

Plan Local d'Urbanisme



Révision du PLU

Commune de Chalifert

Département de Seine et Marne

Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

	<i>Date de prescription : 18 mars 2022</i>
	<i>Date Arrêt-projet : 15 décembre 2022</i>
	<i>Mise à l'enquête publique en date du : 1^{er} septembre 2023</i>
	<i>Date approbation : 17 Janvier 2024</i>

INTRODUCTION

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principes caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du Code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

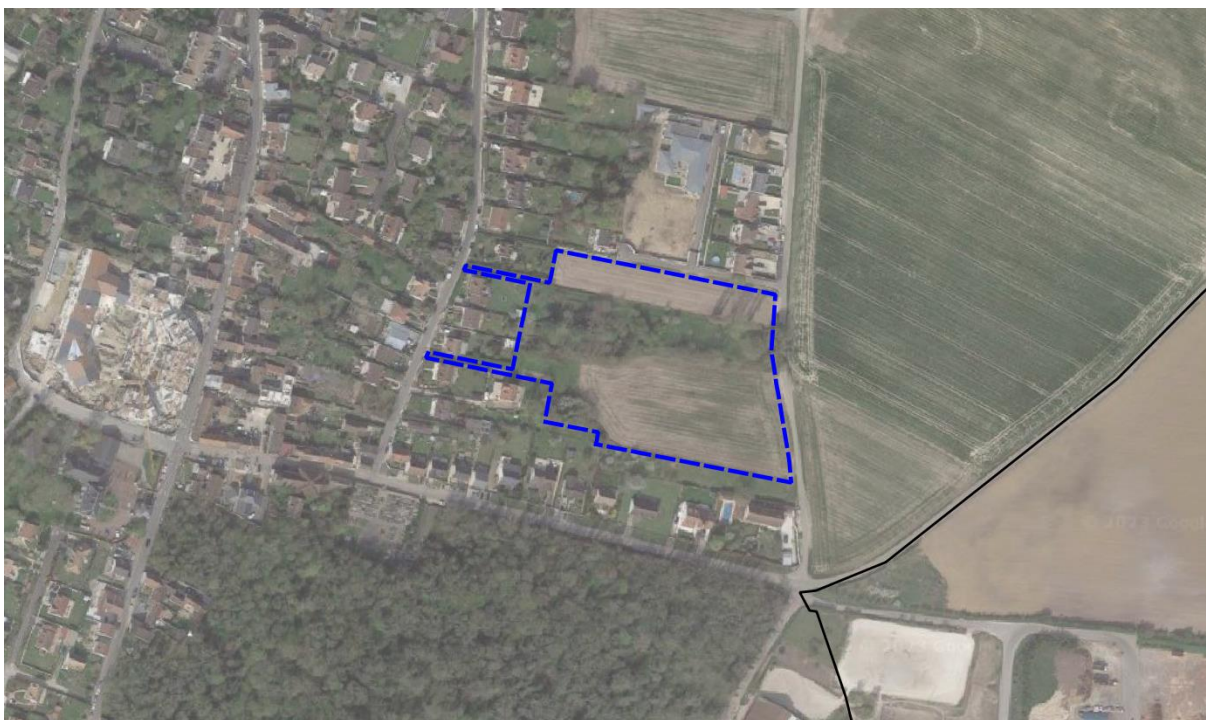
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

OAP N°1

Présentation de l'OAP n°1

Localisation :

