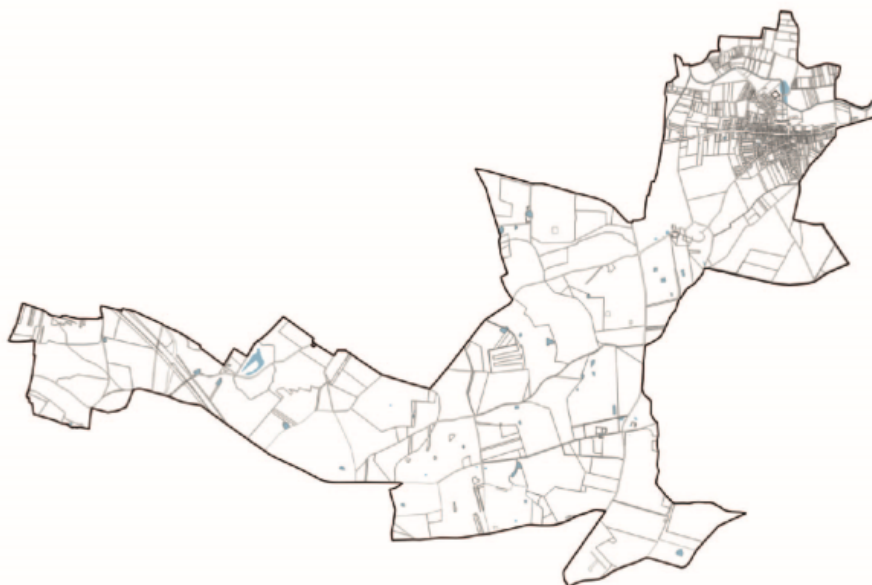


Département de Seine-et-Marne

Commune de LA CHAPELLE-GAUTHIER

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Pièce n°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

VERSION : juillet 2023

Révision du PLU

Document arrêté le : 18 novembre 2022

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :

23 rue Alfred Nobel

77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24

Email : contact@ingespaces.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de La Chapelle-Gauthier.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

SOMMAIRE

<u>I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS</u>	<u>7</u>
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE	7
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION	7
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ	10
<u>II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS</u>	<u>13</u>
A. SECTEUR « LES VIGNES DES CHAMPS »	13
B. SECTEUR « CHEMIN DU MOULIN BRULE / PASSAGE LES GAINS »	16

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de La Chapelle-Gauthier, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

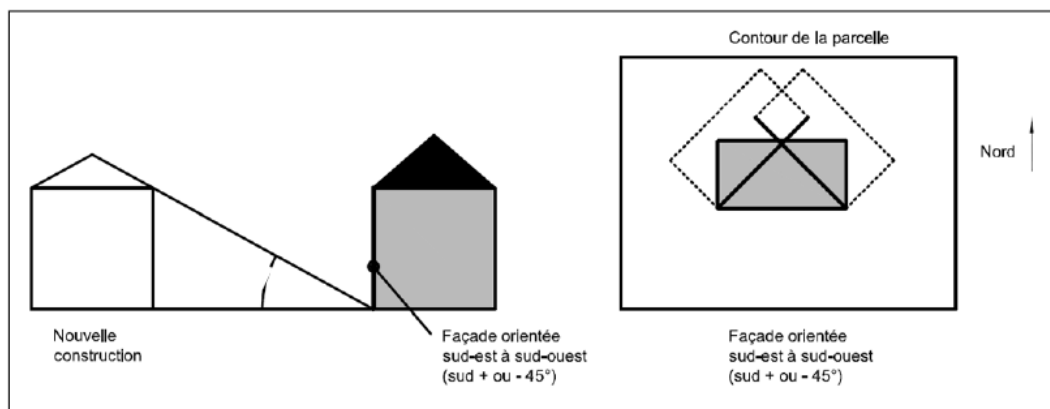
Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
 - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
 - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).



Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
 - Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
 - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
 - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
 - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
 - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

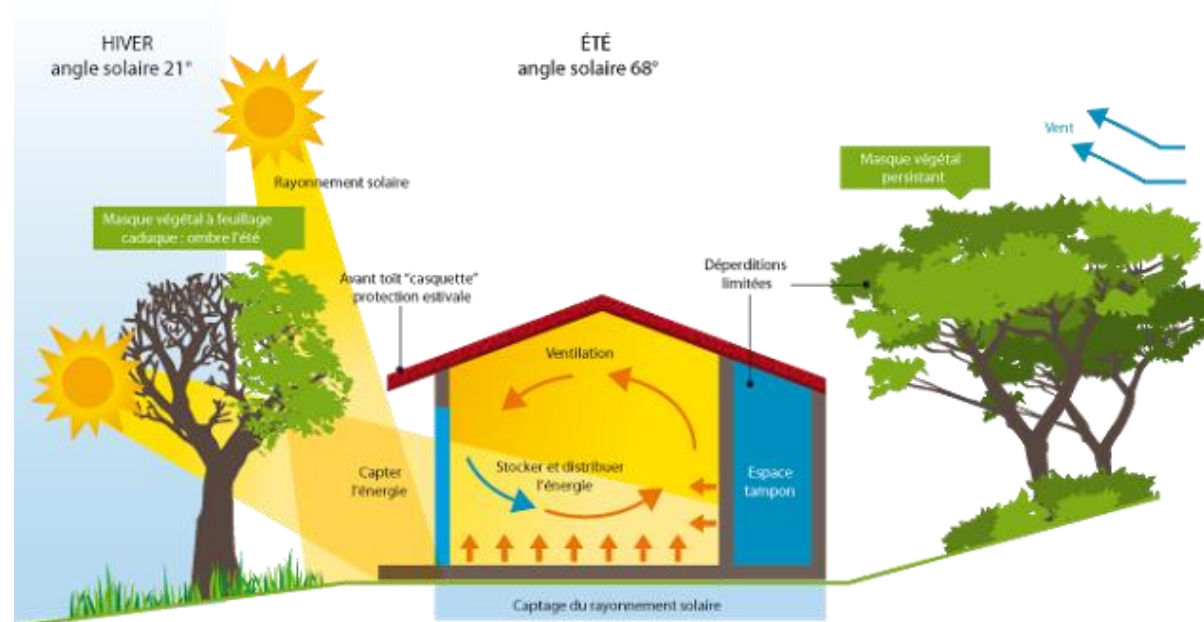
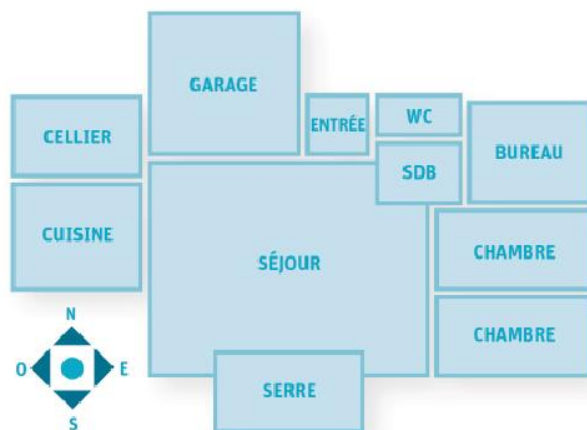


*Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle
Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)*

- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :
 - **Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
 - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
 - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines

- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
 - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

Source : eRT2012

Habitation bioclimatique :

- Concevoir une maison compacte
(limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)

- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été
(Agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
 - **privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
 - **choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
 - **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).
- Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

