

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Pièce n°3*



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHALIFERT

POS approuvé :	<b>4 avril 1995</b>	Vu pour être annexé à la délibération en date du 20/12/2018 :
PLU approuvé :	<b>10 janvier 2008</b>	
PLU mis en révision :	<b>1er octobre 2015</b>	
PLU arrêté :	<b>23 janvier 2018</b>	
PLU approuvé :	<b>20 décembre 2018</b>	

# 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.*

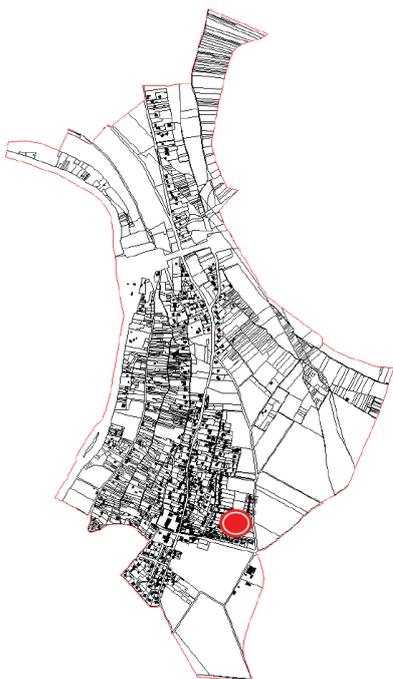
*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*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 :

