



PLU

Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

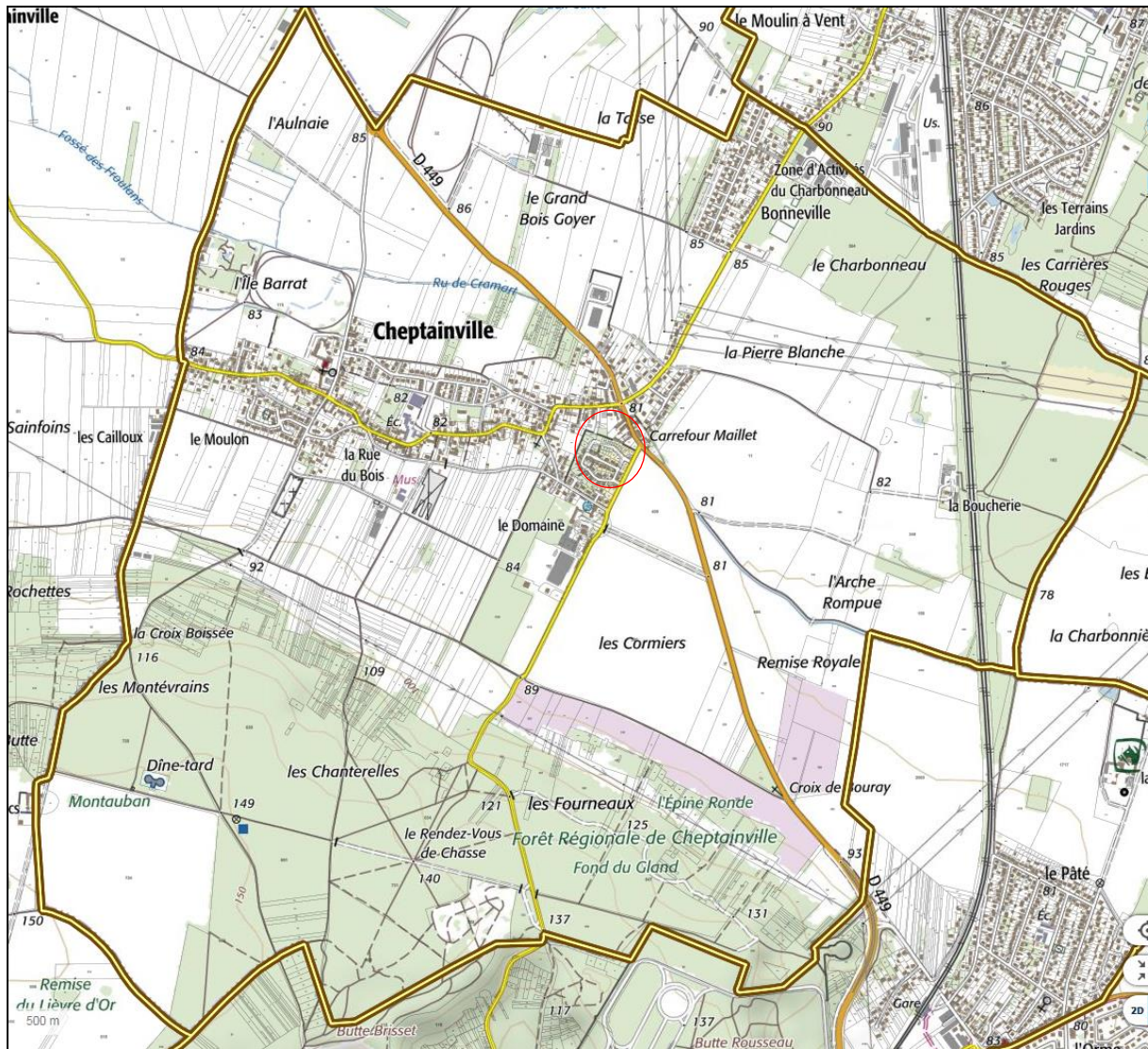


Document approuvé en Conseil Municipal
du 19 février 2019

SECTEUR « Verger du Château – 2^{ème} et 3^{ème} tranches »

