

Plan Local d'Urbanisme

La Chapelle- la-Reine

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 8 juillet 2014	prescrite le :
arrêtée le : 13 décembre 2016	arrêtée le :
approuvée le : 14 décembre 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3
**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :
14 décembre 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchaisart 77260 ECUILLIES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

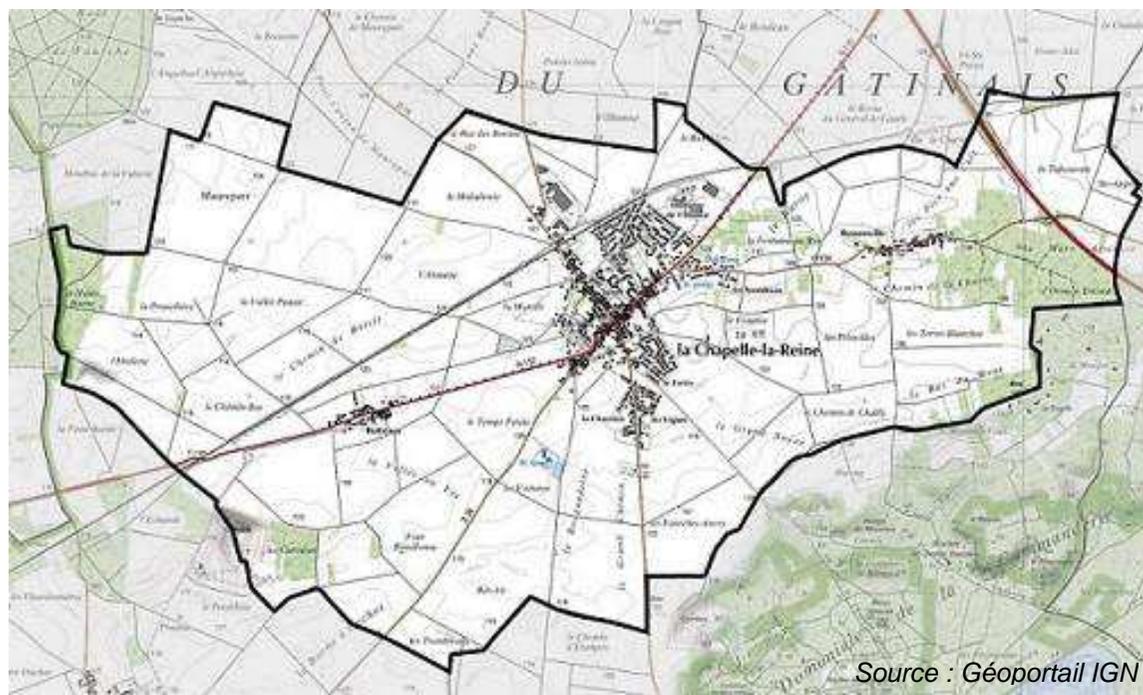
**PLAN
LOCAL
d'URBANISME
de
LA CHAPELLE-LA-REINE**