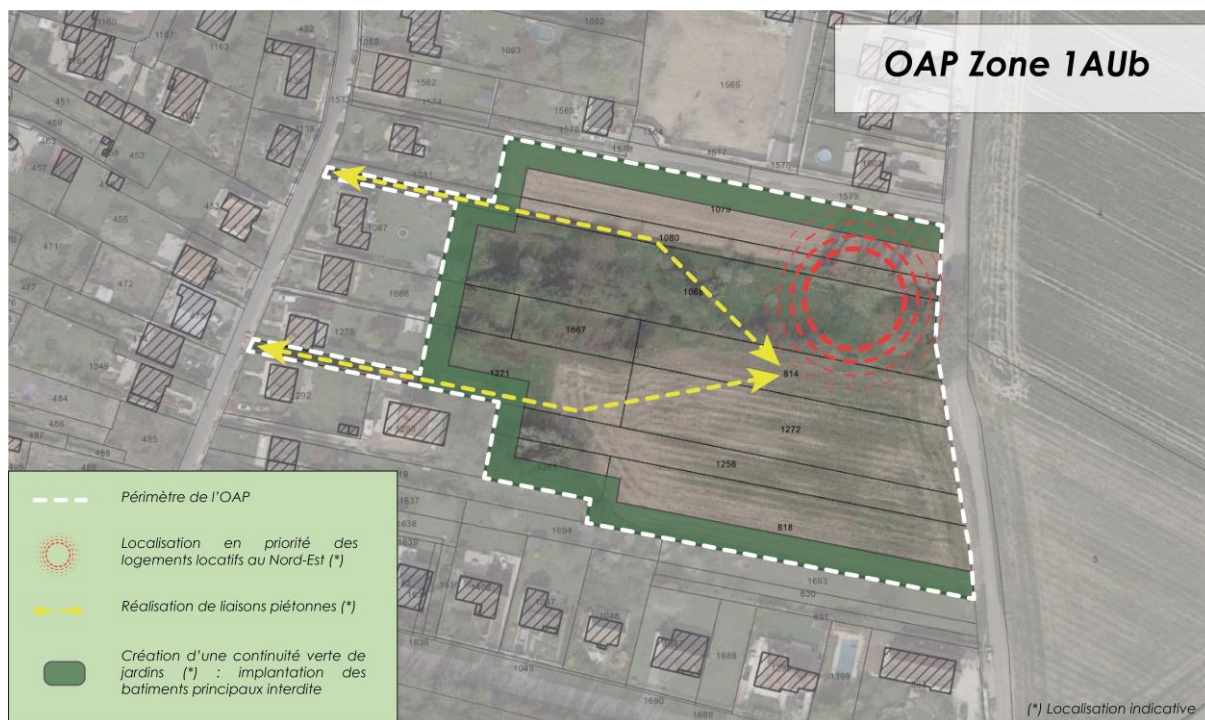


Le secteur occupe une superficie d'environ 16 700 m² et est composé des parcelles B 814, B 818, B 937 (en partie), B 1068, B1079, B 1080, B 1258, B 1261, B 1271 et B 1272. Il est situé à l'est du bourg. Ce secteur correspond à la zone 1Aub du règlement.

Projet :

Le projet vise la création d'un secteur d'habitations composé d'un mixte entre habitat pavillonnaire et petit collectif.

Principes d'aménagement de l'OAP n°1



Aménagement :

L'aménagement de la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Densité et typologie des logements :

Un minimum de 30 logements par hectare doit être réalisé sur le secteur. Dans ce calcul il faut soustraire :

- ✓ les parcs et autres espaces verts communs d'envergure (les petits jardins privés ne sont pas soustraits) ;
- ✓ les espaces de voirie principale (les voiries et venelles de desserte interne des îlots ne sont pas soustraits) et les parkings.

Conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 25% des logements de la zone doivent être des logements sociaux.

Accès :

Les accès directs sur le Chemin de la Haillette sont interdits. Les logements devront être desservis depuis la Traversière des Cerisiers.

Forme urbaine :

Les logements collectifs doivent en priorité être localisés au Nord-Est de la zone.

Liaisons douces et voirie :

Le réseau de liaisons douces doit permettre à l'ensemble de la zone de relier l'Allée Saint-Jacques.

Trame verte :

Afin de créer une continuité verte de jardins et par ce fait anticiper le développement d'une trame verte dans le futur quartier d'habitation, l'implantation des bâtiments principaux est interdite dans une bande de 8 mètres par rapport aux limites nord, ouest et sud de l'OAP. Le schéma des principes d'aménagement détermine les espaces concernés.