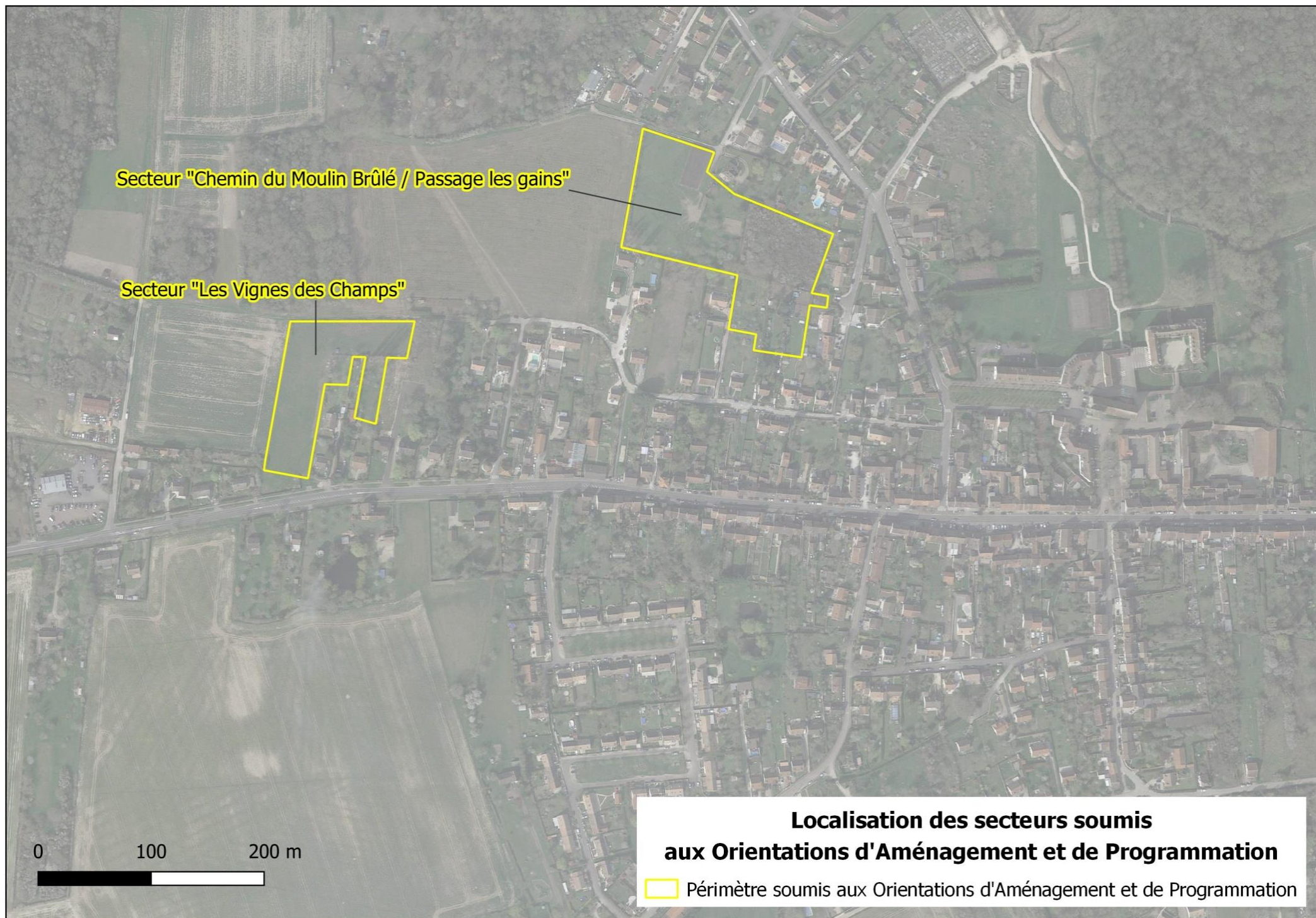
Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

○ **installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).

○ **choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
 - **Limitier le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
 - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
 - Utiliser une isolation performante
 - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
 - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
 - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**



Secteur "Chemin du Moulin Brûlé / Passage les gains"

Secteur "Les Vignes des Champs"

**Localisation des secteurs soumis
aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

 Périmètre soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Secteur «Les Vignes des Champs» soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Créer un effet de porte d'entrée et sécuriser l'entrée/sortie au secteur
-  Sécuriser le carrefour au droit de la RD 408
-  Réaliser un aménagement routier de la RD408 au droit de la rue verte pour sécuriser la circulation sur cet axe
-  Interdire la création d'accès au droit de la RD408
-  Concevoir une voie de desserte en double sens munie d'une placette de retournement (localisation de principe)
-  Requalifier la rue verte
-  Aménager une liaison douce reliant le secteur «Les Vignes des Champs» et la rue du Traveteau
-  Prévoir une liaison viaire en vue d'une urbanisation ultérieure (localisation de principe)
-  Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes
-  Réaliser une insertion paysagère dense, d'essences locales, vis-à-vis des espaces agricoles

II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

A. Secteur « Les Vignes des Champs »

1. Localisation du secteur

Le secteur « Les Vignes des Champs » s'étend sur environ 0,93 ha. Il se situe à l'Ouest du bourg, entre espace agricole et espace résidentiel, et au Nord de la RD408.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour le secteur « Les Vignes des Champs », plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

Afin de garantir la sécurité des déplacements, tout projet doit faire l'objet d'une concertation avec le gestionnaire de voirie compétent.

