

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°3



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHALIFERT

POS approuvé :	4 avril 1995	Vu pour être annexé à la délibération en date du 23/01/2018 :
PLU approuvé :	10 janvier 2008	
PLU mis en révision :	1er octobre 2015	
PLU arrêté :	23 janvier 2018	
PLU approuvé :		

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.

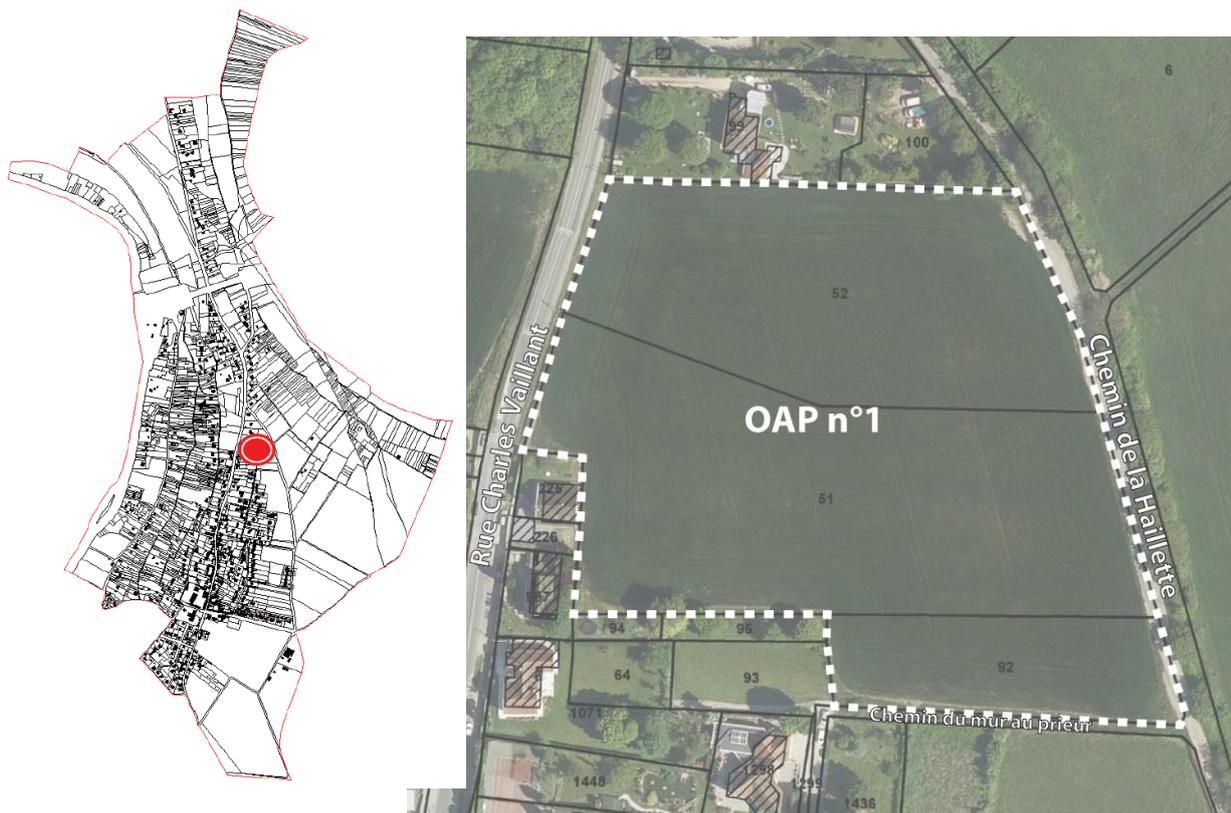
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

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 :