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

- DECEMBRE 2016 -



Source : Archives Départementales 77



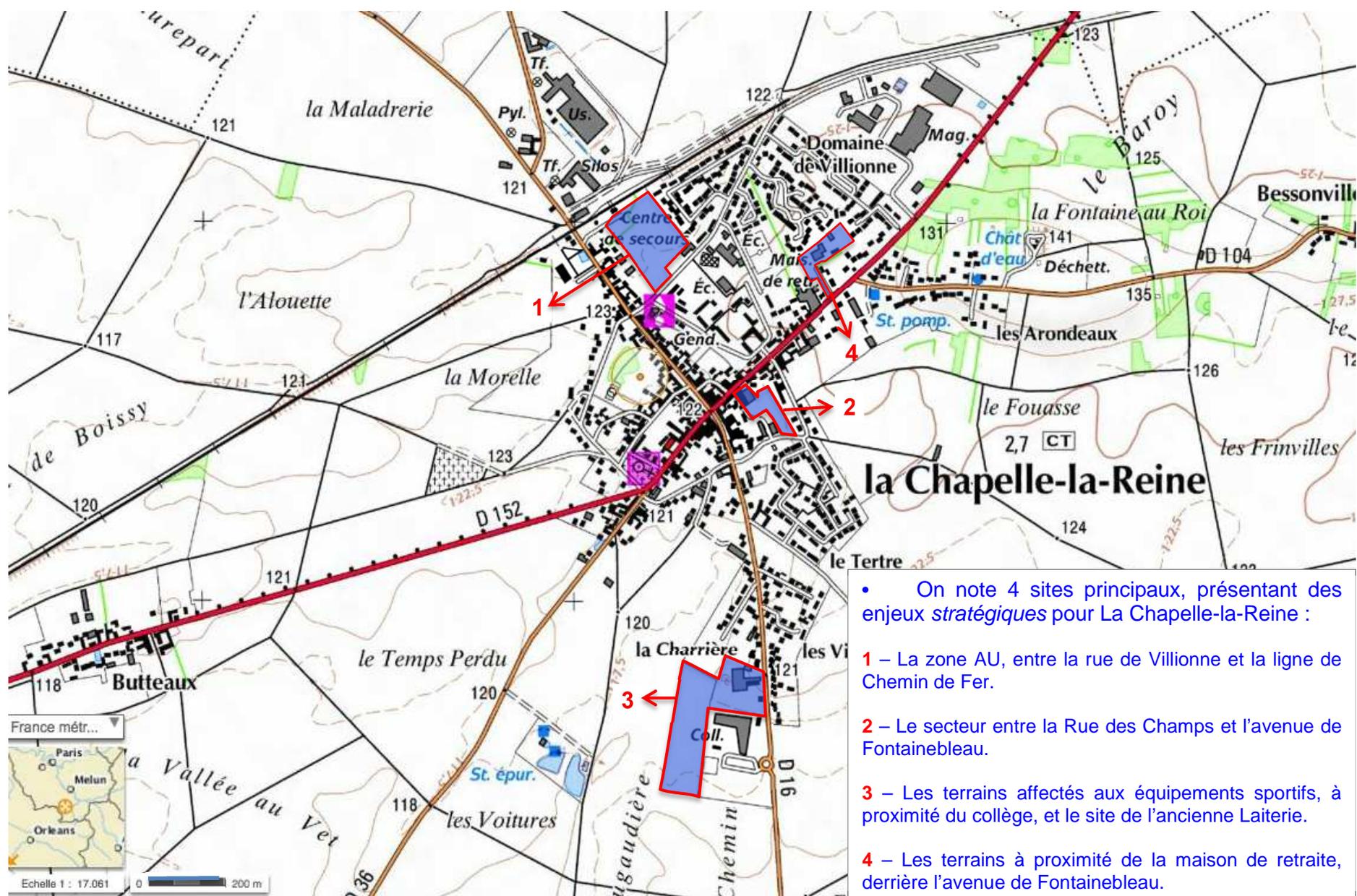
Source : Géoportail IGN

- COMMUNE DE LA CHAPELLE-LA-REINE - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION -

SOMMAIRE

I – LOCALISATION DES DIFFERENTS SITES CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	3
II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
A - Les orientations d'aménagement à caractère général : principes de développement des circulations douces	4
B - Les orientations d'aménagement par secteur	6
1 – LA ZONE AU	6
2 –LA RUE DES CHAMPS.....	9
3 – L'ANCIENNE LAITERIE ET LES EQUIPEMENTS SPORTIFS	11
4 – L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU.....	15

