

CHAMARANDE

ESSONNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 3.1

Secteur du « village »

DOCUMENT APPROUVE

Mairie de Chamarande
91730 Chamarande
Tél 01 60 82 20 11
Fax 01 60 82 64 09
E mail : mairiechamarande@wanadoo.fr

Urbanisme Paysage Architecture

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

Une opération d'aménagement durable qui va contribuer à la diversification de l'offre en matière de logement et à l'amélioration des conditions de stationnement dans le village,
2

Un positionnement attractif au cœur du village et à proximité de la gare 3

Des caractéristiques environnementales bâties et naturelles marquantes 4

Des orientations de programmation qui favorisent la diversité résidentielle 5

Des orientations d'aménagement pour un urbanisme durable 6

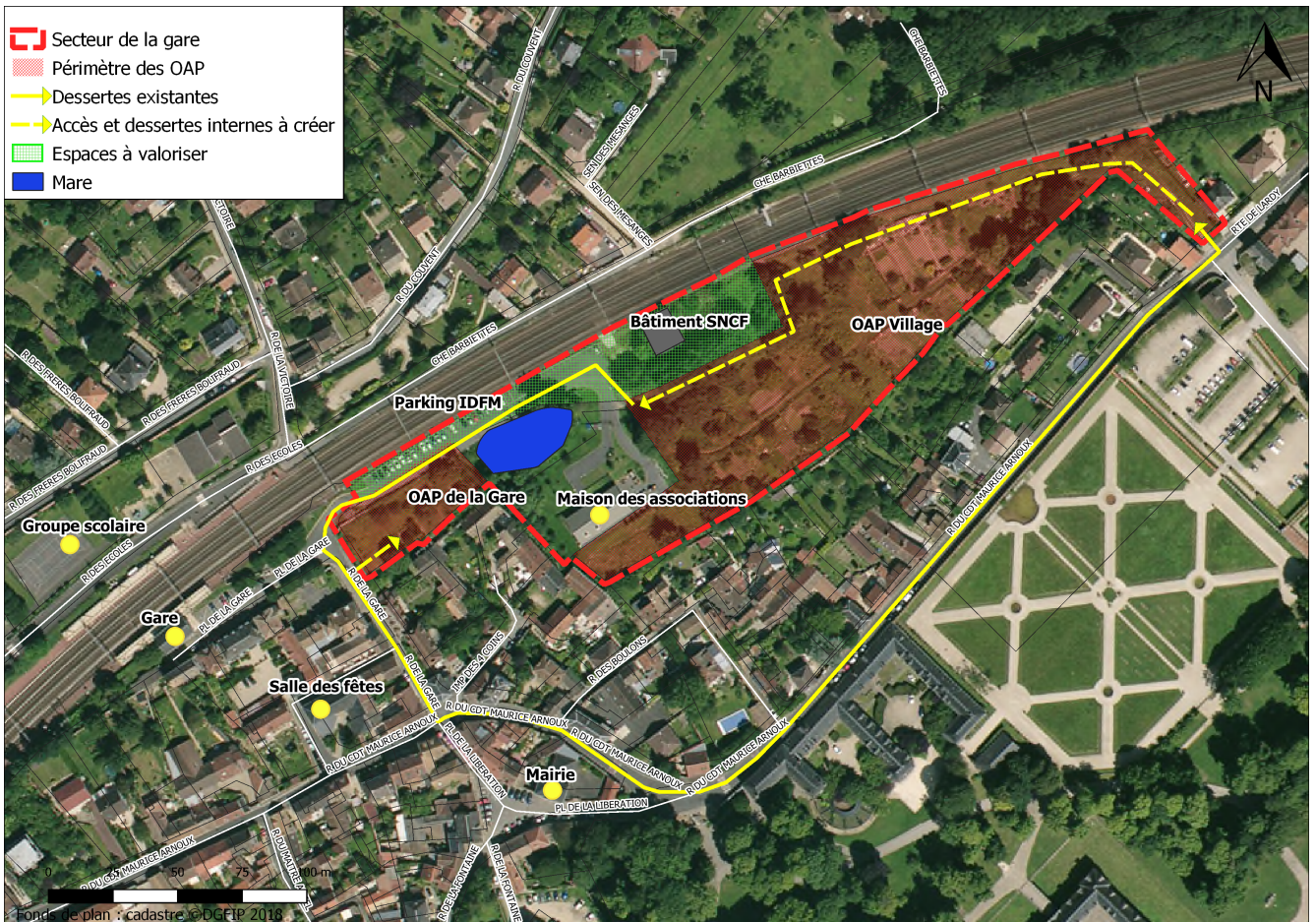
Ce document a été réalisé en s'appuyant notamment sur les travaux issus de l'intervention du CAUE de l'Essonne dans le cadre d'une démarche partenariale intégrée au groupe de travail du PLU associant la commune, le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, le STAP, la DDT 91, et l'agence Rivière-Letellier¹.

