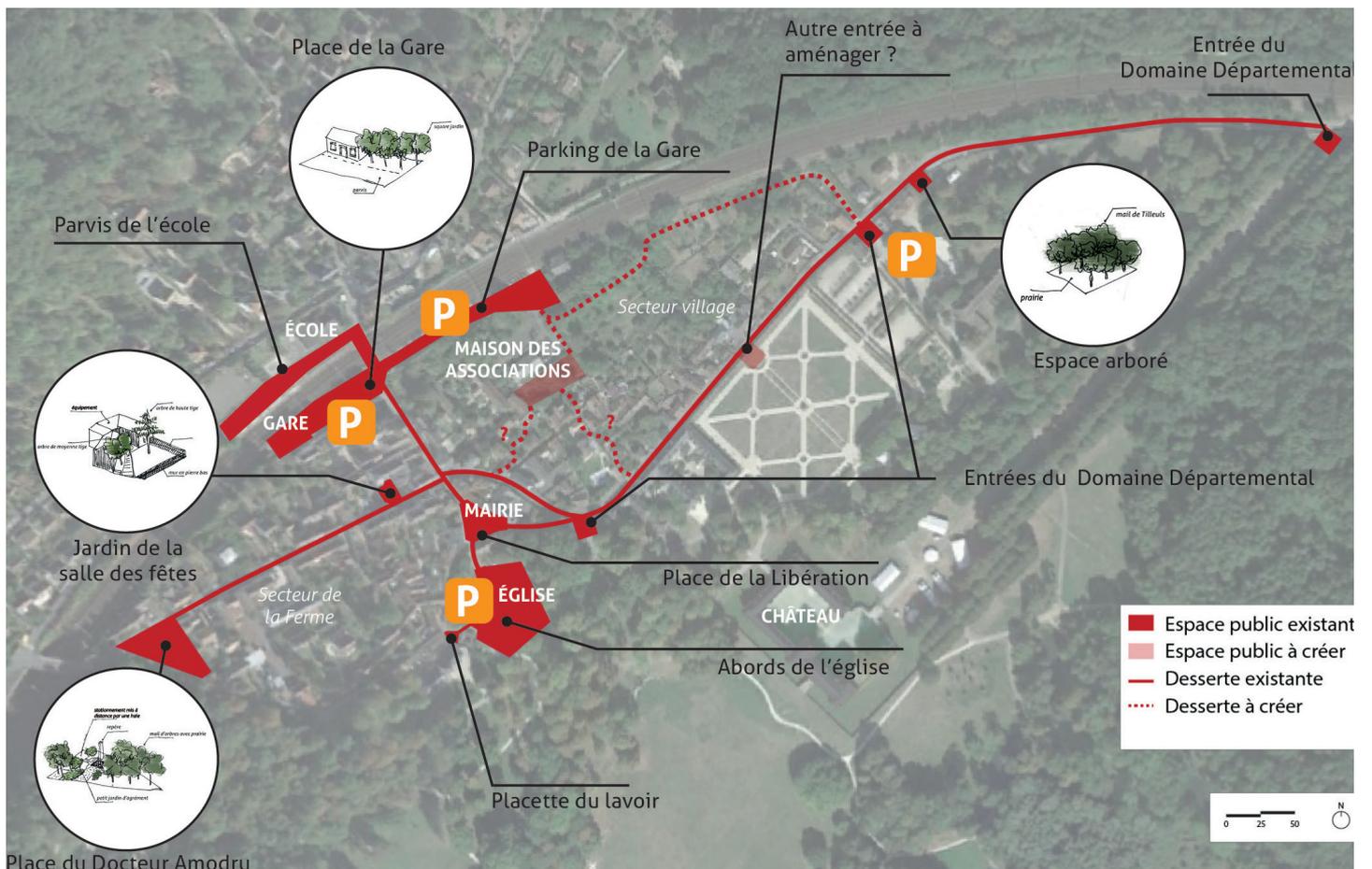


# Chamarande

Guider les projets d'aménagement sur la commune.

