

VILLE DE CHALIFERT

Plan Local d'Urbanisme

**Orientations d'aménagement
relatives à certains secteurs**

(ces documents sont indiscociables des documents graphiques plan de
zonage, plan des servitudes et du règlement)

POS approuvé le :	4 avril 1995	Vu pour être annexé à la délibération en date du :
Mis en révision le :	11 février 2004	
PLU arrêté le :	10 Janvier 2007	
PLU approuvé le :	10 Janvier 2008	
		Le Maire

Sommaire.

Le secteur du « Clos des Haies Saint Eloi » 2

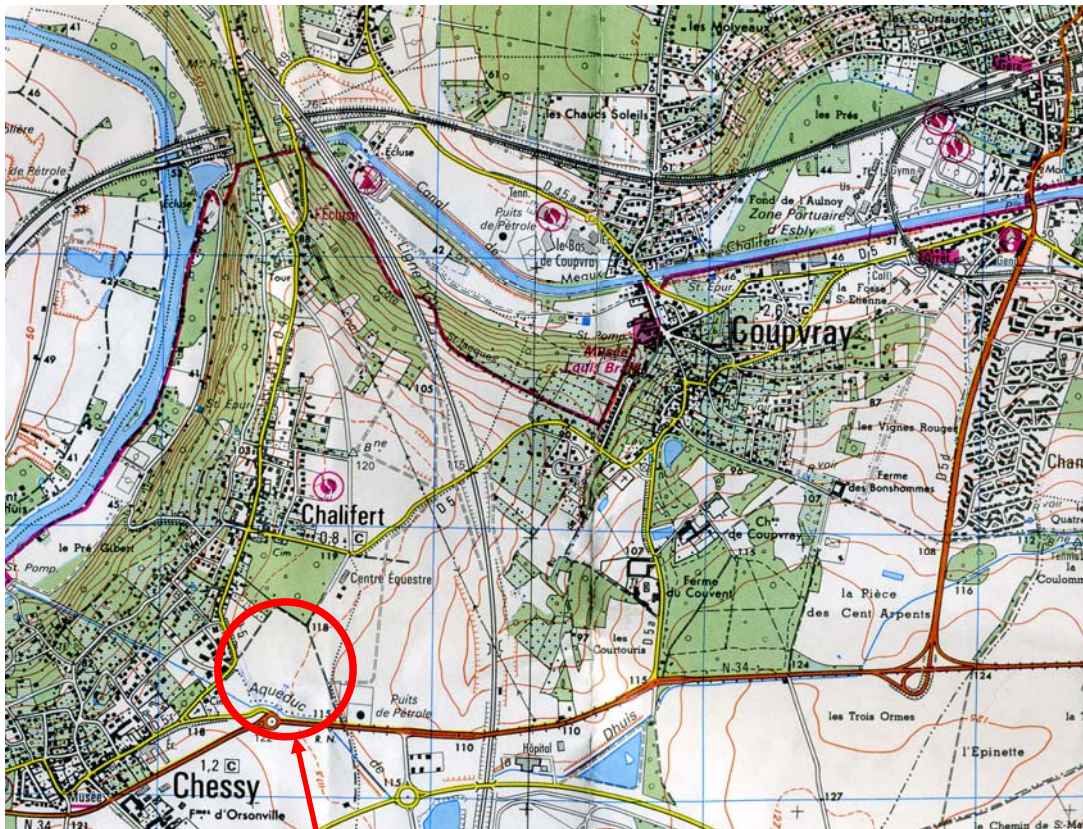
Le secteur « centre village »..... 7

Le secteur du « Clos des Haies Saint Eloi »

Préambule :

Les orientations suivantes se complètent avec les dispositions du règlement de zona AUa. Cette opération fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Localisation des terrains :



Source fond de Plan : IGN – carte 1/25 000

Localisation de la ZAC du
Clos des Haies Saint Eloi

Orientations d'aménagement :

En parallèle des objectifs socio-économiques, le projet de parc d'activités du « Clos des Haies Saint-Eloi » correspond à la volonté municipale de réaliser une opération d'aménagement exemplaire en matière de qualité environnementale et urbanistique.

Ce projet permet de s'inscrire dans un contexte territorial particulier, dans lequel développement économique et préservation des sites naturels et paysagers sont conciliés, que ce soit dans les communes du secteur de Jablines ou dans les communes du secteur 4 de Marne-la-Vallée.