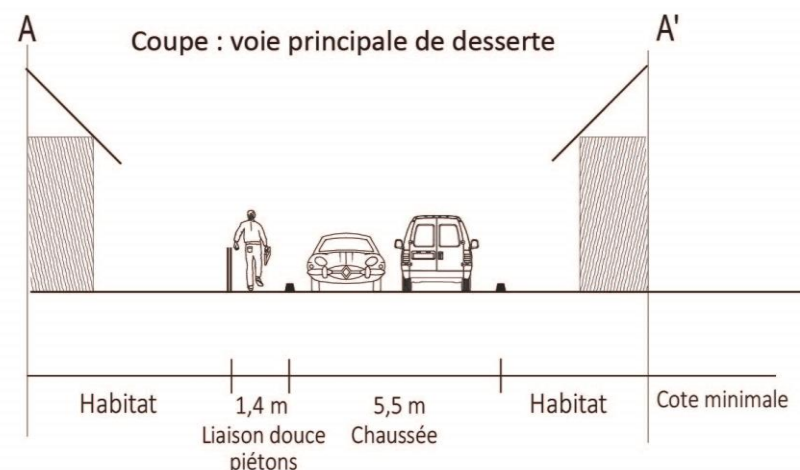
Le secteur « Les Vignes des Champs » est bordé au Nord par la rue verte. Cette voie sera requalifiée de son intersection avec la RD408 jusqu'à l'opération envisagée. Un seul accès automobile sécurisé au secteur se fera donc à partir de cette voie.

Une liaison douce devra être réalisée afin de relier le secteur à la rue du Traveteau.

En vue d'une urbanisation ultérieure, des liaisons viaries doivent être prévues vers le Nord-Ouest du secteur (localisation de principe).

Enfin, il conviendra également de :

- Interdire la création d'accès depuis la RD408.
- Réaliser un aménagement routier de la RD408 afin de sécuriser les déplacements le long de cet axe ainsi qu'au niveau du carrefour créé. Les solutions envisagées devront s'appuyer sur une étude de trafic. Aucun autre accès depuis la RD408 ne sera autorisé pour permettre la desserte de cette opération.
- Créer un effet de porte d'entrée au secteur et sécuriser l'entrée et la sortie du secteur.
- Aménager une unique voie de desserte principale en double sens munie d'un espace de retournement suffisant permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvrer (respect des normes en vigueur - localisation de principe). En outre, les voies devront répondre aux caractéristiques suivantes :
 - Une largeur minimale de 5,5 m de bande de roulement,
 - A minima, un trottoir de 1,40 m.



