

CHAILLY EN BIERE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 3.2

Secteur de Villeroy

Approuvé

22 décembre 2015

Mairie de CHAILLY EN BIÈRE
Place du Général Leclerc
77930 Chailly en Bière
Tél 01 60 66 43 41



AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE ET URBAIN 2

PAYSAGE ET MILIEU NATUREL 5

LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME ET DU PARTI D'AMENAGEMENT 7

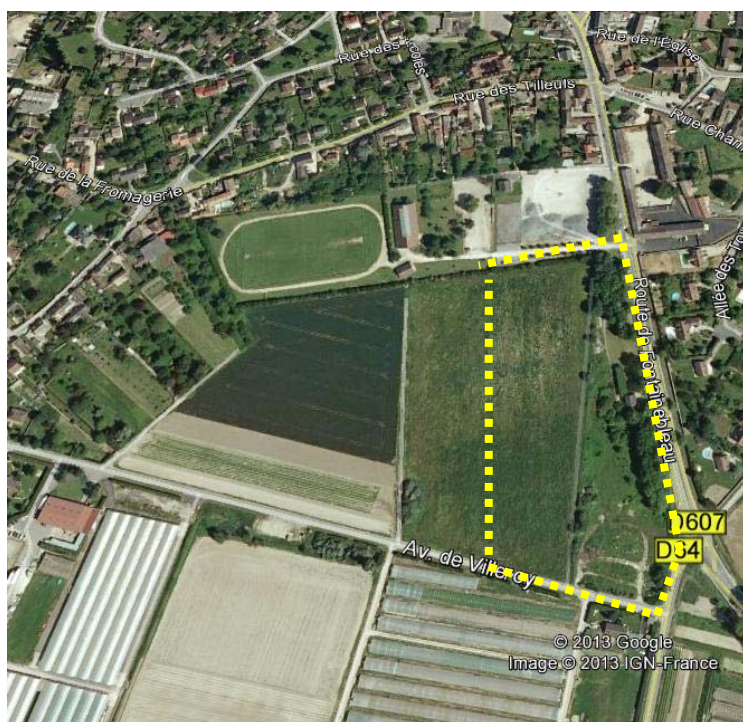
**SERVITUDE DE PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT
GLOBAL 13**

CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE ET URBAIN

Une opération d'aménagement durable qui doit contribuer à diversifier l'offre de logements pour les Chaillotins

La commune connaît un vieillissement de sa population et un déficit du solde migratoire qui résultent notamment d'une offre insuffisamment diversifiée pour permettre le maintien ou l'accueil notamment de la population jeune sur son territoire. C'est pourquoi la municipalité souhaite mettre en place les conditions qui favorisent le retour à une dynamique démographique. L'accueil des personnes âgées dans des logements bien adaptés est également un objectif à atteindre.

Ce programme d'aménagement doit s'inscrire dans une démarche d'aménagement durable du territoire en préservant et en valorisant le tissu urbain et socioéconomique de Chailly.



Source : Fond photo aérienne Géoportail

Dans cette perspective, la situation des terrains s'avère bien adaptée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un nouveau quartier répondant à des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Se développant sur une superficie de 3,3 ha environ (1), les terrains sont délimités au nord par la voie d'accès aux équipements sportifs, à l'est par la RD 607, à l'ouest par des terrains en culture, et au Sud par l'avenue de Villeroy. Ils sont classés en zone 1AUb qui est destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité de logements et l'accueil d'activités voire d'équipements de proximité qui en sont le complément.

- (1) Superficie des terrains = 3,3 ha environ
 Superficie de la zone 1AUb (superficie des terrains + emprise voies périphériques) = 3,8 ha environ

Une situation qui présente de nombreux atouts pour la réalisation d'un programme de logements bien inséré dans le tissu urbain et socioéconomique de Chailly

En effet le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe des terrains situés à proximité **du cœur du bourg qui concentre les équipements publics** (Mairie, groupe scolaire ...) et les commerces, et face au pôle d'équipements sportifs. **Ils bénéficient ainsi de la proximité des services à la population** qu'offre la commune.

