

Chavenay 

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018

Sommaire

Préambule	5
Introduction	7
OAP 1 / Ferme rue des Clayes	9
OAP 2 / secteur Rosrath	11

Préambule

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.

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 la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les OAP peuvent être thématiques ou spatialisées :

- Les OAP « thématiques » définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.
- Les OAP « spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

Introduction

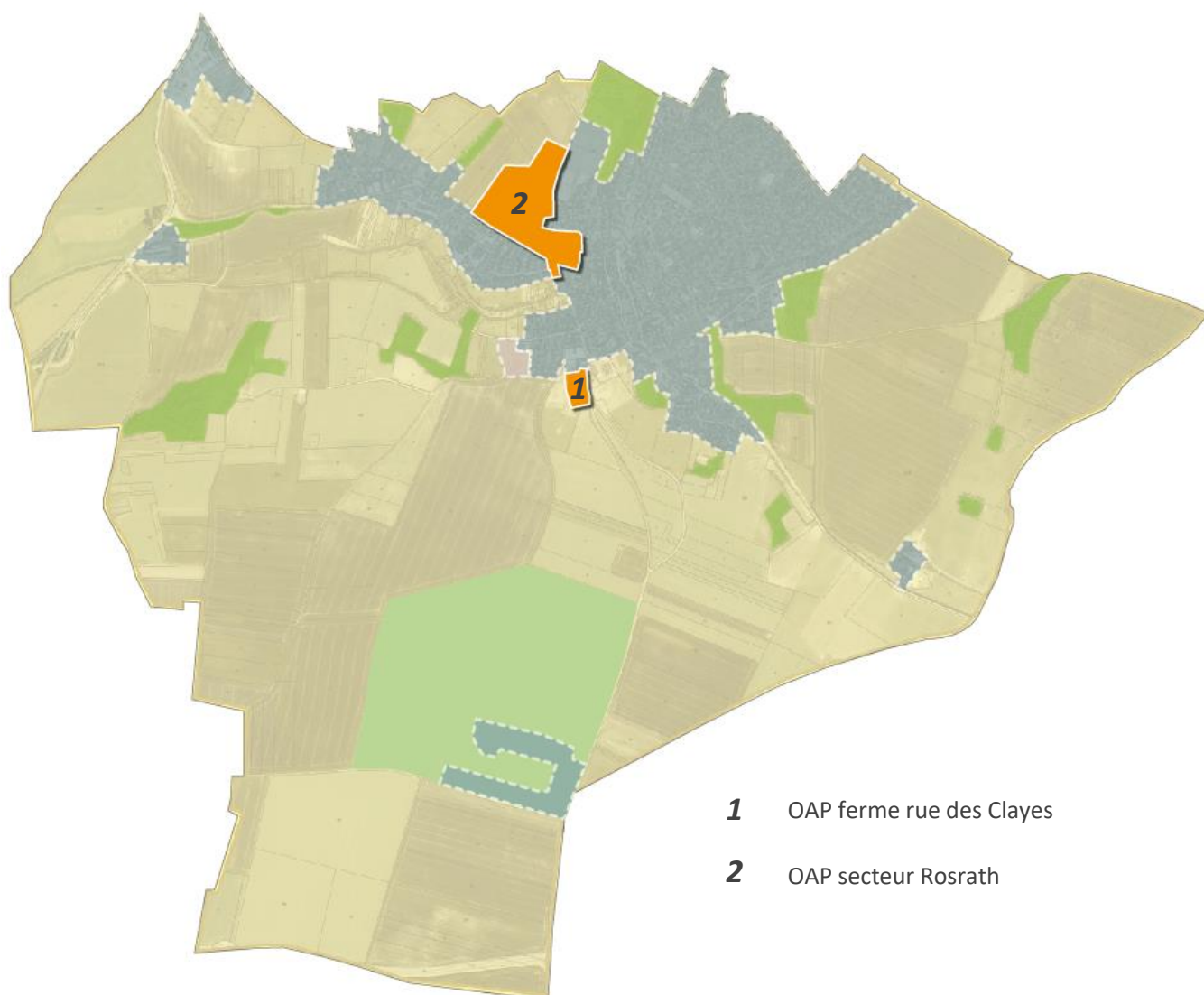
Afin de garantir la mise en œuvre du PADD, la commune a tenu à préciser un certain nombre d'orientations dans le cadre d'OAP.

