

VILLE DE CHELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2014

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2017

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017

Vu pour être annexé à la décision du Conseil
Municipal en date du 19 décembre 2017

Le Maire

1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rappel du contexte réglementaire

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies à l'article L 151-6 du code de l'urbanisme, « *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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.* »

D'après l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

2° *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

4° *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

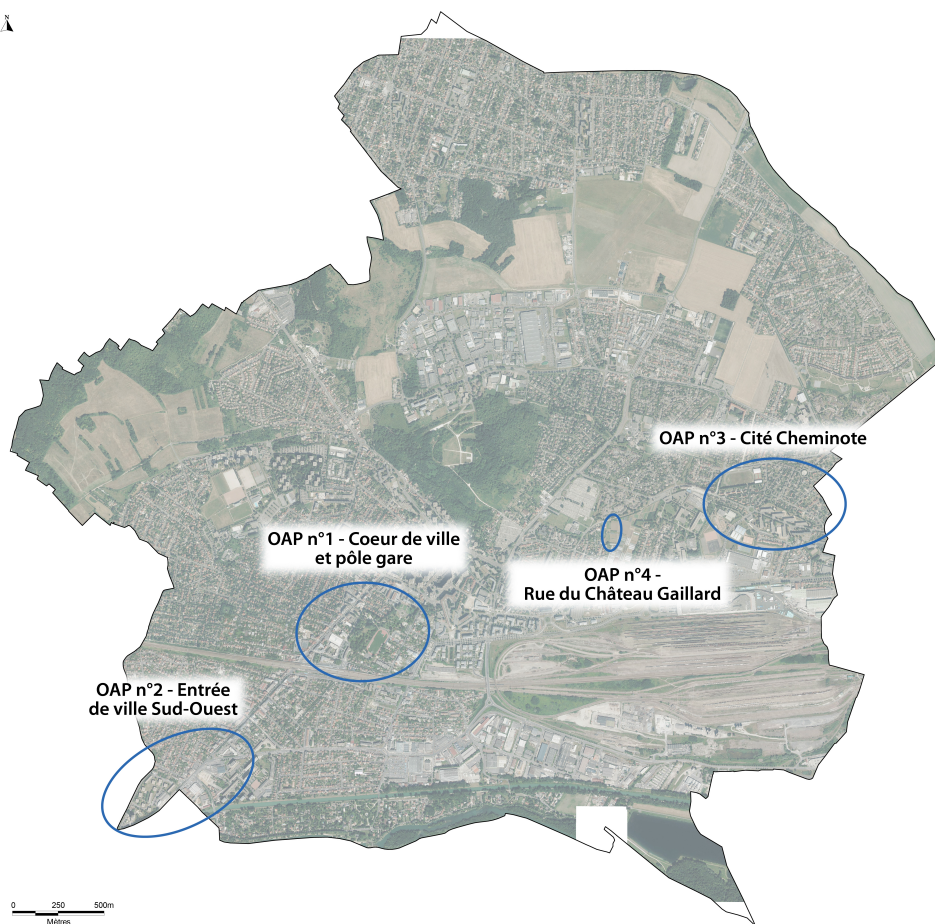
5° *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

6° *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

2. Les secteurs concernés

Quatre orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées sur la commune. Les secteurs concernés, localisés sur la carte ci-dessous, font chacun l'objet d'une OAP spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur évolution, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

- OAP n°1 : La mise en valeur et le renforcement de la centralité du cœur de ville et du pôle gare.....p3
- OAP n°2 : La requalification de l'entrée de ville sud-ouest.....p4
- OAP n°3 : Le réaménagement de la Cité Cheminote.....p5
- OAP n°4 : La réalisation de quatre constructions au niveau de la rue du Château Gaillardp6

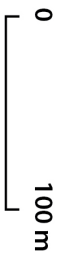
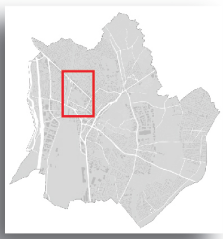


OAP n°1 : La mise en valeur et le renforcement de la centralité du cœur de ville et du pôle gare

PLU DE CHELLES

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

La mise en valeur et le renforcement de la centralité du cœur de ville et du pôle gare



- Evolution qualitative des îlots à travers des opérations de renouvellement du bâti
- Bâtiment remarquable à préserver
- Ensemble urbain remarquable à préserver

- Linéaire de préservation et de diversification de l'offre commerciale
- Périmètre de gel dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement (article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme)

- Pôle intermodal des transports urbains
- Agrandissement et ouverture du parc Aménagement de places et d'espaces publics de centralités

