

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 octobre 2018



■ Préambule

Article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et le projet. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Il doit les mettre en œuvre.

Les OAP « spatialisées sur les sites de projet » ont pour principal intérêt d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

À Saint-Chéron, quatre OAP sectorielles sont définies :

- Allée des Châtaigniers (1), qui permet la réalisation d'une petite opération de logements au sein du tissu urbain ;
- Sur le site de la Mare de l'église (2), rue Racary, pour la réalisation d'une petite opération de logements ;
- Sur le site des Champs Carrés (3), afin de permettre la réalisation de l'opération de logements de la ZAC du même nom ;
- Enfin, une OAP répondant à l'enjeu de maintien et de développement de l'activité économique sur le site de la zone d'activités artisanales de la Juinière (4).



Allée des Châtaigniers

L'OAP située allée des Châtaigniers est définie sur un vaste terrain au sein de l'espace urbain et permet la construction d'une opération de logements bien intégrée dans son environnement. Les typologies bâties doivent permettre une diversification de l'offre de logements et une densification bâtie au sein de l'espace urbanisé.

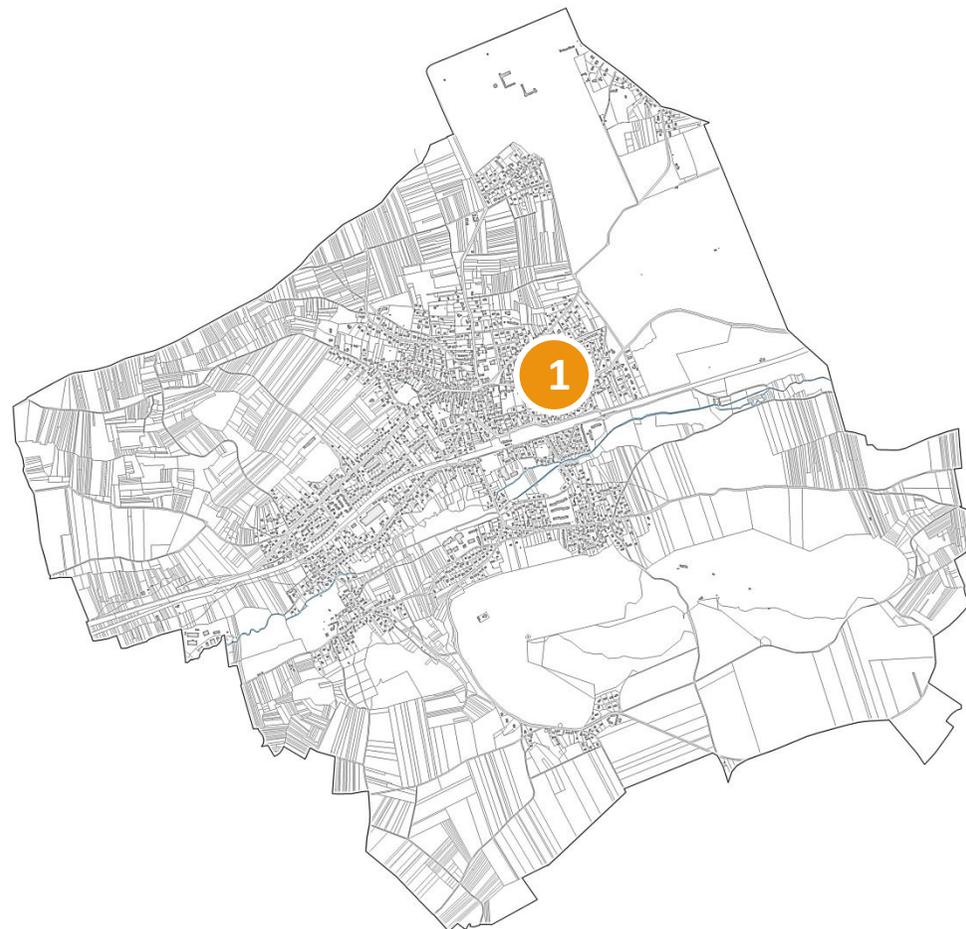
L'OAP tient compte des objectifs de préservation du patrimoine bâti dans la mesure où est inscrite la nécessité de préserver et de valoriser la villa existante et son annexe. Le mur en pierre existant doit également être préservé puisqu'il constitue le petit patrimoine bâti saint-chéronnais.