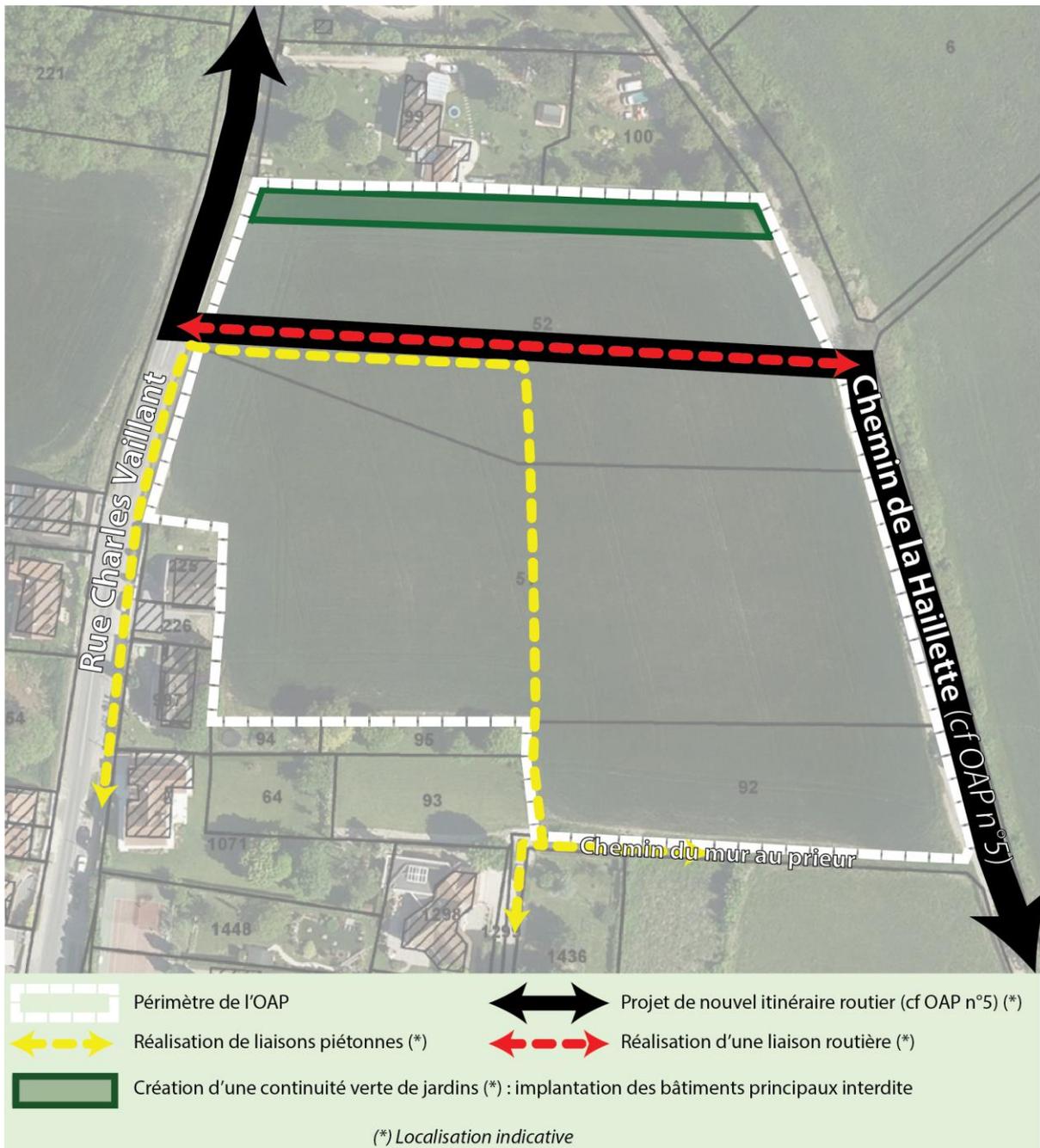


Le secteur occupe une superficie d'environ 19 000 m² et est composé des parcelles ZA 51, ZA 52 et ZA 92. Il est situé en entrée de bourg le long de la rue Charles Vaillant. Ce secteur correspond à la zone 1AUB du règlement.

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 :

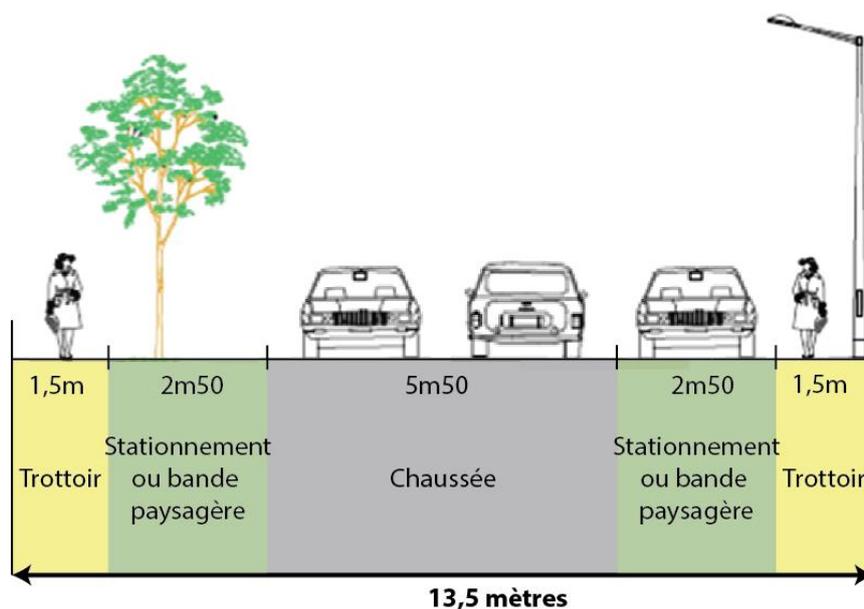
Un minimum de 30 logements par hectare doit être réalisé sur le secteur. Dans ce calcul il faut soustraire :

- les parcs et autres espaces verts communs d'envergure (les petits jardins 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.