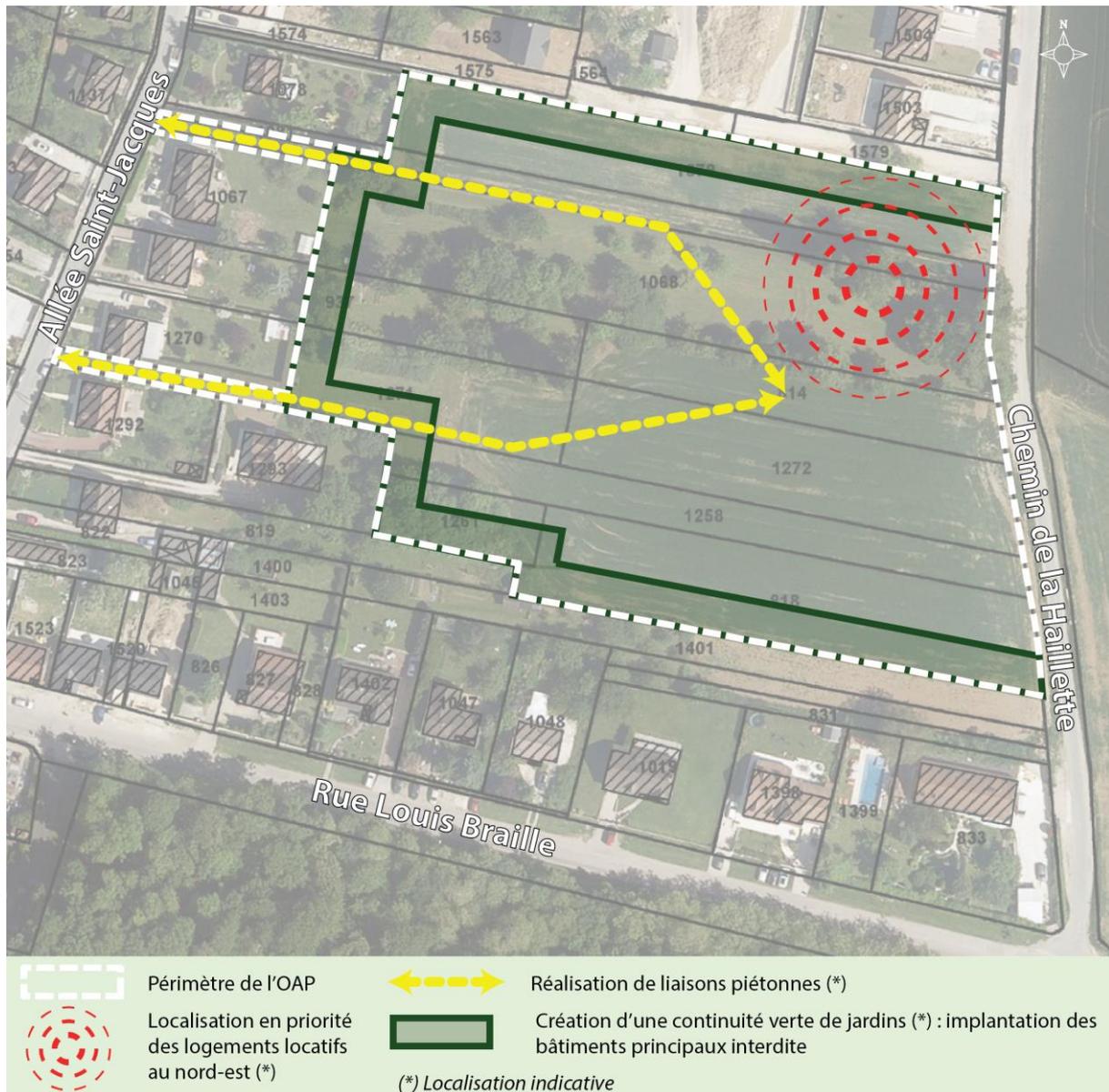


Le secteur occupe une superficie d'environ 16 700 m<sup>2</sup> et est composé des parcelles B 814, B 818, B 937 (en partie), B 1068, B1079, B 1080, B 1258, B 1261, B 1271 et B 1272. Il est situé à l'est du bourg. Ce secteur correspond à la zone 1Aub du règlement.

### Projet :

Création d'un secteur d'habitations.

## 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 privatifs 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.

#### **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.

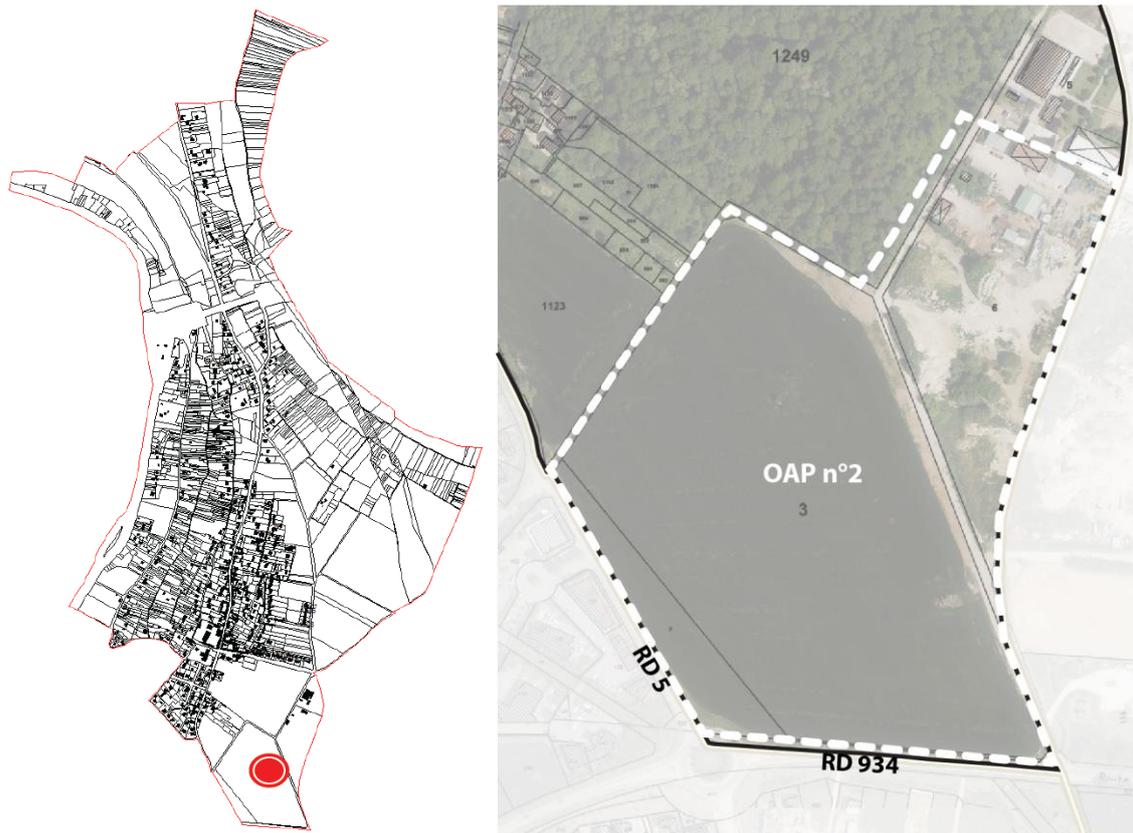
#### **Stationnement :**

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 :