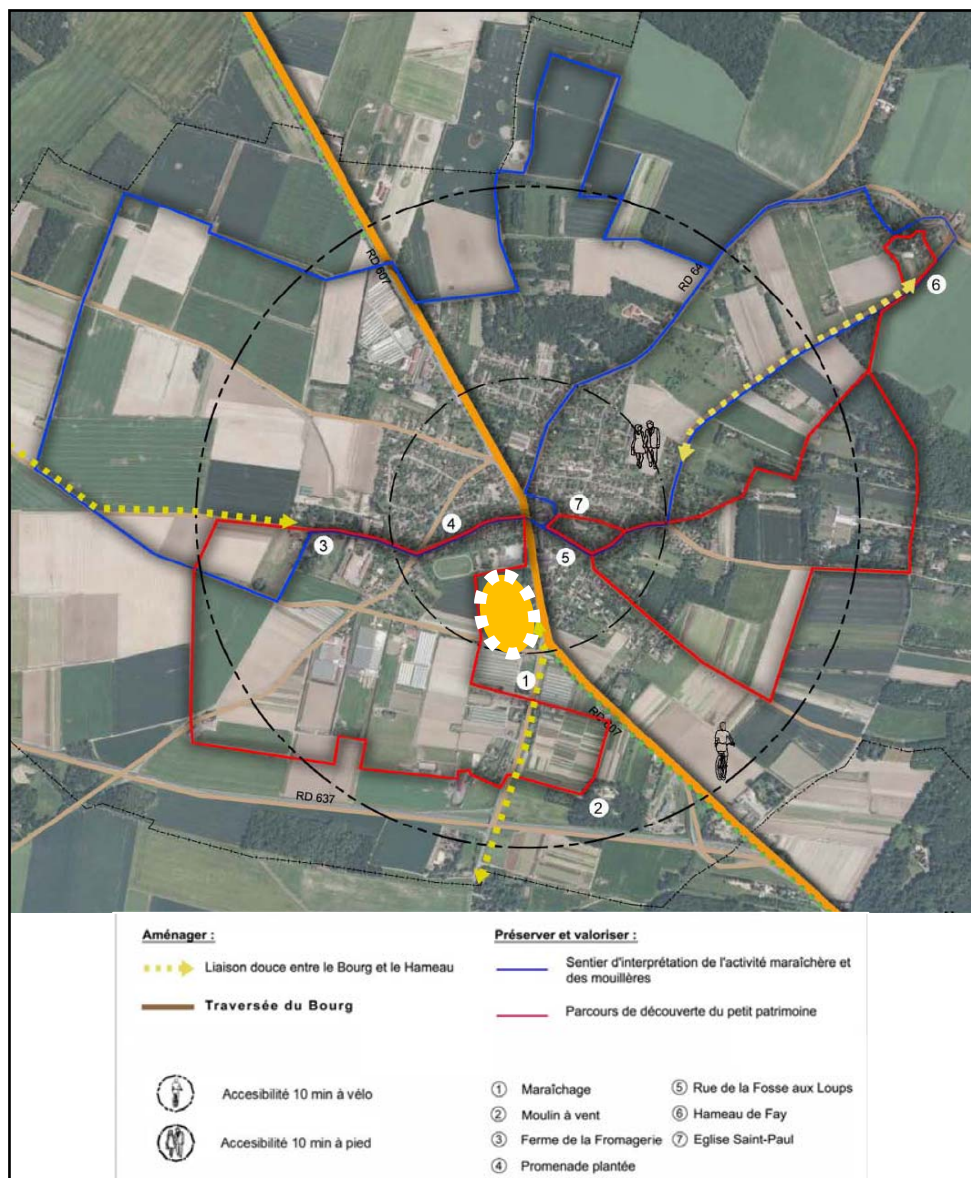


Source : Fond photo aérienne Géoportail

Mais c'est également la possibilité d'une desserte aisée par la RD 607 et l'avenue de Villeroy qui caractérise le potentiel d'aménagement de ce secteur et son ouverture à l'environnement. L'enclavement relatif des terrains au nord peut être facilement solutionné par une liaison au vaste espace libre via la voie d'accès aux équipements sportifs.