C'est dans cette optique que deux OAP ont été élaborées.

La première concerne la valorisation de la ferme située en entrée de village, rue des Clayes, dans la continuité des programmes de logements qui ont été fait ou qui sont en cours sur les deux autres corps de ferme du secteur. Ce site a été identifié dans le PADD comme support à l'accueil de logements.

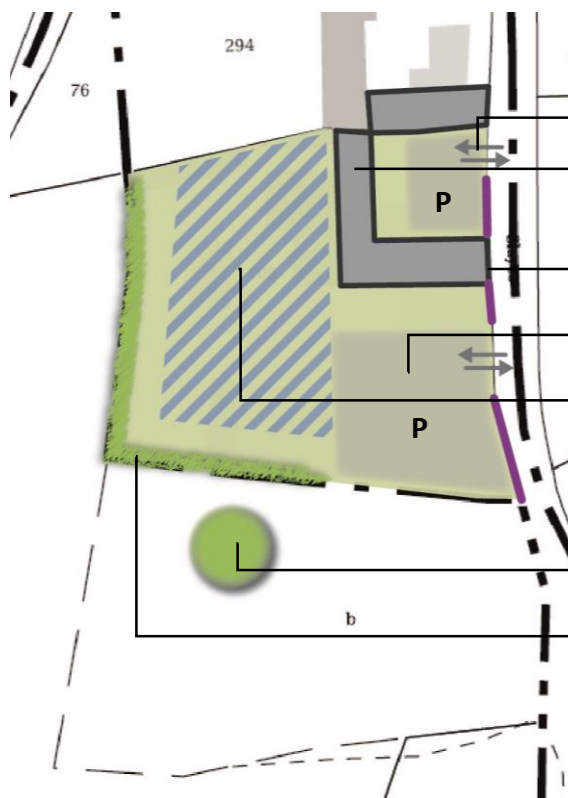
L'OAP précise la programmation et les conditions de réalisation de ces logements pour garantir leur bonne insertion.

La deuxième OAP concerne un périmètre important autour de la place Rosrath. Le PADD identifie plusieurs orientations sur cette partie du territoire, que ce soit sur la place en elle-même, sur le pôle d'équipements, mais aussi en termes de production de logements avec un site identifié à l'intérieur des espaces urbanisés pour accueillir des logements ainsi qu'un périmètre d'extension urbaine.



OAP 1 / Ferme rue des Clayes

Ce site de projet fait une superficie de près de 4 000 m²



Le futur programme devra respecter les éléments suivants :

- Garder les accès existants.
- Bâtiment à conserver et réhabiliter dans la mesure du possible ou à reconstruire selon l'ancienne implantation.
- Murs à conserver dans la mesure du possible ou reconstituer.
- Retrouver un espace de stationnement à l'avant du terrain.
- Réaliser de nouveaux bâtiments à destination de logements, à l'arrière du terrain, de type maison de ville, en R+1+C maximum, en conservant une architecture typique de village, proche des bâtiments d'origine de la ferme.
- Maintenir l'arbre remarquable.
- Préserver une marge de recul paysagère entre les futures constructions et les espaces agricoles.



La programmation de logements :

- Réaliser environ 15 à 18 logements de type 3 / 4 pièces, ce qui correspond à une densité d'environ 40 logements / ha.
- Prévoir 2 places de stationnement par logement en moyenne à l'échelle de l'opération.

Exemples de fermes réhabilitées ou de constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture de village :



OAP 2 / Secteur Rosrath

Une école moderne

Se doter d'une école moderne et fonctionnelle pour accueillir les enfants de Chavenay dans les meilleures conditions possibles à l'avenir.

Un programme de logements

Valoriser prioritairement le potentiel existant à l'intérieur des espaces urbanisés pour répondre aux besoins en logements.

Un projet urbain innovant

Développer un projet urbain innovant au service des habitants et qui participe à la vie du village.