Situation générale: un positionnement attractif au cœur du village et à proximité de la gare

Cette OAP s'inscrit dans le contexte plus général de l'aménagement du quartier de la gare, aujourd'hui occupé par deux secteurs non bâtis, enserrés entre la voie ferrée et le tissu dense du centre ancien. Situé à moins de 200 mètres de la gare et du groupe

¹ « Chamarande 2050 « habiter un village rural du 21^{ème} siècle - synthèse de l'étude » CAUE de l'Essonne, – mai 2015

scolaire, proches du centre du village, les terrains bénéficient d'une position très favorable au cœur du tissu villageois. Ils sont divisés en deux secteurs d'OAP distincts afin de permettre une mise en œuvre indépendante des deux opérations : un secteur s'étendant à l'est de la maison des associations, objet de la présente OAP et un secteur limitrophe de la gare, faisant l'objet de l'OAP n°3.3 « Place de la gare ».



Enjeux, orientations

. Mettre en place les mesures pour une bonne insertion des flux de circulation dans le réseau existant (notamment aux accès).

Par ailleurs, il convient de réfléchir à l'évolution des espaces reliant les deux secteurs d'OAP, parties intégrantes de ce futur quartier :

- la maison des associations autour de laquelle pourront se développer de nouveaux équipements et espaces publics destinés aux habitants du quartier ;
- la mare qui fait l'objet d'un projet de réhabilitation porté par le PNRGF en vue de sa valorisation et de son ouverture au public ;
- le parking de la gare, géré par Ile de France Mobilité, qui, par sa situation en entrée de quartier, nécessite une réflexion quant à sa valorisation paysagère (plantations, etc.) et environnementale (gestion des eaux pluviales, etc.) ;

- l'emprise SNCF abritant un bâtiment ancien désaffecté qui implique également une réflexion quant à son devenir et à sa vocation potentielle à intégrer le maillage d'équipements et d'espaces publics du quartier.