L'implantation des constructions et le choix des hauteurs maximales autorisées vise à la préservation de l'esthétique urbaine puisqu'elle respecte le cadre bâti environnant. La réalisation de toitures à deux versants est rendue obligatoire dans un souci d'harmonie architecturale et patrimoniale.

À travers l'obligation de recherche du meilleur ensoleillement des constructions, l'OAP répond à l'objectif de mise en œuvre de mesures visant à la conception de nouveaux bâtiments à forte qualité environnementale.

La conservation des haies et des arbres remarquables doit permettre de protéger des éléments de la trame verte, qui ont des fonctionnalités écologiques, mais également de protéger des éléments du paysage qui participent à la qualité du cadre de vie. La percée visuelle depuis la villa existante doit être valorisée pour prendre en compte et mettre en valeur le relief saint-chéronnais.

Le site allée des Châtaigniers est par ailleurs situé dans une zone de bruit liée à la RD 116 (arrêté préfectoral du 28 février 2005, annexé au PLU). Les futures constructions devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

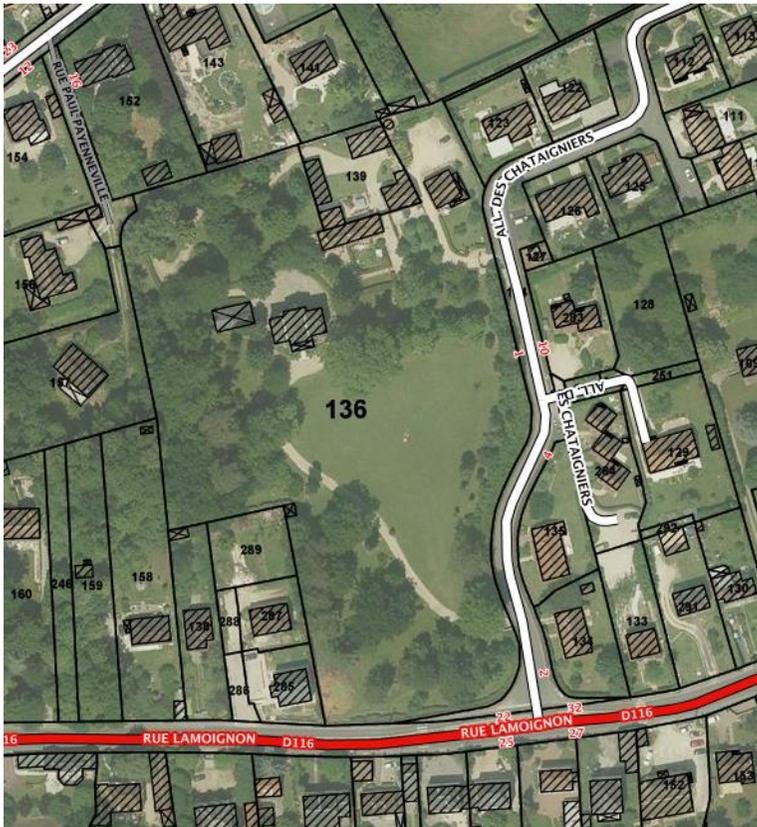


Allée des Châtaigniers

Superficie : 1,3 hectare

Caractéristiques du site :

- Grande propriété avec maison bourgeoise et parc arboré et paysagé (une partie en pelouse non boisée à l'est)
- Mur en pierre (limite ouest et sud en partie)
- Accès depuis l'allée des châtaigniers
- 20 mètres de dénivelé entre la partie haute et basse du site