Permettre l'accueil de jeunes ménages, personnes âgées, etc. de la commune ainsi que de nouveaux habitants au sein d'un quartier agréable, vert, et de logements modernes, pratiques et confortables.

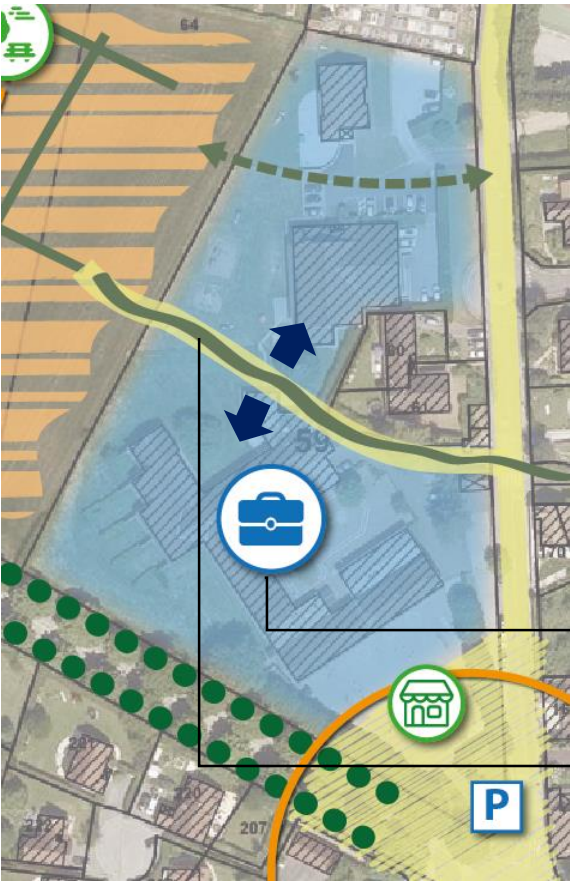
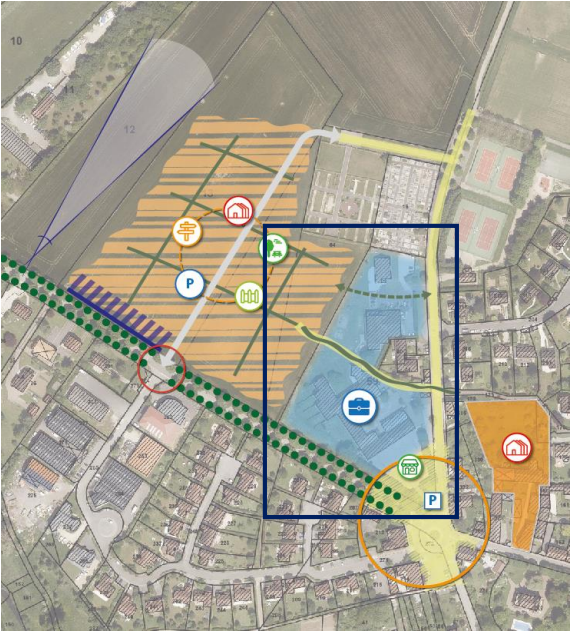
Une place de village

Créer un véritable lieu de vie, de centralité, et de convivialité autour de la place Rosrath.

OAP 2 / Secteur Rosrath

1

Une école moderne



L'objectif est de se doter d'une école moderne, fonctionnelle et sécurisée pour accueillir les enfants de Chavenay dans les meilleures conditions possibles à l'avenir.

Images de références :