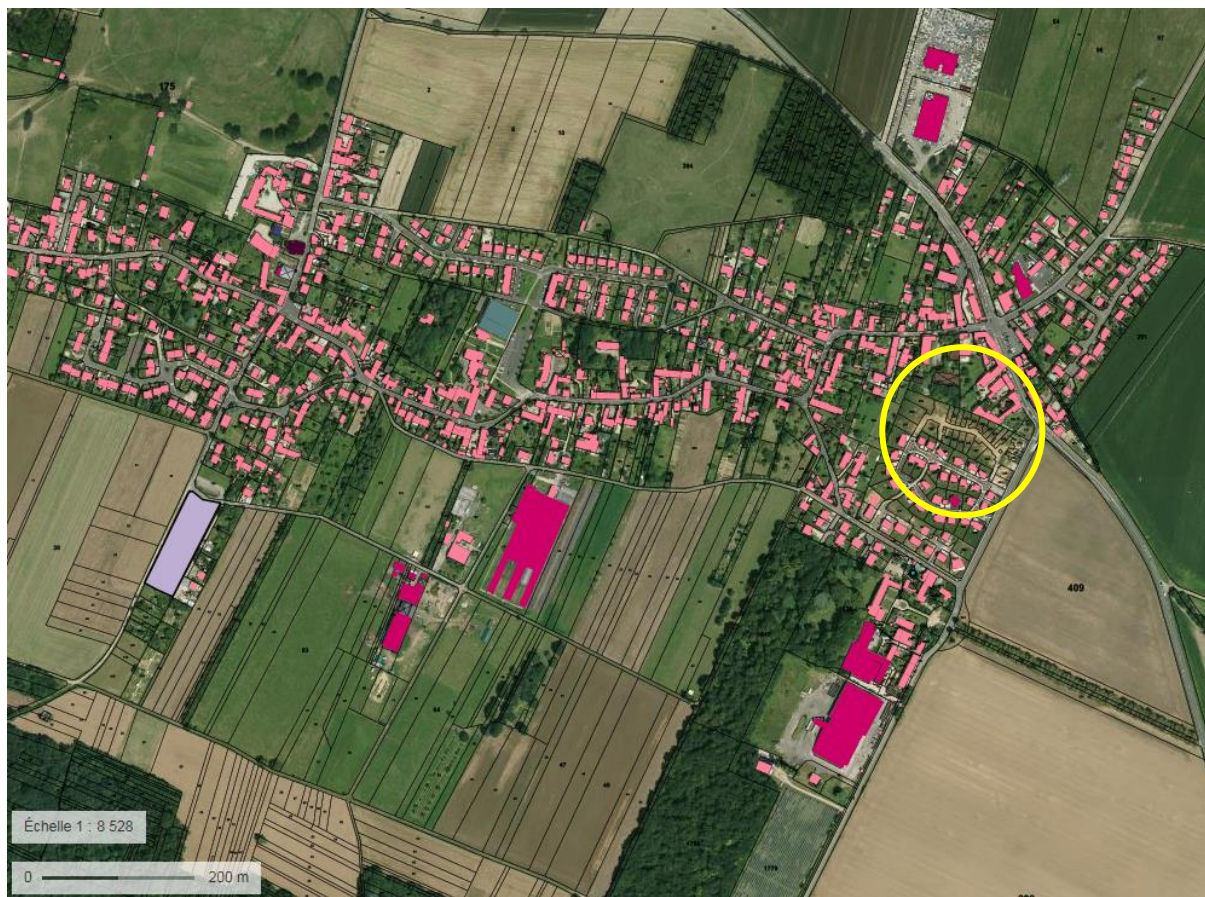
ETAT DES LIEUX :

Le secteur à projet, concerné par l'O.A.P., se situe à l'**extrémité Sud-Est de la zone agglomérée** de Cheptainville.



Le site couvre une superficie d'**un hectare environ**. Il s'agit de la fin de l'opération d'aménagement dite du «Verger du Château».