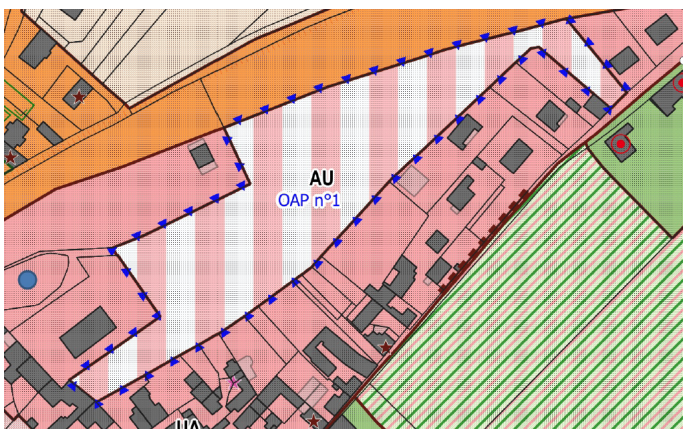
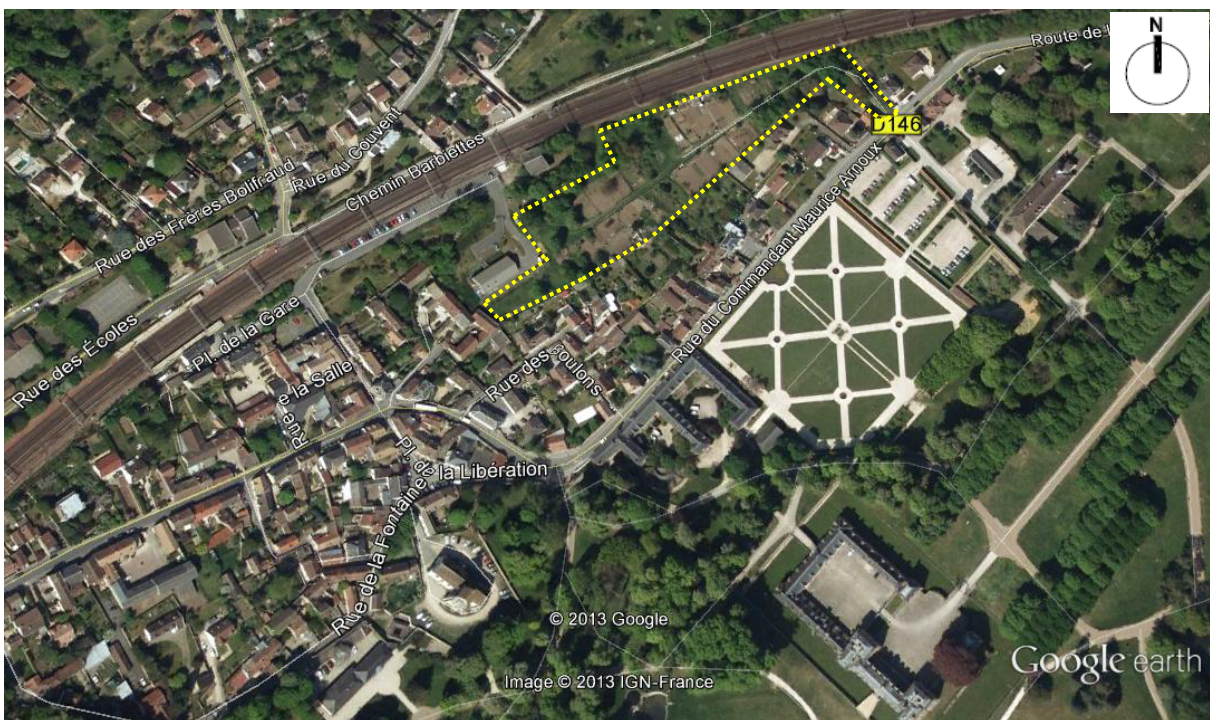
La mare à réhabiliter face à la maison des associations



Le parking de la gare (à gauche) et le bâtiment SNCF désaffecté : des espaces à valoriser

Une opération d'aménagement durable qui va contribuer à la diversification de l'offre en matière de logement et à l'amélioration des conditions de stationnement dans le village

La commune connaît un vieillissement de sa population et un déficit du solde migratoire qui résulte notamment d'une offre insuffisamment diversifiée pour permettre le maintien ou l'accueil notamment de la population jeune sur son territoire. En effet la commune ne dispose d'aucun logement locatif aidé. La municipalité souhaite mettre en place les conditions qui favoriseront la diversification progressive de l'offre de logements.