Accès et voirie :

Une desserte routière est à créer, reliant la rue Charles Vaillant au Chemin de la Haillette dans le cadre du nouvel itinéraire routier de Charlifert (OAP n°5). Cette voie sera adaptée au trafic qu'elle supportera. Un aménagement du croisement entre la nouvelle voie et la rue Charles Vaillant devra garantir la sécurité des usagers.

La voirie principale devra être aménagée dans le respect de ce principe :



L'aménagement du Chemin de la Haillette devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5.

Liaisons douces :

Le réseau de liaisons douces doit permettre à l'ensemble de la zone de relier le Chemin du mur au prieur au sud ainsi que la liaison vers le centre du village via la rue Charles Vaillant.

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 à la limite nord de l'OAP. Le schéma des principes d'aménagement détermine les espaces concernés.

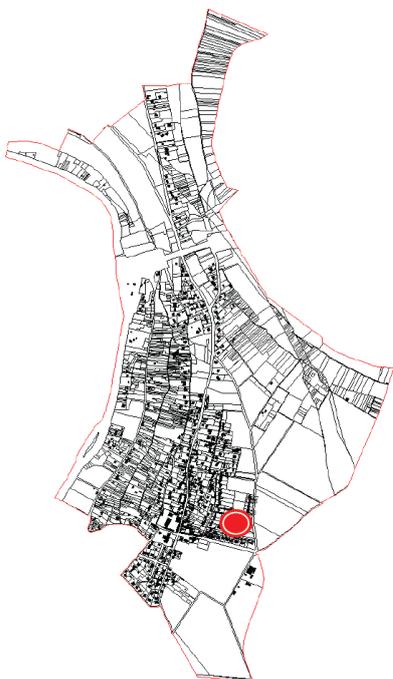
Stationnement :

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 :