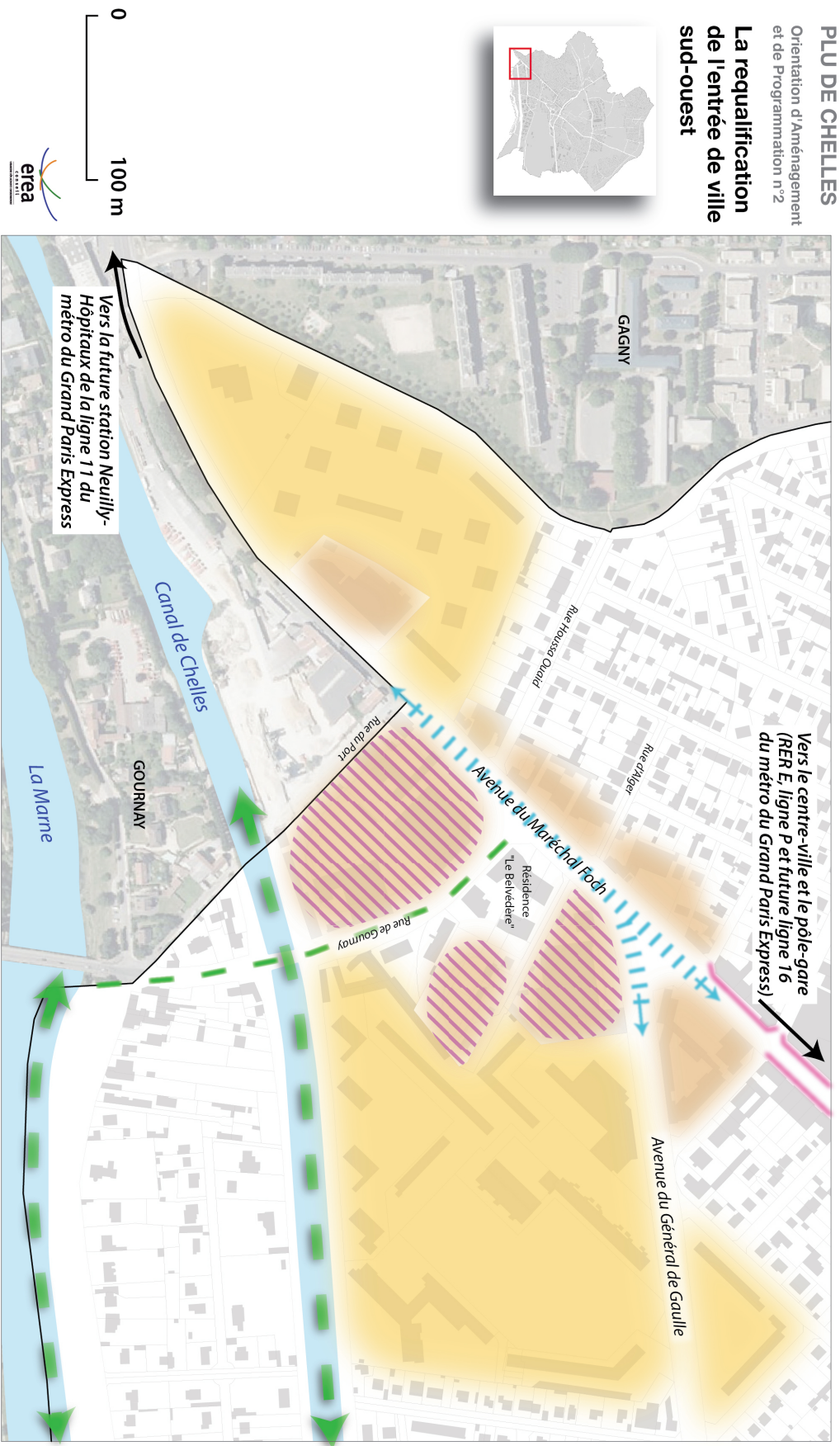


OAP n°2 : La requalification de l'entrée de ville sud-ouest

PLU DE CHELLES

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

La requalification de l'entrée de ville sud-ouest



- **Une mise en valeur urbaine et architecturale**
 - > Evolution qualitative des îlots à travers des opérations de renouvellement du bâti et de diversification de l'offre de logements (résidences seniors et étudiants, accession sociale, locatif social et libre)
 - > Poursuite des actions de requalification des ensembles collectifs résidentiels

- **Une programmation diversifiée pour plus de mixité fonctionnelle**
 - > Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale
 - > Accueil d'enseignes de surface moyenne (200 m² minimum) en pied d'immeuble