Le projet du parc d'activités artisanales de Chalifert repose sur quatre grands principes d'aménagement :

- une accessibilité et une circulation des véhicules à partir de la RD 934 ;
- une organisation de la trame foncière et du bâti sous la forme de hameaux ou de clairières ;
- une trame verte et paysagère forte ;
- des espaces privés qui participent à une démarche qualitative globale.

Une aire d'accueil sera réalisée à l'entrée du parc d'activités, distincte de « l'axe structurant pour le développement urbain ». Elle offrira des éléments d'information pour les visiteurs (localisation des entreprises...).

L'accessibilité par la RD 934.

Le Conseil Général de Seine-et-Marne va réaliser un nouvel axe structurant pour le développement urbain. La création de cette voie va permettre d'organiser la desserte du parc d'activités directement depuis le carrefour giratoire actuel de la RD 934. Cette section de voie sera par conséquent l'axe principal de desserte du parc d'activités mais aussi un des maillons de l'axe structurant. Cet axe sera planté et accompagné de cheminements doux (et le cas échéant de fossés ou noues de gestion des eaux pluviales).

La desserte interne du parc d'activités et des parcelles sera assurée par des voies aménagées en sens unique (« voies internes de desserte »), ce qui permettra de réduire l'impact des flux de circulation et de diminuer l'emprise de la voirie. L'espace ainsi libéré sera affecté aux modes doux de déplacements (piétons, vélos) et à la création d'une trame verte et d'installations de gestion des eaux pluviales (noues). L'aménagement d'une bande cyclable sera réalisé dans les deux sens.

La replantation de la RD 934 est par ailleurs prévue pour renforcer son intégration paysagère. Le chemin du clos des Haies Saint Eloi sera également réaménagé mais de manière légère, uniquement pour les piétons et vélos (support éventuellement du projet vélo-route du Conseil Régional d'Ile de France ?).

Une liaison piétonne structurante sera par ailleurs aménagée entre l'arrêt de bus sur la RD 5 et le parc d'activités, pour permettre une desserte confortable par transport en commun.

Une organisation en « hameaux ou clairières » d'entreprises.

L'implantation des bâtiments d'entreprises s'organisera de manière préférentielle selon un principe d'aménagement sous forme de hameaux ou de clairières : les bâtiments seront regroupés autour d'espaces communs (aires de stationnement, trame paysagère). Cette mutualisation constitue un atout pour la commercialisation du parc d'activités car elle représente une source d'économie financière pour les futures entreprises.

Une trame verte prépondérante intégrant une gestion alternative des eaux pluviales.

Le traitement paysager du futur parc d'activités consistera en la mise en place de trames végétales permettant de créer des écrans de verdure autour des hameaux d'entreprises (clôtures, espaces libres de construction...).

Les façades sur la RD 934 seront qualifiées par des emprises végétales afin de garantir le respect paysager et harmonieux du site.

Des noues végétales paysagées, qui permettront une gestion fonctionnelle des eaux pluviales, seront créées pour participer à la qualité esthétique et à l'image verte du parc.

Les terrains en lisière de parc d'activités, en contact avec les espaces boisés au Nord, bénéficient d'un principe d'aménagement qui prévoit de maintenir une bande non urbanisée et plantées d'essences végétales basses le long du chemin des bœufs pour conserver une ouverture visuelle depuis l'actuelle RD 5, vers l'espace boisé.

L'intégration des espaces privés dans une démarche qualitative.

La localisation des terrains et la nature du site orientent la typologie des activités souhaitées. Seront ainsi autorisés l'implantation d'établissements liés à des activités industrielles et artisanales, des activités de commerce ou de bureaux et d'hôtellerie.

Par ailleurs, la morphologie du bâti sera fortement encadrée :

- Afin de qualifier les vitrines et les perceptions du parc depuis les axes de transports,
- Pour favoriser un développement horizontal des bâtiments et une diversité architecturale des bâtiments.

Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 30 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères entre chacune des entités.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et l'environnement du parc d'activités. Les aires de stationnement seront peu visibles depuis la RD 934.