Allée des Châtaigniers

Vis-à-vis et proximité
avec les constructions
voisines



Zone constructible

Arbre remarquable

Mur en pierre

Allée des Châtaigniers



Le programme :

- 35 logements maximum sous forme de maisons de ville et/ou petits collectifs
- Les toitures des bâtiments principaux doivent être à deux versants
- Le ou les accès devront être réalisés depuis l'allée des Châtaigniers
- 50% minimum de l'unité foncière devra être conservé ou aménagé en espaces verts
- Tout projet d'aménagement est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Mare de l'église

L'OAP Mare de l'Église est définie sur un site au sein de l'espace urbain et permet la construction d'une opération de logements bien intégrée dans son environnement. Les typologies bâties doivent permettre une diversification de l'offre de logements et une densification bâtie au sein de l'espace urbanisé.

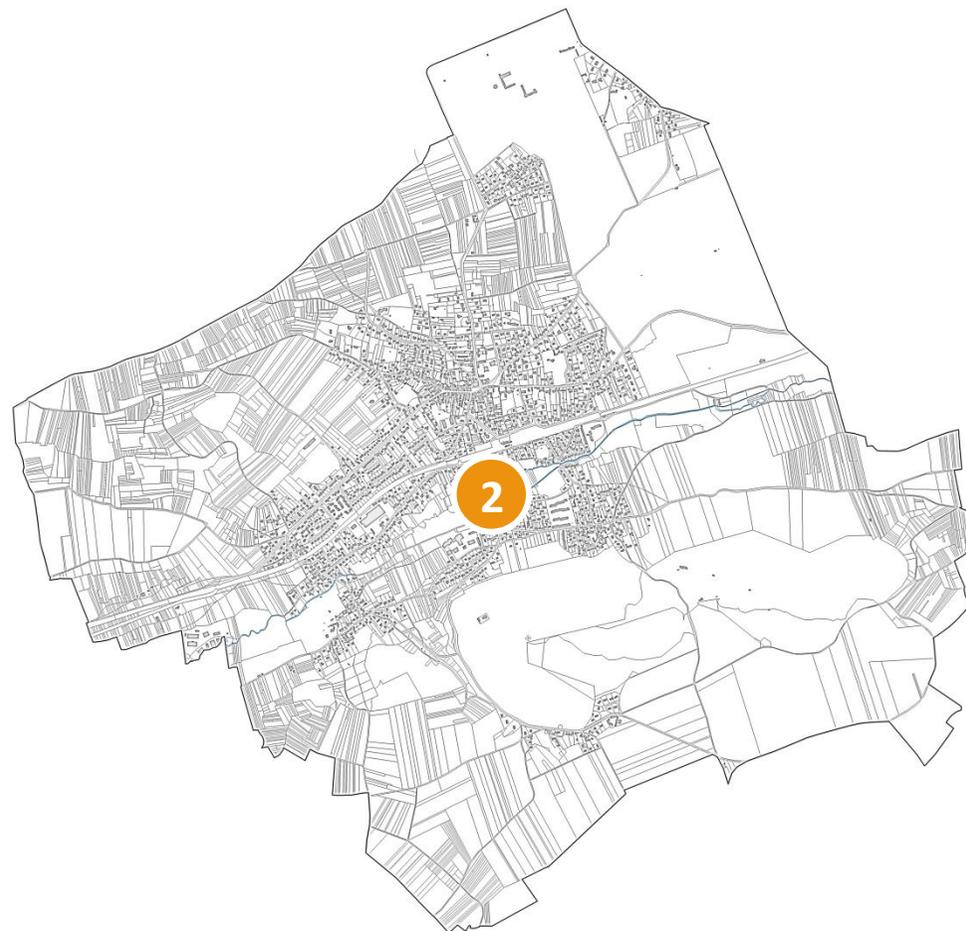
L'OAP tient compte des objectifs de préservation du patrimoine bâti dans la mesure où est inscrite la nécessité de préserver et de valoriser la maison existante et le pigeonnier. L'implantation des constructions et le choix des hauteurs maximales autorisées vise à la préservation de l'esthétique urbaine et du cadre bâti environnant. La réalisation de toitures à deux versants est rendue obligatoire dans un souci d'harmonie architecturale et patrimoniale.