Stationnement :

En plus des règles de stationnement à réaliser sur les propriétés (fixées par le règlement de la zone 1Aub), dans l'emprise de l'OAP n°1, au moins 30 places de stationnement pour véhicules motorisés devront être réalisées sur le domaine public.

OAP N°2

Présentation de l'OAP n°2

Localisation :



Le secteur occupe une superficie d'environ 125 900 m² et est composé des parcelles ZI 3, ZI 4 et ZI 6. Il est situé au Sud du bourg, en limite avec le territoire communal. Ce secteur correspond à la zone 1AUa du PLU.

Sur cette surface, 98 000m² correspond à des espaces cultivés, le reste est actuellement occupé par l'activité de stockage et recyclage.

Projet :

Le projet vise la création d'une zone d'activité et correspond à la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi créée en 2006 par délibération du Conseil municipal.

Principes d'aménagement de l'OAP n°2



Accès de la zone :

L'accès à la zone se fera depuis deux axes principaux : la RD 5 et le Chemin du Clos Saint-Eloi. Ces deux accès devront être à double sens.

Aménagement paysager et gestion des eaux :

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

Afin d'assurer l'intégration de l'opération dans le paysage, le pourtour du projet devra être arboré et paysager. Ces aménagements devront respecter les prescriptions présentes dans le règlement écrit et notamment l'obligation de planter des arbres. Enfin, l'espace situé entre les constructions et la limite du domaine public devra également faire l'objet d'une intégration paysagère en accord avec les prescriptions renseignées dans le règlement écrit

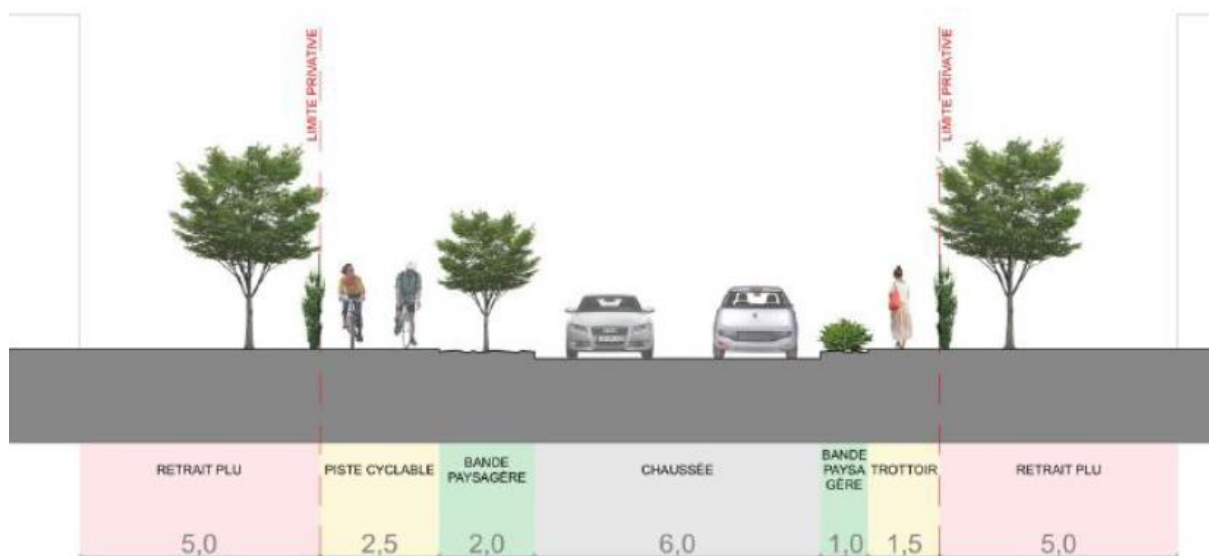
Ces aménagements pourront être complétés par des circulations douces ou bien par des dispositifs permettant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales. Dans tous cas, un bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales devra être prévu dans le coin Sud-Est du projet. Il devra être dimensionner pour prendre en charge les eaux de pluie de la ZAC dans sa globalité.

Traitement des voiries et liaisons internes :

Un système de boucle, rattachée aux deux accès permettra de desservir l'ensemble des activités présentes au sein de la zone. Là encore, cette voirie devra être en double sens.