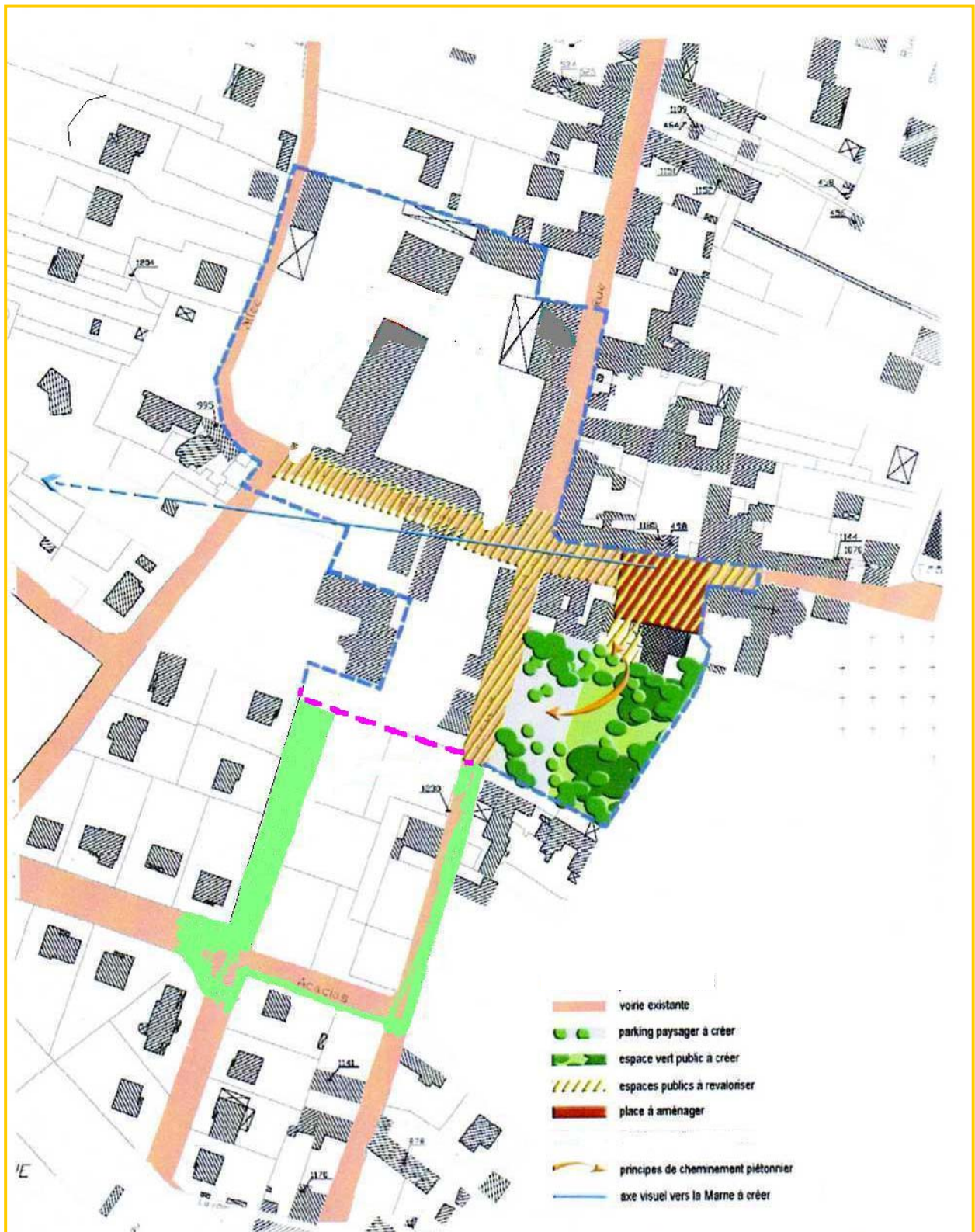
Le caractère environnant du parc d'activités incite à une forte végétalisation du site (proximité d'un espace boisé, des bords de Marne boisés...). Le végétal aura une place importante pour qualifier et intégrer le parc d'activité dans son environnement :

- Les espaces libres de construction et installations traités en espaces verts ;
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneau de grillage rigide, doublés de plantations variées choisies parmi les essences reprises en annexes du règlement.
- Les installations pour l'assainissement des eaux pluviales participeront également à l'ambiance végétale : des noues, fossés plantés...

Le secteur « centre village »

Préambule :

Les orientations suivantes se complètent avec les dispositions du règlement de zone UA du règlement.



Les présentes orientations d'aménagements concernent une partie de la zone UA, destinée à être aménagée dans le cadre d'une Z.A.C.

Le centre bourg souffre à la fois de l'absence d'une centralité affirmée, de la médiocrité du traitement des espaces publics, du trafic automobile et du manque de places de stationnement bien traitées. Le tissu urbain est de plus peu dense et peu structuré de part et d'autre du château (lotissement pavillonnaire à l'ouest, corps de ferme à l'est et parc paysager au nord).