Le CAUE accompagne la commune de Chamarande dans la réalisation d'un cahier d'orientations prenant en compte les problématiques liées à son urbanisme, son paysage et son architecture. L'enjeu : Favoriser des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et participent à l'identité de la commune.



Maillage des espaces accessibles au public.  
 Action menée en 2019 - 2020.

Les partenaires du CAUE :



## Le point de départ

C'est suite à l'avis défavorable de l'Etat sur le projet de PLU de 2013 que la commune de Chamarande avait sollicité le CAUE. L'étude finalisée en 2015 avait pour objectif de reconsidérer le potentiel de constructibilité de logements dans l'unité urbaine. Certains secteurs, notamment celui du « Village », ont été identifiés comme pouvant accueillir

davantage de logements que prévus initialement. Suite à cette étude et à la mise en révision générale de son PLU, la Ville a souhaité à nouveau faire appel au CAUE fin 2018 pour préciser l'OAP du secteur du « Village » et pour l'accompagner dans une démarche de sélection d'un concepteur/aménageur/promoteur pour l'aménagement de ce site.

## L'objectif de notre mission

Sur la base de l'analyse produite en 2015 par le CAUE et suite aux premières réflexions engagées pour cette nouvelle mission, nous avons fait le constat que l'objectif de cette étude ne s'arrêtait pas à l'OAP du secteur du « Village » mais nécessitait de prendre en compte l'aménagement de la commune dans son ensemble.

L'objectif était donc double :

- 1/ Dans un premier temps, produire une étude urbaine, paysagère et architecturale sur le secteur du « Village »,
- 2/ Dans un second temps, élaborer un cahier d'orientations qui constituera un outil de réflexion à destination des porteurs de projets sur la commune. Il s'agit, pour la Ville, de disposer d'un document qui lui permette de cadrer l'aménagement des secteurs à urbaniser, en cohérence avec les orientations établies à l'échelle communale (PLU).

## Le déroulé

En juillet 2018, la Ville préempte le terrain du secteur du « Village » via un prêt-relai de 3 ans, période durant laquelle elle doit revendre ce terrain à un aménageur et/ou promoteur.

En janvier 2019, la réunion de lancement a permis de définir le contexte de la mission et d'apporter les premiers éléments de diagnostic et d'enjeux concernant ce secteur. La commune de Chamarande a également fait part au CAUE de nouveaux éléments par rapport à ceux identifiés dans la convention d'objectifs.

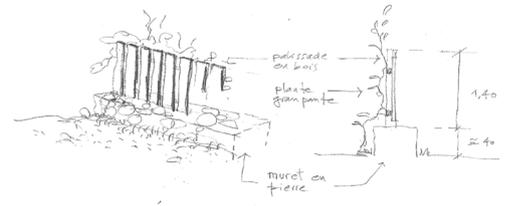
Il s'agit en effet pour la ville :

- de mener la révision générale du PLU,
- d'affiner l'OAP secteur du « Village » au point de vue réglementaire vis-à-vis du domaine de Chamarande et du cœur de bourg.

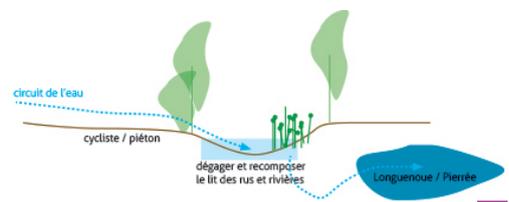
La Ville a ensuite précisé ses souhaits concernant le projet d'aménagement du secteur du « Village », notamment concernant la programmation de logements (types de ménages ciblés, typologies de logements), la forme urbaine (gabarit, morphologie), le stationnement (fonctionnement dans le cœur de bourg et nombre de places souhaitées par logement) et l'espace public.