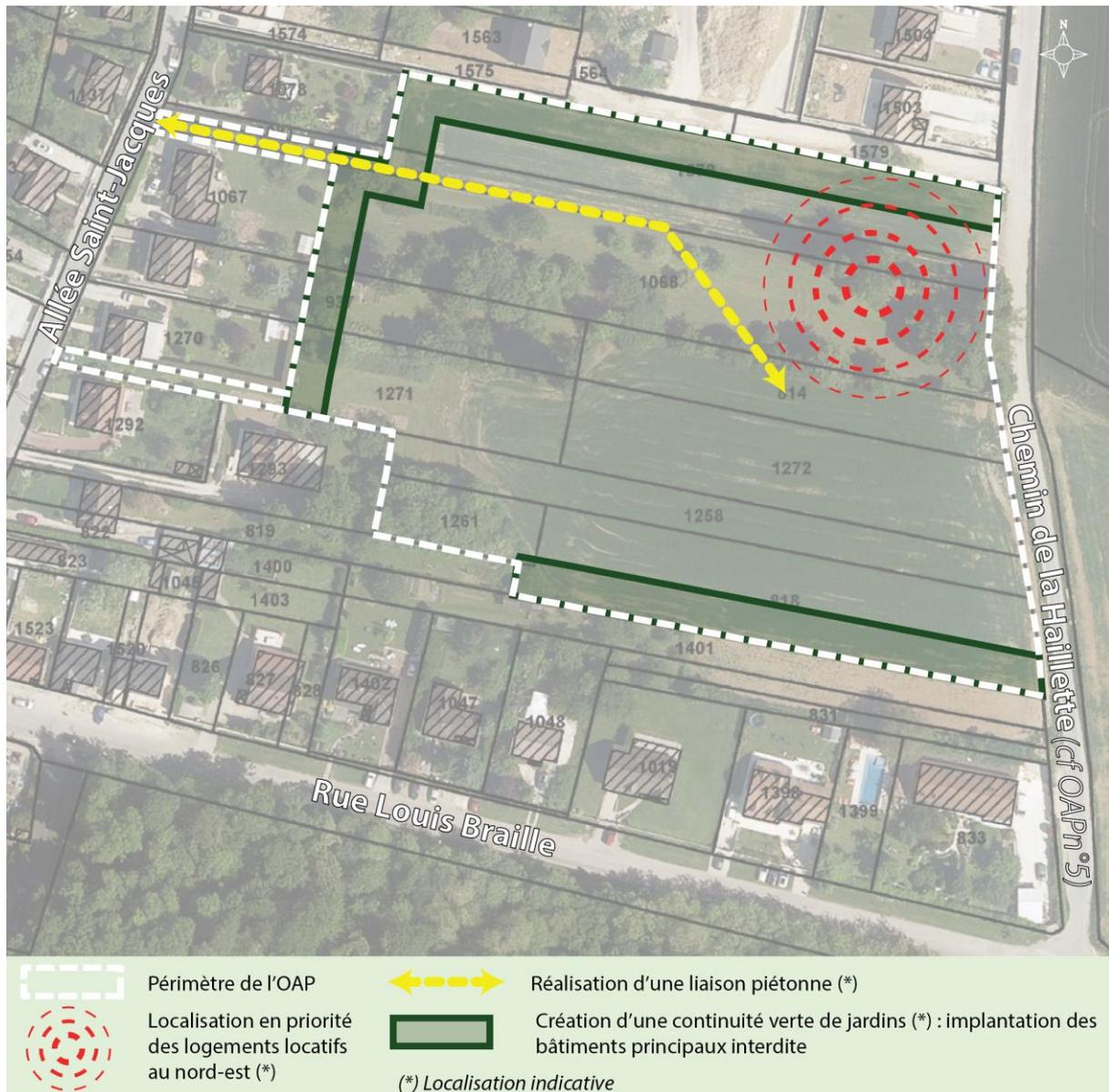


Le secteur occupe une superficie d'environ 16 700 m² et est composé des parcelles B 814, B 818, B 937 (en partie), B 1068, B1079, B 1080, B 1258, B 1261, B 1271 et B 1272. Il est situé à l'est du bourg. Ce secteur correspond à la zone 1AUB du règlement.

Projet :

Création d'un secteur d'habitations.

Principes d'aménagement de l'OAP n°2



Aménagement :

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

Programmation :

Le secteur de l'OAP ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après l'aménagement complet de l'OAP n°1 (autorisation administrative du dernier permis de construire).

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, 50% des logements de la zone doivent être des logements sociaux.

Typologie 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.

L'aménagement du Chemin de la Haillette devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5.

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 et ouest de l'OAP. Le schéma des principes d'aménagement détermine les espaces concernés.

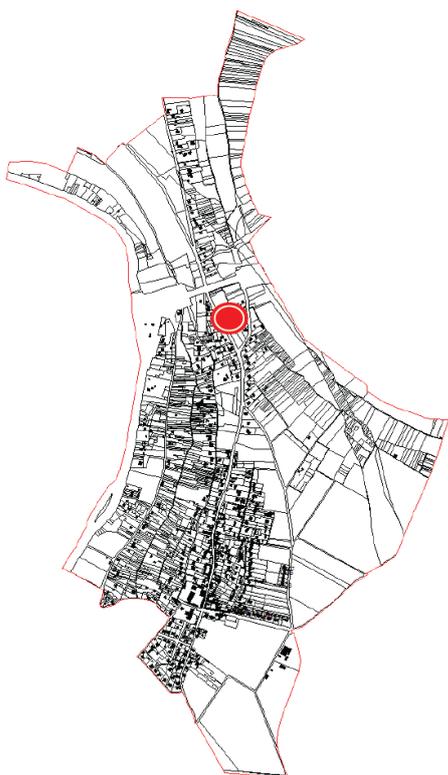
Stationnement :

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°2, au moins 30 places de stationnement pour véhicules motorisés devront être réalisées sur le domaine public.

OAP n°3

Présentation de l'OAP n°3

Localisation :



Le secteur occupe une superficie d'environ 6 700 m² et est composé des parcelles ZD 13 et ZD 14. Il est situé au nord du bourg, à l'est de la route des Jablines. Ce secteur correspond à la zone 1Aub du règlement.

Projet :

Création d'un secteur d'habitations.

Principes d'aménagement de l'OAP n°3



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 soustraites) et les parkings.

Accès et voirie :

Le chemin rural sera conservé.