Le permis d'aménager a été déposé et accepté par la Mairie.



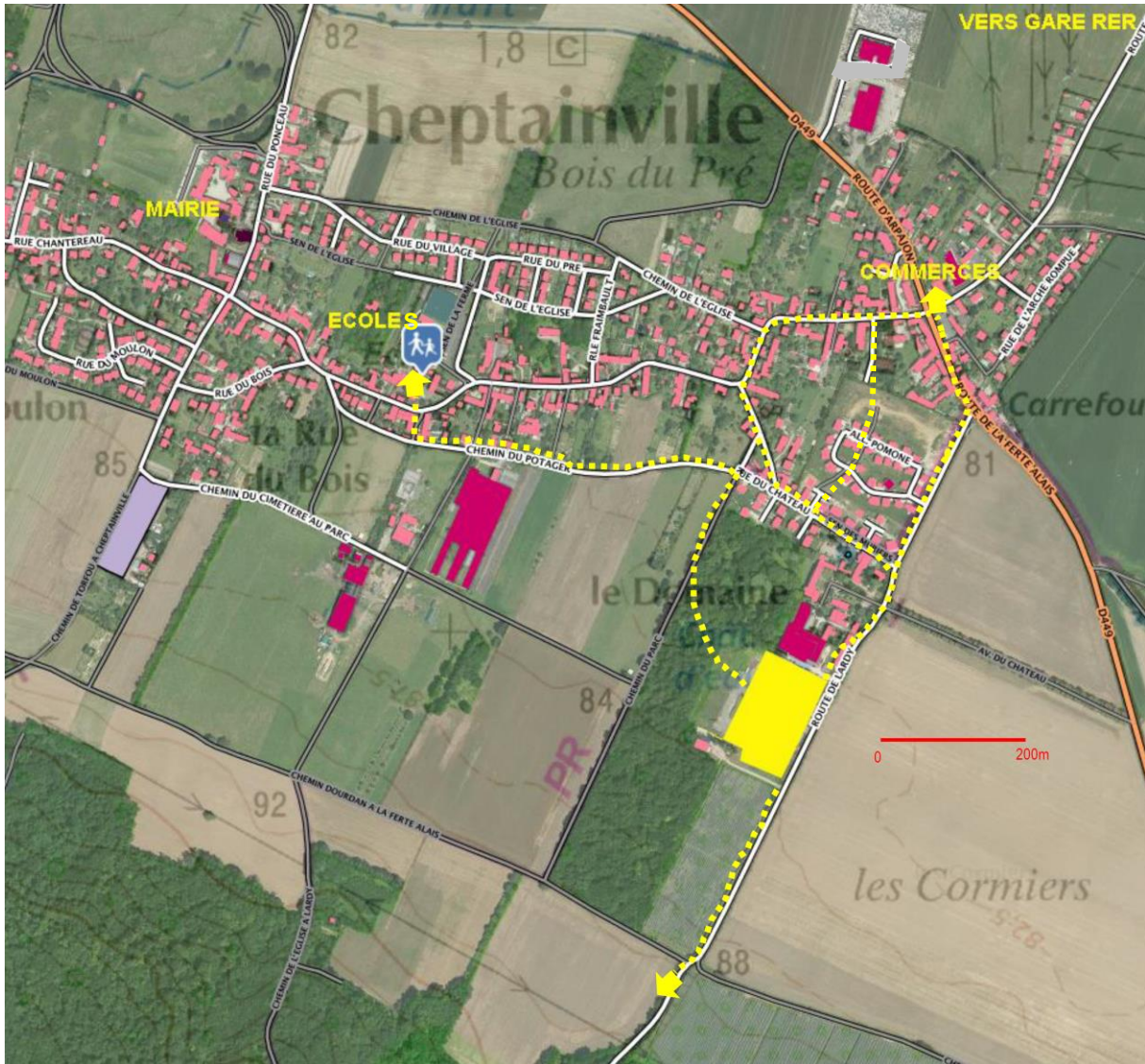
Le site est desservi par la route de Lardy, qui le longe.