À travers l'obligation de recherche du meilleur ensoleillement des constructions, l'OAP répond à l'objectif de mise en œuvre de mesures visant à la conception de nouveaux bâtiments à forte qualité environnementale.

La protection des espaces boisés et de la mare doit permettre de protéger des éléments de la trame verte et bleue, qui ont des fonctionnalités écologiques, mais également de protéger des éléments du paysage qui participent à la qualité du cadre de vie.

Le site Mare de l'église est par ailleurs situé dans une zone de bruit liée à la ligne du RER C (arrêté préfectoral du 20 mai 2003, annexé au PLU). Les futures constructions devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Ce site est également concerné par un risque d'inondations par remontée de nappe (carte annexée au PLU) et par débordement de l'Orge. Toute opération réalisée sur ce site devra donc respecter le PPRI (annexé au PLU).

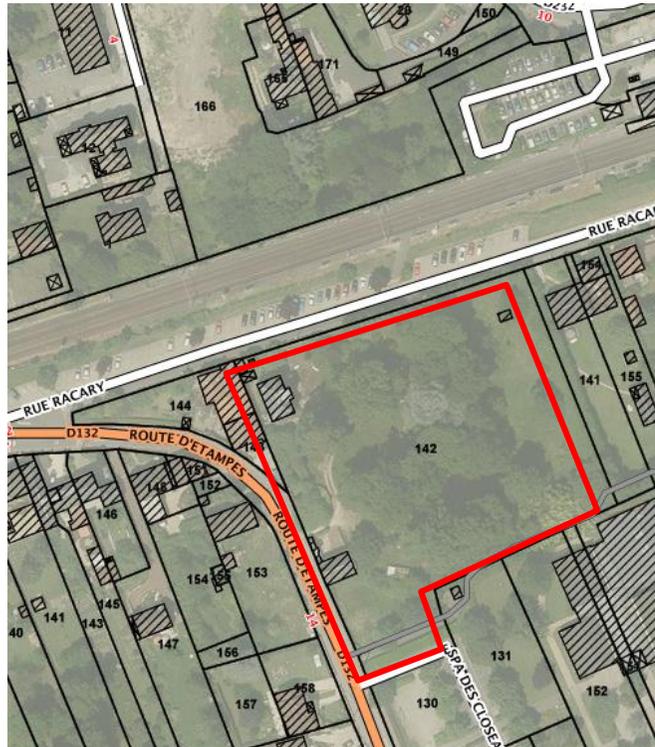


Mare de l'église

Superficie : 8 000 m²

Caractéristiques du site :

- Maison bourgeoise avec une maison de gardien
- Proximité de la gare
- Bonne desserte par la rue Racary
- Parcelle très boisée avec de beaux spécimens d'arbres





Le programme :

- **22** logements maximum sous la forme de maisons de ville et/ou petits collectifs
- Les toitures des bâtiments principaux doivent être à deux versants
- La conservation et la réhabilitation des bâtiments existants (maison bourgeoise et pigeonnier)
- Une forte protection du patrimoine bâti et paysager
- Une étude de sol est préconisée avant tout travaux d'aménagement
- Tout projet d'aménagement est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les Champs Carrés