Une situation qui présente de nombreux atouts pour la réalisation d'un programme de logements bien inséré dans le tissu urbain et socioéconomique de Chailly (suite)

Cette perméabilité à l'environnement est également à considérer dans le contexte du développement du maillage des circulations douces.



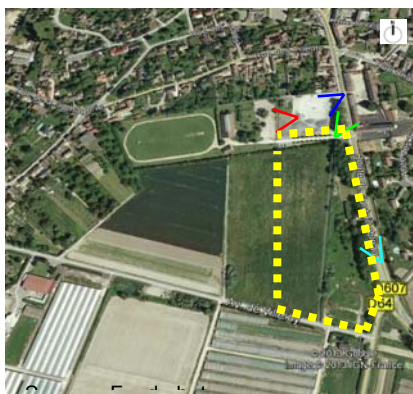
Enjeux, objectifs

- . Les relations avec l'environnement et notamment avec le cœur du bourg.
- . L'insertion et la contribution au renforcement du maillage des liaisons douces.

PAYSAGE ET MILIEU NATUREL

Un contexte paysagé en entrée de ville, qui présente des éléments marquants de la structure urbaine du bourg

Une situation en entrée de bourg par la RD 607 : cette séquence particulière dans le parcours sur cet axe de transit est marquée par des éléments bâtis (le mur de clôture puis les bâtiments de la ferme des Tournelles, ensemble emblématique du patrimoine rural de la commune), et un espace arboré à l'ouest.



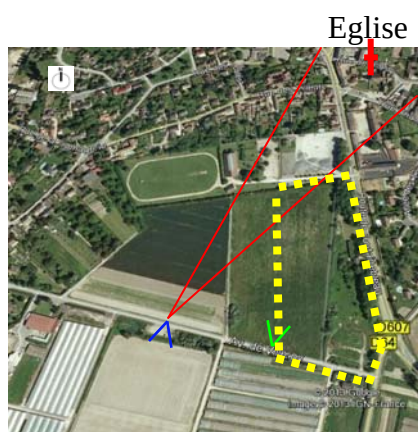
Source : Fond photo aérienne Géoportail

Au nord l'ensemble formé par la « Grande place » et les équipements sportifs. La « Grand place », en position stratégique dans le bourg offre un potentiel de valorisation important.



Un contexte paysagé en entrée de ville, qui présente des éléments marquants de la structure urbaine du bourg (suite)

Le développement des terrains en profondeur jusqu'à l'avenue de Villeroy vers le sud s'inscrit dans une vaste « poche » en limite du périmètre bâti du bourg. A l'ouest la parcelle agricole offre une échelle comparable à l'étendue des terrains. Au sud de l'avenue de Villeroy le paysage est façonné par la trame ordonnancée et la grande échelle des installations agricoles



Source : Fond photo aérienne Géoportail



Enjeux, objectifs

. Inscrire la composition dans une structure paysagère identitaire prenant en compte notamment les vues sur le clocher de l'église et sur le massif forestier et les relations avec les points forts des abords (« Grande place » au nord, espace boisé à l'est, espace agricole à l'ouest, l'avenue de Villeroy et l'espace agricole au sud).

LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME ET DU PARTI D'AMENAGEMENT

Un périmètre d'opération permettant la réalisation d'un programme cohérent avec les objectifs du développement de l'offre de logements à l'horizon des 10 à 15 ans à venir

L'objectif est de maîtriser et de phaser le développement communal, eu égard à la capacité des équipements notamment. C'est pourquoi le périmètre d'intervention se cale sur des unités foncières qui présentent au total une capacité d'accueil adaptée à la réalisation d'un programme de logements suffisant pour répondre aux besoins à l'horizon des 10 à 15 ans à venir.



Des orientations de programmation socioéconomiques, urbaines et environnementales qui inscrivent l'opération dans la démarche de développement durable de Chailly :

• en favorisant la mixité et la diversité pour ce qui concerne l'offre de logements,

Sur 3,3 hectares environ, l'opération développera 20 logements/ha minimum pour le logement individuel et 35 logements/ha minimum pour le logement collectif soit une production de 90 logements dont 15 logements locatifs aidés minimum.