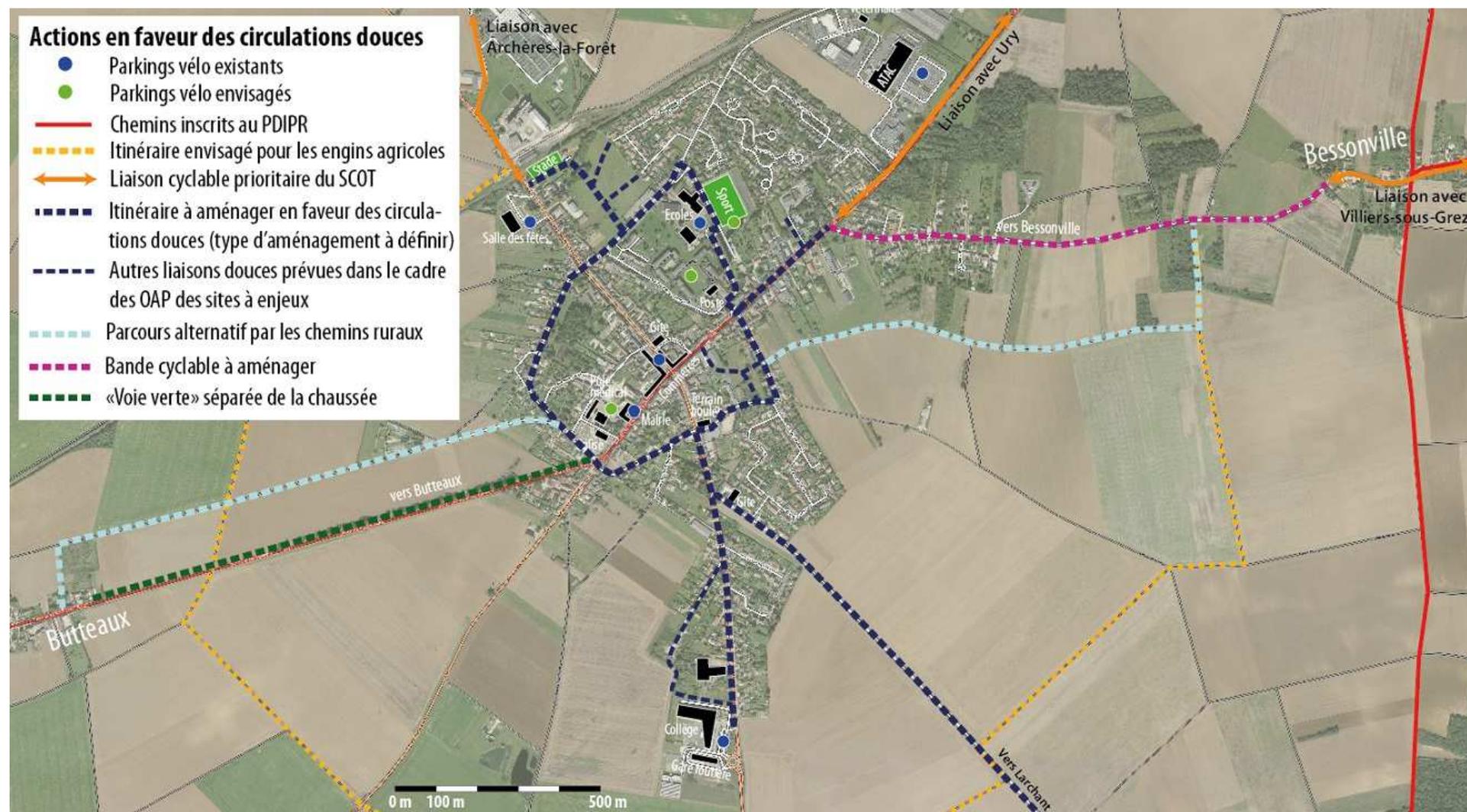
I – LOCALISATION DES DIFFERENTS SITES CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - Les orientations d'aménagement à caractère général : principes de développement des circulations douces

Carte : Principes de développement des circulations douces dans le bourg et en liaison avec les hameaux.



- **Détails de mise en œuvre**

Différents typologies d'aménagement peuvent être réalisées : pistes cyclables, bandes cyclables, voies vertes, autres aménagements (zones 30, zones de rencontre,...). Les dimensions de principaux aménagements cyclables sont résumées dans le tableau ci-contre.

Aménagement	Largeur
Bande cyclable	1,20 m - 1,50 m
Piste unidirectionnelle	2 – 2,50 m
Piste bidirectionnelle	2,50 – 3 m
Voie verte	3 – 5 m

La mise en place de parkings pour les vélos est proposée dans des endroits stratégiques.

Pour les liaisons **entre le bourg et les hameaux**, s'agissant de chemins ruraux, la circulation des engins agricoles est à prendre en compte. Pour cela, il est opportun de laisser le chemin en terre. En revanche, des améliorations peuvent être faites quant à la signalisation et à l'entretien de ces itinéraires.

Pour les tronçons situés dans des routes ayant une circulation importante et au même temps un gabarit permettant une certaine marge de manœuvre en termes d'aménagement, l'implantation d'une **piste cyclable** séparée de la voie carrossable est proposée.

Pour les tronçons situés dans des voies dont le gabarit est faible (8 – 10 m), ou ayant une circulation moindre de véhicules, l'implantation d'une **bande cyclable** via un marquage au sol est conseillée.

Certains secteurs présentent des contraintes très fortes qui ne permettent pas la mise en place des dispositifs analysés précédemment. Ici, d'autres types d'aménagement pourront permettre de matérialiser la continuité du réseau cyclable, en composant au même temps avec les contraintes du terrain : zones à vitesses limitées (zones 30), zones de rencontre, priorité des cyclistes aux feux,...