Toutes les voiries internes devront comprendre des espaces pour les déplacements piétons et vélos. Le réseau cyclable devra être connecté à la piste cyclable située sur la RD 5 et permettre d'accéder au nord de la zone.

Les voiries principales devront être aménagées dans le respect de ce principe :



Une liaison piétonne structurante sera par ailleurs aménagée entre les arrêts de bus les plus proches et le parc d'activités, pour permettre une desserte confortable en transport en commun.

Stationnement :

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement du parc d'activités. Les aires de stationnement seront peu visibles depuis les RD 5 et RD 934. Les aires de stationnement réalisées à partir de revêtements perméables végétalisés seront privilégiées.

OAP N°3

Présentation de l'OAP n°3

Localisation :

Le secteur occupe une superficie d'environ 800 m² et est composé des parcelles B1037 et B1038. Cet espace, situé au cœur du bourg, à proximité immédiate de la mairie et de l'école est composé d'espaces déjà construits (maison d'habitation inoccupée).

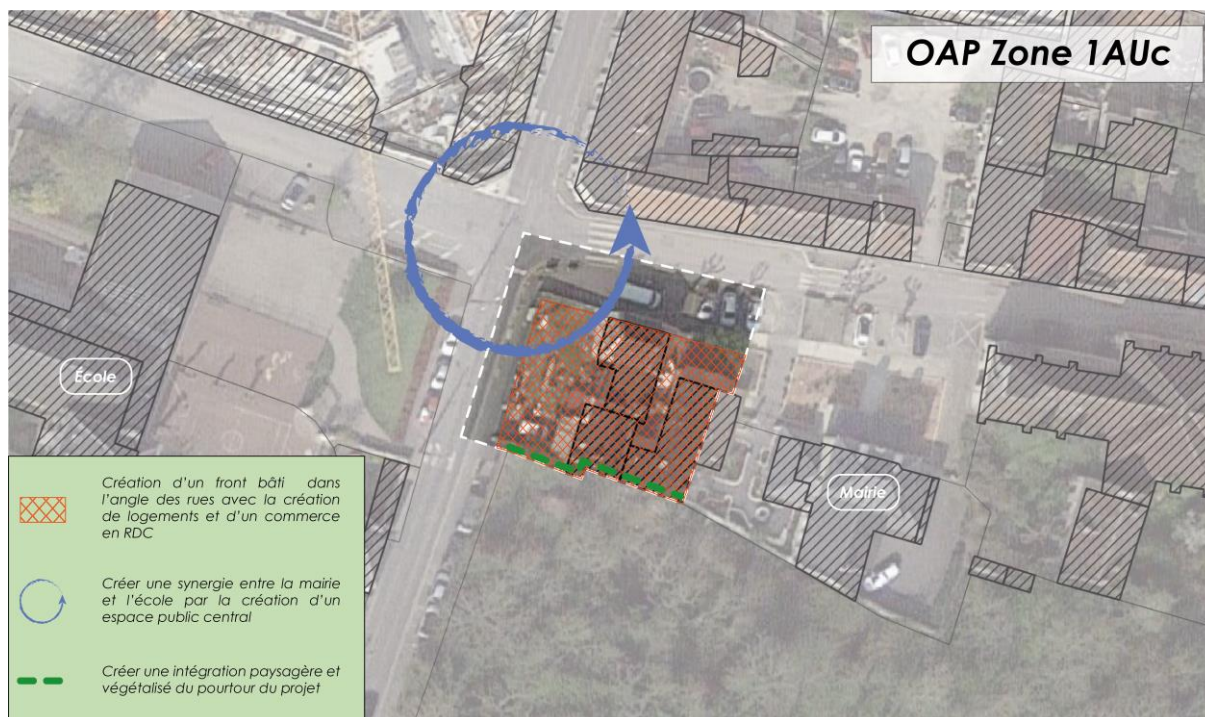


Les parcelles B1037 et B1038 sont également concernées par un Emplacement réservé à destination de la commune pour la réalisation d'une polarité urbaine. Ainsi, dans la continuité dans cet Emplacement réservé, les élus souhaitent aménager cet espace pour recréer une centralité dans le bourg avec la proximité avec l'école et la mairie. Cette centralité pourrait être matérialisée par un commerce (restaurant par exemple) ou bien grâce à la forme urbaine recréant un front bâti. Des logements pourront être possibles à l'étage et sous les combles.