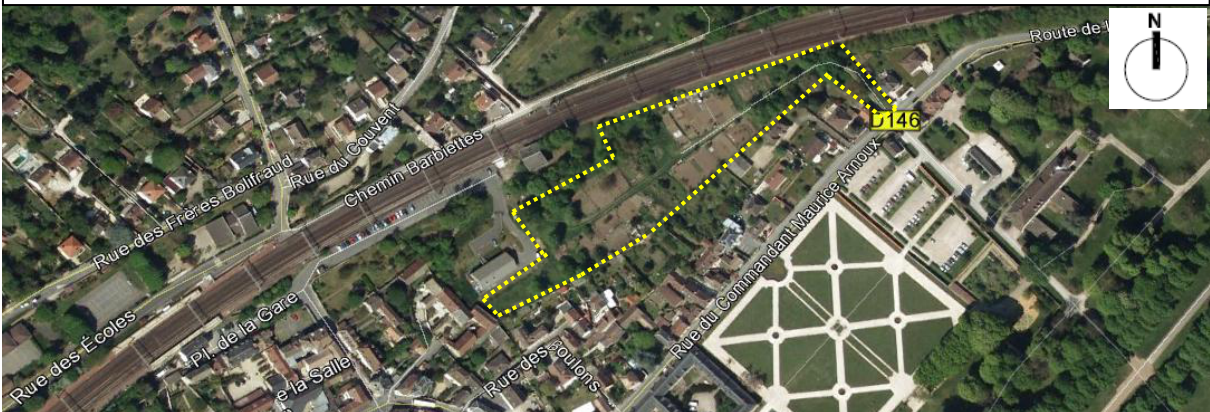
Se développant sur une parcelle d'une superficie de 1,1 ha environ (n° 972), les terrains sont délimités au nord par la voie ferrée, à l'est par les terrains d'accueil de la Maison des associations, au sud par les espaces jardinés des fonds de parcelles du tissu résidentiel donnant sur la rue du Commandant M. Arnoux, à l'ouest par des constructions d'habitat individuel. Ils sont classés en zone AU à vocation d'habitat au Plan Local d'Urbanisme.

Des caractéristiques environnementales marquantes

La structure paysagère est marquée par la pente générale orientée nord-ouest/sud-est et une composition végétale diversifiée (arbres, végétation de jardins familiaux).

Le régime hydrogéologique est également une donnée structurante du milieu (présence d'une mare au nord-ouest): de ce point de vue notamment les caractéristiques sont à étudier finement avant l'aménagement des terrains.

Les contraintes liées à la proximité de la voie ferrée doivent être prise en compte (dont consultation du gestionnaire, orientation et recul des constructions, prescriptions en matière acoustique).



Les espaces au contact des terrains au pourtour sont majoritairement constitués de fonds de parcelles jardinées.

Enjeux, orientations

- . Rechercher à maintenir une certaine biodiversité dans les aménagements paysagers des terrains.
- . S'appuyer sur les études hydrogéologiques à mener avant aménagement pour mettre en place des modes de traitement « alternatif » des eaux pluviales et qui permettent de répondre aux enjeux paysagers et de biodiversité.
- . Prendre en compte dans l'aménagement le caractère des espaces au pourtour des terrains et notamment la voie ferrée.

Des orientations de programmation qui favorisent la diversité résidentielle et la mixité des fonctions

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables exprime notamment les orientations suivantes :

« ● Pérenniser l'équilibre socio-démographique

L'équilibre socio-démographique doit être pérennisé par le maintien de la mixité des âges et des catégories socioprofessionnelles.

● Répondre aux besoins en matière de logement

Il s'agit donc de soutenir une évolution du parc de logement qui donne la possibilité aux familles, aux jeunes couples, aux personnes seules ou âgées... de rester ou de venir résider dans la commune. Le développement de la vocation résidentielle est ainsi poursuivi pour répondre aux besoins en matière de logement, dans une diversification de l'offre.

Outre les opérations en renouvellement urbain (constructions nouvelles, réhabilitation), les possibilités pour renforcer la diversité de l'offre de logements résident principalement dans le potentiel situé au nord-est du centre ancien sur les terrains au lieu dit « le village », situés à proximité des équipements et de la gare. »

C'est pourquoi le programme de logement devra proposer **des logements de taille plus réduite** (de T2 à T3). Il comprendra un minimum de 25 logements dont un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

En outre ce programme devra permettre de **favoriser la mixité des générations (offre de logements en RDC, accessibles au PMR, pour personnes âgées) et une qualité de voisinage** (ex : mise en place d'équipements et d'espaces partagés). Enfin, le programme devra comporter au moins 50% de logements traversants. Il conviendra de privilégier l'aménagement d'accès individualisés aux logements, via les espaces extérieurs.

Permettant un déploiement éventuel de la vocation du secteur, les espaces en continuité de la Maison des associations seront dédiés à l'accueil d'équipement et d'espaces publics. En outre ce potentiel vise à renforcer la mixité fonctionnelle du tissu urbain du village.