*

*

*

B - Les orientations d'aménagement par secteur

1 - LA ZONE AU

Principes d'aménagement (opposables)

Echelle : 1 / 2 500 è

Surface : 3,2 ha

LEGENDE

Périmètre opérationnel	
Voirie à créer (tracé de principe)	
Réserve d'emprise à garder, pour un éventuel raccordement avec la RD16 à réaliser à long terme	
Cheminements doux à aménager	
Carrefours d'accès à la zone	
Conteneur enterré de déchets	
Espaces dédiés à l'habitat : - individuel = 40 % - collectif / intermédiaire = 60%	
Espaces verts à préserver	



- **Principes d'aménagement et de programmation retenus (opposables)**

- **Caractéristiques principales du programme :**

Surface	3,2 ha
Logements	66 logements
Densité	21 logements/ha

Logements individuels	40 % (26 logements)
Logements collectifs (R+2) et intermédiaires (R+1)	60 % (40 logements)

60 % de logements collectifs/intermédiaires

40 % de logements individuels

- **Orientations :**

- Là où cela est techniquement possible, privilégier une exposition des bâtiments avec la façade au sud.
- Gérer les eaux pluviales au sein de l'opération.
- Organiser la collecte des déchets (un ER est prévu à cet effet).
- Dans ce secteur, le règlement de la zone AU s'applique. En particulier, seront respectées les dispositions de l'article AU.4, relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR (voir annexe au règlement du PLU).
- La sécurisation du carrefour de la voie interne de liaison douce, au débouché de la RD16, à la charge de l'aménageur, devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.
- L'aménagement respectera un principe de continuité des tracés de voirie entre accès.
- Des aires collectives pour le stationnement visiteur seront prévues en tant que de besoin.
- L'aménagement devra prendre en compte la présence des silos, et la zone à risque qui les caractérise (au nord-ouest de la zone AU). Ce secteur devra être maintenu en espace vert.
- Une réserve foncière sera maintenue libre de toute construction, pour un possible raccordement à l'ouest (RD16) à réaliser à long terme, si besoin.

- **Autres prescriptions :**

- Le secteur du projet est concerné par la présence, à proximité immédiate, d'un site répertorié dans la base de données BASIAS : il s'agit d'une activité de cartonnage (identifiant : IDF7702324). Ainsi, avant tout projet à proximité immédiate de ce site, le risque lié à la possible pollution des sols devra être étudié, afin de s'assurer que l'état des sols est compatible avec les usages envisagés.

*

* *

- **Orientations concernant les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales**

La maîtrise de la gestion des eaux pluviales peut être mise en œuvre par différentes techniques :

- 1- limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration (maximiser les surfaces engazonnées, utiliser des revêtements alternatifs...);
- 2- substituer les canalisations pluviales traditionnelles par des noues plantées aménagées le long des voiries;
- 3- réaliser des ouvrages de stockage (bassin de rétention, mares, structures réservoirs situées sous les chaussées ou les parkings...).

- **Images de référence pour les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales**

Image : exemple de noue (source : www.cahiers-techniques-batiment.fr).



Image : exemple de bassin de rétention des EP (source : www.aretp.fr).