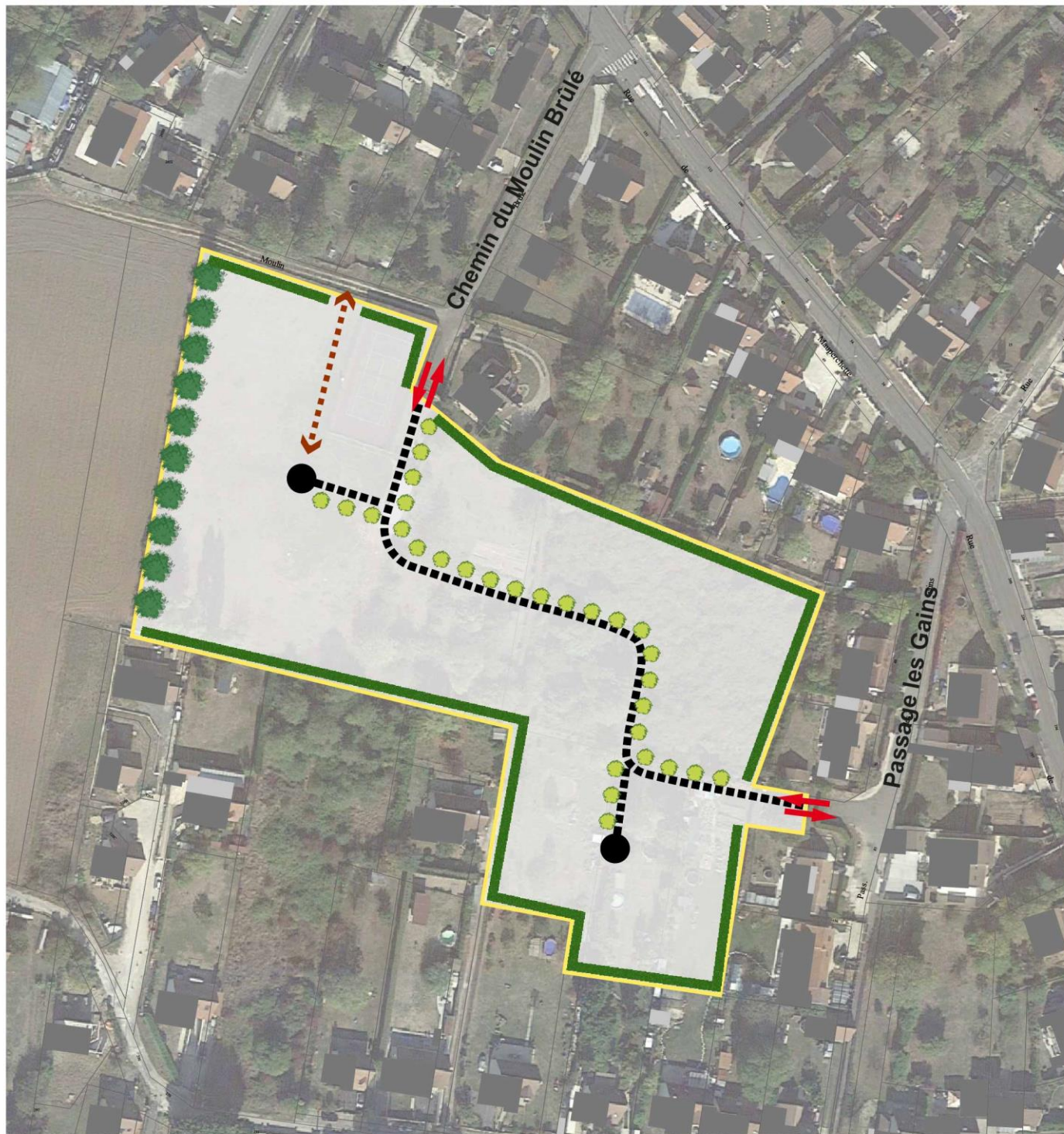
3. Programmation

- Prévoir a minima 2 places de stationnement par logement situées en dehors de l'espace public et du stationnement visiteur à hauteur d'une place pour 4 logements.

Pour toute opération de construction sur le secteur « Les Vignes des Champs », une densité d'environ 35 logements par hectare doit être respectée.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Réaliser une insertion paysagère dense d'essences locales vis-à-vis des espaces agricoles à l'Ouest du secteur.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Chemin du Moulin Brûlé / Passage les gains



Secteur soumis aux Orientations
d'Aménagement et de Programmation



Aménager des entrées / sorties
sécurisées au secteur (localisation de
principe)



Concevoir des voies de desserte en
double sens, accompagnées de places
visiteurs et d'un paysagement
d'essences locales (localisation de
principe)



Aménager des placettes de
retournement (localisation de principe)



Aménager une liaison douce



Réaliser une insertion paysagère, en
conservant dès que possible les
plantations existantes, vis-à-vis des
constructions existantes



Réaliser une insertion paysagère dense,
d'essences locales, vis-à-vis des
espaces agricoles

0

50

100 m



B. Secteur « Chemin du Moulin Brûlé / Passage les Gains »

1. Localisation du secteur

Le secteur « Chemin du Moulin Brûlé / Passage les Gains » présente une superficie d'environ 1,8 ha. Le secteur est situé à proximité du centre-bourg et du groupe scolaire du Parc.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- **Afin de garantir la sécurité des déplacements au droit de la RD57, tout projet doit faire l'objet d'une concertation avec le gestionnaire de voirie compétent.**
- Le secteur est bordé par le chemin du Moulin Brûlé et le Passage les Gains. Un seul accès automobile sécurisé au secteur se fera à partir du chemin du Moulin Brûlé et un seul accès automobile sécurisé au secteur se fera à partir du Passage les Gains.
- Concevoir des voies de desserte paysagées en double sens accompagnées de places visiteurs (localisation de principe).

- Des placettes de retournement, permanentes ou temporaires, devront être aménagées avec des dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvrer (respect des normes en vigueur - localisation de principe).
- Aménager une liaison douce reliant le secteur au chemin situé au Nord-Ouest dudit secteur.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Réaliser une insertion paysagère dense d'essences locales vis-à-vis des espaces agricoles à l'Ouest du secteur.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 20 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 35 logements sur l'ensemble du secteur).