Enfin, les terrains en bordure de la voie ferrée seront traités en espaces verts arborés pour l'accueil de places de stationnement à l'usage des résidents et des visiteurs, en tenant compte de la servitude de recul de 2m par rapport au talus. Sont préconisés des traitements des places de stationnements qui réduisent au maximum l'imperméabilisation du sol. Les constructions devront respecter les prescriptions relatives à l'isolation acoustique des bâtiments s'appliquant au voisinage de la voie ferrée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2018 – DDT – SE – N°326 du 14 août 2018, présenté en annexe 6F du présent PLU.

On prendra en compte le caractère fort du site à vocation jardinière (jardins familiaux existants) pour prolonger cette affectation en la conservant, la réinterprétant, la déclinant au travers de l'aménagement de différents dispositifs tels que jardins partagés, jardin pédagogique, intergénérationnel, espaces extérieurs en co-gestion avec les habitants, verger collectif, jardins potagers privatifs, serre partagée, etc. De même, le projet veillera à conserver autant que possible les essences fruitières présentes sur le site.

Des orientations d'aménagement pour un urbanisme durable

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables exprime notamment les orientations suivantes :

« Dans cette démarche de préservation et de valorisation (du tissu ancien) doivent s'inscrire des expressions urbaines et architecturales contemporaines permettant de répondre aux évolutions des modes de vie tout en restant en adéquation avec les objectifs de protection des sites bâtis et non bâtis.

L'insertion de ce programme d'aménagement dans le tissu socioéconomique et l'organisation spatiale du village s'effectuera par une mixité de logements et une composition urbaine et architecturale structurée de manière à éviter l'effet de banalisation du paysage par un tissu « pavillonnaire ».

Il en découle que l'implantation et le traitement des bâtiments et des clôtures sur l'espace public devront permettre de qualifier celui-ci.

De même, l'implantation des constructions en façade sur la voie devra contribuer à créer **un rythme structurant le paysage et l'ambiance de la rue**, tout en ménageant des interruptions du front bâti afin de préserver des ouvertures visuelles.

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 environnant : il s'agit d'espaces extérieurs communs dédiés aux habitants (jardins partagés, jardin pédagogique, intergénérationnel, espaces extérieurs en co-gestion avec les habitants, verger collectif, jardins potagers privés), et d'espaces extérieurs privés.

« Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies avec la réduction des consommations énergétiques dans les constructions, notamment par une implantation judicieuse par rapport au soleil et aux vents dominants et une meilleure isolation pour limiter les déperditions. »

Pour cela, on recherchera à **maximiser les apports solaires et réduire les déperditions énergétiques** : le bâti se développera suivant une orientation préférentielle des façades qui favorise les apports solaires passifs afin de **rechercher une efficacité énergétique maximum tout en prenant en compte les nuisances sonores de la voie ferrée** : l'implantation du bâti sera pensée de manière à favoriser les orientations Nord / Sud et les logements traversants.