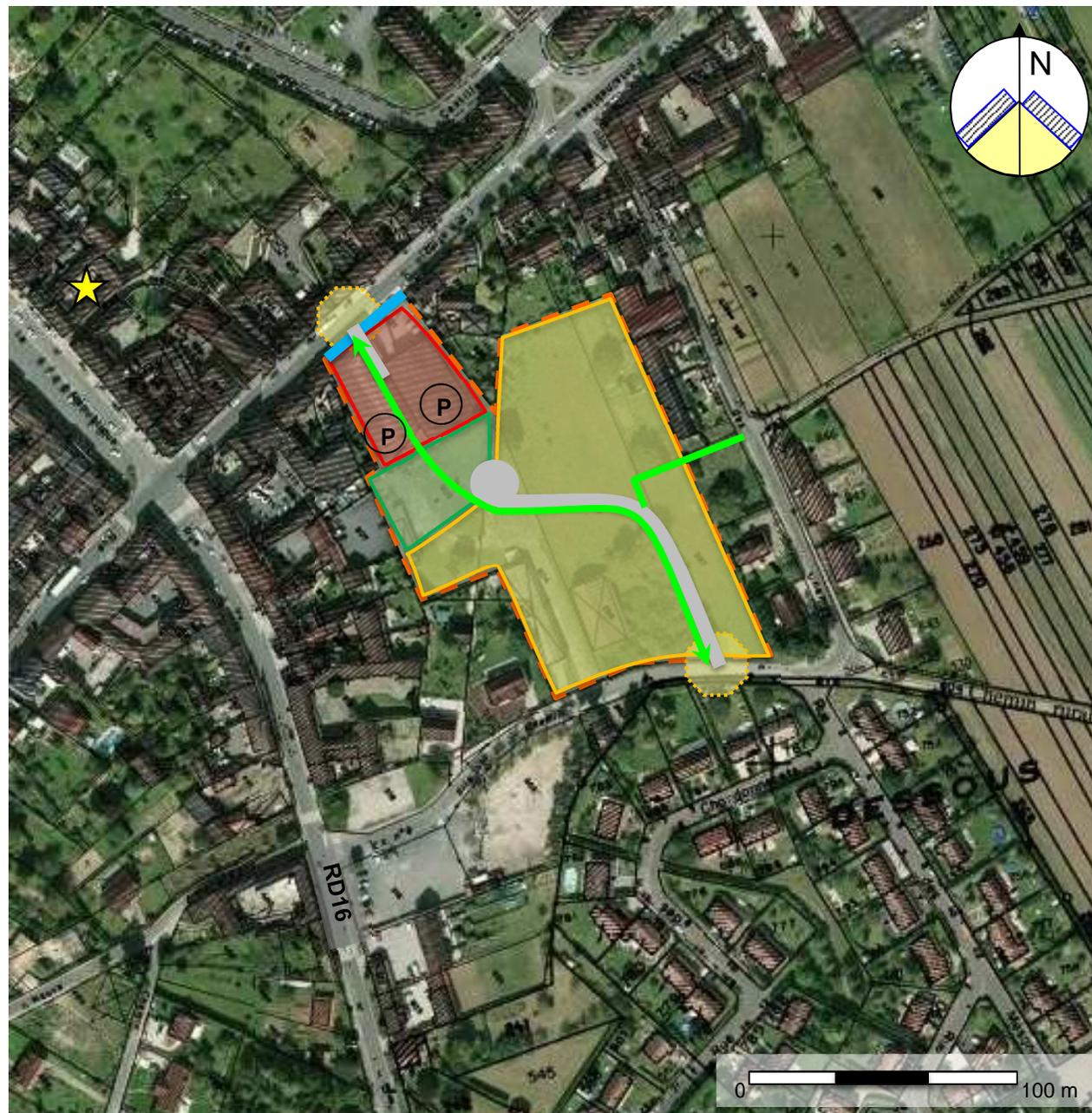
2 - LA RUE DES CHAMPS

Principes d'aménagement (opposables)

Echelle 1 / 2 500 è

Surface : 1,48 ha

LEGENDE	
Périmètre opérationnel	
Voirie à créer (tracé de principe)	
Chemins doux à aménager	
Carrefours d'accès à la zone	
Alignement des bâtiments sur rue	
Espaces dédiés à l'habitat	
Espaces dédiés aux activités ou commerces	
Espaces verts à préserver (parc, gestion des eaux pluviales,...)	
Stationnement	



- **Principes d'aménagement et de programmation retenus (opposables)**

- **Caractéristiques principales du programme :**

Surface totale	1,48 ha	Logements individuels	17 logements
Surface d'habitat	1,25 ha	Densité	17 logements/ha d'habitat
Surface d'activités	0,23 ha	Activités, commerces	Possibilité d'implantation de 2 bâtiments (avenue de Fontainebleau)

100 % de logements individuels

- **Orientations :**

- Les bâtiments d'activité/commerce le long de l'avenue de Fontainebleau seront implantés à l'alignement de la voie (afin de respecter l'alignement typique du centre-bourg).
- Ces bâtiments seront accompagnés par la réalisation de places de parkings (à l'arrière).
- Des espaces verts publics, avec une fonction récréative et de « zone tampon », seront créés, entre l'habitat et les activités/commerces. Ces espaces comporteront entre autre des arbres de haute tige d'essences locales.
- L'accès (groupé) des activités/commerces sur la RD 152 sera à traiter avec l'ART.
- Quant aux bâtiments d'habitation, ils seront implantés avec une façade au sud, lorsque cela est techniquement possible.
- Une continuité « douce » (piste cyclable, trottoir,...) devra être aménagée (selon le schéma de principe défini à la page précédente).
- La voie carrossable sera en impasse, avec un débouche possible sur la rue des champs à l'est.

- **Autres prescriptions :**

- Le secteur du projet est concerné par la présence, à proximité immédiate, d'un site répertorié dans la base de données BASIAS : il s'agit du Garage NIEUTIN (identifiant : IDF7708185) et d'un atelier de fabrication de verre, d'argenture et d'éléments en métal pour la construction (identifiant : IDF7703568). Ainsi, avant tout projet à proximité immédiate de ces sites, le risque lié à la possible pollution des sols devra être étudié, afin de s'assurer que l'état des sols est compatible avec les usages envisagés.