Les logements pour les primo-accédants font défaut actuellement sur la commune.

Le programme de logement devra proposer **une diversité de taille** – notamment des 2 et 3 pièces en logement aidé et accession – **et une diversité de typologie** – individuels et petits collectifs. La part des collectifs sera au moins égale à 40% du nombre total des logements.

En outre ce programme devra permettre de **favoriser la mixité des générations (offre de logements pour personnes âgées) et une qualité de voisinage** avec l'intégration dans l'opération de locaux communs, d'espaces verts et de jardins partagés.

• en échelonnant le processus de réalisation dans le temps de manière à permettre une bonne insertion de la population dans le tissu socio-économique communal et en compatibilité avec la capacité d'accueil des équipements,

Ainsi il est prévu un échéancier prévisionnel de l'urbanisation des terrains et de la réalisation des équipements correspondants en 2 phases :

• La phase 1 de la zone 1AUb est ouverte à l'urbanisation à partir de 2017, à condition que :

- le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal depuis la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une moyenne de 9,5 par an,
- les logements en zone 1AUa soient autorisés en totalité.

La réceptivité est de 45 à 55 logements dont dix logements locatifs aidés minimum.

• La phase 2 de la zone 1AUb est lancée à partir de 2022, à condition que :

- le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal depuis la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une moyenne de 9,5 par an,
- les logements en phase 1 de la zone 1AUb soient autorisés en totalité.

La réceptivité est de 35 à 45 logements dont cinq logements locatifs aidés minimum.

• ***en participant à la consolidation de la structure urbaine du bourg***

L'opération qualifiera son insertion dans le tissu du bourg notamment par une composition urbaine, architecturale et paysagère qui valorise les relations avec les espaces majeurs environnants :

- au nord, l'ensemble des équipements publics, l'espace libre dit « Grande place »
- à l'est, les espaces boisés qui marquent l'entrée de ville,
- au sud, le parcours sur l'avenue de Villeroy.

Les relations interquartiers tant fonctionnelles que paysagères s'appuieront notamment sur les continuités viaires à constituer qui faciliteront l'accès des résidents aux commerces et aux équipements par des modes doux de déplacements (piéton – cycle) et à l'ensemble des Chaillotins de mieux circuler dans le bourg.

• ***en constituant des paysages et des ambiances urbaines qui renforcent l'identité du bourg, valorisent la biodiversité et offrent une image structurée d'un quartier ouvert sur son environnement***

La trame générale d'organisation s'articulera sur une **trame paysagère** constituant l'armature des ambiances de l'espace public du futur quartier. Cette trame s'inscrira dans celle du bourg marquée par les directions nord-sud / est-ouest.

La prise en compte de la vue à préserver sur le clocher de l'église sera intégrée dans la composition comme un invariant : la hauteur des constructions éventuelles à l'intérieur de l'espace impacté devra préserver cette vue. De même pour ce qui concerne la vue sur le massif forestier en limite sud permettant de qualifier les franges de l'opération sur l'avenue de Villeroy.

La silhouette bâtie en relation au nord avec la « Grande place » constitue un des éléments forts de l'inscription de l'opération dans le contexte urbain : le choix d'une typologie de bâtiment dont la volumétrie et l'aspect permettent de constituer une des façades de cette « Grande place » est à prendre en compte. C'est pourquoi le positionnement de l'élément de programme « petit collectif » y est recommandé.

Dans son développement vers le sud, et pour atteindre l'objectif d'un aménagement durable économe en consommation d'espace permettant d'optimiser le foncier, **l'opération devra proposer une compacité du tissu bâti (accolement des constructions) tout en ménageant des espaces libres permettant l'aménagement d'espaces verts** en rapport avec le paysage urbain environnant.

On rappellera le passage d'une canalisation de transport de gaz avenue de Villeroy et qui est à prendre en compte dans l'aménagement du futur quartier.