Sur cette base, le CAUE a produit une étude faisant ressortir les enjeux urbains, paysagers et architecturaux liés à l'aménagement du secteur du « Village ».

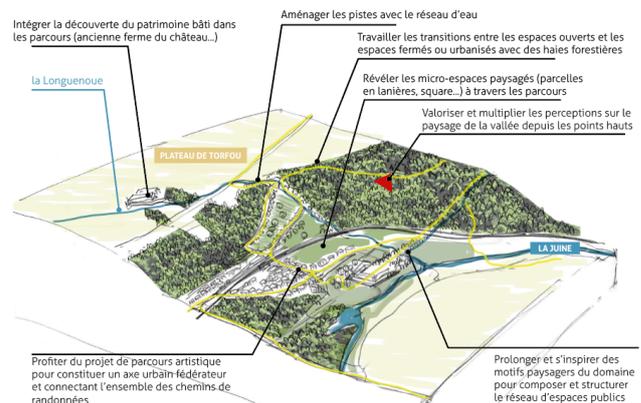
Lors d'une réunion en février 2020 avec la Ville et le bureau d'études chargé de la révision du PLU, nous nous sommes entendus sur les principes d'aménagement du secteur du « Village ». Le bureau d'études a alors fait évoluer l'OAP concernant ce secteur.



Transparence et vue sur la végétation des jardins.



Le réseau hydraulique : fil conducteur.



S'appuyer sur les motifs paysagers pour guider et composer les liens entre le plateau et la vallée.

Puis le CAUE a proposé à la Ville de Chamarande d'élargir sa vision des futurs aménagements sur la commune en élaborant un cahier d'orientations qui guidera la conception des projets d'aménagement que la Ville mettra en œuvre. Ce document est à destination des futurs aménageurs, concepteurs et promoteurs et a fait l'objet d'une réunion de présentation avec la commune fin juin 2020.

Pour le secteur du « Village », le CAUE accompagnera la Ville dans ses échanges avec l'aménageur et le concepteur pour l'élaboration du projet d'aménagement.

### CAUE+

- 1 urbaniste, 1 paysagiste, 1 architecte
- Approche transversale et globale
- Pédagogie
- Urbanisme de projet
- Programmation urbaine.

### Mots-clés :

#LogementInclusifIntergénérationnel #JardinsPartagés #Bioclimatisme  
#PérimètreMonumentsHistoriques #RéinterprétationArchitectureLocale

**Patrick de Luca**  
 Maire de Chamarande

**Olivier Lejeune**

Maire adjoint en charge du cadre de vie



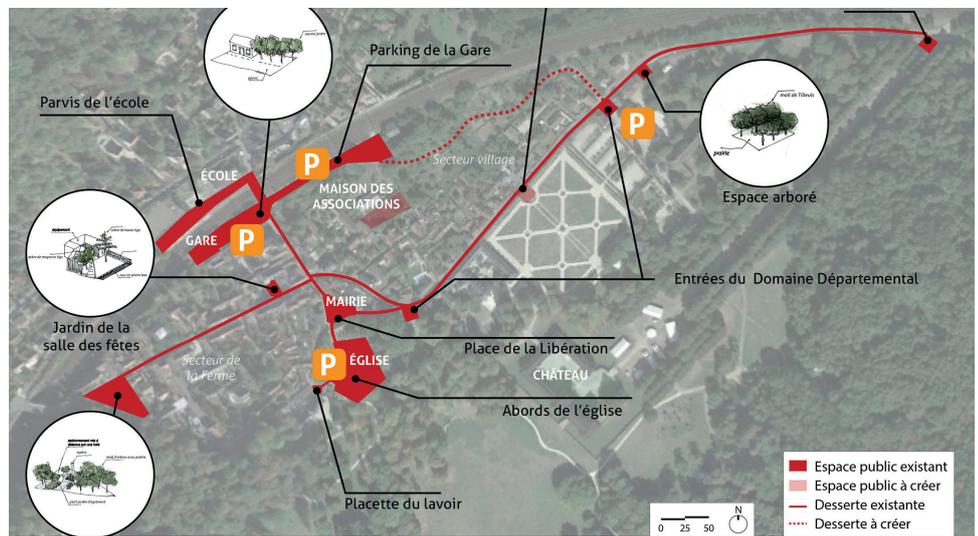
**“Le CAUE est un partenaire naturel de nos structures”**