Le futur projet doit respecter les principes suivants :

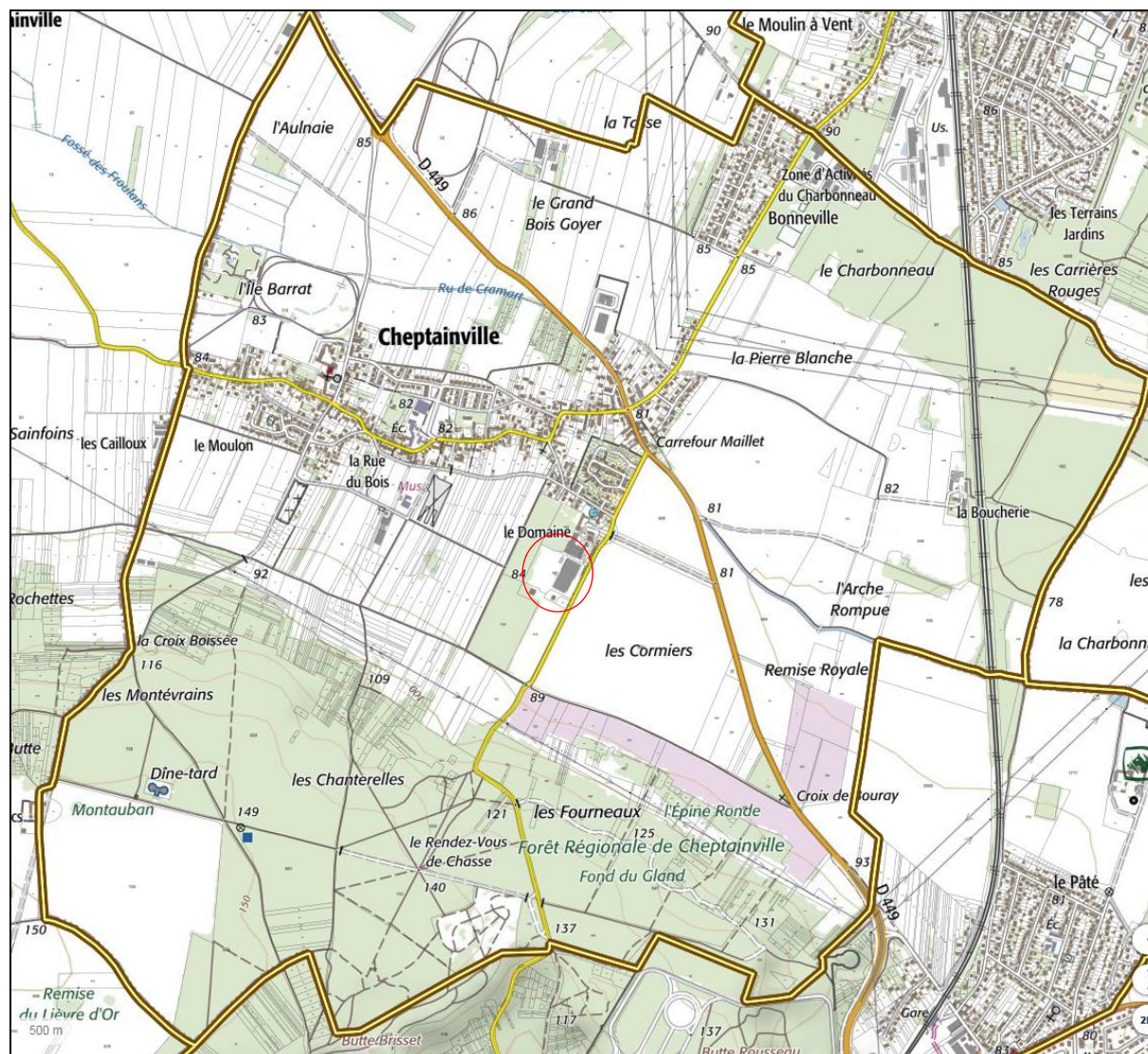
- **Production de 30 logements, dont 14 logements aidés**, afin de favoriser la mixité sociale.
- La conception du futur projet doit intégrer les notions de **Développement Durable** : adaptation au terrain naturel, bio-climatisme, utilisation des énergies renouvelables...
- **Qualité paysagère**, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le pré-verdissement des franges de l'opération.
- **Création et sécurisation d'un accès au site** (visibilité, sécurité) depuis la route de Lardy.
- **Programmation d'espaces de stationnement suffisants** prenant en considération les besoins nécessaires aux résidents mais également aux visiteurs, afin d'éviter, pour des raisons sécuritaires et esthétiques, le stationnement sur la route de Lardy.
- **Création de petites sentes à l'intérieur** de l'opération, qui rejoindraient ce cheminement piéton vers les écoles.



