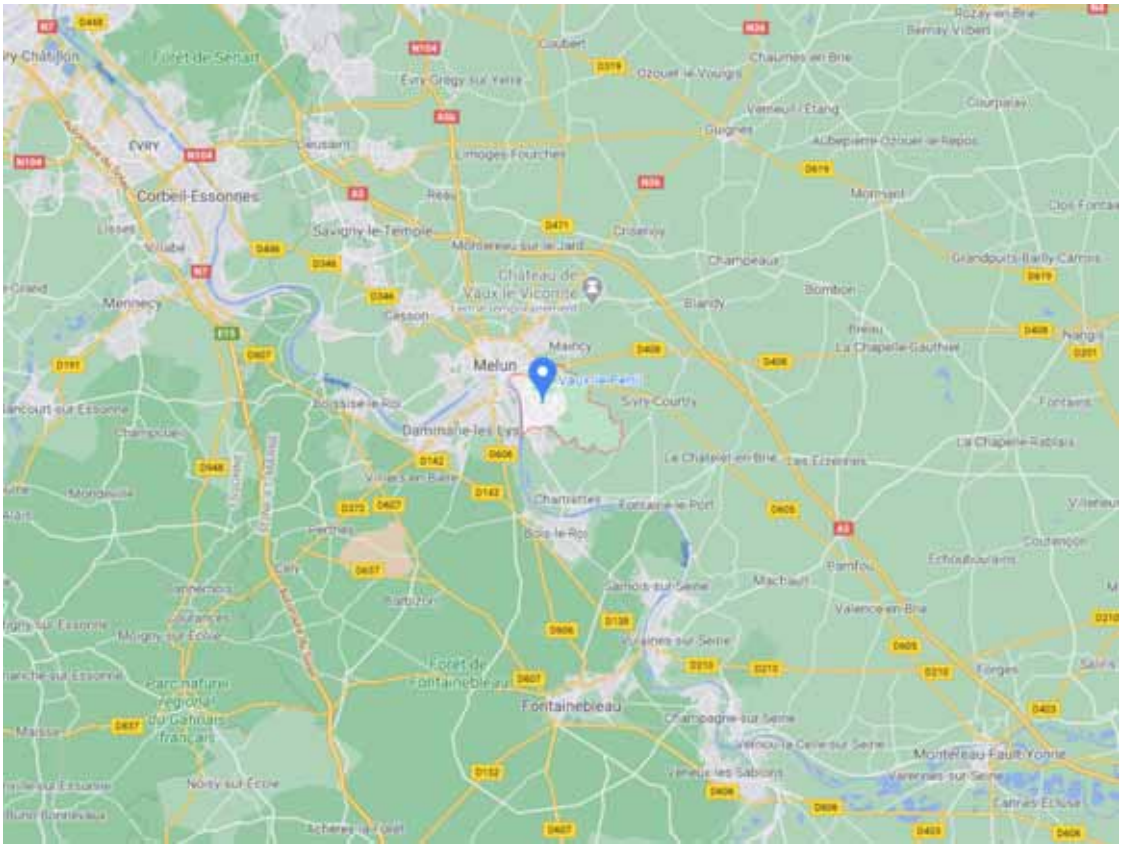
2.1 AMENAGEMENTS PREVUS 9
2.2. COMPOSITION ET ORGANISATION DES MANENAGEMENTS 9
2.3. VOIES ET ESPACES COLLECTIFS 10
2.4. ACCES ET STATIONNEMENTS 10
2.5. CONSTRUCTIONS, CLOTURES ET VEGETATION 10
2.6. EQUIPEMENTS COLLECTIFS 11

3. CONCLUSION 11

1. PRESENTATION DU SITE

1.1. LOCALISATION

Le projet se situe à Vaux-le-Pénil, commune urbaine de Seine-et-Marne d'environ 11000 habitants, distante de moins de 50 kms de Paris et limitrophe de Melun.