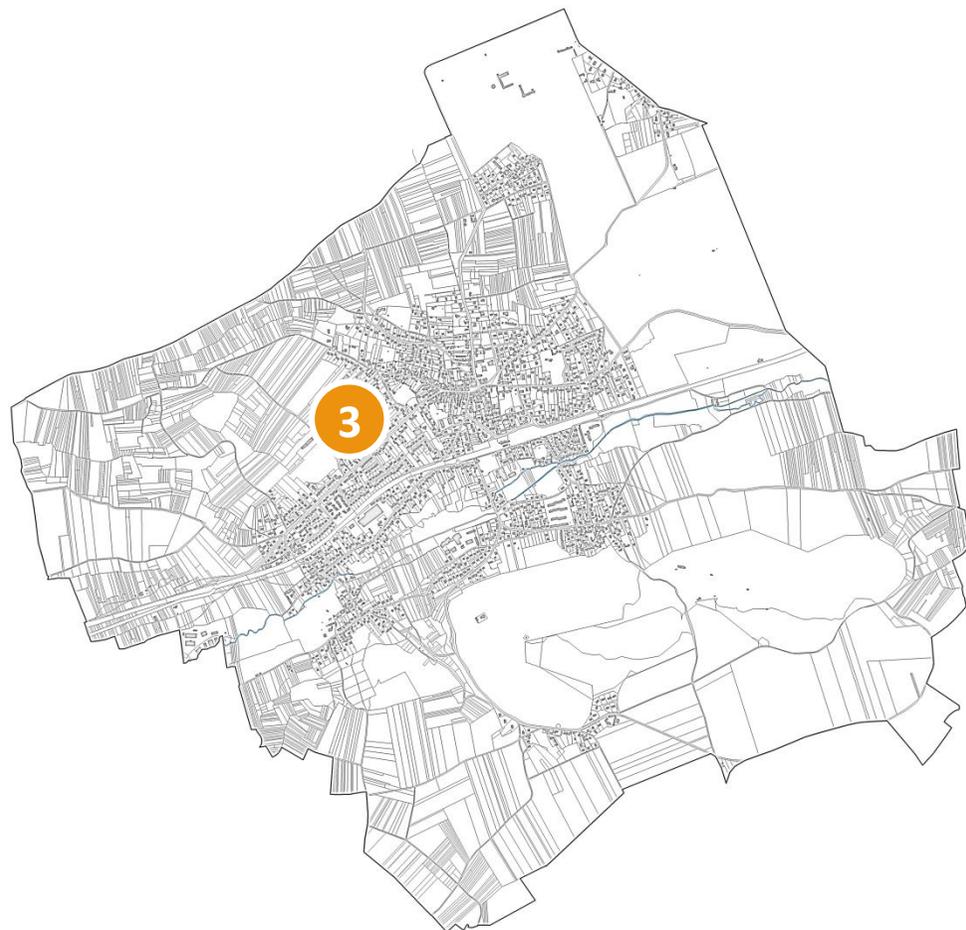
L'OAP définie sur le site des Champs Carrés permet la réalisation de l'opération encadrée par la zone d'aménagement concerté (ZAC), qui vise à la construction de logements diversifiés, avec des petits collectifs et des maisons individuelles groupées. Leur répartition résulte d'une réflexion sur la prise en compte du relief et des vues, mais aussi sur l'optimisation de l'espace. L'objectif est de privilégier des formes urbaines compactes, bien intégrées dans leur environnement.

Deux équipements publics sont réalisés dans le cadre de la ZAC des Champs Carrés, visant à améliorer l'offre en équipements publics, à répondre aux besoins des habitants et nouveaux arrivants à Saint-Chéron.