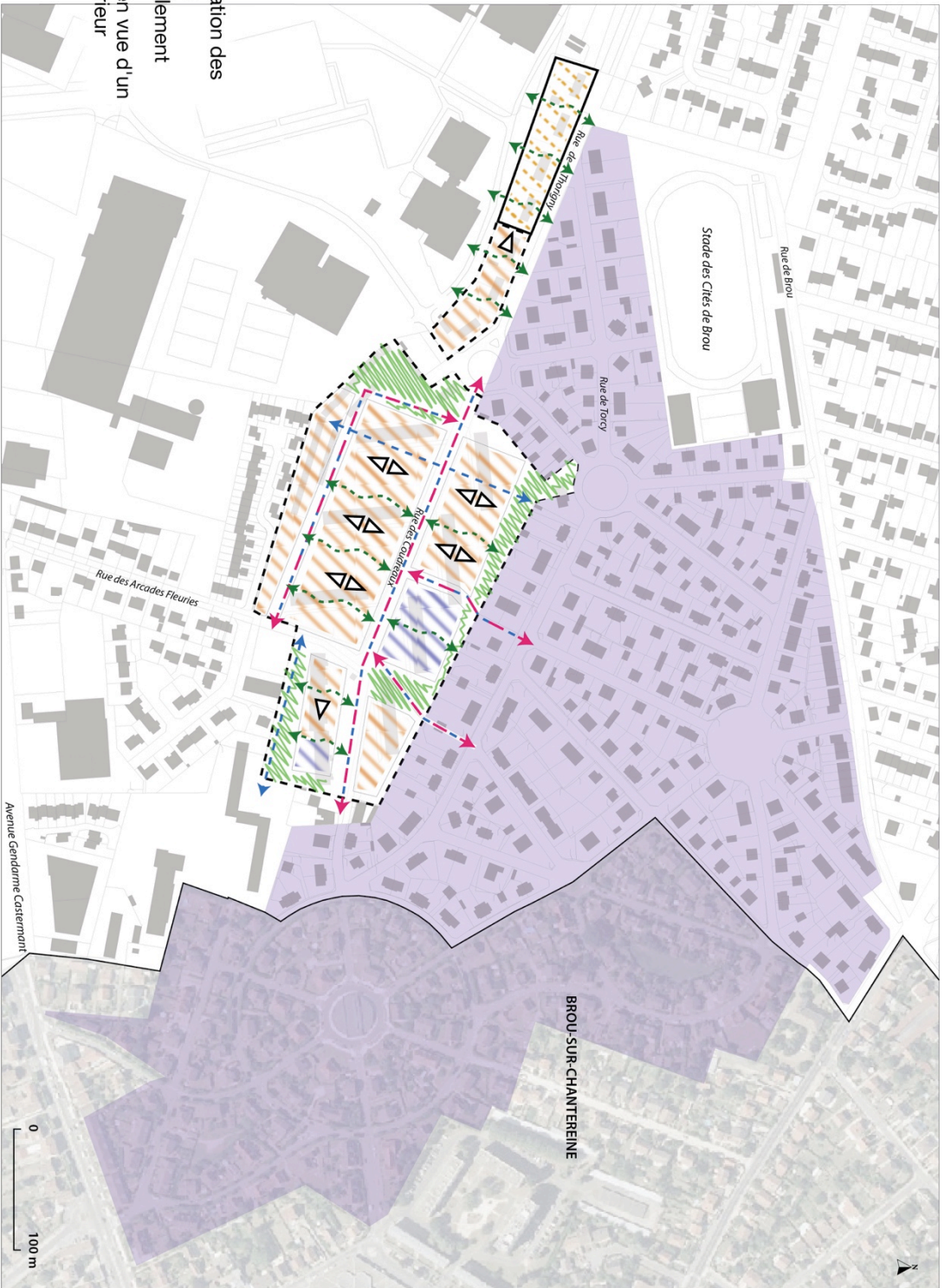
- **Une qualité environnementale et paysagère**
 - > Poursuite des actions de valorisation des berges du canal de Chelles et de la Marne
 - > Liaison entre l'entrée de ville et le secteur naturel du canal et de la Marne
 - > Traitement qualitatif de l'espace public : transports collectifs et des modes actifs

Le réaménagement de la Cité Cheminote



Le réaménagement urbain de la Cité Cheminote s'inscrit dans un projet de réhabilitation des pavillons de la Cité et de renouvellement patrimonial du secteur des Arcades Fleuries

- Limite communale
- Secteur de réhabilitation des logements existants
- ⋯ Secteur de renouvellement
- ▨ Phase en réflexion en vue d'un renouvellement ultérieur



- Principes de programmation et d'implantation du bâti**
- ▨ Logements
 - ▨ Equipements publics ou d'intérêt collectif
 - ↔ Principe de percées visuelles
 - ▷ Dégressivité des hauteurs des constructions

- Desserte et espaces publics**
- ↔ Principe de liaison douce
 - ▨ Espaces ouverts (parcs, squares, espaces de jeux, places...)
 - ↔ Principe de voie nouvelle