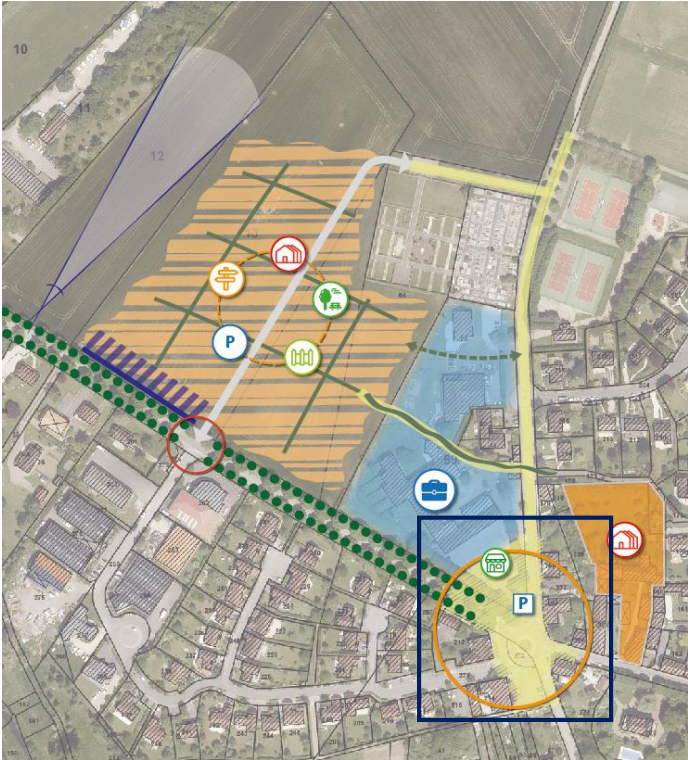
Etudier les possibilités de restructuration de l'école à travers notamment la démolition / reconstruction d'une partie des bâtiments (les plus anciens prioritairement).

Aménager une sente piétonne qui fasse la liaison entre le vieux village, via le Chemin des Ecoliers, et le futur quartier. Cette sente permettra également de desservir la future école ainsi que la salle des fêtes.

OAP 2 / Secteur Rosrath

2

Une place de village



L'objectif est de créer un véritable lieu de vie, de centralité, et de convivialité sur la place Rosrath.

Images de références :



Etudier la possibilité de créer des locaux commerciaux ou de services qui pourront être accompagnés d'un ou deux logements

Développer un espace généreux et sécurisé pour le piéton.

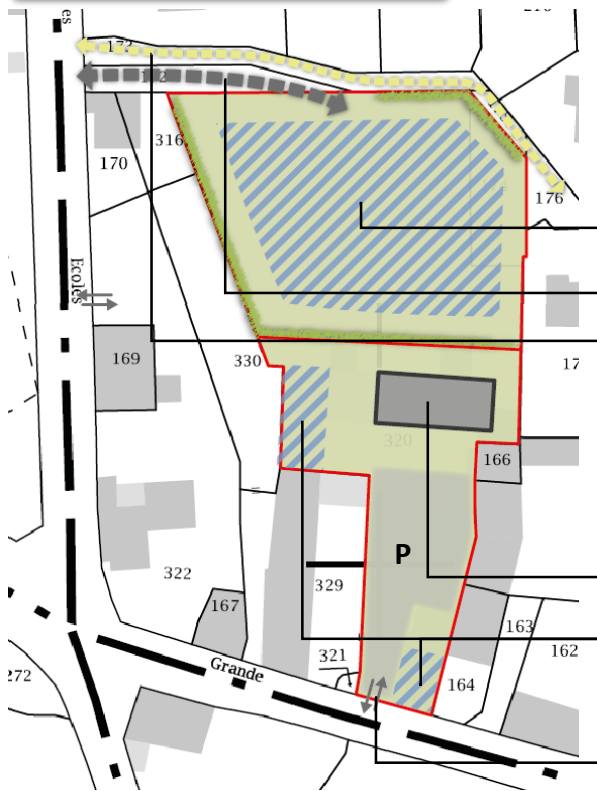
Prévoir des aménagements garantissant le ralentissement des véhicules.

Aménager un nouvel arrêt de bus, plus fonctionnel.

Prévoir le maintien du parking existant ainsi que la création de quelques places supplémentaires

OAP 2 / Secteur Rosrath

Un programme de logements



Ce site de projet fait une superficie d'environ 4 000 m²

Le futur programme devra respecter les éléments suivants :

1/ Un premier îlot (îlot Nord) qui accueillera des pavillons :

Réaliser environ 4 pavillons.

Aménager un accès depuis la Rue des Ecoles.

Accompagner cette voie d'un maintien et d'une requalification du cheminement piétonnier existant sur le Chemin des Ecoliers.

2/ Un deuxième îlot (îlot Sud) avec réhabilitation d'un corps de ferme :

Bâtiment à conserver et réhabiliter.