Le schéma viaire automobile et des circulations douces, outre le fait qu'il se développera suivant le principe des continuités à l'intérieur de l'opération (limiter les voies en impasse), s'articulera et se développera en relation avec le maillage existant (continuité « Grande place » - avenue de Villeroy notamment) La hiérarchisation des voies par le gabarit et le traitement paysager devra rendre lisible les fonctionnalités des parcours (desserte principale, secondaire). Les choix des modes d'implantation du bâti et de sa volumétrie participent également à marquer cette hiérarchisation. C'est l'ambiance de la « rue » (« présence » du bâti, plantation d'alignement, noue paysagée éventuellement ...) qui devra être recherchée pour caractériser les voies principales.

Sur le plan fonctionnel, **l'intégration des emplacements de stationnement automobile dans les compositions urbaines et architecturales** (résidents, visiteurs et places publiques banalisées) se fera de manière à optimiser la qualité et la sécurité des déplacements des piétons et des cycles et l'usage et la convivialité des espaces collectifs et publics. C'est pourquoi on privilégiera le groupement du stationnement dans des aires paysagées.

En outre, la réalisation de l'opération, dès la première phase, est conditionnée par l'aménagement du croisement RD 607 – RD 64 selon les caractéristiques appropriées à déterminer par une étude particulière. Contribuant au ralentissement en entrée du bourg et à la sécurisation des flux automobiles et piétons-cycles, cet aménagement intégrera la dimension urbaine et paysagère nécessaire à la qualification de cette séquence urbaine.

● **en favorisant les économies d'énergies et de la ressource en eau**

En application de l'article L123-1-5-III 6° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent respecter les critères de performances énergétiques pour obtenir le label en vigueur pour les bâtiments à énergie positive¹.

Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maisons individuelles ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs.

Les constructions doivent également être implantées pour optimiser les apports solaires.

¹ Bâtiment produisant plus d'énergie qu'il en consomme pour son fonctionnement.

Ces éléments d'orientation pour un projet urbain durable compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, trouvent leurs expressions dans le schéma d'orientation ci-après avec :



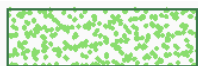
A l'est des terrains, l'espace boisé marque le paysage d'entrée dans le bourg et s'intègre dans la trame végétale qui structure le futur quartier. Il est protégé au titre l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme



Le maillage des circulations automobiles et douces doit répondre à l'objectif de perméabilité du quartier. La desserte automobile s'effectue au nord à partir de la « Grande place », à l'est depuis la RD607 et au sud depuis l'avenue de Villeroy. Les études permettront de préciser le positionnement et les caractéristiques de ces dessertes notamment depuis la RD607 pour garantir la sécurité des usagers.

Un aménagement de voirie est à prévoir au croisement RD 607 – RD 64. Le traitement urbain et paysager de cet aménagement doit qualifier cette séquence d'entrée dans le bourg.

Le réseau des circulations douces doit se constituer en maillage avec le réseau à l'échelle du quartier et du bourg.