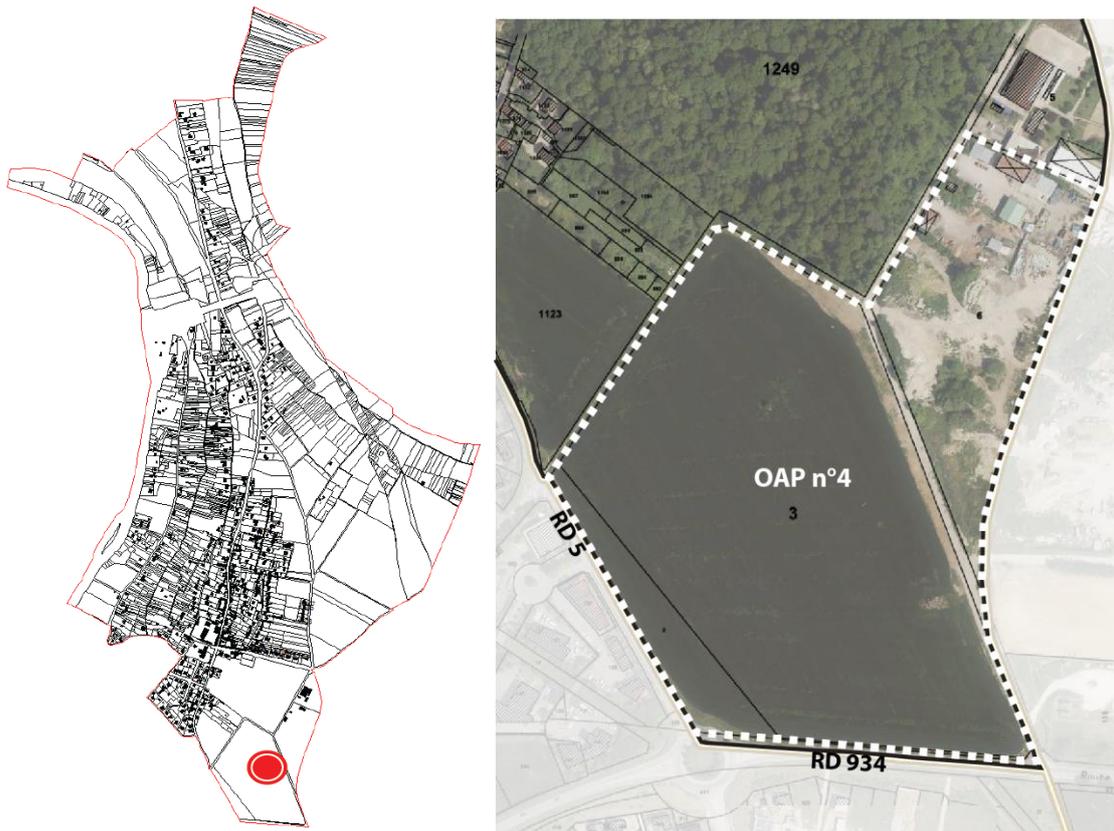
Implantation des constructions :

Afin de protéger les boisements, l'implantation de toute construction (principale ou annexe) est interdite dans une bande de 10 mètres par rapport au bois.

OAP n°4

Présentation de l'OAP n°4

Localisation :