*

*

*

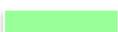
3 – L'ANCIENNE LAITERIE ET LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

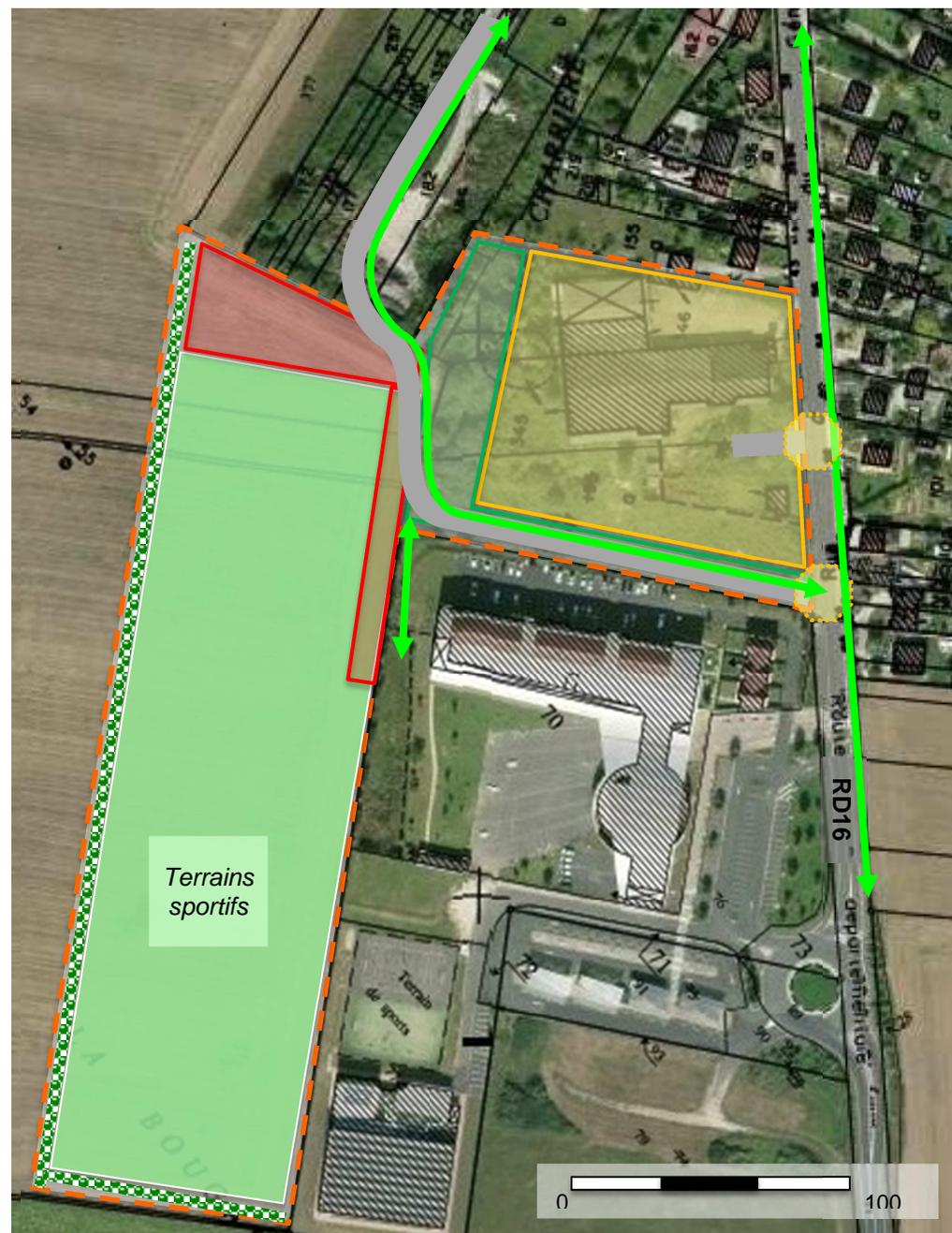
Principes d'aménagement (opposables)

Echelle : 1 / 2 500 è

Surface totale : environ 3,9 ha
(Habitat : 1,4 ha ; Equipements sportifs : 2,5 ha).

 **NOTA** : Même si carrefour rue de la Bougadière / RD 16 n'est pas représenté sur l'image ci-contre, toutefois la sécurisation de ce carrefour est également à prévoir, à la charge de l'aménageur, et à étudier en concertation avec l'ART.

LEGENDE	
Périmètre opérationnel	
Voirie à créer (tracé de principe)	
Chemins doux à aménager	
Carrefours d'accès à la zone à sécuriser en concertation avec l'ART	
Coutures paysagères (haies, plantations,...)	
Espaces dédiés à l'habitat et aux services	
Terrain sportif	
Espaces dédiés aux locaux techniques, tribunes et aux parkings du terrain sportif	
Espaces verts (parc, gestion des EP,...)	