Cet emplacement est stratégique puisqu'il confère à la commune une tranquillité résidentielle sur les coteaux de la Seine, idéalement placée entre les plaines rurales de la Brie et les secteurs plus urbains de Melun.
La commune dispose elle-même de tous les équipements, commerces et services nécessaires à la vie de ses administrés.
Également et outre les axes routiers nombreux (dont l'accès rapide l'autoroute A5), les liaisons en transports en commun sont rapides vers la gare de Melun, elle-même à 28 min en train de Paris – Gare de Lyon (sans arrêt) ou moins d'1h (RER permettant de desservir toutes les gares jusqu'à la capitale).

Le site du projet se trouve au cœur de la commune, calme et résidentiel, desservi par les bus.



1.2. SITUATION REGLEMENTAIRE DU SITE

Le projet s'étend sur une unité foncière constitué de plusieurs parcelles cadastrales référencée AH345, AH370 à 384, AH693 & 694, représentant une surface de 7297 m².
Il est desservi par la rue de la Noue au nord et clos de grillages (et ponctuellement de murs de clôture ou murs aveugles de constructions voisines) sur les autres limites séparatives.

Le terrain relève du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Vaux-le-Pénil, en zone UC.

1.3. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE DE LA COMMUNE

Vaux-le-Pénil est une commune urbaine, majoritairement installé sur les coteaux de la Seine, entre les plaines de la Brie et Melun.

Le cœur de ville est marqué par un tissu résidentiel fort, avec de nombreuses constructions individuelles de densité moyenne. C'est le cas du quartier dans lequel se situe le projet.



La présence des jardins et d'un minimum de végétation est visible dans ce secteur majoritairement occupé par des pavillons.



A « deux pas » au nord, on trouve le centre-ville, plus historique et qui renvoie d'avantage à l'ambiance urbanistique d'un village.



Également à proximité mais à l'ouest, on bénéficie de l'ambiance des bords de Seine qui contribue à la réputation qualitative du positionnement géographique de Vaux-le-Pénil.