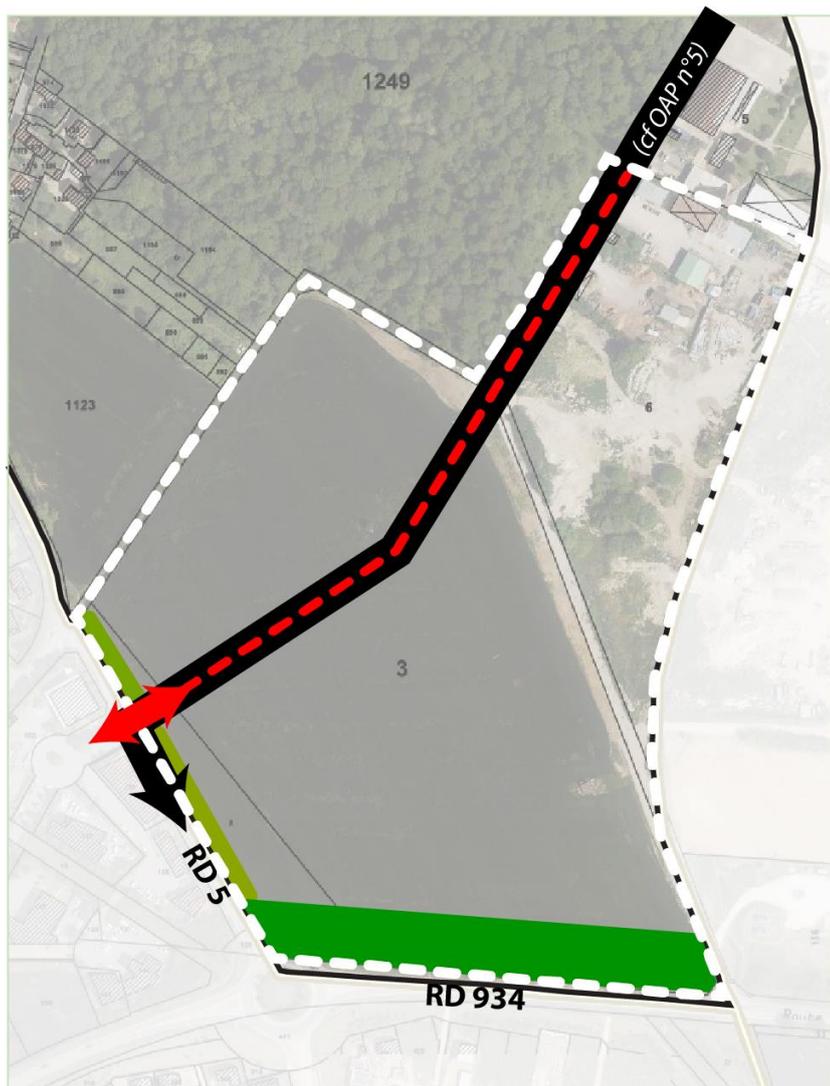


Le secteur occupe une superficie d'environ 125 900 m² et est composé des parcelles ZI 3, ZI 4 et ZI 6. Il est situé au sud du bourg, en limite avec le territoire communal. Ce secteur correspond à la zone 1AUa du règlement.

Projet :

Création d'une zone d'activités.

Principes d'aménagement de l'OAP n°4



-  Périmètre de l'OAP
-  Projet de nouvel itinéraire routier (cf OAP n°5) (*)
-  Accès préférentiel au secteur (l'accès doit se réaier obligatoirement sur la RD5 ou RD934)
-  Réalisation d'une liaison routière avec piste cyclable (*)
-  Bande paysagère de 30m par rapport à l'axe de la RD 934
-  Intégration paysagère à réaliser

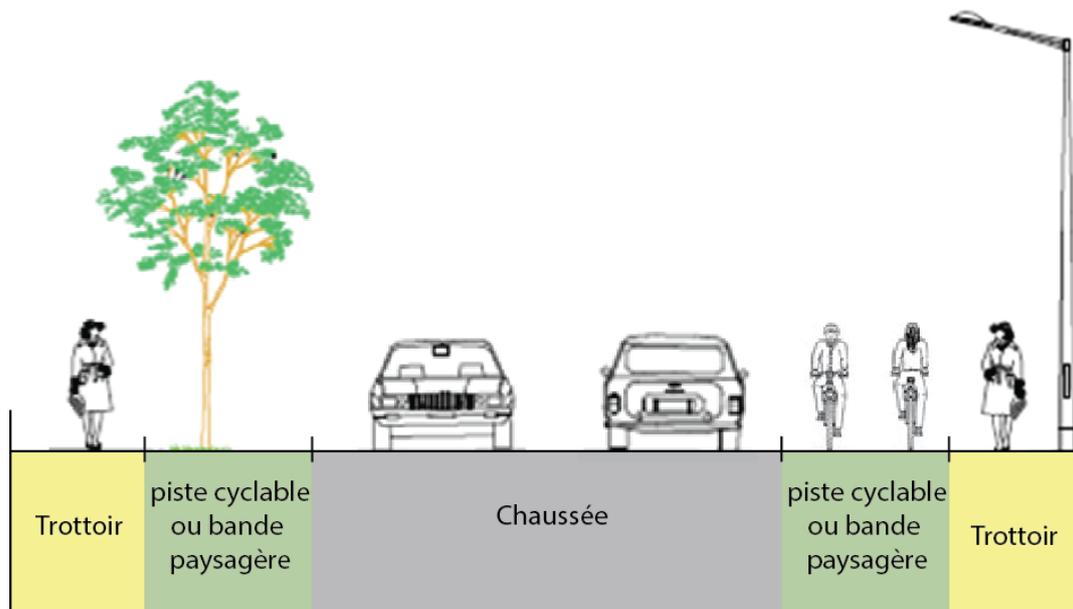
(*) Localisation indicative

Accès, voiries et liaisons douces :

L'accès à la zone doit se faire sur la RD 5 au sud-ouest (ou éventuellement sur la RD 934 via le chemin situé au sud-est du secteur). **Cet accès sera relié au Chemin du Clos des Haies Saint-Eloi au nord de la zone dans le cadre du nouvel itinéraire routier** (cf OAP n°5).

Toutes les voiries 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 devront être aménagées dans le respect de ce principe :



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

Intégration paysagère :

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.