• **Principes d'aménagement et de programmation retenus (opposables)**

- **Caractéristiques principales du programme :**

Surface d'habitat	1,4 ha
Logements (collectifs mixtes, R+1)	82 logements
Densité	58 logements/ha d'habitat

Surface des équipements	2,5 ha
Surface à bâtir	0,4 ha
Surface à maintenir perméable	2,1 ha

100 % de logements collectifs/intermédiaires

- **Orientations concernant la desserte et le réseau viaire :**

- La sécurisation des carrefours (carrefour entre les accès et la RD16, carrefour Rue de la Bougadière / RD16) à la charge de l'aménageur, sera à travailler en concertation avec l'ART, et devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.
- La desserte du site prévoit un rebouclage de la voirie, entre la rue de la Bougadière et la RD16.
- L'aménagement de trottoirs sur la nouvelle voirie est à prévoir.

- **Orientations concernant le secteur d'habitat :**

- Le programme comportera une mixité dans la typologie des logements (studios, 2-3 pièces, logements conventionnés, locatifs, ...).
- En outre, le programme prévoit des services communs pour les résidents du site, ainsi que des parkings mutualisés.
- Des espaces verts et des sentiers de promenade seront maintenus/créés à l'intérieur du site.

- **Orientations concernant le secteur d'équipements sportifs :**

- L'interface paysagère avec le milieu agricole sera traitée via la plantation de haies champêtres et arbres d'essences locales.
- L'accessibilité piétonne du site sera assurée depuis la rue Général de Gaulle et depuis la rue de la Bougadière.
- L'accessibilité par voiture se fera depuis la rue de la Bougadière
- La surface à imperméabiliser sera limitée à 0,4 ha, et comprendra l'aménagement de locaux, services, tribunes et parkings.
- La portion restante du site (2,1 ha) devra rester en tant que terrain « perméable ». Elle pourra accueillir des terrains sportifs ou d'autres équipements légers, qui ne remettent pas en cause la perméabilité naturelle du sol.

- **Autres prescriptions :**

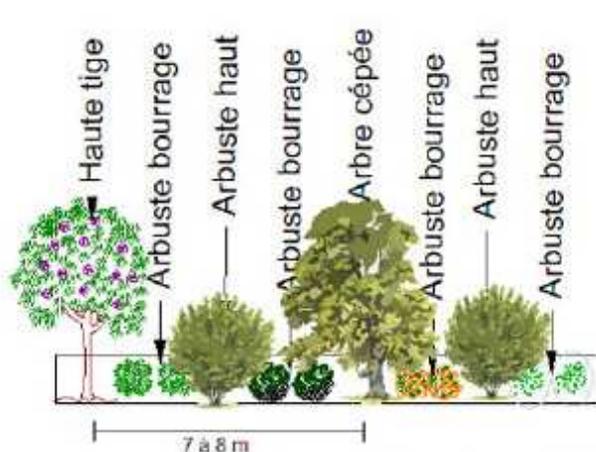
- Le secteur du projet est concerné par la présence, à proximité immédiate, d'un site répertorié dans la base de données BASOL : il s'agit de l'établissement PROGALVA (usine Seveso). Ainsi, avant tout projet à proximité immédiate de ces sites, le risque lié à la possible pollution des sols devra être étudié, afin de s'assurer que l'état des sols est compatible avec les usages envisagés.

Orientations concernant le traitement des lisières

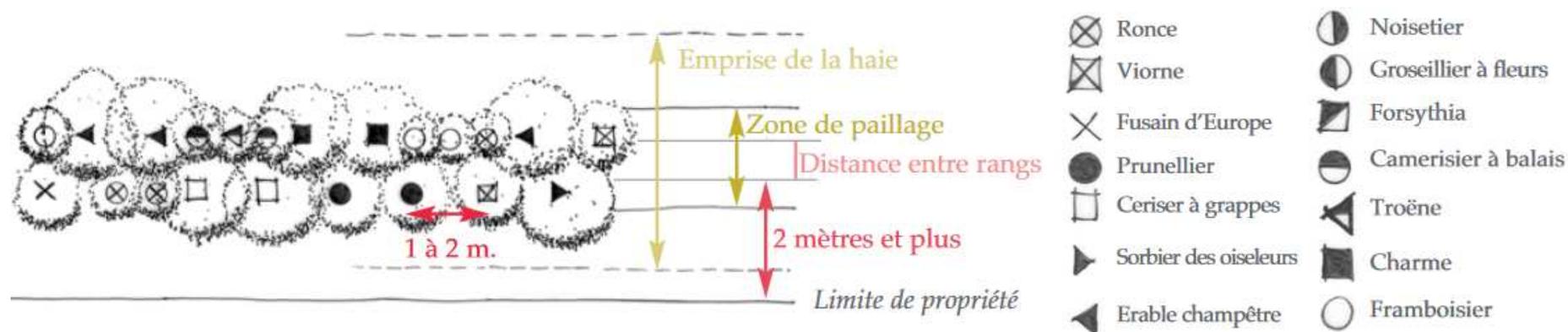
Dans une bande d'au moins 5 m de largeur seront mises en place des plantations de type « haie champêtre » (haie diversifiée d'essences locales).