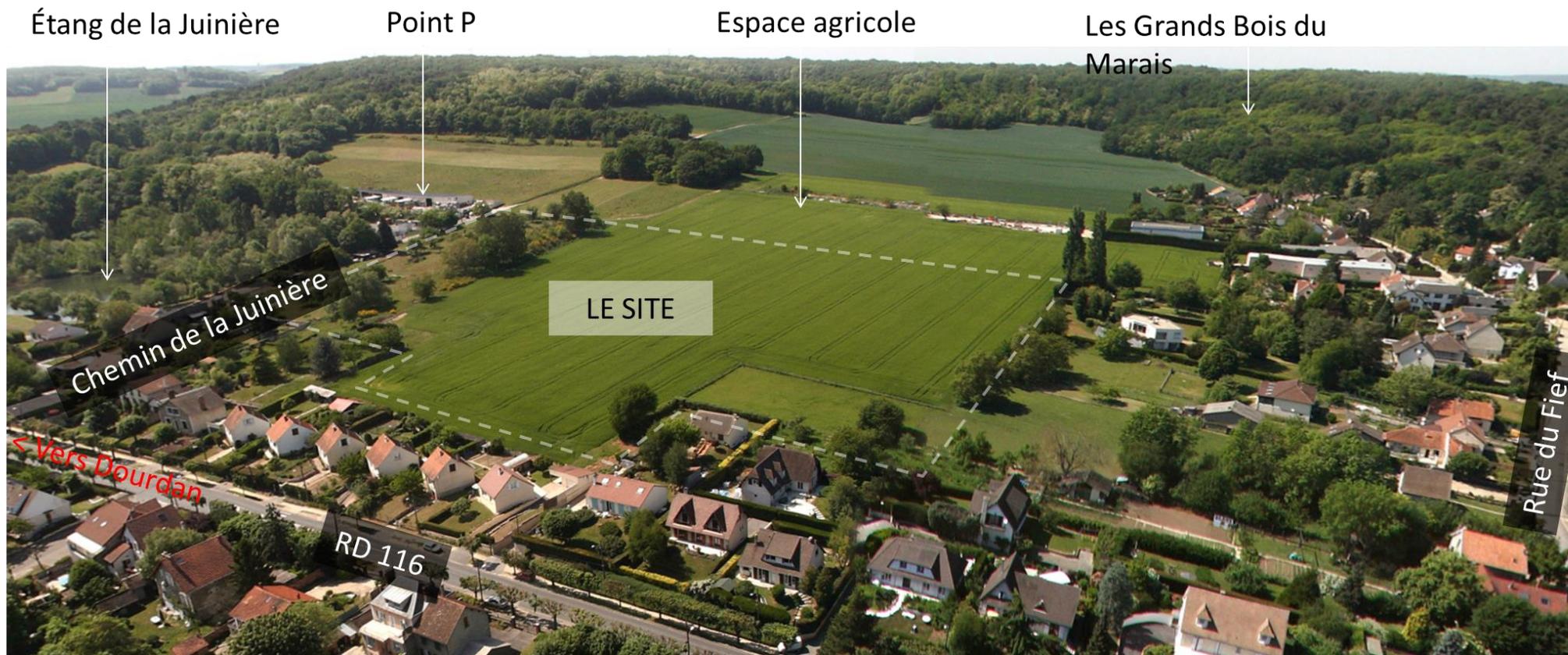
Un réseau de liaisons douces est inscrit pour répondre à l'objectif d'aménagement de nouvelles sentes et venelles et au développement du réseau de liaisons douces. Cela permet d'offrir de nouveaux supports de déplacements alternatifs à la voiture, et participe à la qualité du cadre de vie au sein du quartier.

Des mesures de protection de l'environnement, du paysage et de développement devront être respectées :

- Les limites séparatives avec les quartiers existants devront faire l'objet d'un traitement paysager afin de soigner la transition et l'intégration dans l'environnement existant ;
- Des espaces verts publics seront aménagés : ils visent à améliorer la qualité environnementale et paysagère du site des Champs Carrés, mais aussi la qualité de vie des futurs habitants ;
- Un cône de vue est inscrit, et permet de garantir l'ouverture visuelle vers le clocher de l'église. Cette orientation va dans le sens d'un respect des vues les plus significatives du territoire ;
- Des bassins de rétention des eaux de pluie seront intégrés dans le projet, accompagnés d'un réseau de noues, permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols, et de favoriser une meilleure gestion des eaux de pluie.