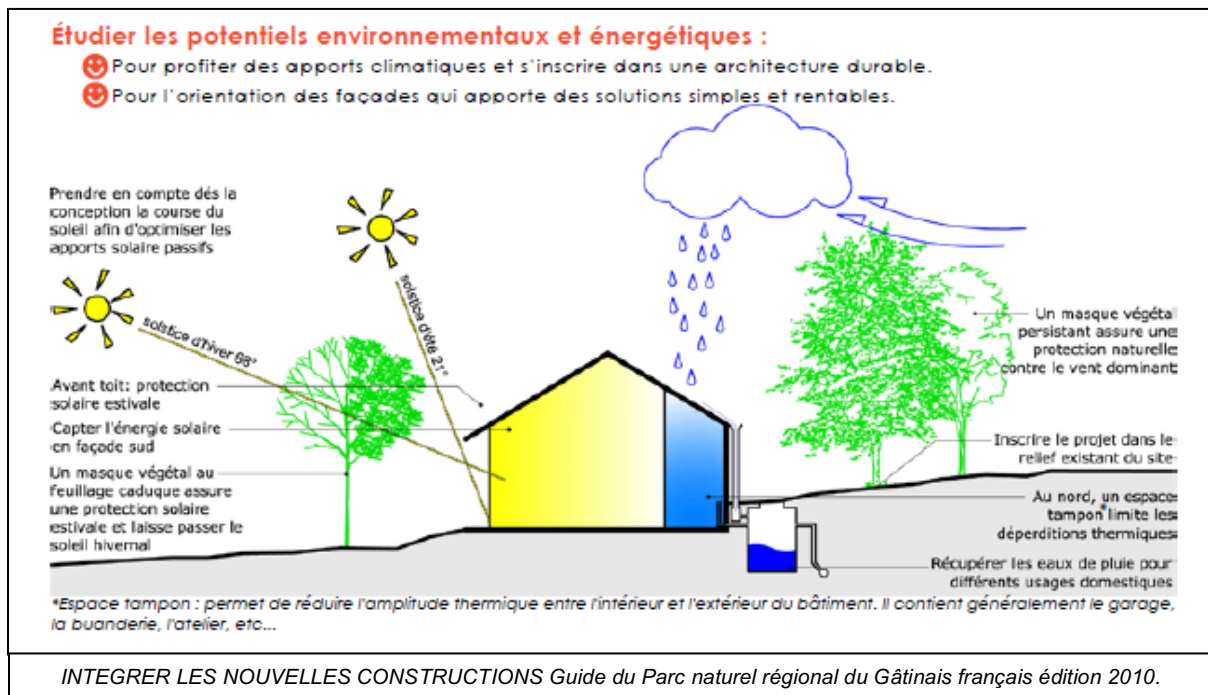
Les espaces de gestion des eaux pluviales² (régulation, rétention, infiltration...) sont réalisés à ciel ouvert et intégrés au paysage des espaces communs. Ils sont plantés d'espèces adaptées. Ils participent ainsi à la structuration paysagère de l'ensemble et au renforcement de la biodiversité.

De même, il est recommandé d'aménager des noues en fond de parcelles, en limite des jardins occupant le sud du secteur.

² Système de noue et de bassin paysagée de recueil des eaux pluviales, étanches ou perméables suivant les capacités d'infiltration qui reste à évaluer.

Des orientations d'aménagement pour un urbanisme durable (suite)

D'une manière générale, il est recommandé de prendre en compte les éléments suivants :



Au nord-est localiser de préférence les espaces tampons tels que l'entrée, l'escalier, les locaux de rangement intérieurs (placard, dressing...), les locaux de rangement extérieur (bûcher, abri de jardin...)... etc.

Orienter les ouvertures du séjour, du salon, des chambres sur le jardin au sud-ouest, les apports solaires en hiver seront maximum et permettront des économies d'énergie.

La façade orientée au nord-est sera de préférence peu ouverte afin de limiter les déperditions.

Il est préférable d'avoir des locaux de rangements en continuité de l'habitation ou sinon de construire des remises ou des bâtiments annexes implantés sur les limites séparatives, ceux-ci formeront une partie de la clôture.

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives et sur l'alignement. L'implantation de la construction dans un angle, de préférence nord, permet de dégager un grand jardin au soleil et d'un seul tenant.

Les constructions peuvent être accolées, ainsi elles s'isolent l'une l'autre et le volume global construit paraît moins important que lorsqu'elles sont isolées.

Des orientations d'aménagement pour un urbanisme durable (suite)

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables exprime notamment les orientations suivantes :

« La poursuite de la politique d'amélioration de la circulation et du stationnement doit viser à diminuer les pollutions et les nuisances et rendre l'usage de l'espace public plus sûr et plus tranquille.

Les déplacements piétons cycles vont se déployer au travers de la poursuite de la requalification des parcours urbains ... On rappellera l'opportunité de favoriser les continuités des circulations et de privilégier les circulations douces dans les compositions urbaines tant pour l'urbanisation future que pour les opérations en tissu existant. »

Pour mettre en œuvre ces orientations, la desserte du secteur s'organisera à partir d'un plateau tous modes, aménagé au plus près de la voie ferrée, favorisant une vitesse réduite des véhicules et laissant une priorité d'usage aux piétons et cycles. La circulation automobile y sera réduite et réservée à l'usage des riverains.

1

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 Secteur "Le village"