SECTEUR « Route de Lardy »

ETAT DES LIEUX :

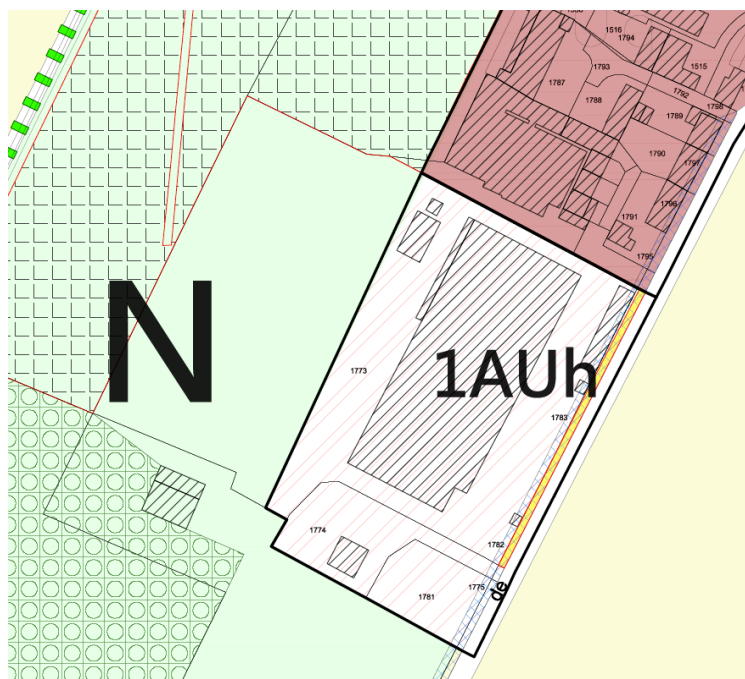
Le secteur à projet, concerné par l'O.A.P., se situe à l'extrémité Sud-Est de la zone agglomérée de Cheptainville.