Les Champs Carrés



Les Champs Carrés

Le programme :

180 logements maximum répartis :

- Un tiers de collectifs
- Un tiers de maisons de ville
- Un tiers de lots libres

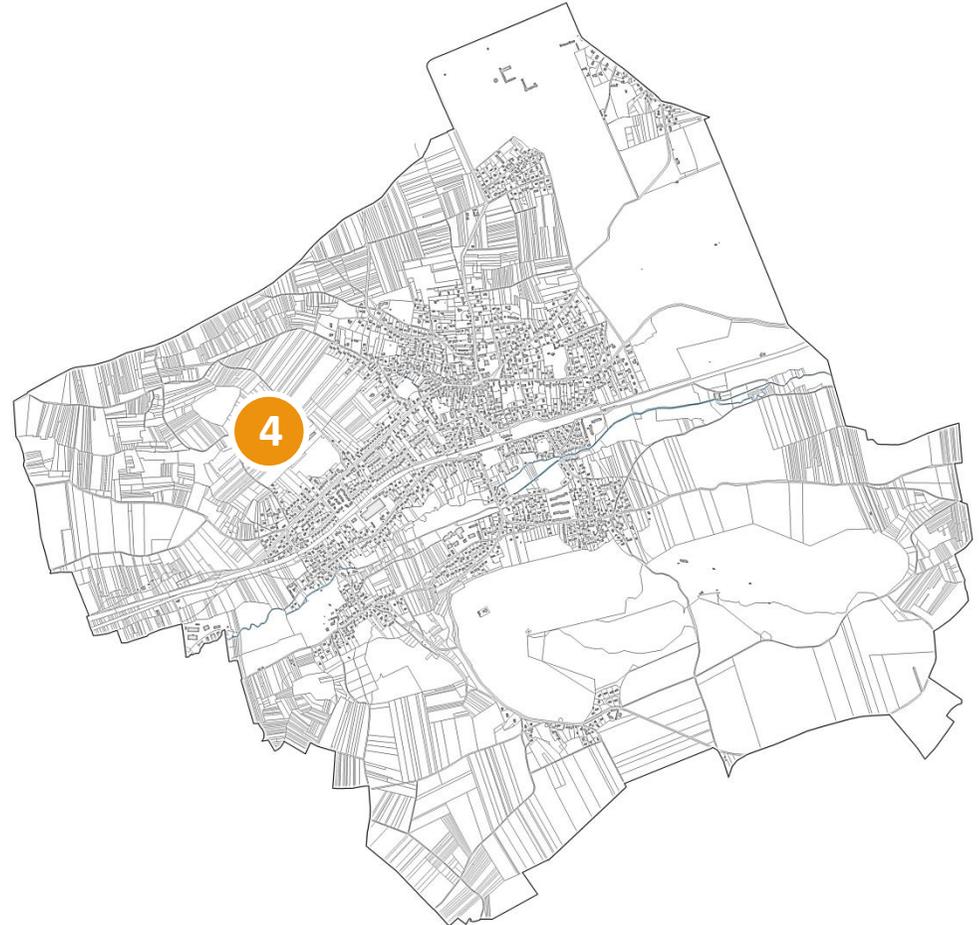
Dont 30 logements sociaux maximum.



Zone d'activités artisanales de la Juinière

L'OAP de la zone d'activités artisanales de la Juinière permet une extension en continuité et mesurée de la zone d'activités existante. Cela permet de répondre aux besoins de développement de cette zone, et de maintenir l'activité artisanale à Saint-Chéron.

À l'échelle intercommunale, c'est aussi l'une des seules possibilités d'extension pour des opérations de développement économique. Afin de garantir la qualité de l'accessibilité de cette future zone, la réalisation de cette dernière est conditionnée par la réalisation de la déviation Nord de Saint-Chéron.



Zone d'activités artisanales de la Juinière

Superficie : 2,17 hectares



Zone d'activités artisanales de la Juinière