Projet :

Ce secteur est dédié à la réalisation d'un bâtiment d'habitation présentant une cellule commerciale au RDC.

Principes d'aménagement de l'OAP n°3



Aménagement :

L'aménagement de la zone doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble.

Accès à la zone :

L'accès à la zone se fera depuis les Rues Louis Pasteur et Louis Braille.

Densité et typologie des logements :

Un minimum de 30 logements par hectare doit être réalisé sur le secteur. Dans ce calcul il faut soustraire :

- ✓ les parcs et autres espaces verts communs d'envergure (les petits jardins privés ne sont pas soustraits) ;
- ✓ les espaces de voirie principale (les voiries et venelles de desserte interne des îlots ne sont pas soustraits) et les parkings.

Aménagement du projet :

Le projet envisagé est multiple : recréer un front bâti à l'angle des Rues Louis Pasteur et Louis Braille et aménager une réelle centralité de bourg pour faire la transition entre la mairie et l'école.

Le bâtiment présent à l'angle devra comprendre une cellule commerciale au RDC (idéalement une brasserie/restaurant) et pourra accueillir plusieurs logements à l'étage et sous les combles.

Le projet devra se rapprocher architecturalement de l'opération présente sur l'Allée Jean de la Fontaine.

Ainsi, cette centralité pourra s'appuyer sur

- un nouveau cadre bâti, permettant la création d'un linéaire continu rappelant un cœur de bourg ;
- un commerce avec potentiellement une terrasse permettant une certaine attractivité ;

OAP N°4

Présentation de l'OAP n°4

Localisation :

Le secteur occupe une superficie d'environ 10 800 m² et est composé de la parcelle ZI005. Cet espace se situe au Sud-Est de la commune entre la future zone d'activité et un boisement important et protégé. Ce projet, légèrement excentré du centre bourg, profitera donc à la fois de la proximité des commerces et activités de la ZAC, mais également d'un caractère naturel intéressant.



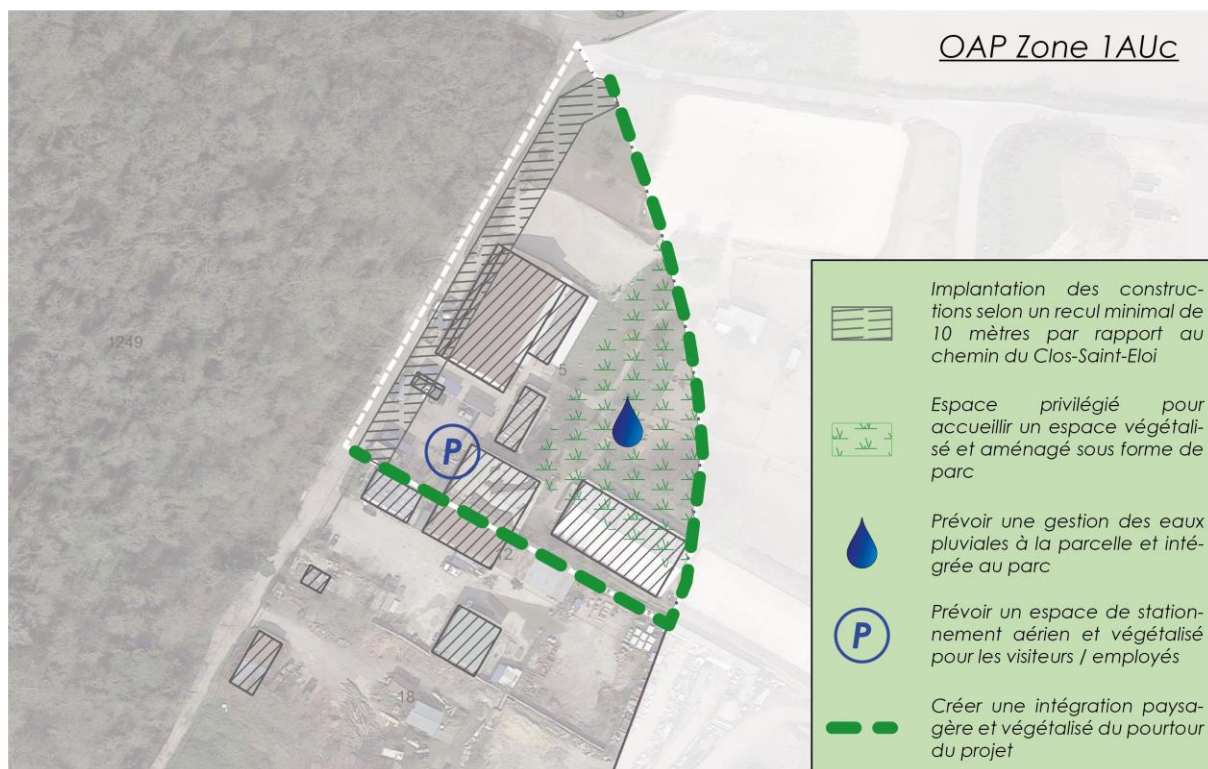
À noter que cet espace se situe à la limite communale avec Coupvray.