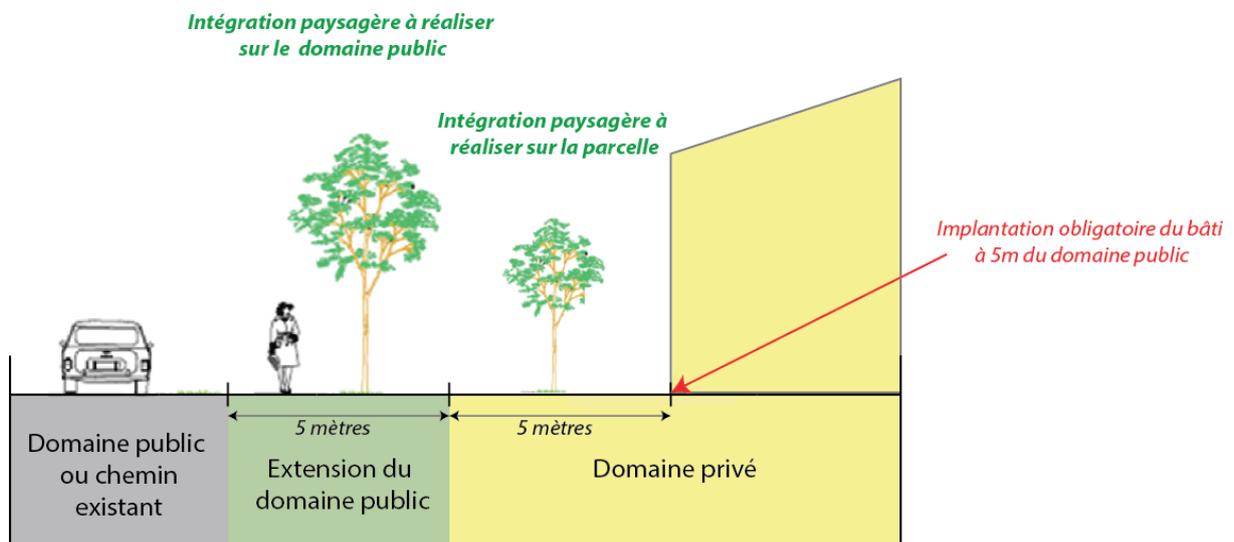
Les voiries devront être plantées.

La bande de retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 934 (imposée par l'article 1AUa.2.1. du règlement) sera aménagée comme une bande paysagère afin de garantir le respect paysager et harmonieux du site.

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

- **Une extension du domaine public de 5 mètres** sur lesquels devra être réalisé une première intégration paysagère de la zone (alignement d'arbres, haie ...).
- **Une implantation des constructions en retrait de 5 mètres** (maximum et minimum) par rapport à la limite de l'extension du domaine public (cf article 1AUa.2.1. du règlement).
- L'espace de 5 mètres 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).

Le schéma ci-dessous résume ces principes :



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 la RD 934. Les aires de stationnement réalisées à partir de revêtements perméables végétalisés seront privilégiées.