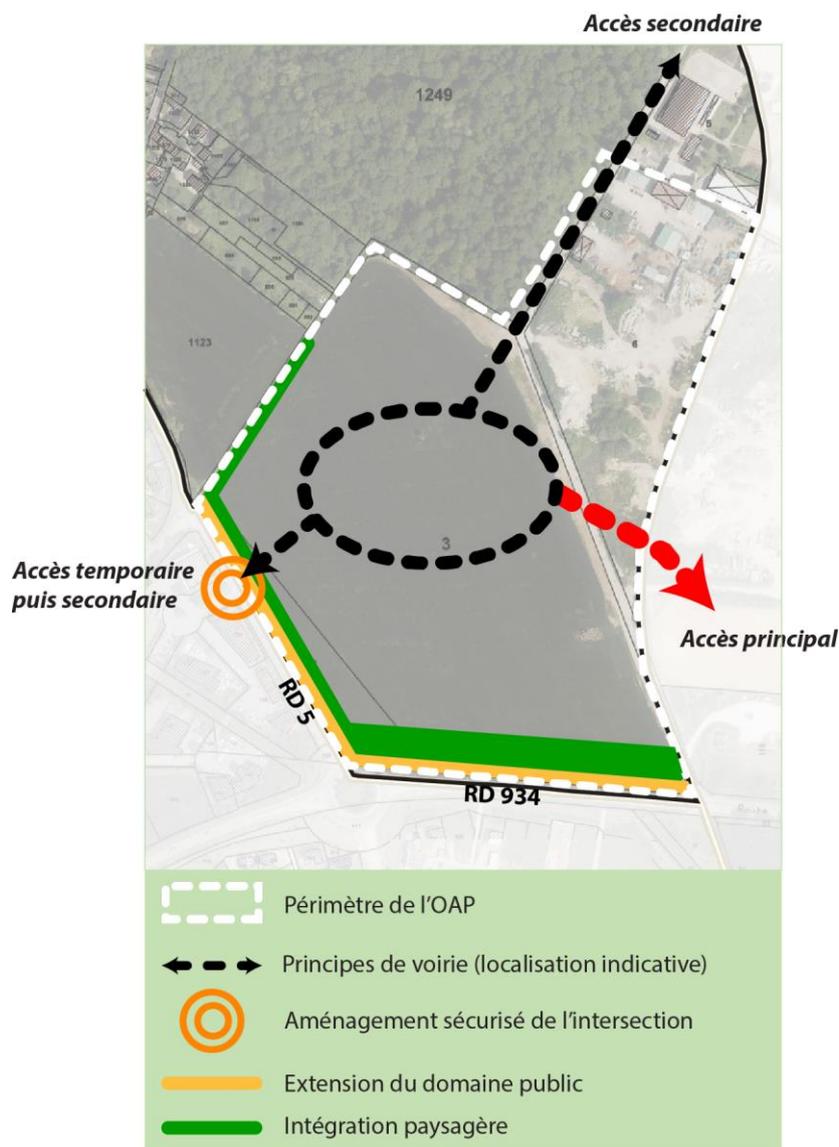


Le secteur occupe une superficie d'environ 125 900 m<sup>2</sup> et est composé des parcelles ZI 3, ZI 4 et ZI 6. Il est situé au sud du bourg, en limite avec le territoire communal. Ce secteur correspond à la zone 1AUa du règlement.

### Projet :

Création d'une zone d'activités.

## Principes d'aménagement de l'OAP n°2



### Accès de la zone :

L'accès principal de la zone doit se faire sur la RD 934 via la commune de Coupvray.

Un accès secondaire peut être réalisé sur le RD5 à l'endroit précisément indiqué sur le schéma d'aménagement. Il pourra être, uniquement de façon temporaire, l'accès principal à la zone mais devra faire l'objet d'une sécurisation du carrefour avec le RD 5.

Ces accès seront reliés au Chemin du Clos des Haies Saint-Eloi au nord de la zone.

### **Aménagement par rapport aux RD 5 et RD 934 :**

Afin de renforcer l'intégration paysagère, le traitement des limites de l'OAP avec les RD5 et RD934 doit comprendre les principes d'aménagement suivants :

- **Une extension du domaine public d'au moins 5 mètres** sur lesquels devra être réalisé une première intégration paysagère de la zone (alignement d'arbres, engazonnement, haie végétale le long des clôtures de parcelles privées, etc.) en plus des autres aménagements permettant de favoriser d'autres mobilités (avec obligatoirement un cheminement doux).
- **Pour le RD 934, une implantation des constructions en retrait d'au moins 20 mètres** par rapport à la limite de l'extension du domaine public (*cf article 1AUa.2.1. du règlement*).
- **Pour le RD 5, une implantation des constructions en retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à la limite de l'extension du domaine public (*cf article 1AUa.2.1. du règlement*).
- L'espace de retrait entre la construction et la limite avec le domaine public devra faire l'objet d'une **seconde intégration paysagère** (*conformément à l'article 1AUa.2.3.b cette intégration paysagère devra être au minimum engazonnées et plantées à raison d'au minimum 4 arbres de haute ou demi-tige pour 10 mètres de façade*).

### **Traitement des voiries et liaisons internes :**

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.

### **Autres intégrations paysagères :**

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.

Les voiries devront être plantées.

Les installations pour l'assainissement des eaux pluviales participeront également à l'ambiance végétale : des noues, fossés plantés... Ainsi les noues et bassins de rétention seront paysagés.

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.

L'intégration paysagère doit également être assurée au nord-ouest de la zone, comme indiqué dans le schéma des principes d'aménagement.