Des essences arbustives sauvages locales peuvent se développer spontanément : elles peuvent densifier la future haie et compenser les pertes éventuelles. Concernant l'entretien, après les 3 premières années, un entretien annuel est suffisant.

Images de référence pour le traitement des lisières



Exemple de composition (source : www.pepinieres-huchet.com) et images de haies diversifiées (source : mag.plantes-et-jardins.com.)



Exemple de composition (source : www.caue77.fr/medias/files/la-haie-1.pdf), haie mélangée irrégulière d'espèces indigènes, sur deux rangs.

- **Orientations concernant le traitement des parkings publics**

Les parkings filtrants seront privilégiés, afin de contribuer à l'infiltration des eaux pluviales in situ. Les abords du parking devront être traités avec des plantations diversifiées d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère des aires de stationnements.

- **Images de référence pour le traitement des parkings publics**

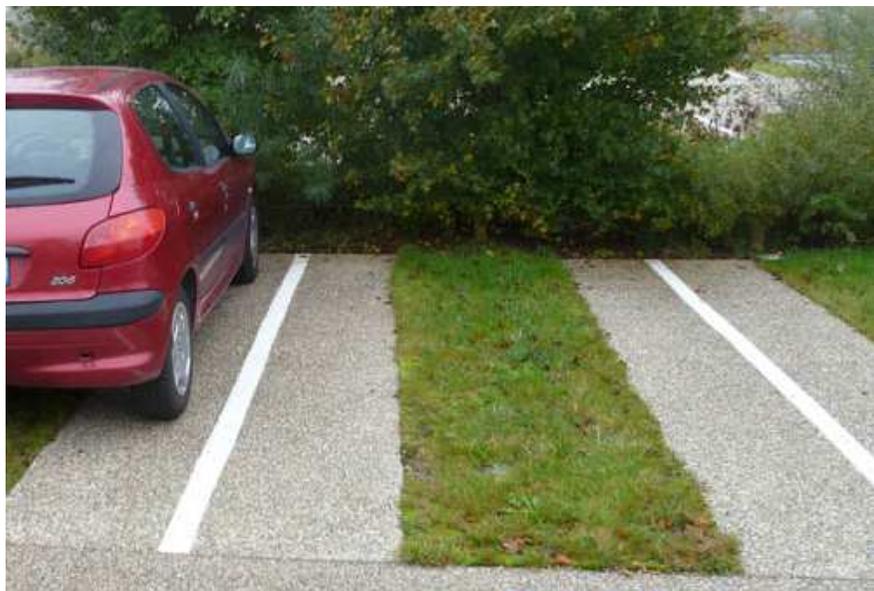


Image : parkings filtrants (source : www.caue27.fr).



Image : insertion paysagère des parkings (source : Google Street View, Serris, 77).



Image : exemple de parkings filtrants (source : www.sol-aire.fr).

4 – L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU

Principes d'aménagement (opposables)

Surface totale : environ 0,9 ha

LEGENDE	
Périmètre opérationnel	
Voirie à créer (tracé de principe)	
Cheminements doux à aménager	
Carrefours d'accès à la zone à sécuriser en concertation avec l'ART	
Coutures paysagères (haies, plantations,...)	
Futur parking de la Maison de Retraite et espace de gestion des eaux pluviales	
Espaces dédiés aux activités économiques	
Espace dédié à l'habitat	



- **Principes d'aménagement et de programmation retenus (opposables)**

- **Caractéristiques principales du programme :**

Surface totale	0,9 ha (y compris la voirie et les activités existantes)
Surface dédiée à l'habitat	0,05 ha
Surface dédiée au parking	0,12 ha
Surface dédiée aux nouvelles activités	0,19 ha

- **Orientations pour le secteur d'habitat :**

- Le programme prévoit la réalisation d'un parking pour les employés et les visiteurs de la Maison de retraite existante.
- Il est recommandé que le parking soit de type « filtrant », afin d'infiltrer les eaux de ruissellement du secteur et de permettre de gérer les *eaux pluviales* à la parcelle (étant situé au point bas de la zone).
- En outre, le programme permet la réalisation ou l'extension d'activités économiques.
- L'implantation d'une maison, desservie par la même voie d'accès au parking et aux activités, est également prévue.
- La sécurisation du carrefour sur la RD 152, à la charge de l'aménageur, sera à travailler en concertation avec l'ART, et devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

*

*

*