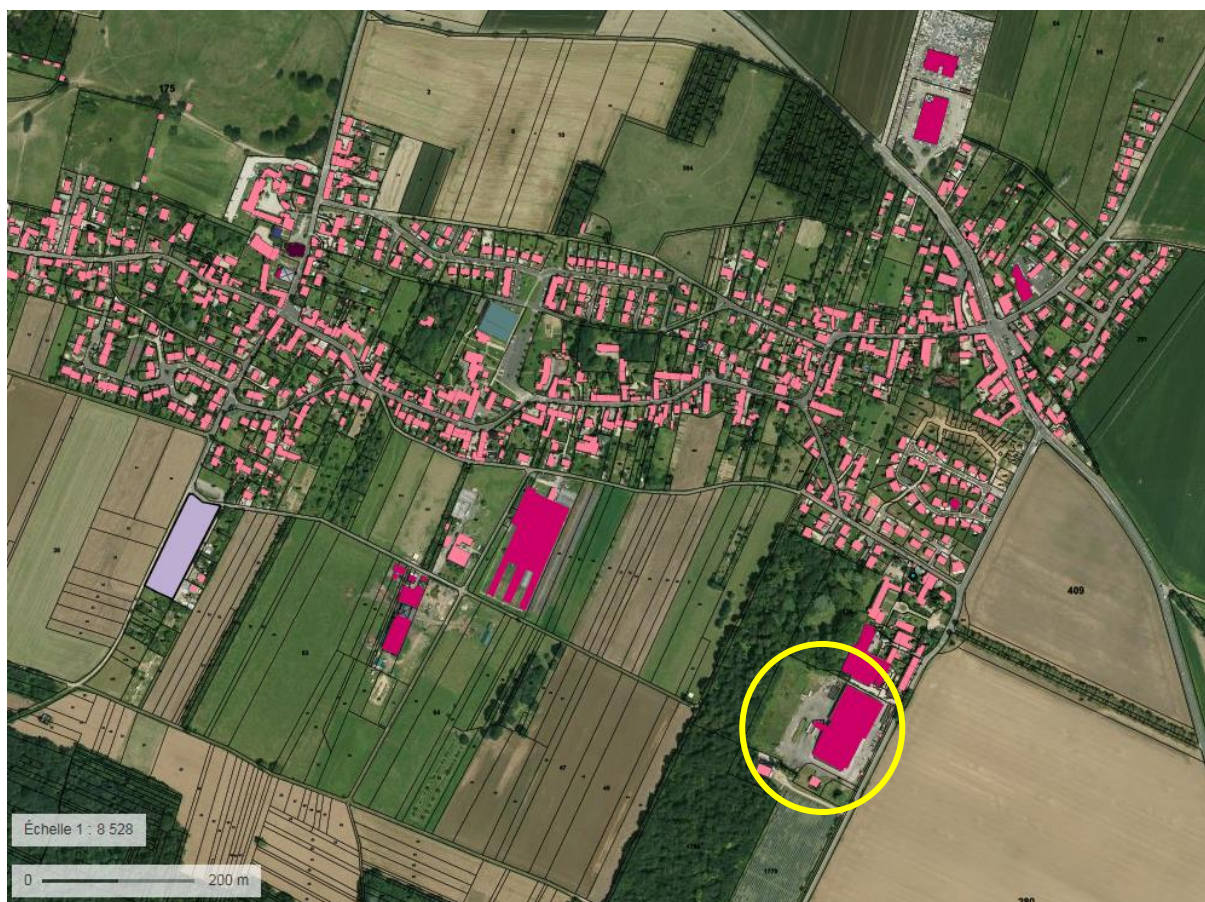
Le site couvre une superficie de **23 120m²**, répartis sur 6 parcelles appartenant à **un seul et même propriétaire**.

Au Plan Local d'Urbanisme, le site est classé partiellement en **zone à urbaniser 1AUh** (14.720 m²) et en **zone naturelle non constructible N** (8 400 m²).

Un emplacement réservé n°4 au PLU (parcelles concernées : A 1773 – A 1776 - A 1782 – A 1783) doit permettre, à terme, la création d'une liaison douce devant le mur repéré.



Le site est bâti, avec la présence d'un bâtiment de locaux professionnels et stationnements intérieurs soumis à des baux (précaires) de location. Ce bâtiment contient de l'amiante et est situé à proximité d'une zone urbaine, dont le Château de Cheptainville transformé en logements. Il est également situé à proximité de l'allée des Marronniers repérée au titre de la loi Paysage. On note également la présence d'un bassin de récupération des eaux pluviales après filtration d'hydrocarbures et de boue.



Le site est desservi par la route de Lardy, qui le longe.