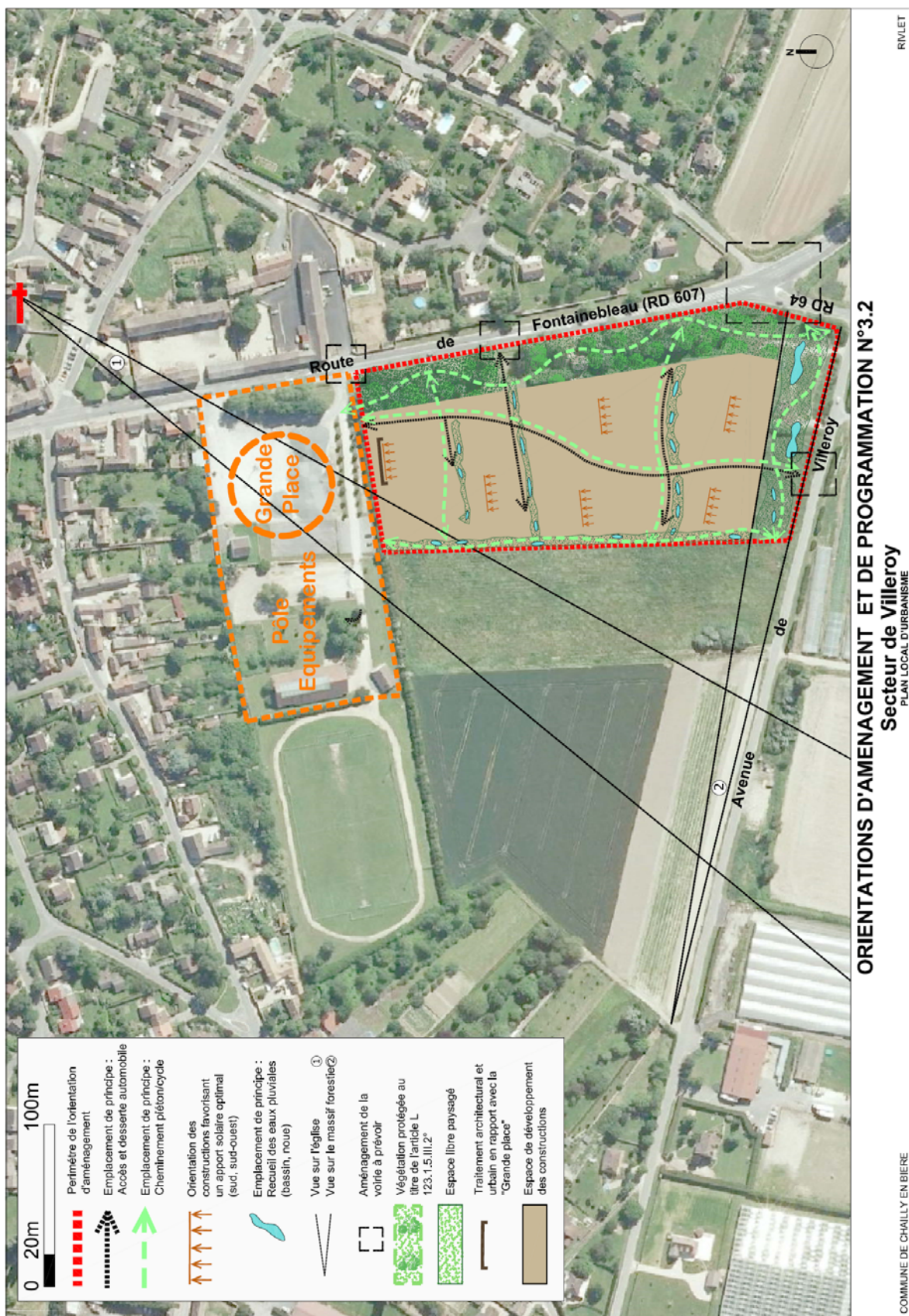
Les vues à préserver sur le clocher de l'église et sur le massif forestier participent à qualifier la physionomie du futur quartier. Au sud, la constitution d'espaces libres paysagés révèlent l'identité du quartier et celle de Chailly commune de patrimoine. Avec les espaces boisés à l'Est, ces espaces publics sont supports de fonctions liées au traitement des eaux pluviales et à la promenade notamment.



En façade sur la « Grande place », le futur quartier doit proposer un traitement architectural et urbain structurant à l'échelle de ce vaste espace dont les potentialités d'aménagement sont à prendre en compte dans la réflexion.



Tout en s'inscrivant dans la trame générale d'implantation des constructions du secteur, le bâti neuf se développera suivant une orientation des façades sud-nord qui favorise les apports solaires passifs afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.



SERVITUDE DE PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Les éléments présentés ci-avant traduisent la multiplicité des thématiques qui doivent nourrir la réflexion pour déboucher sur un scénario d'aménagement répondant aux enjeux sociodémographiques, urbains, paysagers, architecturaux et environnementaux.

Par ailleurs, la possibilité d'évolutions structurantes aux abords et en particulier sur les espaces sportifs et la « Grande place » au nord est également à prendre en compte.

En outre, certaines modalités d'aménagement, qui conditionnent la faisabilité de l'opération, doivent être précisées, notamment les capacités du réseau de desserte automobile.

C'est pourquoi, pour assurer une bonne maîtrise de ce projet urbain d'ensemble, dans la perspective de consolidation des orientations et de leurs conditions de mise en œuvre, il a été décidé de mettre en place une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global » sur le secteur de Villeroy.

En application de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme cette servitude consiste à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».