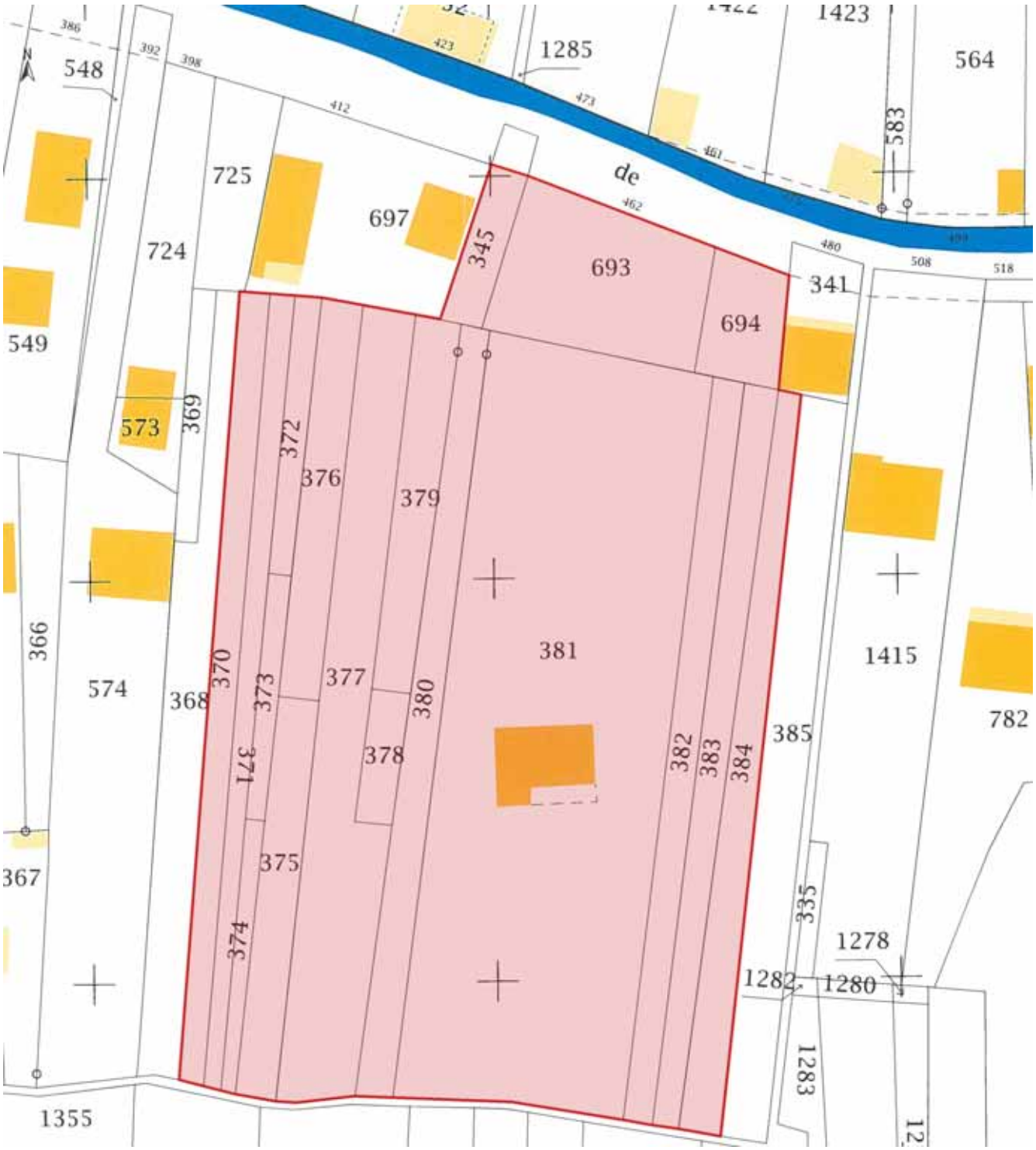


1.4. ANALYSE DU SITE DU PROJET

Le terrain du projet est très représentatif du secteur résidentiel avec pavillons individuels et jardins arborés. En revanche, il a la particularité de disposer d'une très grande surface libre, bien supérieures au terrain environnant, laissant ainsi une possibilité logique de densifier à un niveau équivalent à son environnement direct via la réalisation de 17 lots, tout en préservant un cadre arboré et mettant en évidence la qualité paysagère liée a sa topographie en pente.







1423
564
1285
548
583
725
697
345
693
724
341
694
549
573
369
372
376
379
381
1415
366
574
368
370
373
377
380
382
383
384
385
782
371
378
375
367
335
374
1278
1282
1280
1283
1355

2. DESCRIPTIF DU PROJET

2.1. AMENAGEMENTS PREVUS

La parcelle est constituée d'une maison individuelle existante conservée entourée d'un jardin arboré.
L'objet du lotissement est de créer 16 terrains à bâtir pour accueillir exclusivement des maisons individuelles en conservant la maison existante (17e lot). Ainsi, les seuls aménagements prévus sont constitués d'une voirie d'accès centrale, permettant de conserver une surface de terrains individuels maximale, en faveur d'un traitement paysagé et arboré optimisé.

2.2. COMPOSITION ET ORGANISATION DES MANENAGEMENTS



Au sein de la parcelle, la voirie qui génère un unique accès depuis la rue de la noue a vocation à desservir un maximum de terrains le long de la pente pour respecter le tissu environnant de lots individuels arborés..

2.3. VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

On a donc compris précédemment que les espaces collectifs et publics du lotissement se limitent à la voirie de desserte des lots, à laquelle on ajoute une aire de présentation des bacs à ordures ménagères à l'angle de la rue de la noue (entrée de lotissement).