Les orientations retenues pour l'aménagement du centre bourg visent les objectifs suivants :

- Valoriser le centre bourg et renforcer la centralité de la commune autour du pôle d'équipements (mairie, église, école...) : densifier le tissu existant par de nouveaux programmes de construction autour d'espaces publics revalorisés et adaptés aux usages.
- Créer les conditions favorables à l'implantation de commerces et de services.
- Encourager le développement d'un habitat diversifié qui facilite le renouvellement de la population et l'accueil de tous (jeunes adultes, personnes âgées, famille...).
- Améliorer les déplacements notamment des piétons au centre bourg et le stationnement autour de la Mairie et de l'Eglise.

Les aménagements dans ce secteur devront respecter les principes définis :

Liaisons à créer

Le site présente de grandes emprises foncières résultant des découpages fonciers agricoles. Le développement urbain doit s'accompagner de la création d'un nouveau maillage viaire et piétonnier afin de desservir les parcelles et irriguer les quartiers.

Chacune de ces voies devra avoir un gabarit de voie de desserte, intégrant confortablement les circulations douces (piétons et cycles)

- Une liaison piétonne sera aménagée pour desservir la Mairie depuis l'arrière, directement reliée aux espaces verts et au parking paysager à créer.

Espaces publics à requalifier

Le projet devra prendre en compte la création d'espaces publics au cœur du centre bourg, entre l'église et l'Allée Jean de la Fontaine, aménagés prioritairement pour les piétons.

Une place publique sera réalisée devant la Mairie et l'église en rapport avec l'échelle de la structure urbaine traditionnelle du village. La voie entre l'Allée Jean de la Fontaine et l'église sera aménagée

dans la continuité des aménagements de la place de la Mairie (en terme de matériaux, teintes, mobiliers urbains).

Le carrefour central (rue Louis Braille, Rue Pasteur, Allée de la Fontaine, rue Charles Vaillant) sera redessiné pour lui donner un statut de place.

Les aménagements et les constructions nouvelles prendront en compte les perspectives visuelles vers la vallée de la Marne qui seront préservées ou recrées.

Espaces publics à créer

Des places de stationnements seront créées dans un parking paysager accessible par les véhicules depuis la rue Louis Pasteur et relié directement pour les piétons à la Mairie par le parc public

Un espace vert public sera également créé en transition entre les aires de stationnements et ce vaste parc.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il apparaît que Chalifert possède un parc de logement peu diversifié ce qui accentue le risque de vieillissement de la population et exclut certains ménages de la commune, notamment, les jeunes et les personnes âgées.

Les programmes de logements nouveaux permettront d'une part d'affirmer le pôle urbain central et d'autre part de répondre à l'objectif de diversité de l'habitat.

Il devra être créé dans l'ensemble de la Z.A.C. :

- des logements en petits immeubles collectifs
- des maisons de ville

Afin de veiller à encourager la mixité sociale, la programmation de logements sociaux dans le secteur du centre bourg, devra correspondre à 20% du programme de logements. Cette offre sera répartie en logements collectifs, maisons de ville.

Enfin, en rez-de-chaussée des immeubles collectifs, pourront être réalisés des locaux destinés à l'accueil d'activités de services, professions libérales, des petits commerces ou des équipements.

Volumétrie des constructions

La création de programmes de logements sur ces îlots sera réalisée dans le respect de la volumétrie et des implantations traditionnelles des constructions :

- Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le tissu urbain existant aux alentours. Il sera recréé des alignements sur les voies existantes et les voies à créer, soit par les constructions elles-mêmes, soit par la réalisation de mur. Les constructions devront être réalisées sur au moins une des limites de propriétés.
- La hauteur des volumes construits s'échelonnera en harmonie avec le tissu urbain existant dans le bourg de Chalifert.
- Les constructions devront respecter les typologies existantes (composition des façades, rythme et proportions des ouvertures, pentes des toits...), tout en s'inscrivant dans une architecture contemporaine sans pastiche de l'ancien.

Aménagement des terrains a l'angle de la rue L Braille et St Jacques devant le cimetière

L'aménagement se fera sous forme de petits collectifs ou de maisons de ville. Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le tissu urbain existant aux alentours.

La hauteur des volumes construits s'échelonnera en harmonie avec le tissu urbain existant.