**Cela fait longtemps que vous travaillez avec le CAUE... Pourquoi ?**

**Olivier Lejeune :** Lorsque nous avons fait appel au CAUE la première fois, nous étions confrontés à des difficultés dans l'élaboration du PLU. En tant qu'élus bénévoles de petites communes, nous ne disposons pas de professionnels de l'urbanisme et nous ne sommes pas des techniciens. Les documents d'urbanisme supracommunaux et les différentes instances (préfecture, DDT, PNRG, UDAP, intercommunalité...) nous imposaient notamment un certain nombre de logements, alors que nous avions conscience que cela était impossible en respectant nos obligations de densité urbaine de la charte du PNRGF. On nous a conseillé de faire appel au CAUE pour avoir un regard extérieur indépendant sur notre capacité de construction. Lors de cette étude, les conseillers du CAUE nous ont aidés à définir l'OAP Le Village en prenant en compte nos contraintes et nos souhaits. Lors de ce deuxième appel au CAUE, nous voulions être accompagnés pour définir le "cahier des charges" afin de pouvoir proposer un projet aux aménageurs qui corresponde à nos attentes et qui soit aussi économiquement viable dans un temps contraint, puisque nous sommes dans l'obligation de revendre le terrain préempté avant juillet 2021.

**Que vous apporte le CAUE ?**

**Olivier Lejeune :** Contrairement à tous les autres organismes, le CAUE n'a qu'une fonction de conseil: il n'a pas de produits à vendre. Cela nous a permis, à nous élus bénévoles, de cheminer au fil de l'eau dans l'élaboration du projet, mais aussi de comprendre le langage du secteur.



**Le CAUE accompagne la commune dans la réalisation d'un cahier d'orientations. L'enjeu : favoriser des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et participent à l'identité de Chamarande.**

Nous avons pu coconstruire un projet qui est devenu un cahier d'orientations, que nous pourrions utiliser pour tout l'aménagement dans le village. Ce document est devenu un vrai outil d'orientations pour les différents aménagements communaux, en parallèle de notre PLU.

**Patrick de Luca :** Oui, c'est un outil pédagogique formidable. J'ajoute que le CAUE réunit tous les besoins nécessaires pour un projet de village qui veut garder son caractère rural, attrayant, conserver son patrimoine sans oublier qu'un projet immobilier se doit de trouver un opérateur, qui devra y trouver son compte. Les conseillers du CAUE sont des partenaires naturels de nos structures, parce que non liés à des intérêts commerciaux, mais qui gardent toujours à l'esprit la finalité: la réalisation d'un programme.

**Si vous deviez recommander le CAUE à un autre élu, que lui diriez-vous ?**

**Patrick de Luca :** C'est une excellente expérience que je recommande à tout le monde. Le CAUE peut apporter des réflexions dans l'élaboration d'un projet, en tenant compte de tous les éléments environnementaux, ce que ne ferait pas un promoteur «classique». On se sent en confiance parce que le CAUE est indépendant et partenaire avec le Conseil départemental, le PNR... Pour Chamarande, c'est un partenariat naturel. Le CAUE a un rôle très important à jouer pour les petites et moyennes structures, en ruralité. Ce sont des projets de petite taille qui s'insèrent dans des environnements spécifiques, à protéger. Le terme de ruralité est galvaudé, mais c'est important de savoir que des organismes comme le CAUE ne le galvaudent pas. ■