Enfin, ce secteur est fléché par le SCoT comme une extension pouvant permettre une certaine mixité entre activité, habitat et équipement. Ainsi, les élus ont souhaité dédier cet espace à l'accueil d'une résidence sénior et de quelques cellules commerciales. Les élus visent également un aménagement naturel et paysager de qualité permettant, de par la présence du bois classé en face de l'opération, aux résidents de profiter d'un cadre naturel remarquable et préservé.

Projet :

Ce secteur est dédié à la réalisation d'une résidence sénior et de plusieurs cellules commerciales. Des locaux dédiés à l'accueil ponctuel de différents services (infirmières, coiffeurs, animations ...) seront possibles à l'intérieur du projet.

Principes d'aménagement de l'OAP n°4



Aménagement :

L'aménagement de la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Accès à la zone :

L'accès à la zone se fera depuis le Chemin du Clos-Saint-Eloi qui se verra requalifié lors de l'aménagement de la zone d'activité située au Sud de ce projet. Un aménagement particulier pourra être prévu au croisement du Chemin du Clos-Saint-Eloi et de la Rue Louis Braille.

Densité et typologie des logements :

Sont envisagés sur ce projet environ 130 logements réservés au sénior.

Aménagement du projet :

Le projet envisagé est une résidence sénior présentant un style briard (avec des touches ponctuelles de pierre meulière par exemple) sur une hauteur de RDC + 2 étages + Combles ou attiques. Un ou plusieurs bâtiments peuvent être possibles en respectant un recul de 10 mètres par rapport au Chemin du Clos-Saint-Eloi. Le reste de l'espace sera dédié à un parc paysager permettant la déambulation des résidents. Le pourtour de l'opération devra être aménagé pour permettre une intégration de l'opération dans le paysage et notamment depuis l'Est du projet.

Cette intégration devra se poursuivre au Sud de l'opération à la limite avec la zone d'activité.

Les différentes cellules commerciales prévues devront être intégrées au RDC des bâtiments constituant la résidence sénior.

Infiltration des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur le terrain d'assiette. Des noues paysagères et des bassins de rétention pourront être aménagés au sein du parc paysager.

Stationnement :

Le stationnement devra être dimensionné aux besoins induits par le projet. Afin de garantir une surface minimale dédiée aux espaces végétalisés, le stationnement des résidents devra être prévu en souterrain.

Le stationnement visiteur pourra être prévu en aérien au Sud du projet et devra être végétalisé et perméable. Ce stationnement permettra une transition végétale entre la résidence sénior et la zone d'activité au Sud de l'opération.