VILLE DE CHELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

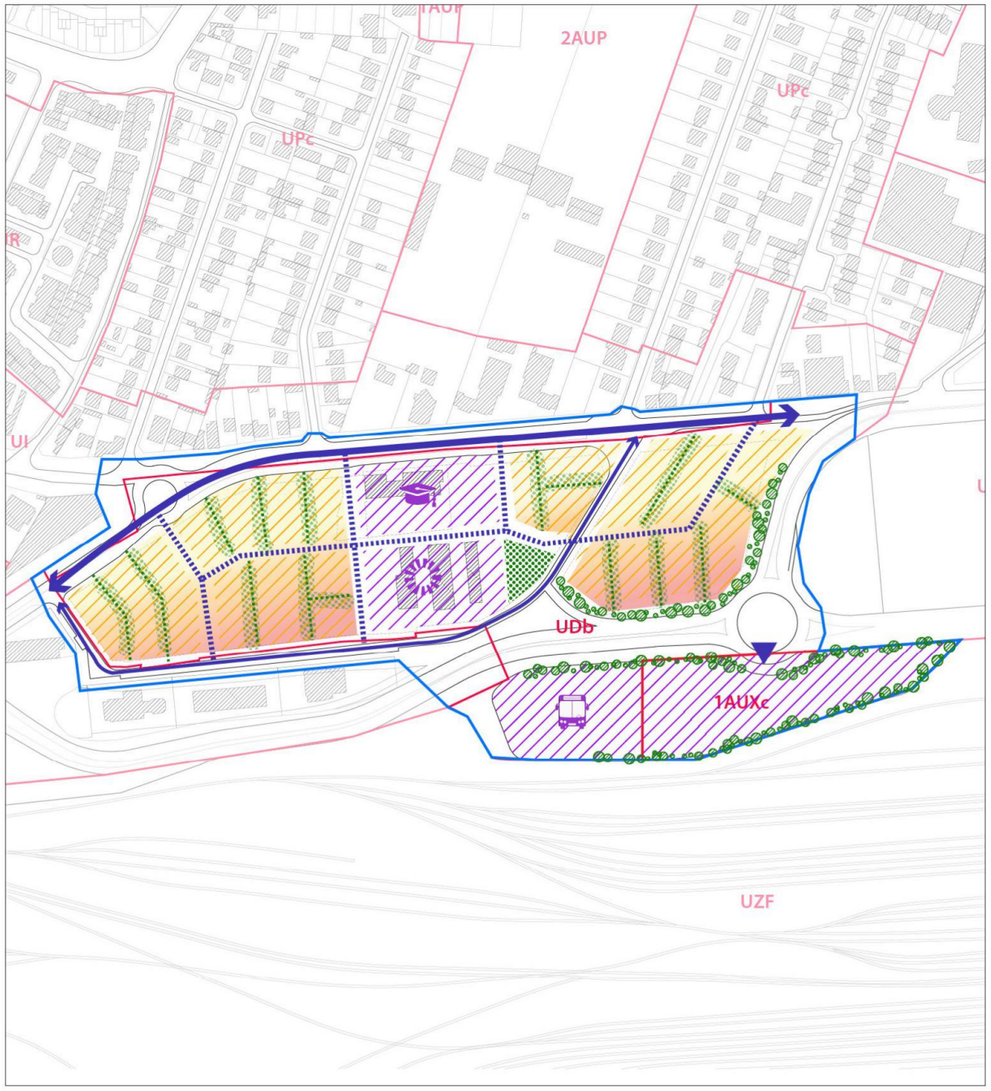
OAP n° 5 : Secteur Castermant

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
Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022

OAP n°5
AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT URBAIN CASTERMANT ET DE SES ABORDS SUD-EST

zonage PLU

périmètre de l'OAP n°5



PROGRAMMATION DES DIFFÉRENTES FONCTIONS

logements

équipements, activités commerciales et de services

polarité de commerces et services

halle d'exposition intégrant le Musée des Transports

équipement public scolaire

- Développer un programme de logements sur la commune de Chelles proposant une offre diversifiée et favorisant le parcours résidentiel des habitants.

- Développer l'offre commerciale sur Castermant en complémentarité du centre-ville et du centre commercial Terre-Ciel. Rééquilibrer l'activité économique à l'échelle globale de l'OAP

- Réhabiliter les anciens abattoirs de la ville de Chelles en halles d'activités commerciales et de services innovants

INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

principe de dégressivité des hauteurs R+2 au nord jusqu'au R+3+C au sud

- Permettre le renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est, comme nouvelle pièce constituante de la ville, en assurant notamment des liaisons facilitées avec l'existant (voirie, école, patrimoine bâti réhabilité)

- Développer des morphologies urbaines et architecturales compactes intégrant un épannelage et un séquençage des volumes, ainsi qu'un traitement différencié des façades.

- Permettre une densification mesurée et des typologies architecturales variées reprenant l'esprit du patrimoine bâti historique de Chelles, privilégiant les matériaux tels que la meulière, la pierre, la brique, la terre crue et le bois (uniquement en structure ou modénatures)

- Privilégier une conception bioclimatique des bâtiments, sans impacter l'écriture architecturale traditionnelle recherchée, en travaillant avant tout sur l'implantation, l'orientation des baies principales, la répartition spatiale des pièces de vie, l'emploi de matériaux biosourcés... cherchant à maximiser les apports naturels du soleil en hiver et un rafraîchissement naturel en été.

AMBITIONS PAYSAGÈRES

espace végétalisé

porosités visuelles et végétalisées en coeur d'îlot

principe de traitement perméable avec végétation

- Mettre en place une trame verte à l'échelle du secteur en déclinant les dispositifs, plantations et essences végétales permettant de laisser place à la nature dans le quartier et à des cœurs d'îlots végétalisés

- Proposer un espace végétalisé au cœur du quartier type square.

- Concevoir une morphologie urbaine favorisant des porosités visuelles et végétalisées du nord au sud.

- Encourager les dispositifs de gestion de l'eau par le biais d'aménagements paysagers à ciel ouvert et support d'un écosystème riche et varié

DESSERTES ET LIAISONS DOUCES

voirie primaire

voirie secondaire partagée

desserte depuis le giratoire sud du centre commercial

- Organiser le réseau viaire selon une logique nord-sud depuis l'avenue du Gendarme Castermant au nord et vers la zone ferroviare au sud. Un maillage secondaire est-ouest viendra desservir l'ensemble du quartier. Ce réseau devra favoriser les déplacements en mode doux (vélos, piétons)

- Permettre la requalification et le reprofilage de l'avenue du Gendarme Castermant en voie type «boulevard urbain apaisé»

- Sur le secteur à dominante résidentielle, l'ensemble des voies internes du secteur sont des voies partagées. L'usage automobile est possible mais les modes doux y sont prioritaires.