OAP n°5

Présentation de l'OAP n°5

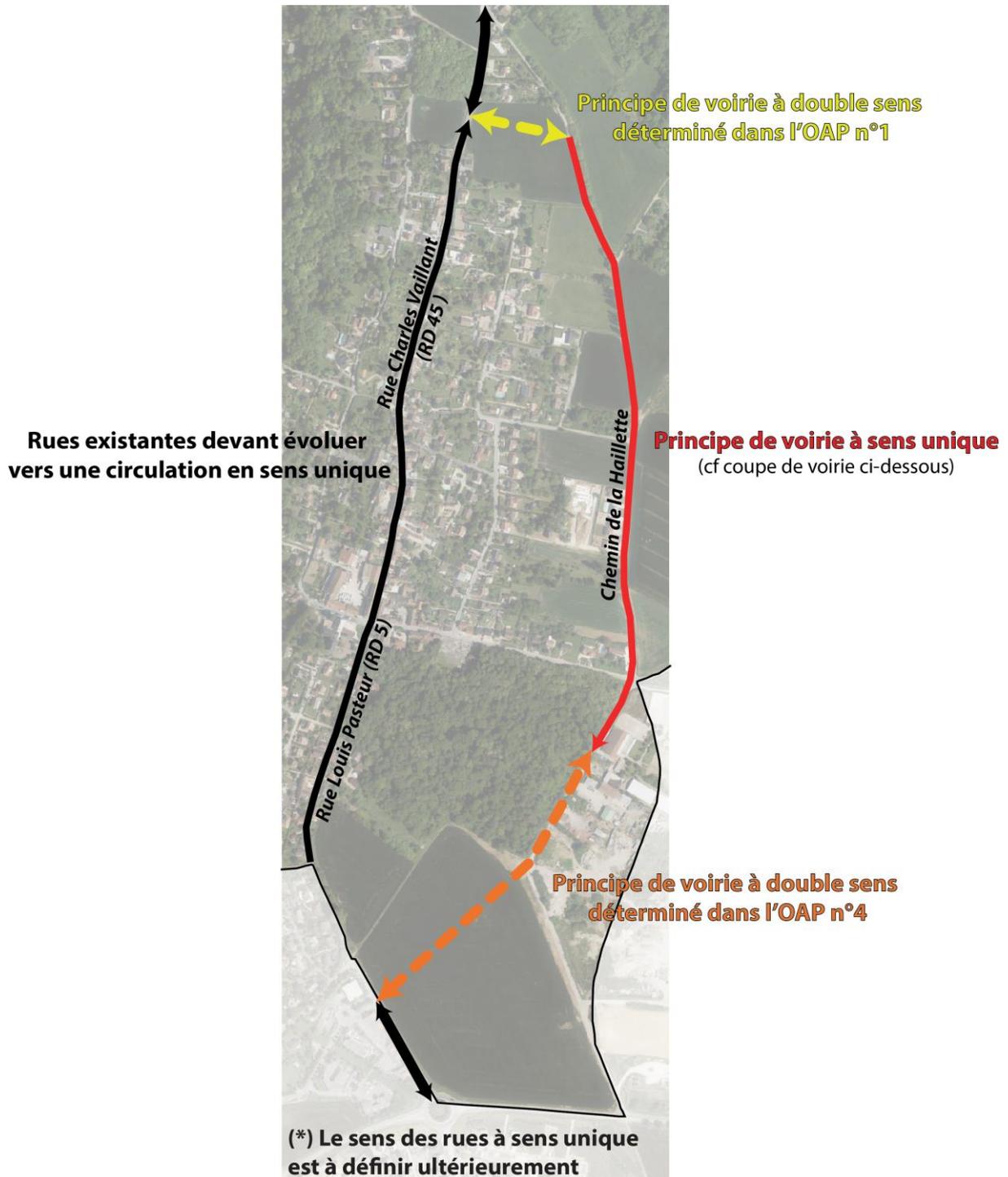
Thématique : les déplacements

L'orientation d'aménagement et de programmation n°5 est liée à la thématique des déplacements.

Projet :

Accompagnement de la mise en place d'un nouvel itinéraire routier.

Principes de l'OAP n°5



Le projet de plan de déplacement structuré :

Le projet de nouvel itinéraire routier prévoit de faire évoluer la circulation sur les rues Louis Pasteur et Charles Vaillant du double sens vers le sens unique (le sens est à définir ultérieurement).

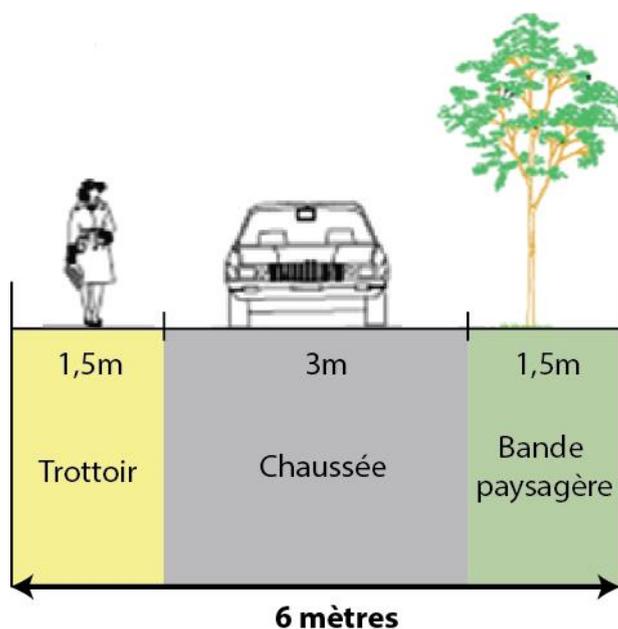
Le projet communal prévoit de faire passer le second sens de circulation par le Chemin de la Haillette. Ce dernier sera aménagé avec une voirie en sens unique (le sens est à définir ultérieurement). La liaison routière programmée dans l'orientation d'aménagement et de

programmation n°1 permettra de relier la rue Charles Vaillant et le Chemin de la Haillette. Au sud, les principes de voirie déterminés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 permettront de compléter le nouvel itinéraire routier par une liaison entre le Chemin de la Haillette et la RD 5.

L'aménagement des intersections devra garantir la sécurité des usagers.

Aménagement du Chemin de la Haillette :

Le Chemin de la Haillette devra être aménagé dans le respect de ce principe :



Il devra comprendre une chaussée en sens unique, un trottoir permettant les circulations douces ainsi qu'une bande paysagère pouvant reprendre des éléments existants ou en créer de nouveaux. La bande paysagère devra toutefois maintenir un accès aux parcelles cultivées le long de cet axe.