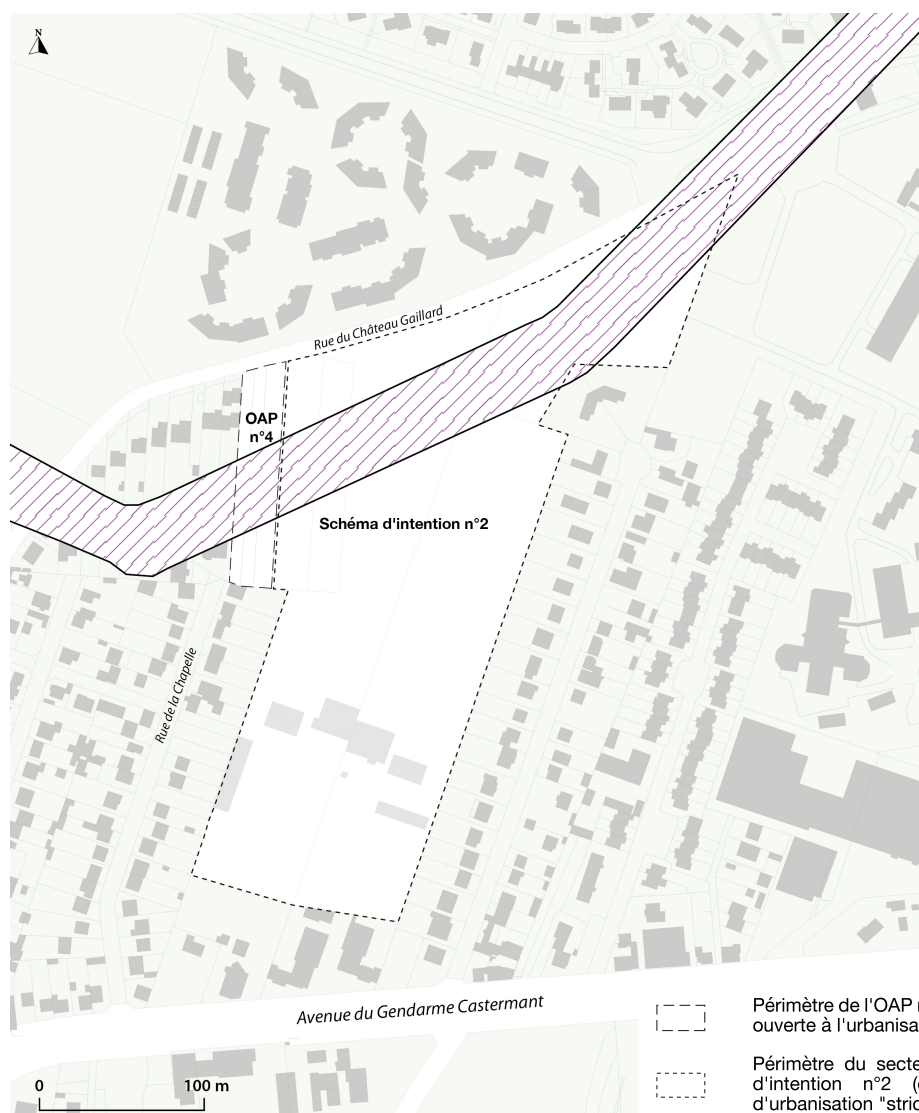
OAP n°4 : La réalisation de quatre constructions au niveau de la rue du Château Gaillard




OAP n°4 : La réalisation de quatre constructions au niveau de la rue du Château Gaillard



L'OAP n°4, dont le périmètre correspond à la zone 1AUP, permet d'encadrer l'urbanisation de parcelles aujourd'hui non bâties, sous la forme de quatre constructions futures, dans la continuité du tissu urbain existant le long de la rue du Château Gaillard.

Elle jouxte un secteur occupé par des serres horticoles et concerné par un « schéma d'intention », dont le périmètre correspond à celui de la zone 2AUP destinée à accueillir à plus long terme une urbanisation à dominante pavillonnaire aérée, de faible densité (environ 80 logements sur 6,3 hectares), organisé dans un contexte paysagé. Il est rappelé que tout ce qui concerne des éléments de projets situés en-dehors du périmètre de l'OAP n°4, que ce soit sous la forme d'images ou de texte présentés ci-après, constituent simplement des intentions stratégiques et n'ont pas de valeur juridique.



-  Périmètre de l'OAP n°4 (correspondant à la zone ouverte à l'urbanisation 1AUP)
-  Périmètre du secteur concerné par le schéma d'intention n°2 (correspondant à la zone d'urbanisation "stricte" 2AUP)
-  Bande d'inconstructibilité liée à la ligne électrique haute-tension

OAP n°4 : La réalisation de quatre constructions au niveau de la rue du Château Gaillard

OAP n°4 :

