

<b>ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE CHANTELOUP</b>	<b>DOSSIER DE REALISATION</b>	<b>JUILLET 2012</b>
--	-----------------------------------	---------------------

ETABLISSEMENT PUBLIC  
D'AMENAGEMENT DE LA VILLE  
NOUVELLE DE SENART  
[E.P.A. Sénart]

S.A.N. DE SENART  
ville de MOISSY-CRAMAYEL  
[Seine et Marne]

<b>R.2 – PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS</b>
---

## INTRODUCTION

1 Le programme global des constructions à réaliser dans la ZAC détaille successivement les constructions prévues, le nombre et la nature des logements, les équipements publics de superstructure et les surfaces de plancher correspondantes.

2 Les orientations complémentaires d'aménagement sont composées :

- d'un plan de masse général de la ZAC.
- de profils indicatifs pour les différentes voiries et espaces publics.

## PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

L'ouverture progressive des terrains Nord à l'urbanisation résidentielle s'inscrit dans le cadre du plan local d'urbanisme de Moissy-Cramayel.

L'urbanisation de ces terrains situés au Nord immédiat des Z.A.C. de Jatteau et de Moissy-Centre visera une continuité urbaine harmonieuse permettant des liaisons évidentes vers le centre ville et le plateau sportif regroupant piscine, gymnase et terrains de sports.

Dans une optique de rééquilibrage du parc de logements existants, l'habitat se développera sous des formes diversifiées, avec la recherche de produits présentant des densités maîtrisées.

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains Nord s'effectuera par phases successives afin de créer à chaque étape les conditions d'une intégration optimale des aménagements récents et de leurs nouveaux habitants.

Cette urbanisation s'échelonnera sur une vingtaine d'années.

La programmation se base sur une proportion importante de résidences en habitat collectif (les 2/3). Les opérations viseront des bâtiments d'emprise au sol limitée, fractionnée. Les logements individuels se développeront pour une grande partie sous la forme de maisons de ville.

A terme, l'urbanisation Nord (secteur 1 AUh du PLU) qui se développe sur une surface brute d'environ 77 hectares représente l'équivalent de 2400 logements soit un peu plus de 6000 habitants.

L'occupation des sols s'organise de la manière suivante :

Espace cessible (logements, équipements publics)	: 48.5 ha
Espaces publics de circulation (voiries et circulations douces)	: 12.8 ha
Emprises des bassins de régulation	: 8.5 ha
Autres emprises publiques (espaces verts, boisements)	: 7.2 ha

*Le programme « LOGEMENTS – Equipements Publics – commerces-services de proximité »*

La partie habitat se développe sur un secteur d'environ 40.6 hectares cessibles, et affiche un programme de 2 400 logements constitués à hauteur des 2/3 d'habitat collectif sous forme de petites résidences, et des logements individuels majoritairement sous forme de maisons de ville.

En matière de stationnement, en particulier dans les ensembles résidentiels, au moins 1 place par logement sera située dans l'emprise bâtie des bâtiments collectifs. La norme de stationnement restant relativement forte, la place de la voiture au sein des parcelles constitue une contrainte importante ; l'aménagement paysager cherchera à en amoindrir l'impact visuel.

Le programme logements, avec un objectif de rééquilibrage de l'habitat au niveau communal, fixe une proportion de 10 à 11 % de logements sociaux, répartis au sein de la programmation générale.

L'urbanisation progressive s'organisera autour de deux pôles regroupant divers équipements publics. Au sein de chacun de ces deux pôles, dont le noyau sera constitué par un groupe scolaire avec centre de loisirs, quelques commerces et services de proximité pourront trouver place, a priori en pied d'immeubles de logements. Le Pôle Ouest pourra également présenter une emprise pour la réalisation d'un centre multi-accueil petite enfance, la construction d'un équipement sportif couvert, et l'aménagement d'un city stade. Le pôle Est présentera de son côté une emprise pour l'implantation d'un équipement public de rayonnement communal de type salle des fêtes, et l'aménagement d'un city stade. A l'extrémité sud-est de l'ensemble, en bordure de la rue de Noisement, le centre technique municipal se développera sur une emprise plus importante qu'aujourd'hui.

Le programme global s'établit comme suit :

## **I : LOGEMENTS**

Superficie cessible habitat	: 40.6 ha
Nombre total de logements	: 2 400
Logements locatifs sociaux	: 265 (soit 11 %)
Logements en accession	: 2 135

L'ensemble du programme « logements » correspond à une enveloppe prévisionnelle maximum d'environ 167 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, comprenant la programmation en pieds d'immeubles de quelques surfaces de commerces et services de proximité.

## **II : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le programme des équipements publics de superstructure prévoit la réalisation :

- de deux groupes scolaires de 16 et 20 classes avec ses locaux et équipements d'accompagnement ; la surface de plancher totale sera de l'ordre de 4 800 m<sup>2</sup>,
- d'une salle des fêtes de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- d'un centre multi-accueil petite enfance de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- de deux aires de jeux extérieurs équipées de type city stade d'une emprise unitaire d'environ 500 m<sup>2</sup>
- d'un équipement sportif couvert de type COSEC de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- d'un centre technique municipal de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La superficie cessible pour l'ensemble de ces équipements collectifs est d'environ 7.9 ha

Surface de plancher pour l'ensemble : 13 200 m<sup>2</sup>

## **ORIENTATIONS COMPLEMENTAIRES D'AMENAGEMENT**

- plan de masse général de la ZAC.
- profils indicatifs pour les différentes voiries et espaces publics. Ces profils seront adaptés au regard de la gestion des déchets par conteneurs enterrés.