Bâtiment à conserver et réhabiliter dans la mesure du possible ou à reconstruire en conservant une architecture typique de village.

Conserver l'accès actuel et retrouver un espace de stationnement à l'intérieur de la cour.

Prévoir des aménagements paysagers en limite de terrain.

La programmation de logements :

Réaliser environ 10 logements, et donc respecter une densité d'environ 25 logements / ha, avec :

- 4 pavillons environ sur l'îlot Nord.
- 6 à 7 logements de type 3 / 4 pièces sur l'îlot Sud.

Prévoir 2 places de stationnement par logement.

*Exemples de fermes réhabilitées ou de constructions nouvelles
s'inspirant de l'architecture de village pour l'ilot Sud :*



OAP 2 / Secteur Rosrath

4

Un projet urbain innovant



Le secteur de projet identifié en extension urbaine s'étend sur environ 3,15 ha.

L'objectif est d'y développer un projet urbain innovant au service des habitants et qui participe à la vie du village. C'est également de permettre l'accueil de jeunes, jeunes ménages, personnes âgées, etc. de la commune ainsi que de nouveaux habitants au sein d'un quartier agréable, vert, et de logements modernes, pratiques et confortables.



Réaliser environ 60 logements, soit une densité minimale de 20 logements / ha. La priorité sera donnée à des logements groupés, superposés, de type 3 / 4 pièces. Quelques pavillons individuels, plus grands, pourront également être programmés. Dans un objectif de mixité sociale, le projet accueillera une part de logements locatifs sociaux (LLS), à savoir 10% de la programmation totale.



Regrouper au maximum le stationnement au sein de parkings, poches de stationnement, communs afin de...



...privilégier une desserte majoritairement piétonne du futur quartier structuré autour d'un axe de desserte reliant la rue de Grignon, au niveau de l'intersection avec la rue de Gally, et la rue des Ecoles, via le cimetière.



Prévoir un aménagement qualitatif et paysager des espaces publics en donnant une place privilégiée aux piétons.



Aménager des jardins collectifs de manière à ce que chaque logement bénéficie d'un espace de jardin potager. La localisation de ces jardins sera étudiée de manière à assurer un espace de transition avec les terrains agricoles.

Possibilité de créer des locaux d'activités de type co-working, le long de la rue de Grignon.

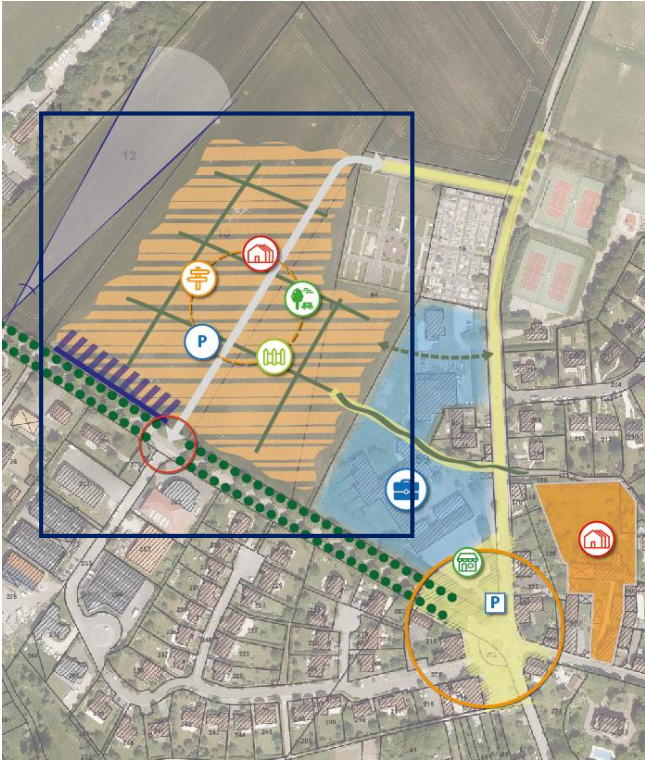


Les aménagements doivent veiller à intégrer la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en prévoyant des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, multifonctionnels.

OAP 2 / Secteur Rosrath

4

Un projet urbain innovant



Images de références de logements groupés, superposés et de logements individuels :