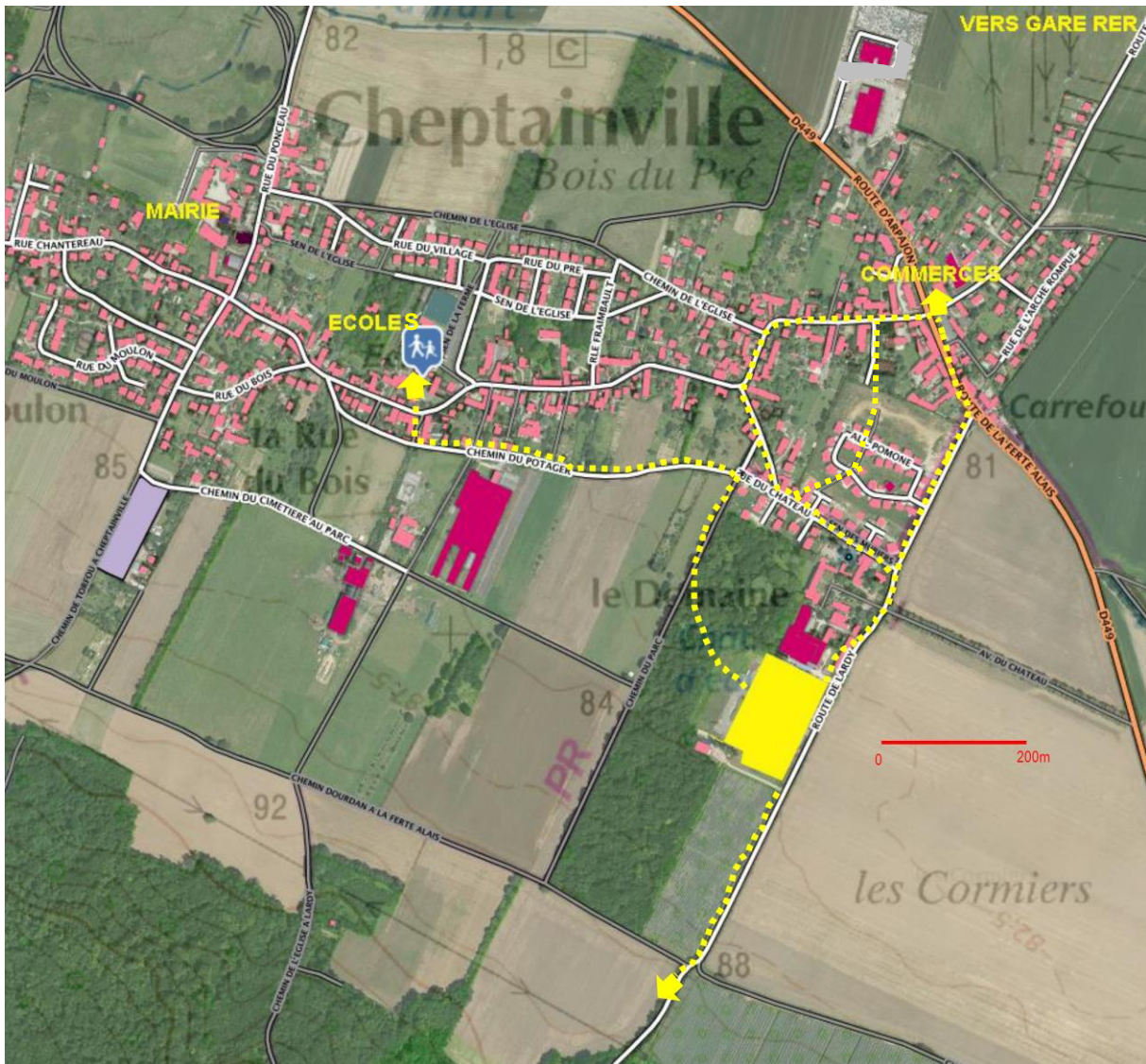
Par ailleurs, il est observé une certaine circulation ainsi que le stationnement de poids lourds pour des livraisons avec pour conséquence des nuisances environnementales et une insécurité routière.

Le mur en pierre longeant la route de Lardy est repéré au titre de la loi Paysage avec 2 ouvertures existantes sur la parcelle A 1783. Hauteur du mur de 2m environ.

L'aménagement de ce site s'inscrit dans le cadre d'un véritable projet de « renouvellement urbain » et de densification. Le souhait de la Commune est avant tout de voir disparaître le hangar et le stockage de gaz, sources de pollution réelle (bâtiment amianté) et visuelle.