Pour une lecture qualitative de lotissement et assurer une continuité avec le tissu urbain existant, la voirie est réalisée en enrobé, tandis que les trottoirs sont traités en béton désactivé.

En bordure de voirie, des espaces paysagers, hors lots privatifs sont prévus, avec surface engazonné et plantation d'arbres de hautes tiges (au nombre de 7, répartis sur 2 secteurs).

2.4. ACCES ET STATIONNEMENTS

La voirie cité e précédemment est à double sens (largeur de 6m) avec une largeur de trottoir de 1,50m.

Au bout de la voirie, on trouve une aire de retournement en T permettant d'assurer la parfaite fonctionnalité vis-à-vis des lots à desservir ainsi que les espaces requis pour la sécurité incendie.

En terme de stationnements, 3 emplacements publics sont prévus en plus des places qui seront réalisées dans chaque lot et associées à chaque construction individuelle (2). Dans une logique pratique ils sont positionnés en début de voirie avec le même revêtement que celle-ci (enrobé) bénéficiant ainsi des plus faibles pentes du terrain et l'aménagement de la place PMR dans les règles d'accessibilités.

On notera ici que les futurs pétitionnaires des permis de construire individuels seront incité à garder l'accès à leurs places de stationnement (au sein de la parcelle) libres depuis la voirie du lotissement (sans portail), afin de favoriser les places dites « de jour » avec une circulation fluidifiée.

2.5. CONSTRUCTIONS, CLOTURES ET VEGETATION

Le terrain est clos de grillages sur ses limites séparatives et seront donc conservés.
En revanche, on préconise des clôtures avec soubassement maçonné surmonté d'un grillage le long de la rue de la noue (clôture actuelle supprimée), ceci afin de souligner le front de rue plus urbain. En revanche, le long de la

voirie à créer à l'intérieur du lotissement et sur les limites entre lots à bâtir, on préconise un grillage tout hauteur doublé d'une haie, ceci afin de mettre en évidence la continuité paysagère et arborée du site.

Au sein des lots individuels, les maisons seront d'emprise et de volumétrie limitées afin de se conformer à l'esprit architectural des maisons avoisinantes, la majeure partie des constructions étant édifiées à R+Combles et sans mitoyenneté (à l'exception des lots 13 et 14, plus étroits).

En terme de jardin, les espaces en pleine terre sont de mises et on impose la présence minimum de 3 arbres de hautes tiges, indépendamment du minimum requis au titre du PLU. Ainsi, outre les 7 arbres abattus à l'occasion du projet et replantés dans le cadre des travaux prévus par l'aménageur, il y a une réelle volonté de préserver l'esprit existant de jardin en pente arboré sur l'ensemble du lotissement.

2.6. EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Il n'y a pas d'équipements collectifs prévus autre qu'une aire de présentation des bacs à ordures ménagères à l'entrée de la voirie à l'entrée du lotissement. Elle est constituée d'une surface en béton désactivé, facilitant le travail du service par l'accès immédiat à une surface libre le long de la rue de la noue.

3. CONCLUSION

Pour résumer, on retiendra que le lotissement de 17 maisons individuelles est réalisé dans la continuité du caractère résidentiel environnant par la densification d'un terrain actuel particulièrement peu dense. Toutefois, le traitement et l'organisation permettront de ne pas remettre en cause la qualité paysagère du site puis qu'on met en évidence la pente et des jardins fortement arboré. L'ensemble est ainsi cohérent avec le symbole géographique que véhicule collectivement la commune de Vaux-le-Pénil

Bref, le clos de la Noue souhaite conserver et même contribuer à renforcer l'idée que le cadre de vie résidentiel de Vaux-le-Pénil est hautement qualitatif, bénéficiant à la fois de toutes les commodités qu'une ville peu offrir à ses administrés sans pour autant renoncer à son cadre paysager et géographique unique dans la région.