Le futur projet doit respecter les principes suivants :

- **Production de 45 logements maximum**, dont 20 logements aidés afin de favoriser la mixité sociale.
- Projet d'aménagement basé sur la **diversité des typologies de logements** : petit collectif (R+1+C) ou logements intermédiaires (pour jeunes ménages et pour seniors), habitat groupé (pour les primo-accédants notamment) et logements individuels.
- La conception du futur projet doit intégrer les notions de **Développement Durable** : adaptation au terrain naturel, bio-climatisme, utilisation des énergies renouvelables, recherche de la performance énergétique, gestion de l'eau à la parcelle, utilisation éventuelle d'éco-matériaux (notamment le bois, le chanvre, la ouate de cellulose, le liège, les matériaux recyclés...).
- Des études de sols sont **un préalable** à tout projet.
- Volonté d'une mixité visuelle entre la partie boisée (parc du Château) et architecture en bardage bois (ou aspect bois) en fond de parcelle. Privilégier les façades en ton pierre sur la route de Lardy.
- Mise en place de **plusieurs points de collecte d'ordures ménagères** à l'intérieur de la future opération (nombre et endroits à déterminer).
- **Préservation et valorisation d'une zone Nj**, dans le but :
 - D'autoriser des **fonds de parcelles privatives**, avec une profondeur maximale (par rapport à la limite de la zone 1AUh) de 15 mètres ;
 - De mettre en place, par ailleurs, des **jardins dits « partagés »**, voire des aires de jeux, pour en faire à terme **un véritable lieu de vie et d'échanges**.
- **Aménagement d'une « Coulée Verte »** au sein de la zone constructible permettant notamment de recueillir les eaux de pluies dans un système de noues.
- **Gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement** sur la zone Nj (en collaboration avec CDEA).
- **Qualité paysagère**, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le pré-verdissement des franges de l'opération.
- **Création et sécurisation de deux accès, maximum, au site** (visibilité, sécurité) depuis la route de Lardy.
- **Programmation d'espaces de stationnement suffisants** prenant en considération les besoins nécessaires aux résidents mais également aux visiteurs, afin d'éviter, pour des raisons sécuritaires et esthétiques, le stationnement sur la route de Lardy.
- Volonté de **créer un cheminement piéton sur la zone Nj** qui relirait le chemin du Potager, par le Parc du Château (propriété communale), afin de permettre aux familles ayant des enfants de les accompagner aux écoles maternelle et élémentaire, de rejoindre les lignes de bus ainsi que les commerces via le lotissement du « Verger du Château » par la nouvelle sente créée (secteur route de Lardy / rue du Château).





- **Création de petites sentes à l'intérieur** de l'opération, qui rejoindraient ce cheminement piéton vers les écoles.
- **Réaménagement de la sente « circulation douce »** (en emplacement réservé) le long de la voie (route de Lardy) afin de rejoindre les autres chemins à proximité, de relier la route de Lardy au Centre Bourg et commerces et préserver l'accès aux lignes de transports en bus pour rejoindre le pôle gare de Marolles ou vers Arpajon.
- **Préservation et consolidation du mur existant** le long de la route de Lardy.
Les deux ouvertures autorisées dans le mur existant, pour permettre l'aménagement d'accès nécessaires à la desserte du projet d'aménagement, seront placées en fonction des voiries projetées.


Site

 Limites du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation


Déplacements / Circulations


 Accès sécurisés et qualitatifs au site à privilégier (Piquage indicatif)


 Voirie de desserte (localisation indicative)


 Maillage de circulations douces


Composition


 Localisation préférentielle de l'habitat dense


 Localisation préférentielle de l'habitat individuel

 Espace vert à aménager (jardins partagés, aire de jeux...)

 Zone tampon à préserver de toute urbanisation à traiter par un aménagement végétalisé

 Principe de coulée verte

 Maîtriser la gestion des eaux pluviales sur le site en consolidant les supports de biodiversité

 Mur à préserver

